

Жер туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасының Заңы 2001 жылғы 24 қаңтар N 152-II. Күші жойылды - Қазақстан Республикасының 2003.07.08. N 479 Заңымен.

1-бап. Қазақстан Республикасының жер қоры

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

- 1) ауыл шаруашылық мақсатындағы жер;
- 2) елді мекендердің (қалалардың, поселкелер мен ауылдық елді мекендердің) жері;
- 3) өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге де ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жер;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;
- 5) орман қорының жері;
- 6) су қорының жері;
- 7) босалқы жер.

2. Қазақстан Республикасының аумағында табиғи жағдайлары бойынша мынадай аймақтар ерекшеленеді:

- 1) орманды дала;
- 2) дала;
- 3) қуаң дала;
- 4) шөлейтті;
- 5) шөлді;
- 6) тау етегі-шөлді-дала;
- 7) субтропикалық шөлді;
- 8) субтропикалық-тау етегі-шөлді;
- 9) орта азиялық таулы;
- 10) оңтүстік-сібірлік таулы.

2-бап. Жерге меншік

Қазақстан Республикасында жер мемлекеттік меншікте болады. Осы Заңда белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жер учаскелері жеке меншікте де болуы мүмкін.

3-бап. Жер заңдарының принциптері

Қазақстан Республикасының жер заңдары:

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

2) жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;

3) жерді ұтымды пайдалану;

4) экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету;

5) жерді нысаналы пайдалану;

6) ауыл шаруашылығына арналған жердің басымдығы;

7) жердің жай-күйі туралы ақпаратпен қамтамасыз ету және оның қолжетімділігі;

8) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау;

9) жерге келтірілетін залалды болғызбау немесе оның зардаптарын жою;

10) жерді ақы төлеп пайдалану принциптеріне негізделеді.

4-бап. Жер заңдарының міндеттері

Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері: жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы пайда болуының, өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздерін, шарттары мен шектерін, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру тәртібін белгілеу, жерді ұтымды пайдалану мен қорғау, топырақ құнарлылығын ұдайы қалпына келтіріп отыру, табиғи ортаны сақтау мен жақсарту мақсатында жер қатынастарын реттеу, шаруашылық жүргізудің барлық нысандарын тең құқықпен дамыту үшін жағдайлар жасау, жеке және заңды тұлғалар мен мемлекеттің жерге құқықтарын қорғау, жылжымайтын мүлік нарығын жасау мен дамыту, жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту болып табылады.

5-бап. Жер заңдары

1. Қазақстан Республикасындағы жер заңдары Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және осы Заң мен Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінен тұрады.

2. Жер қойнауын, суды, атмосфералық ауаны, орман-тоғайды және басқа да өсімдіктерді, жануарлар дүниесін, экологиялық, ғылыми және мәдени жағынан ерекше құнды қоршаған орта объектілерін, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдалану мен қорғау жөніндегі қатынастар арнаулы заңдармен реттеледі.

3. Жер қатынастары субъектілерінің өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы табиғи ресурс ретіндегі жерге және қоршаған ортаның өзге де объектілеріне, сондай-ақ басқа тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделеріне зиян келтірмеуге тиіс.

4. Жер учаскелеріне меншік құқығымен және жер пайдалану құқығымен байланысты азаматтық-құқықтық қатынастар азаматтық заңдардың нормаларымен реттеледі. *(РҚАО-ның ескертуі: К941000)*

5. Жеке және заңды тұлғалардың заң актілерінде белгіленген құқықтарын мемлекеттік басқару органдары мен жергілікті өкілді және атқарушы органдардың актілерімен шектеуге болмайды. Мұндай актілердің заңдық күші жоқ және олар орындалмауға тиіс.

6. Егер осы Заңда немесе басқа да заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шетелдіктер, азаматтығы жоқ адамдар, сондай-ақ шетелдік заңды тұлғалар жер қатынастары жөнінен Қазақстан Республикасының азаматтарымен және заңды тұлғаларымен бірдей құқықтарды пайдаланады және сондай міндеттер атқарады.

7. Басқа мемлекеттердің Қазақстан Республикасы аумағында жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарға сәйкес пайда болады.

6-бап. Халықаралық шарттар

Егер Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шартта осы заңдағыдан өзгеше ережелер белгіленсе, аталған шарттың ережелері қолданылады. Халықаралық шарттан оны қолдану үшін заң актісін шығару талап етілетін жағдайларды қоспағанда, Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттар жер қатынастарына тікелей қолданылады.

7-бап. Жерді аймақтарға бөлу

1. Аймақтарға бөлу - жер аумағын оның нысаналы мақсатын және пайдаланылу режимін белгілей отырып анықтау.

2. Жерді осы Заңның 1-бабында аталған санаттарға жатқызуды, сондай-ақ жерді оның нысаналы мақсатының өзгеруіне байланысты бір санаттан екіншісіне көшіруді өздерінің осы заңда және өзге де заң актілерінде белгіленген жер учаскелерін алып қою және беру жөніндегі құзыреті шегінде мемлекеттік органдар жүргізеді. *(РҚАО-ның ескертуі: Р931235)*

3. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық атқарушы орган (бұдан әрі - уәкілетті орган) мүдделі орталық атқарушы органдармен бірлесіп, республикалық деңгейде жерді аймақтарға бөлуді ұйымдастырады және аумақтарды аймақтарға бөлудің республикалық схемаларын әзірлеу мен бекітуді қамтамасыз етеді.

Облыстық (Астана және Алматы қалалық) уәкілетті органдар облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органдарының тапсыруы бойынша қоршаған ортаны қорғау, сәулет және қала құрылысы жөніндегі жергілікті органдармен және басқа да мүдделі органдармен бірлесе отырып, облыстық (

қалалық) деңгейде жерді аймақтарға бөлудің жобаларын (схемаларын) әзірлеуді ұйымдастырып, қамтамасыз етеді және оларды облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органдардың бекітуіне енгізеді.

4. Аумақты пайдаланудың жерлерді аймақтарға бөлу кезінде белгіленген нысаналы режимі осы баптың 3-тармағында көзделген тәртіппен бекітіледі және жер құқығы қатынастарының субъектілері үшін міндетті болып табылады.

5. Жергілікті атқарушы органдардың шешімі бойынша жүргізілетін жерді аймақтарға бөлу бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

6. Жерді аймақтарға бөлудің ережелері мен принциптері Қазақстан Республикасының заңдарымен белгіленеді. *(РҚАО-ның ескертуі: P971435)*.

8-бап. Жер үшін төленетін төлемдер

1. Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады.

Мемлекет уақытша өтемді пайдалануға (жалға) берген жер үшін жалдау ақысы алынып, ол жергілікті бюджетке аударылады.

Жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемдерді бюджетке есептеу мен төлеу тәртібі Қазақстан Республикасының Салық кодексіне сәйкес белгіленеді.

2. Қазақстан Республикасының аумағында басқа мемлекеттерге жер учаскесі берілген жағдайда жалдау ақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттармен белгіленеді.

3. Жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша ақысы бірден не мерзімін ұзарту арқылы төленіп жүргізіледі, бұған:

1) Қазақстан Республикасының азаматтарына - кондоминиум объектілеріндегі тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне мінсіз үлес ретінде;

2) Қазақстан Республикасының азаматтарына белгіленген нормалар шегінде өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылыстары үшін;

3) Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда жер учаскелері меншікке өтеусіз негізде берілетін реттер қосылмайды.

4. Өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін тегін берілген жер учаскесінің нысаналы мақсаты толық өзгертілген жағдайда жер үшін нысаналы мақсатының өзгеруіне арналған Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген ақы алынады. *(РҚАО-ның ескертуі: P960401 , P960576)*.

5. Жер учаскелері және мемлекеттік заттай гранттар түрінде жер пайдалану құқығы инвесторға осы Заңға және Қазақстан Республикасының инвестициялар туралы заңдарына сәйкес беріледі. <*>

6. Жер учаскелері жеке меншікке өтемді негізде берілген кезде, сондай-ақ мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төленетін ақының базалық ставкаларын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемдердің ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен төмен емес болып белгіленеді.

Нақты жер учаскесінің бағалау құнын мемлекет жеке меншікке беретін жер үшін төленетін ақының базалық ставкаларына сәйкес уәкілетті орган анықтайды. Елді мекендердегі жеке меншікке берілетін жер учаскелерінің бағалау құны базалық ставкаларға түзету (көтеретін немесе төмендететін) коэффициенттері қолданыла отырып анықталады.

Аудандық маңызы бар қалаларда, поселкелер мен селолық елді мекендерде түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі.

Қазақстан Республикасының азаматтарына өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормасынан тыс жеке меншікке берілетін қосымша жер учаскелерінің бағалау құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан селолық елді мекендер жері үшін төленетін базалық ақы ставкалары негізге алына отырып анықталады.

Елді мекендер шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлерге (құрылыстар мен ғимараттарға) өздерінің мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша бағалау құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер үшін төленетін базалық ақы ставкасының он проценті мөлшері негізге алына отырып анықталады.

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер пайдалану құқығында берілетін (берілген) жер учаскелерін бағалау құны, сондай-ақ осындай жер учаскелерін жалға бергені үшін төлем мөлшері базалық ставкаларға Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін түзету коэффициенттері қолданыла отырып айқындалады.

7. Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға

берген кезде жер учаскелері үшін ақы төлеудің мөлшері, мерзімі мен нысаны азаматтық заңдарға сәйкес сатып алу-сату немесе мүліктік жалдау шарттарымен белгіленеді. (РҚАО-ның ескертуі: К990409)

Ескерту. 8-бап өзгерді - Қазақстан Республикасының 2001.12.24. N 276

Заңымен .

ЕСКЕРТУ. 8-бап өзгерді - Қазақстан Республикасының 2003.01.08. N 375

Заңымен.

9-бап. Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы заңда мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) базалық ақы ставкасы - мемлекет жеке меншікке немесе пайдалануға беретін жер үшін төленетін ақы нормативі;

2) уақытша жер пайдаланушылар - жер пайдалану құқығы белгілі бір мерзіммен шектелген тұлғалар;

3) кейінгі жер пайдаланушылар - бастапқы жер пайдалану мәртебесін сақтап қалатын пайдаланушылардан кейінгі жер пайдалану туралы шарт негізінде уақытша жер пайдалану құқығын алған тұлғалар;

4) мемлекеттік жер пайдаланушылар - мемлекеттік республикалық және коммуналдық заңды тұлғалар;

5) мемлекеттік заттай гранттар - инвесторға осы Заң мен Қазақстан Республикасының инвестициялар туралы заңдарында белгіленген тәртіппен меншікке немесе пайдалануға өтеусіз берілетін жер учаскелері; (РҚАО-ның ескертуі: Z970075).

6) жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу - міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз етудің кепіл шартына негізделген не заң актілерінің негізіндегі әдісі, оған сәйкес борышкер кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамаған жағдайда кредитордың (кепіл ұстаушының) кепілге салынған жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құнынан, Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексында белгіленген қайтарып алуды қоспағанда, осы жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы тиесілі тұлғаның (кепіл берушінің) басқа кредиторлары алдында қайтарым алуға басым құқығы болады;

7) жер үлесі - жер учаскесіне құқықтар мен міндеттерге басқа тұлғалармен бірге қатысудың осы Заңда және өзге де заң актілерінде белгіленген жағдайлар мен шарттарда бөлінуі мүмкін сан жағынан анықталған үлесі; (РҚАО-ның ескертуі: P971232)

8) жер құқығы қатынастары - жер ресурстарын басқаруға, жекелеген субъектілерге жер учаскелерін бекітіп беруге, жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыруға байланысты жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі құқықтық қатынастар;

9) жер ресурстары - қоғамның материалдық, мәдени және басқа да қажеттерін қанағаттандыру үшін шаруашылық және өзге де қызмет процесінде пайдаланылатын немесе пайдаланылуы мүмкін жер;

10) жер учаскесі - осы заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетін, тұйықталған шекара ішінде бөлінген жер бөлігі;

11) жер - Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға бірдей өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі;

12) шетелдік жер пайдаланушылар - шетелдіктер, азаматтығы жоқ адамдар, шетелдік заңды тұлғалар, шет мемлекеттер, халықаралық бірлестіктер мен ұйымдар;

13) кондоминиум - жылжымайтын мүлікке меншіктің ерекше (өзге де құқықтық) нысаны, бұл ретте жылжымайтын мүліктің жекелеген бөліктері жеке және (немесе) заңды тұлғалардың бөлек (дара) меншігінде (өзге де құқықта) болады, ал ортақ мүлік, оның ішінде жер учаскесі де, оларға ортақ үлестік меншік құқығымен (өзге де ортақ құқықпен) тиесілі болады және бөлек (дара) меншіктегі (өзге де ортақ құқығы) жылжымайтын мүлік бөліктеріне құқықтардан ажыратылмайды;

14) өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығы - ауылдық жерде және қала маңындағы аймақта орналасқан жер учаскесінде өз қажеттерін қанағаттандыруға арналған қызмет түрі;

15) ұлттық жер пайдаланушылар - Қазақстан Республикасының азаматтары, қазақстандық заңды тұлғалар, соның ішінде шетел қатысатын кәсіпорындар;

16) мемлекеттік емес жер пайдаланушылар - азаматтар және (немесе) мемлекеттік емес заңды тұлғалар;

17) жер қатынастарының объектісі - Қазақстан Республикасының аумағы шегіндегі бүкіл жер, онда не орналасқандығына және олардың жекелеген субъектілерге бекітіліп берілуінің құқықтық негіздеріне қарамастан, жекелеген жер учаскелері, сондай-ақ жер учаскелері мен жер үлестеріне құқықтар;

18) меншік құқығының объектілері - мемлекеттік және жеке меншіктегі жер;

19) бастапқы жер пайдаланушылар - жер пайдалану құқығын осы Заңның 25-бабында көзделген тәртіппен тікелей мемлекеттен не бұл құқықтан айыру тәртібімен басқа да бастапқы жер пайдаланушылардан алған тұлғалар;

20) шартты жер үлестерін дараландыру - кейіннен жер учаскесін нақты күйінде алу және мәмілелер жасасу үшін ортақ пайдаланатын жер құрамындағы шартты жер үлесінің шекарасын жобалап белгілеу;

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

22) топырақ қабаты - жердің құрғақ үстіңгі қабаты, тек өзіне тән құрылысы, құрамы мен қасиеттері бар ерекше табиғи құрылым. Топырақ қабатының қуаты (тереңдігі) оның аймақтық ерекшеліктеріне, бедеріне және топырақ құрайтын жыныстар құрамына байланысты болады;

23) жер иелену құқығы - жерді нақты иеленуді жүзеге асырудың заң арқылы қамтамасыз етілген мүмкіндігі;

24) жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығы - жер учаскесінің меншік иесі мен уақытша пайдаланушы (жалға алушы немесе өтеусіз пайдаланушы) арасындағы жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарт негізінде туындайтын, субъектінің жер учаскесін иелену және пайдалану құқығы;

25) жер пайдалану құқығы - тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін өтеулі және (немесе) өтеусіз негізде мерзімсіз (жерді тұрақты пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (жерді уақытша пайдалану) иелену және пайдалану құқығы;

26) жерге билік ету құқығы - жердің және жеке меншік иесінің өз жер учаскесіне қатысты заң актілерінде тыйым салынбаған мәмілелер жасауының заңдық тағдырын мемлекет анықтауының заң арқылы қамтамасыз етілген мүмкіндігі;

27) жер учаскесіне жеке меншік құқығы - азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі жер учаскесін осы Заңда белгіленген негіздерде, жағдайлар мен шектерде иелену, пайдалану және оларға билік ету құқығы;

28) сервитут - бөтен жер учаскесін шектеулі мақсатты пайдалану, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану және басқа да мұқтаждар үшін пайдалану құқығы;

29) арнайы жер қоры - ауыл шаруашылық мақсатындағы алқаптардың, сондай-ақ мақсаты бойынша пайдаланылмай жатқан не заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жер учаскелерінің және шартты жер үлестерінің иелері мен жер пайдаланушылар бас тартқан жердің есебінен құрылатын резервтегі жер ;

30) орташа аудандық жер үлесі - ауыл шаруашылық өнімдерін өндірушілердің мамандануын ескергенде аудан бойынша шартты жер үлесінің орташа мөлшері;

31) жер құқығы қатынастарының субъектісі - жер құқығы қатынасына қатысушы болып табылатын және соған орай осы құқық қатынасында құқығы бар және міндет атқаратын субъект;

32) шартты жер үлесі - таратылған немесе қайта ұйымдастырылған ұжымшар мүшелерінің, мемлекеттік емес болып қайта құрылған мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдары қызметкерлерінің, сондай-ақ осы заңда аталған өзге де

тұлғалардың сандық тұрғыдан анықталған үлесі, оған сәйкес бұдан бұрын аталған ұйымдардың жер пайдалану құрамына енген жер учаскелеріне құқықтар беру жүзеге асырылады немесе осы заңда көзделген өзге де құқықтар іске асырылады.

ЕСКЕРТУ. 9-бап өзгерді - Қазақстан Республикасының 2003.01.08. N 375 Заңымен.

2-тарау. МЕМЛЕКЕТТІК ОРГАНДАРДЫҢ ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫ САЛАСЫНДАҒЫ ҚҰЗЫРЕТІ

10-бап. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті

Жер қатынастарын реттеу саласында Қазақстан Республикасы Үкіметінің қарауына мыналар жатады:

- 1) Республиканың жер қорын пайдалану мен қорғау саласындағы негізгі бағыттарды әзірлеу;
- 2) қоршаған ортаны қорғау жөніндегі басқа да іс-шаралармен кешенді түрде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын сақтау мен арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі мемлекеттік бағдарламаларды әзірлеу;
- 3) республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды жасау мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындауға және жерді қорғаныс қажеттері үшін пайдалануға байланысты жағдайларда барлық санаттағы жерден жер учаскелерін беру және қайтарып алу;
- 4) жер учаскесіне меншік құқығы мен жерді пайдалану құқығын ресімдеу тәртібін анықтау;
- 5) жер учаскесіне меншік құқығына және жерді пайдалану құқығына берілетін құжаттардың нысандарын бекіту;
- 6) облыстық өкілді және атқарушы органдармен олардың аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың шекараларын өзгерту мәселелері жөніндегі ұсыныстарын келісу, сондай-ақ облыстық маңызы бар қалалар төңірегінде қала маңы аймақтарын белгілеу мен өзгерту;
- 7) жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жатқызу және жерді осы аумақтардың резервіне қалдыру тәртібін, республикалық және халықаралық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың тізбесін бекіту;
- 8) жерге орналастыруды жүргізу, мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізу тәртібін бекіту;
- 9) жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыру тәртібін белгілеу;
- 10) облыстар арасындағы жер қатынастарын реттеу;

11) осы Заңмен және өзге де заң актілерімен өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

11-бап. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның және оның жергілікті жерлердегі органдарының құзыреті

1. Орталық уәкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының қарауына мыналар жатады:

1) жер ресурстарын басқару мен жер қатынастарын реттеу саласында бірыңғай мемлекеттік саясат жүргізу;

2) жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыру;

3) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізуді ұйымдастыру;

4) жерге орналастыруды жүргізуді ұйымдастыру;

5) жер қатынастары саласында мемлекет мүдделерін қорғау;

6) жерді аймақтарға бөлу негізінде оның пайдаланылуын жоспарлау мен оған болжам жасауды ұйымдастыру, жер учаскелерінің шекараларын белгілеу және тиісті құжаттарды ресімдеу;

7) жерге орналастыру жұмыстарын жүргізуге лицензия беру;

8) мемлекет жеке меншікке сататын немесе пайдалануға беретін нақты жер учаскелерінің бағалау құнын анықтау;

9) жерді аймақтарға бөлу жөніндегі жұмысты ұйымдастыру;

10) жер учаскелерінің бөлінетіндігі мен бөлінбейтіндігін анықтау;

11) пайдаланылмай жатқан жерді және заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жерді анықтау;

12) жер заңдарын бұзушылықты жою жөнінде шаралар қолдану;

13) жерді пайдалану мен қорғау мәселелеріне қатысты республикалық, облыстық, аудандық бағдарламаларға, схемалар мен жобаларға сараптама жүргізу;

14) егер құрылыс, пайдалы қазбалар кеніштерін дайындау, объектілерді пайдалану, геологиялық-барлау және басқа жұмыстар жер заңдарын, жерді пайдаланудың белгіленген режимін бұза отырып жүзеге асырылса, сондай-ақ бұл жұмыстар сараптамадан өтпеген немесе теріс қорытынды алған жобалар бойынша жүргізілсе, оларды тоқтата тұру;

15) анықталған жер заңдарын бұзушылықты жою жөнінде орындау үшін міндетті нұсқамалар беру;

16) жер заңдары саласындағы әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарау.

2. Уәкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдары өз қызметін Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін ережеге сәйкес жүзеге асырады.

12-бап. Жергілікті өкілді органдар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарының құзыреті

1. Тиісті аумақтарда жер қатынастарын реттеу саласында жергілікті өкілді органдардың қарауына мыналар жатады:

1) жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, басқа да табиғат қорғау іс-шараларымен кешенді түрде жер ресурстарын қорғау жөніндегі бағдарламаларды бекіту;

2) ауыл шаруашылық алқаптарын қоса алғанда ауылдық (селолық) атқарушы органдардың қарамағына берілген елді мекендер аумағында жер-шаруашылық жағынан жайғастыру жоспарларын бекіту;

3) жергілікті бюджеттер құрамында жер ресурстарын қорғау және топырақ құнарлылығын арттыру жөніндегі шығыстарды бекіту;

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

5) заң актілерінде белгіленген құзыреті шегінде әкімшілік-аумақтық құрылымдар арасындағы шекараларды белгілеу туралы шешімдер қабылдау;

б) осы Заңмен және өзге де заң актілерімен өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

2. Жергілікті өзін-өзі басқару органдары жер қатынастарын реттеу саласында Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген өкілеттік шегінде халықтың жергілікті маңызы бар мәселелерді шешуге қатысуын қамтамасыз етеді.

13-бап. Облыстық атқарушы органның құзыреті

Жер қатынастарын реттеу саласында облыстық атқарушы органның қарауына мыналар жатады:

1) облыстық өкілді органның бекітуіне енгізу үшін жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, басқа да табиғат қорғау шараларымен кешенді түрде жер ресурстарын қорғау жөніндегі облыстық бағдарламаларды әзірлеу және оларды орындау;

2) ауданаралық маңызы бар уақытша пайдаланылатын мал айдау жолдарына жер учаскелерін беру;

3) осы Заңның 54-бабының 2-тармағына сәйкес іздестіру жұмыстарын жүргізу үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру;

4) мемлекеттік ғылыми-зерттеу, оқу және басқа да ауыл шаруашылық ғылыми ұйымдары мен олардың тәжірибе шаруашылықтарына, сондай-ақ мемлекеттік тұқым өсіру шаруашылықтары мен асыл тұқымды мал зауыттарына жер учаскелерін беру;

5) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың барлық түрлерін құру үшін жерді резервте сақтау;

6) осы Заңның 10-бабының 3) тармақшасында көзделген жағдайларды қоспағанда, жергілікті маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге байланысты жағдайларда жердің барлық санаттарынан жер учаскелерін беру және қайтарып алу;

7) осы Заңда және басқа да заң актілерінде белгіленген құзыретіне сәйкес аудандар арасындағы жер қатынастарын реттеу;

8) орман қоры жерін қоспағанда, осы Заңның 72-бабында көзделген жағдайларда жер учаскелерін беру және қайтарып алу;

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

10) осы Заңмен және өзге де заң актілерімен өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

14-бап. Аудандық (қалалардағы аудандардан басқа), қалалық, поселкелік, ауылдық және селолық атқарушы органдардың құзыреті

Тиісті аумақтарда жер қатынастарын реттеу саласында аудандық (қалалардағы аудандардан басқа), қалалық, поселкелік, ауылдық және селолық атқарушы органдардың (әкімдердің) қарауына мыналар жатады:

1) жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) жерді мемлекеттік қажеттер үшін қайтарып алу (сатып алу);

3) жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, басқа да табиғат қорғау шараларымен кешенді түрде жер ресурстарын қорғау жөніндегі аудандық және қалалық бағдарламаларды әзірлеу және тиісті өкілді органның бекітуіне енгізу және оларды орындау;

4) тиісті өкілді органның бекітуіне енгізу үшін ауылдық (селолық) атқарушы органдардың қарауына берілген ауыл шаруашылық алқаптарын қоса, елді мекендер аумағында жер-шаруашылық жайғастыру жоспарларын әзірлеу және орындау;

5) осы Заңның 54-бабының 2-тармағына сәйкес іздестіру жұмыстары үшін жер учаскелеріне орналасуға рұқсат беру;

6) ауданның арнаулы жер қорын құру;

7) жерді пайдалану мен қорғауға бақылау жасауды жүзеге асыру;

8) осы Заңның 30-бабының 5-тармағына сәйкес мемлекеттік жер пайдаланушылардың жер учаскелерін ұзақ мерзімді жалға беруіне рұқсат беру;

9) осы Заңмен және өзге де заң актілерімен өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

2-бөлім. ЖЕРГЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫ, ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫ ЖӘНЕ ЖЕРГЕ ӨЗГЕ ДЕ ҚҰҚЫҚТАР

3-тарау. ЖЕРГЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫ

15-бап. Жерге меншік құқығының түрлері

1. Қазақстан Республикасында жерге мемлекеттік және жеке меншік танылады және тең дәрежеде қорғалады.

2. Меншік құқығының субъектілері:

Республика аумағында жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі - Қазақстан Республикасы;

осы Заңмен белгіленген негіздерде, жағдайлар мен шектерде жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі - азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар.

16-бап. Меншік құқығының мазмұны

1. Меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар.

2. Жердің меншік иесі ретіндегі мемлекеттің құқықтарын осы заңда және өзге де заң актілерінде белгіленген өз құзыретіне сәйкес мемлекеттік басқару органдары жүзеге асырады.

3. Жер учаскесінің меншік иесі осы заңда және өзге де заң актілерінде көзделген негіздерде, жағдайлар мен шектерде меншік иесі құқығын жүзеге асыра алады.

17-бап. Мемлекеттік меншік құқығын іске асыру

1. Мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскелері:

1) жеке меншікке сатылуы немесе өтеусіз берілуі;

2) өтемді немесе өтемсіз негізде тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі;

3) осы заңда, өзге де заң актілерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзге де құқықтық нысандарда іске асырылуы мүмкін.

18-бап. Жеке меншік құқығының объектілері

1. Өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін берілген (берілетін) жер учаскелері Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде болуы мүмкін.

Өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін берілген жер учаскесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан жағдайда меншік құқығы иеліктен алынуға немесе осы Заңның 49-бабының нормаларына сәйкес қайта ресімделуге тиіс.

2. Үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес күтіп ұстауға арналған жерді қоса алғанда өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігінде болуы мүмкін.

3. Мыналар:

1) осы баптың 1-тармағында аталған жағдайларды қоспағанда, ауыл шаруашылық мақсатындағы;

2) қорғаныс қажеттері үшін пайдаланылатын;

3) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы;

4) орман және су қорларының;

5) елді мекендер жеріндегі жалпы пайдаланылатын;

6) босалқы жер учаскелері жеке меншікте бола алмайды.

4. Осы баптың 1-тармағында көзделген мақсаттарға берілген (берілетін) жер учаскелері шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдардың жеке меншігінде бола алмайды.

19-бап. Жеке меншік құқығын іске асыру

1. Егер осы Заңда және өзге де заң актілерінде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесін мемлекеттік органдардың қандай да болсын рұқсатын алмай-ақ, өз қалауы бойынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығын жүзеге асырады.

2. Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасасуға құқылы.

Жер учаскесіне меншік құқығы басқа адамға мәміле жасалған кезде болған барлық ауыртпалықтарымен қоса беріледі.

3. Жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарттың негізінде жер учаскесін уақытша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе өтеусіз пайдалану туралы шарт (өтеусіз пайдаланушымен) нысанында жасалады.

4-тарау. ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫ

20-бап. Жер пайдалану құқығының режимі

Жер пайдалану құқығы заттық құқық болып табылады.

Жер пайдалану құқығына, осы Заңға немесе заттық құқықтың табиғатына қайшы келмейтіндіктен, меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

21-бап. Жер пайдалану құқығының түрлері

1. Жер пайдалану құқығы тұрақты немесе уақытша, иеліктен алынатын немесе алынбайтын, ақы төлеп немесе өтеусіз алынатын болуы мүмкін.

2. Осы заңда және басқа да заң актілерінде белгіленген негіздерден басқа реттерде ешкімді де жер пайдалану құқығынан айыруға болмайды.

22-бап. Жер пайдалану құқығының субъектілері

Жер пайдаланушылар:

- 1) мемлекеттік және мемлекеттік емес;
- 2) ұлттық және шетелдік;
- 3) жеке және заңды тұлғалар;
- 4) тұрақты және уақытша;
- 5) бастапқы және кейінгі болып бөлінеді.

23-бап. Оралмандарға жер учаскелерін беру

1. Оралмандарға өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін жер учаскелерін беру селолық елді мекендердің жерінен, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерден, көшіп келушілердің жер қорының, арнайы жер қорының жерінен және босалқы жерден өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығымен жүзеге асырылады.

Берілген жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтығын алғаннан кейін осы заңда белгіленген тәртіп пен жағдайларда олардың жеке меншігіне өтеді.

2. Оралмандарға жерді уақытша пайдалану құқығымен тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін беру ауыл шаруашылық мақсатындағы жерден, арнайы жер қорының, көшіп келушілердің жер қорының жерінен және босалқы жерден жүзеге асырылады.

24-бап. Жер пайдалану құқығының пайда болуы

1. Жер пайдалану құқығы:

- 1) жер пайдалану құқығын беру;
- 2) жер пайдалану құқығын тапсыру;
- 3) жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен (мұраға қалдыру, заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру) ауысуы арқылы пайда болады.

2. Жер пайдалану құқығын беру, басқа біреуге тапсыру және оның ауысуы жер учаскесінің нысаналы мақсатын ескере отырып жүзеге асырылуға тиіс.

3. Жер пайдалану құқығы:

- 1) мемлекеттік органдар актілерінің;
- 2) азаматтық-құқықтық мәмілелердің негізінде;
- 3) заңдарда көзделген өзге де негіздерде пайда болады.

25-бап. Жер пайдалану құқығын беру

1. Жер пайдалану құқығын беру тұлғаға жер пайдалану құқығын тікелей мемлекет беретінін білдіреді.

2. Мемлекеттік заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын беру мемлекеттік органның жер учаскесін тұрақты немесе уақытша пайдалануға беру туралы актісінің негізінде жүргізіледі.

3. Уақытша жер пайдалану құқығын мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға беру жер учаскесін жалға беру шартының немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану шартының негізінде жүргізіледі.

4. Егер жер учаскесі лицензияны (патентті) немесе жер қойнауын пайдалануға Келісім-шарт жасасуды керек ететін қызметті жүзеге асыруға немесе іс-қимыл жасауға арналса, осы учаскеге жер пайдалану құқығын беру тиісті лицензия (патент) алынғаннан кейін немесе жер қойнауын пайдалануға Келісім-шарт жасалғаннан кейін жүргізіледі.

26-бап. Жер пайдалану құқығын тапсыру

1. Жер пайдалану құқығын тапсыру тұлғаға жер пайдалану құқығын басқа бір жер пайдаланушы беретінін білдіреді.

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

Жер пайдалану құқығынан айыру азаматтық-құқықтық мәмілелер (сатып алу-сату, сыйға тарту, айырбастау және басқалар) негізінде жүргізіледі.

Жер пайдалану құқығын белгілі бір мерзімге басқа тұлғаға тапсыру, жалдау немесе жерді өтеусіз уақытша пайдалану шартының негізінде жүргізіледі.

2. Жер пайдаланушылардың, жерді иеліктен алуды қоса алғанда:

1) жалпы пайдаланылатын;

2) қорғаныс мұқтаждарына берілген;

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

4) қызметтік жер телімі жерінде жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасауына жол берілмейді.

3. Жер пайдаланушының өзіне тиесілі учаскені басқа тұлғаға (кейінгі жер пайдаланушыға) уақытша пайдалануға тапсыруы, сондай-ақ уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен алу осы Заңның 25-бабының 4-тармағында және 28-бабында көзделген тәртіппен жүргізіледі.

27-бап. Жерді тұрақты пайдалану құқығы

1. Тұрақты жер пайдалану құқығымен жер учаскелері мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға:

1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғаларға;

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

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

4) заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда беріледі.

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

28-бап. Уақытша жер пайдалану құқығы

1. Уақытша жер пайдалану құқығы қысқа мерзімді (5 жылға дейін) және ұзақ мерзімді (5 жылдан 49 жылға дейін) болуы мүмкін.

Уақытша жер пайдалану құқығын беру мерзімдері нысаналы мақсатын ескере отырып белгіленеді.

2. Егер заң актілерінде немесе шартта өзгеше белгіленбесе, өз міндеттерін тиісті түрде орындаған уақытша жер пайдаланушының шарт мерзімі біткен соң басқа жағдайлары тең болған кезде жаңа мерзімге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқығы болады. Уақытша жер пайдаланушы жалға берушіге осындай шарт жасасу ниеті бар екенін - шартта көрсетілген мерзімде, егер шартта мұндай мерзім көрсетілмесе, шарттың қолданылу мерзімі аяқталардан үш ай бұрын жазбаша түрде хабардар етуге міндетті.

3. Бастапқы ұзақ мерзімді ақылы жер пайдалану құқығы бар мемлекеттік емес жер пайдаланушылар, егер осы Заңда өзгеше белгіленбесе, өздеріне тиесілі жер учаскелерін (немесе олардың бір бөлігін) жалға (кіші жалға) немесе өтеусіз уақытша жер пайдалануға беруге, сондай-ақ өздеріне тиесілі уақытша жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға құқылы.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар аталған құқықтарды осы Заңның 30-бабында белгіленген тәртіппен іске асырады.

4. Бастапқы уақытша жер пайдаланушы жер учаскесін кейінгі жер пайдалану туралы шарт бойынша басқаға берген жағдайда, соңғысының мерзімі бастапқы жер пайдалану мерзімінен аспауы керек және жер учаскесінің нысаналы пайдаланылу мақсатын бұзуға әкеп соқтырмауға тиіс.

5. Кейінгі жер пайдаланушылар өздеріне тиесілі құқыққа осы Заңның 29-бабында белгіленген тәртіппен билік етеді.

29-бап. Кейінгі жер пайдалану құқығы

1. Кейінгі жер пайдалану бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдалану құқығын иелігінен шығармай, өзіне тиесілі учаскені (немесе оның бір бөлігін) уәкілетті органға хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша пайдалануға беретін жағдайларда кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде пайда болады.

Кейінгі жер пайдаланушы өз құқықтарын басқа жер пайдаланушыларға беру құқығы болмайтын әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып табылады.

2. Жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар мемлекет алдындағы жер пайдаланушының міндеттерін толық көлемінде атқара береді.

3. Кейінгі жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану туралы шарт нысанында жасалады.

4. Кейінгі жер пайдаланушы жер учаскесінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ кейінгі жер пайдалану туралы шартта белгіленген талаптарды сақтай отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтары мен міндеттерін (осы Заңның 47 және 48-баптары) іске асырады.

5. Шетелдіктердің, азаматтығы жоқ адамдардың және шетелдік заңды тұлғалардың, шетел қатысатын кәсіпорындардың жер учаскесін жалға алуына болады, бірақ олардың ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерін кейінгі жер пайдалануға беруге құқығы жоқ.

30-бап. Мемлекеттік жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері

1. Мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскесінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ осы учаскенің нысаналы мақсаты мен жер пайдаланушы қызметінің жарғылық мақсаттарын ескере отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтарын іске асырады.

2. Мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепілге салуға құқығы жоқ, бұған жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті белгіленген тәртіппен иеліктен шығаруға не оны кепілге салуға байланысты жағдайлар қосылмайды.

3. Мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі үйлерден (құрылыстардан, ғимараттардан) кредиторлардың талап етуі бойынша өндіріп алуға байланысты жер пайдалану құқығынан өндіріліп алынатын жағдайларды қоспағанда (осы Заңның 61-бабының 3-тармағы), мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі жер пайдалану құқығы кредиторлардың талап етуі бойынша өндіріп алу нысанасы бола алмайды.

4. Мемлекеттік жер пайдаланушы өзіне тиесілі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) белгіленген тәртіппен жалға берген жағдайда, осы Заңның 36-бабының 3-тармағында белгіленген ережелер бойынша, оларға қоса аталған мүлік орналасқан және белгіленген нормаларға сәйкес оның пайдаланылуына қажетті жер учаскесі де жалға беріледі.

Үйдің (құрылыстың, ғимараттың) өзін тиісінше жалға бермейінше, үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесін басқа тұлғаға жалға беруге болмайды.

5. Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, мемлекеттік жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер учаскесін уәкілетті орган арқылы мемлекеттің келісімімен ғана ұзақ мерзімді жалға бере алады.

6. Жер учаскесі қызметтік телім тәртібімен берілетін жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер учаскесін өтеусіз уақытша жер пайдалануға беруіне болмайды.

31-бап. Жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен ауысуы

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

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

3. Заңды тұлға қайта ұйымдастырылған жағдайда оған тиесілі жер пайдалану құқығы азаматтық заңдардың нормаларына сәйкес құқықтық мирасқорына ауысады.

32-бап. Қызметтік жер телімі

1. Қызметтік жер телімі ұзақ мерзімді уақытша жер пайдаланудың ерекше бір түрі болып табылады.

2. Қызметтік жер теліміне құқығы бар қызметкерлер санаттарының тізбесін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

3. Қызметтік жер телімі үлеске құқығы бар адамдар жұмыс істейтін мемлекеттік заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы жерден бөлінеді.

4. Қызметтік жер телімі қызметтік тұрғын үйге күтім жасау, ауыл шаруашылық дақылдарын өсіру, шөп шабу және мал жаю үшін беріледі.

5. Қызметтік жер телімі өтеусіз кейінгі уақытша жер пайдалануға жатады және өзінің бөлінуіне байланысты жұмыс кезеңіне беріледі. Қызметтік жер теліміне ауыл шаруашылық дақылдары егілген жағдайда жұмыстан босатылған қызметкердің қызметтік жер телімін пайдалану құқығы өнім жинап алынғаннан кейін тоқтатылады.

6. Қызметтік жер телімі:

1) жасы немесе мүгедектігі бойынша зейнеткерлікке шыққан соң еңбек қатынастарын тоқтатқан қызметкерлерде;

2) Қарулы Күштер қатарына міндетті мерзімді қызметке шақырылған немесе оқуға түскен қызметкерлердің отбасында - бұл қызметкерлердің міндетті қызметте немесе оқу орнында болған бүкіл мерзіміне;

3) қызмет міндеттерін орындауына байланысты қаза тапқан қызметкерлердің отбасында: жұмысқа жарамсыз жұбайы мен қартайған ата-аналары үшін - өмір бойы, балалары үшін - олар кәмелетке толғанға дейін сақталады.

7. Тұрғын үй заңдарына сәйкес қызметтік тұрғын жайда тұру құқығы сақталатындығына қарай, қызметтік тұрғын үйді күтіп ұстауға арналған учаске түріндегі қызметтік жер теліміне құқықта сақталады.

8. Қызметтік жер телімі тәртібімен жер учаскесін беру қызметкер мен заңды тұлға әкімшілігінің арасында жасалатын қызметтік жер телімін беру туралы шарт негізінде жүзеге асырылады.

9. Қызметтік жер телімін пайдалану құқығына қатысты қандай да болсын мәміле жасасуға жол берілмейді.

5-тарау. ЖЕР УЧАСКЕСІ - МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫНЫҢ, ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫНЫҢ ЖӘНЕ ӨЗГЕ ДЕ ҚҰҚЫҚТАРДЫҢ ОБЪЕКТІСІ

33-бап. Жер учаскесіне құқық шектері

1. Заң актілерінде өзгеше белгіленбегендіктен, жер учаскесіне құқықтар осы учаске шекарасындағы топырақтың үстінгі қабатына, тұйық су тоғандарына, екпелерге қолданылады.

Жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының топырақ қабаты астында жатқан жер қойнауын пайдалануы жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес және жер қойнауы саласындағы қатынастарды реттейтін заң актілеріне сәйкес жүзеге асырылады.

2. Егер пайдалану кезінде басқа тұлғалардың немесе мемлекеттің құқықтарын, соның ішінде жер қойнауына суға өсімдіктер, жануарлар дүниесіне және әуе кеңістігіне құқықтарын бұзбаса, жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы өз қалауы бойынша және қандай да бір рұқсат алмай-ақ, осы учаскенің үстінде және астында бар нәрсенің бәрін пайдалануға құқылы.

34-бап. Жер учаскесіне құқық беру тәртібі

1. Жер учаскелерін меншікке немесе жер пайдалануға беруді өздерінің осы заңда белгіленген құзыреті шегінде жергілікті атқарушы органдар жүзеге асырады.

Жер учаскесін беру туралы шешім жергілікті өкілді органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдардың өкілдері қатарынан

жергілікті атқарушы органдар құратын комиссияның қорытындысы негізінде қабылданады.

2. Мемлекеттік жер учаскелеріне меншік және (немесе) жер пайдалану құқығын алуға мүдделі жеке және заңды тұлғалар жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті атқарушы органға өтініш береді.

Өтініште жер учаскесін пайдаланудың мақсаты, оның болжамды мөлшері, орналасқан жері, сұралатын пайдалану құқығы, басқа жер учаскесінің (осы Заңның 35-бабының 2-тармағында аталған жер учаскелері бойынша) болуы (болмауы) көрсетілуге тиіс. Пайдалы қазбалар өндірілетін жағдайда өтінішке Жер қойнауын пайдалануға арналған келісім-шарттың көшірмесі қоса тіркеледі.

Жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш түскен кезінен бастап үш айға дейінгі мерзімде қаралады.

3. Жергілікті уәкілетті органдар атқарушы органның тапсыруымен (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып) сұралып отырған жер учаскесін аумақтық аймаққа бөлуге сәйкес мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігін анықтайды.

4. Жер учаскесіне құқық беруден бас тарту жергілікті атқарушы органның шешімімен ресімделіп, өтініш берушіге шешім қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде көшірмесі тапсырылады.

5. Жергілікті атқарушы органның жер учаскелеріне тиісті құқықтар беру туралы шешімі жерге орналастыру жобасы негізінде қабылданып, өтініш берушіге шешім қабылданған кезден бастап жеті күн мерзімде жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын беру туралы шешімнің көшірмесі тапсырылады.

6. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелері мен жер учаскелерін жалға алу құқығы аукционда сатылатын объектілер болуы мүмкін.

Аукционда сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерін жалға алу құқықтарының тізбесін жергілікті атқарушы органдар белгілейді және ол жергілікті өкілді органның тиісті шешімімен бекітіледі.

7. Уәкілетті органдар беретін мына құжаттар:

жер учаскесіне жеке меншік және тұрақты жер пайдалану кезінде - жер учаскесіне меншік құқығына және тұрақты жер пайдалану құқығына берілетін акт;

өтеулі уақытша жер пайдалану кезінде - жер учаскесін жалға алу туралы шарт ;

өтеусіз уақытша жер пайдалану кезінде - өтеусіз уақытша жер пайдалану туралы шарт жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар болып табылады.

Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарда жер, құқық кадастрларын жүргізу мақсаттары үшін қажетті бірізділік белгілері болуға тиіс.

8. Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын ресімдеу тәртібін, жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттардың нысанын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

9. Жер учаскесінің нақты (жергілікті жердегі) шекарасы белгіленгенге және жергілікті уәкілетті орган жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды бергенге дейін осы жер учаскесін пайдалануға жол берілмейді.

35-бап. Жер учаскелерін беру нормалары

1. Азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығынан басқа мақсаттар үшін берілетін жер учаскелерінің мөлшері қызметтің осы түрлеріне жер бөлудің заңдарда белгіленген тәртібімен бекітілген нормалар бойынша не сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес белгіленеді.

2. Жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтарының отбасына жеке меншікке мынадай мөлшерде тегін беріледі:

1) ауылдық жерлерде өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын (үй маңындағы және егістік телімдерді қоса алғанда) жүргізу үшін - суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суарылатын жерде 0,15 гектар;

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

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

Жер учаскелерін аталған мақсаттар үшін қайталап тегін беруге жол берілмейді.

3. Осы баптың 2-тармағында келтірілген, жеке меншікте, сондай-ақ тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін ұзақ мерзімді жер пайдалануда болуы мүмкін жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай жергілікті өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен белгіленеді.

Шаруа (фермер) қожалықтарын жүргізу үшін жер пайдалануда болуы мүмкін жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері қожалықтың әрбір мүшесіне орташа аудандық он бес жер үлесінен аспайтын мөлшерде белгіленеді.

36-бап. Бөлінетін және бөлінбейтін жер учаскелері

1. Жер учаскесі бөлінетін және бөлінбейтін болуы мүмкін. Нысаналы мақсатын өзгертпей және өртке қарсы, санитариялық, экологиялық, құрылыстық және өзге де міндетті нормалар мен ережелерді бұзбай бөліктерге бөлуге болатын, бөлінгеннен кейін әрқайсысы дербес жер учаскесін құрайтын жер учаскесі бөлінетін жер учаскесі болады, ал олай болмаған жағдайда ол бөлінбейтін болып табылады.

2. Жер учаскесінің бөлінбейтіндігі жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі.

3. Туындайтын қатынастардың мәні негізге алына отырып, осы Заңға және жылжымайтын мүлікке құқықты мемлекеттік тіркеу туралы заңдарға сәйкес,

мәміле нысанасы шартта оны сипаттап көрсету жолымен немесе жер учаскесінің жоспарында жер учаскесінің бір бөлігіне белгіленетін құқықтың қолданылу аясын көрсету арқылы анықталуы мүмкін жағдайларды қоспағанда, бөлінетін жер учаскесінің бір бөлігімен мәміле жасалған кезде бұл бөлік белгіленген тәртіппен алдын ала дербес жер учаскесіне бөлінуге тиіс. (РҚАО-ның ескертуі: U952727)

37-бап. Жер учаскесіне құқық және онда орналасқан үйге (құрылысқа, ғимаратқа) құқық

1. Үйге (құрылысқа, ғимаратқа) меншік құқығы не шаруашылық жүргізу құқығы немесе оларды оралымды басқару құқығы, осы заңда көзделген жағдайларды қоспағанда, аталған үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесіне заңдарда белгіленген тәртіппен меншік құқығын (осы Заңның 18-бабы) не тұрақты жер пайдалану құқығын (осы Заңның 27-бабы) немесе ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығын (осы Заңның 28-бабы) әпереді. Егер жер учаскесінде орналасқан бірнеше үйлер (құрылыстар, ғимараттар) екі немесе одан да көп тұлғаның бөлек (дара) немесе ортақ меншігінде болса, жер учаскесі олардың ортақ үлестік меншігіне, ал заң актілерінде белгіленген жағдайларда бірлескен ортақ меншігіне (ортақтасып жер пайдалануына) ауысады.

Аталған құқықтарды бір-бірінен ажыратуға болмайды.

2. Үйлерге (құрылыстарға, ғимараттарға) (аяқталмаған құрылысты қоса алғанда) және басқа да жылжымайтын мүлікке меншік құқығы не шаруашылық жүргізу құқығы немесе оралымды басқару құқығы ауысқан жағдайда бүкіл жер учаскесіне не үй (құрылыс, ғимарат) иеліктен алынған кезде оның дербес жер учаскесі болып бөлінген белгілі бір бөлігіне меншік құқығы, ал осы заңда белгіленген жағдайларда, тұрақты немесе ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығы, егер жер учаскесі бөлінбесе немесе бөлуге болмайтындығына байланысты бөлінбеуге тиісті болса, жер учаскесіне ортақ меншік құқығындағы немесе ортақтасып жер пайдалану құқығындағы үлесі сатып алушыға ауысады.

Жер учаскесін бөлген кезде үйді (құрылысты, ғимаратты) сатып алушыға бөлінетін жер учаскесінің үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан және оны пайдалану үшін қажетті бөлігі бөліп беріледі. Тараптардың келісімі бойынша үйді (құрылысты, ғимаратты) сатып алушыға жер учаскесінің үйді (құрылысты, ғимаратты) пайдалану және күтіп ұстау үшін қажет болатын бөліктен үлкен бөлігі берілуі мүмкін.

Егер аталған учаске бөлінбейтін болса не онда орналасқан, иеліктен шығару нысанасы болып табылатын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) күтуге әдейі арналған болса, ол жылжымайтын мүлікті сатып алушыға толық ауысады.

3. Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан, сондай-ақ оларды пайдалануға арналған жер учаскесіне меншік құқығын не тұрақты немесе

уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен алуға аталған жылжымайтын мүлікті тиісінше иеліктен алмайынша жол берілмейді.

4. Жер пайдаланушының өзіне тиесілі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) уақытша пайдалануға беруі аталған үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан және оларды пайдалануға арналған жер учаскесінің дәл сондай мерзімге уақытша жер пайдалануға берілуіне жеткізеді.

Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан және оларды пайдалануға арналған жер учаскесін басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беруге аталған жылжымайтын мүлік тиісінше уақытша пайдалануға берілмейінше рұқсат етілмейді.

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

6. Уақытша жер пайдаланушы осы Заңның 47-бабы 1-тармағының

5) тармақшасында белгіленген тәртіппен жер учаскесіне жер учаскесі меншік иесінің рұқсатымен және тиісті қызметтердің келісімдері болған жағдайда тұрғызылған үйге (құрылысқа, ғимаратқа) меншік құқығын сатып алған реттерде жер учаскесі шарт мерзімі біткеннен кейін қайтарылуға тиіс. Тараптардың келісімімен бөтен жер учаскесіне тұрғызылған үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) меншік иесі құқығын іске асырудың өзге де тәртібі белгіленуі мүмкін.

38-бап. Жер учаскесіне ортақ меншік немесе ортақтасып жер пайдалану

1. Екі немесе бірнеше тұлғаның меншігіндегі жер учаскесі оларға ортақ меншік құқығымен тиесілі болады.

2. Жер учаскесіне ортақ меншік заң актілерінде көзделген реттерде учаске бөлінбейтін болған жағдайда (осы Заңның 36-бабы), сондай-ақ меншік иелері өздеріне тиесілі жер учаскелерін бір учаскеге ерікті түрде біріктірген кезде пайда болады.

3. Жер учаскесі әрбір меншік иесінің үлесі анықталған (үлестік меншік) немесе үлестер анықталмаған (бірлескен меншік) ортақ меншікте болуы мүмкін.

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

5. Егер заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, ортақ үлестік меншіктегі немесе ортақтасып үлестік жер пайдаланудағы жер учаскесіндегі жер үлестері жер құқықтары мен міндеттерінің дербес объектісі болып табылады.

6. Ортақ меншіктегі (ортақтасып жер пайдаланудағы) жер учаскесін пайдалану тәртібі ортақ меншікке (ортақтасып жер пайдалануға) қатысушылар арасындағы шартпен белгіленеді. Олардың арасында келісімге қол жеткізілмеген

жағдайда пайдалану тәртібін сот белгілейді. Жер учаскесін пайдалану тәртібі туралы қатысушылардың келісімі немесе соттың шешімі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда тіркелуге тиіс.

39-бап. Ортақ үлестік меншіктегі немесе ортақтасып үлестік жер пайдаланудағы жер үлесін анықтау тәртібі

1. Егер учаскеге ортақ үлестік меншікке (ортақтасып үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жер үлестерінің мөлшері заңдар негізінде анықтауға мүмкін болмаса және оның барлық қатысушыларының келісімімен белгіленбесе, жер үлестері тең болып есептеледі.

2. Ортақ үлестік меншіктің (ортақтасып үлестік жер пайдаланудың) барлық қатысушыларының келісімімен олардың әрқайсысының ортақ жер учаскесін сатып алуға және игеруге қосқан үлесіне қарай олардың жер үлестерін анықтау мен өзгерту тәртібі белгіленуі мүмкін.

40-бап. Ортақ үлестік меншіктегі (ортақтасып үлестік жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу және одан үлесті бөліп шығару

1. Ортақ үлестік меншіктің (ортақтасып үлестік жер пайдаланудың) қатысушылары ортақ жер учаскесін бөлудің әдісі мен шарттары жөнінде келісімге келе алмаған жағдайда әрбір қатысушы ортақ жер учаскесінен өзінің жер үлесін нақты (орналасқан жерінде) бөліп беруді талап етуге құқылы, бұған осы Заңның 44-бабының 2-тармағында көзделген жағдайлар мен заң актілерінде белгіленген басқа да жағдайлар қосылмайды.

2. Егер жер үлесін нақты бөліп беруге заң актілерінде жол берілмесе немесе жер учаскесіне және онымен тығыз байланысты нәрсенің бәріне қисынсыз залал келтірмей жасалмайтын болса, бөлініп шығатын меншік иесінің (жер пайдаланушының) ортақ үлестік меншікке (ортақтасып жер пайдалануға) басқа қатысушылардан өзінің жер үлесінің құнын төлетуге құқығы бар, бұған жер үлесі кондоминиум объектісінің құрамында болатын жағдай қосылмайды.

41-бап. Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақтаса бірлесіп жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу

1. Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақтаса бірлесіп жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлуді әрбір қатысушының жер үлесі алдын ала анықталған жағдайда жүзеге асыруға болады.

2. Егер заң актілерінде немесе қатысушылардың келісімінде өзгеше көзделмесе, ортақ бірлескен меншіктегі (ортақтаса бірлесіп жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу кезінде әрбір қатысушының үлесі тең болып есептеледі.

3. Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақтаса бірлесіп жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлудің шарттары мен тәртібі, қатысушылар арасындағы қатынастардың мәнінен өзгеше туындамаса, осы Заңның 39 және 40-баптарына сәйкес белгіленеді.

42-бап. Бөлінбейтін болып танылған жер учаскесін бөлуге жол берілмейтіндігі

1. Егер жер учаскесі осы Заңның 36-бабына сәйкес бөлінбейтін болып танылса, оны бөлуге және одан жер үлесін нақты бөліп алуға жол берілмейді.

2. Бұл жағдайда үлестік немесе бірлескен меншіктің (жер пайдаланудың) бөлініп шығатын қатысушысының, кондоминиум объектілерін қоспағанда, жер учаскесіне ортақ меншіктің (ортақтасып жер пайдаланудың) басқа қатысушыларынан өзінің жер үлесінің құнын төлетіп алуға құқығы бар.

43-бап. Жер учаскесіне ерлі-зайыптылардың ортақ меншігі

1. Ерлі-зайыптыларға тиесілі меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының құқықтық режимі Қазақстан Республикасының азаматтық және ерлі-зайыптылар арасындағы мүліктік қатынастарды реттейтін неке-отбасы заңдарында көзделген нормаларға сәйкес белгіленеді. *(РҚАО-ның ескертуі: К941000 , Z980321)*

2. Ерлі-зайыптыларға олар некеге тұрғанға дейін тиесілі болған, сондай-ақ олардың мұрагерлік тәртібімен, сыйға алған жер учаскелері мен жер үлестері олардың әрқайсысының меншігінде (жер пайдалануында) болады.

Егер некеде тұрған кезінде ерлі-зайыптылардың ортақ мүлкі есебінен осы жер учаскелерінің құнын едәуір арттыратын еңбек сіңірілгені анықталса және ерлі-зайыптылар арасындағы шартта өзгеше көзделмесе, ерлі-зайыптылардың әрқайсысының жер учаскелері олардың бірлескен меншігі (бірлесіп жер пайдалануы) болып танылуы мүмкін.

3. Ерлі-зайыптылардың қалауы бойынша жерге меншік құқығын (жер пайдалану құқығын) куәландыратын құжаттарға жер учаскесінің қандай құқықпен сатып алынғаны (ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік меншік, ортақтаса бірлесіп жер пайдалану немесе ортақтаса бірлесіп үлестік жер пайдалану) көрсетіле отырып, ерлі-зайыптылардың екеуінің де аты-жөні енгізілуі мүмкін.

4. Жер учаскесін бөлу кезінде ерлі-зайыптылардың бірлескен меншіктегі (бірлесіп жер пайдаланудағы) үлестерін анықтау тәртібі осы Заңның 41-бабымен белгіленеді.

44-бап. Ортақ жер учаскесіндегі жылжымайтын мүлікке меншік құқығы

1. Егер ортақ жер учаскесін пайдаланудың заң актілерінде немесе шартта белгіленген талаптарына қайшы келмесе, ортақ жер учаскесіндегі жылжымайтын мүлік меншік иесінің осы жылжымайтын мүлікті өз қалауы бойынша иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге, соның ішінде тиісті үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) бұзуға құқығы бар.

2. Ортақ жер учаскесіндегі жылжымайтын мүлікке меншік құқығы басқа тұлғаға ауысқан кезде, егер осы заңда өзгеше белгіленбесе, жер учаскесіне ол жылжымайтын мүліктің бұрынғы меншік иесінде болған көлемде құқық алады.

45-бап. Бірнеше пәтері және (немесе) кісі тұрмайтын үй-жайлары бар үй және кондоминиумның басқа да объектілері жанындағы жер учаскесіне құқық

1. Көп пәтерлі үйді немесе кондоминиумның өзге де объектісін орналастыру, пайдалану, ұстау үшін қажетті жер учаскесі белгіленген тәртіппен кондоминиум объектісі құрамында болатын үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ үлестік меншігіне өтеді.

Егер осы Заңда өзгеше белгіленбесе, өздеріне үй-жайлар шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен тиесілі болатын кондоминиум қатысушылары - мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелеріне белгіленген тәртіппен ортақтасып тұрақты жер пайдалану құқығын алады.

Қазақстан Республикасының аумағында жер учаскелері меншік құқығымен немесе тұрақты жер пайдалану құқығымен тиесілі бола алмайтын кондоминиум қатысушыларының жер учаскесіне құқықтары осы Заңның 5-бабының 7-тармағына сәйкес анықталады.

Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесін бөлуге кондоминиумға барлық қатысушылардың жазбаша келісімімен санитариялық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа да нормалар сақталған жағдайда жол беріледі.

2. Үй-жайдың әрбір меншік иесінің (өзге де құқық иесінің) ортақ мүліктегі үлесі оған тиесілі бөлек (дара) меншіктегі (өзге де заттық құқықтағы) үй-жайдан бөлінбейді. Егер кондоминиум қатысушыларының келісімінде өзгеше белгіленбесе, үлестің мөлшері бөлек (дара) меншіктегі (өзге де заттық құқықтағы) тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңы мен кісі тұрмайтын үй-жай алаңының осы кондоминиум объектісіндегі барлық тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңының және барлық кісі тұрмайтын үй-жай алаңының жиынтығына қатынасы арқылы анықталады. Мұндай үлесті нақты бөліп беруге болмайды (мінсіз үлес).

Үйдің іргетасынан тыс (шегінен тыс) орналасқан жер учаскесін пайдалану тәртібі кондоминиум қатысушыларының келісімімен, қоғамдық мүдделерді, санитариялық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, қала құрылысы және басқа да нормаларды сақтау шартымен белгіленеді.

3. Үй (құрылыс, ғимарат) жанындағы жер учаскесін, бұл жер учаскесі үйдің (құрылыстың, ғимараттың) қаңқасынан тыс орналасқан және оны пайдалану кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесін пайдалану талаптарына, сондай-ақ санитариялық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа нормаларға қайшы келмейтін жағдайларда кісі тұрмайтын үй-жайлардың жұмыс істеуінің технологиялық қажеттерін қамтамасыз ету керек болған реттерде кондоминиум қатысушыларының бөлек меншігіне берілуі мүмкін.

4. Пәтерге (үй-жайға) меншік құқығының басқа тұлғаға ауысуы жер учаскесіне (жер учаскелеріне) құқықтағы тиісті үлестің пәтерді (үй-жайды) сатып алушыға ауысуына жеткізеді.

5. Ортақ меншікті басқару және оны пайдалану, бүкіл үйді (жайды, құрылысты, ғимаратты) және үй жанындағы жер учаскесін (жер учаскелерін) тиісінше күтіп ұстау үшін кондоминиумға қатысушылар заңдарға сәйкес кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдап алады. *(РҚАО-ның ескертуі: P971813 , V980637)*

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

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

46-бап. Жеке меншіктегі жер учаскесінен және жер пайдалану құқығынан өндіріп алу

1. Жеке меншіктегі жер учаскесі, сондай-ақ тұрақты және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығы жеке және заңды тұлғалар мүлкінің құрамына кіреді, банкрот деп танылған жағдайларды қоса алғанда, олар өз міндеттемелері бойынша осы мүлікпен жауап береді.

Өндіріп алуды осы Заңның 26-бабының 2-тармағында келтірілген, сондай-ақ мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі жерге қолдануға болмайды, бұған осы Заңның 30-бабының 3-тармағында көзделген жағдайлар қосылмайды.

2. Жер учаскесі мен тұрақты және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығынан өндіріп алу азаматтық және азаматтық іс жүргізу заңдарында белгіленген тәртіппен жүргізіліп, ол жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда тіркеледі. *(РҚАО-ның ескертуі: U952727)*

6-тарау. ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІ МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ЖӘНЕ ЖЕР ПАЙДАЛАНУШЫЛАРДЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫ МЕН МІНДЕТТЕРІ

47-бап. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары

1. Егер осы Заң мен өзге де заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың:

1) жер учаскесін оның нысанасынан туындайтын мақсатта пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізуге;

2) ауыл шаруашылық және өзге де дақылдар егістеріне және отырғызылған көшеттерге, өндірілген ауыл шаруашылық өнімі мен жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынған өзге де өнімге және оны өткізуден түскен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару;

3) өз шаруашылығының қажеттері үшін жер учаскесінде бар құмды, сазды, қиыршық тасты және басқа да жалпы таралған пайдалы қазбаларды, шымтезекті, екпелерді, жерүсті және жерасты суларын кейіннен мәмілелер жасасу ниетін көздемей, белгіленген тәртіппен пайдалану, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалану;

4) жер учаскесі мемлекеттік қажеттер үшін алып қойылған (сатып алынған) жағдайда келтірілген залалды толық көлемінде өтетіп алу;

5) меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару құқығымен жер учаскесінің нысаналы мақсатына қайшы келмейтін тұрғын үйлер, өндірістік, тұрмыстық және өзге де үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салу;

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

2. Уақытша жер пайдаланушылар үшін осы баптың 1-тармағының 2), 3), 5) және б) тармақшаларында көзделген өкілеттік жер учаскесін беру актісімен немесе жалдау шартымен (өтеусіз уақытша жер пайдалану туралы шартпен) шектелуі мүмкін.

48-бап. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың міндеттері

1. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар:

1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал уақытша жер пайдаланған кезде - жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (өтеусіз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға;

2) тиісті санитариялық және экологиялық талаптарға сәйкес келетін өндіріс технологиясын қолдануға, халықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтірілуіне, өздері жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде санитариялық-эпидемиологиялық, радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлатылуына жол бермеуге;

3) топырақтың құнарлылығын нашарлатпауға, осы Заңның 107-бабында көзделген жер қорғау жөніндегі шараларды жүзеге асыруға;

4) жер салығын (жалдау ақысын) және заңдар мен шартта көзделген басқа да төлемдерді уақтылы төлеуге;

5) орман, су ресурстары мен басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, жер учаскесінде орналасқан, заңдарға сәйкес мемлекет қорғайтын тарих

, сәулет ескерткіштері, археологиялық мұра мен басқа да объектілердің қорғалуын қамтамасыз етуге;

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

7) жердің жай-күйі мен пайдаланылуы туралы жер заңдарында белгіленген мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақтылы табыс етіп отыруға;

8) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;

9) топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу оның біржола жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату немесе беру мақсатымен құнарлы қабатты сыдырып алуға жол бермеуге;

10) осы Заңда көзделген тәртіппен сервитуттар берілуін қамтамасыз етуге міндетті.

2. Жер пайдаланушылардың заң актілерінде және уақытша жер пайдалану туралы шарттарда көзделген басқа да міндеттері болуы мүмкін.

3. Жер учаскелерінің меншік иелері мен учаскедегі жер пайдаланушылар, егер осы Заңда өзгеше көзделмесе, жер учаскесіне ауыртпалықтар артатын барлық міндеттерді (оны мақсаты бойынша пайдалануды, сервитуттар беруді, салықтар мен өзге де міндетті төлемдерді төлеуді және басқаларын) орындайды.

Жер учаскесін пайдаланудың нысаналы мақсаты мен режимін, сервитуттарды және нормативтік құқықтық актілер негізінде белгіленген басқа да пайдалану талаптарын жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз бетімен өзгертуіне болмайды.

49-бап. Осы Заңға сәйкес жер учаскесіне құқықтары бола алмайтын жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері

1. Заң актілерінде көзделген негіздер бойынша тұлға өзінің (оның) осы Заңда белгіленген нормаларға сәйкес алуына болмайтын жер учаскесіне құқықты алатын жағдайларда аталған құқық Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген ережелер бойынша бір жыл ішінде иеліктен алынуға тиіс немесе аталған мерзімде осы Заңға сәйкес жерге сондай субъектінің алуына болатын құқық етіп қайта ресімделуге тиіс.

2. Үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) жер учаскесіне иеліктен алынатын құқық тиесілі болмайтын тұлғаға иеліктен шығарылып берілуіне байланысты меншіктегі немесе жер пайдаланудағы жер учаскесін иеліктен алу кезінде алушылар бұл құқықты осы Заңға және өзге де заң актілеріне сәйкес сондай тұлғаға тиесілі болатын құқық етіп қайта ресімдеуге тиіс.

7-тарау. СЕРВИТУТТАР

50-бап. Сервитуттың пайда болу негіздері

1. Осы Заңда және өзге де заң актілерінде көзделген жағдайларда меншік иесі немесе жер пайдаланушы мүдделі жеке және заңды тұлғаларға өздеріне меншік немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану құқығын беруге міндетті.

2. Бөтен жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану құқығы (сервитут):

- 1) тікелей нормативтік құқықтық актіден;
- 2) мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шартының негізінде;
- 3) жергілікті атқарушы органның актісі негізінде;
- 4) сот шешімі негізінде;
- 5) заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда пайда болуы мүмкін.

3. Егер нормативтік құқықтық актіде мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шарты негізінде сервитут белгіленуі көзделсе, соңғылардың мұндай шарт жасасудан бас тартуына немесе шарттың меншік иесі немесе жер пайдаланушы қоятын талаптарына мүдделі тұлға меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап қоюы арқылы сот тәртібімен дауласа алады.

4. Егер нормативтік құқықтық актіде жергілікті атқарушы органның актісі негізінде сервитут белгілеу көзделсе, бұл актіге сервитут белгілеуге мүдделі тұлға, меншік иесі немесе жер пайдаланушы сот тәртібімен шағым бере алады.

51-бап. Жеке тұлғаның бөтен жер учаскелерінде болу және солар арқылы өту құқығы

1. Жеке тұлғалардың жалпы жұрт кіруге жабық емес жер учаскелерінде еркін, қандай да бір рұқсатсыз болуға құқығы бар.

2. Егер біреудің жеке меншігіндегі немесе жер пайдалануындағы жер учаскесі қоршалмаған болса немесе жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскеге өзінің рұқсатынсыз кіруге болмайтынын өзге де әдіспен белгілеп қоймаса, егер жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға зиян келтірмейтін болса, бұл учаске арқылы кез келген адам өте алады.

52-бап. Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы

1. Жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы - көрші жер учаскесіне жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектісінен, ал қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектілерінен осы учаскелерді шектеулі пайдалану құқығын беруді талап етуге құқылы.

2. Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы:

1) егер жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе үлкен шығындарды керек етсе, көрші немесе өзге де жер учаскесі арқылы жаяу және көлікпен жүріп өтуді;

2) қажетті электр қуаты, байланыс желілерін тарту және пайдалану, сумен, суағармен, жылумен жабдықтауды, мелиорацияны және жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының көрші немесе өзге де учаскеге сервитут белгіленбейінше қамтамасыз етуге болмайтын басқа да мұқтаждарын қамтамасыз ету үшін белгіленуі мүмкін.

3. Көрші немесе өзге де учаскеге сервитут осы учаскелерге жеке меншік немесе жер пайдалану құқығы субъектілерімен жасалатын шарт бойынша белгіленеді.

4. Жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығының субъектісі тәуелсіз сарапшылардың актісіне сәйкес және (немесе) сот шешімі бойынша жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға сервитутқа байланысты барлық залалдарды өтеуге тиіс.

5. Шартта сервитут үшін ақы белгіленуі мүмкін.

6. Мемлекет меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскесі бойынша сервитут белгіленген кезде, сервитут үшін төленетін ақы жергілікті бюджетке түседі.

53-бап. Уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдау жолдары

1. Уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдау жолдарын жеке меншік иелерінен немесе жер пайдаланушылардан жерді алып қоймай, жерінен жол өтетін жеке меншік иелерімен немесе жер пайдаланушылармен келісе отырып, аудандық (аудан аумағында) немесе облыстық (екі немесе одан көп аудандардың аумағында) атқарушы органдар белгілей алады.

2. Мал иелері малды жолмен айдап өткен кезде келтірілген залал үшін жеке меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың алдында жауап береді.

54-бап. Жер учаскелерін іздестіру жұмыстары үшін пайдалану

1. Геологиялық, геофизикалық, іздеу, геодезиялық, топырақ, геоботаникалық, жерге орналастыру, археологиялық және басқа да іздестіру жұмыстарын жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалар бұл жұмыстарды жеке меншік иелерінен немесе жер пайдаланушылардан жер учаскелерін алмай-ақ жүргізе алады.

2. Осы баптың 1-тармағында келтірілген жұмыстарды жүргізу үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсатты, оның қолданылатын мерзімін көрсете отырып - аудандық, қалалық, поселкелік, ауылдық, селолық атқарушы органдар, ал егістікте, жақсартылған шабындықтар мен жайылымдарда, көп жылдық екпелер бар жерде, сондай-ақ ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жері мен орман қоры жерінде облыстық атқарушы органдар береді.

3. Аталған жұмыстарды жүргізу мерзімдері, орны, жерді пайдаланғаны үшін төлемдердің мөлшері, залалды өтеу және жерді нысаналы мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтіру жөніндегі міндеттер, сондай-ақ басқа да жағдайлар іздестірушінің жеке меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен жасасқан шартында белгіленеді.

4. Іздестіру жұмыстары үшін пайдаланылатын жер учаскелерін тікелей мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтіру жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы мен іздестіруші арасындағы шартта, учаскелерді мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтіру жөніндегі жұмыстар іздестіру жұмыстарының барысында, ал бұл мүмкін болмаған жағдайда - жұмыстар аяқталғаннан кейін, топырақтың тоңдану кезеңін қоспағанда, бір ай мерзімнен кешіктірілмей жүргізілуге тиіс екені ескеріле отырып анықталады.

55-бап. Басқа да сервитуттар

Заң актілерінде немесе тараптардың келісімінде көзделген жағдайларда осы заңда аталғандардан басқа да сервитуттар белгіленуі мүмкін.

56-бап. Жер учаскесіне құқық ауысқан кезде сервитуттың сақталуы

1. Сервитут ауыртпалығы бар жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер учаскесін пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады

2. Сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етілуі үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге ғана ауыса алады.

57-бап. Сервитуттың тоқтатылуы

1. Сервитуттың қолданылуы құқық иесінің бас тартуы, ұзақ уақыт (3 жыл) пайдаланылмауы, сервитут белгіленген мерзімнің өтуі нәтижесінде, тараптар арасындағы келісім негізінде, сот шешімі негізінде және заң актілерінде көзделген өзге де негіздер бойынша тоқтатылады.

2. Сервитуттың қолданылуы заң актілерінде немесе тараптардың келісімінде көзделген негіздер бойынша біржақты тәртіппен тоқтатылады.

3. Сервитут оны құқық иесінің тиісінше пайдаланбауына байланысты жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының талап етуі бойынша, сондай-ақ ол белгіленген себептердің ендігі жерде болмауы себепті сот тәртібімен тоқтатылуы мүмкін.

4. Сервитут белгілі бір мерзімге белгіленген жағдайда оның қолданылуы, егер тараптардың келісімінде өзгеше белгіленбесе, белгіленген мерзім аяқталған соң тоқтатылады. Сервитут шарт негізінде талап етілетін кезге дейін немесе белгісіз мерзімге белгіленген жағдайларда сервитуттың қолданылуы сервитут ауыртпалығы бар жылжымайтын мүлік иесінің сервитутты тоқтату туралы талап еткен кезінен бастап бір ай мерзім өткен соң тоқтатылады.

58-бап. Сервитутты тіркеу

1. Егер осы бапта және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заң актісінде өзгеше белгіленбесе, құқық иесіне бөтен жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану құқығын беретін сервитуттардың пайда болуы, өзгертілуі және тоқтатылуы құқық кадастрында мемлекеттік тіркелуге тиіс.

2. Нормативтік құқықтық актілер негізінде пайда болатын сервитуттар, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заң актісіне сәйкес тіркеу объектілері болып табылмайтын өзге де сервитуттар мемлекеттік тіркелуге жатпайды.

8-тарау. ЖЕР УЧАСКЕСІ МЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫН КЕПІЛГЕ САЛУ

59-бап. Кепілдің нысанасы

1. Кепіл салушыға жеке меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесі кепіл нысанасы болуы мүмкін.

2. Егер заңдарда өзгеше белгіленбесе, жер учаскесінің және жер пайдалану құқығының кепіліне жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы ережелер қолданылады. *(РҚАО-ның ескертуі: U952723)*

3. Кепілге салынған жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы кепіл ұстаушының меншігіне айналған жағдайда осы Заңға байланысты жер учаскесіне құқығы бола алмайтын тұлғаларға қатысты осы Заңның 49-бабында белгіленген нормалар қолданылады.

60-бап. Жер учаскесін және жер пайдалану құқығын кепілге салуды шектеу

1. Жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасауға тыйым салынған жағдайларда (осы Заңның 26-бабының 2-тармағы) жер учаскесін және жер пайдалану құқығын кепілге салуға жол берілмейді.

2. Егер жер учаскесінің бір бөлігін нысаналы мақсатына сәйкес дербес учаске ретінде пайдалану мүмкін болмаса, жер учаскесінің бұл бөлігін немесе оның бір бөлігіне жер пайдалану құқығын кепілге салуға жол берілмейді.

Кепілге салынатын жер учаскесінде немесе оның кепілге салынатын бөлігінде орналасқан үйді (құрылысты, ғимаратты) қоса кепілге салмайынша, бөлінетін жер учаскесінің бәрін немесе бір бөлігін не бүкіл жер учаскесіне немесе оның бір бөлігіне жер пайдалану құқығын кепілге салуға жол берілмейді.

Бөлінбейтін жер учаскесінде орналасқан үйді (құрылысты, ғимаратты) қоса кепілге салмайынша бөлінбейтін жер учаскесін немесе оған жер пайдалану құқығын кепілге салуға жол берілмейді.

Үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан және оны пайдалануға қажетті бөлінетін жер учаскесінің бір бөлігін немесе бөлінетін жер учаскесінің бір бөлігіне жер пайдалану құқығын қоса кепілге салмайынша, не үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан бүкіл бөлінбейтін жер учаскесін немесе бүкіл бөлінбейтін жер учаскесіне жер пайдалану құқығын қоса кепілге салмайынша, ол үйді (құрылысты, ғимаратты) кепілге салуға жол берілмейді.

Жер учаскесінің бір бөлігіне кепілді белгілеген кезде осы Заңның 35-бабының 3-тармағында көзделген талаптар сақталуға тиіс.

3. Ортақ меншіктегі бөлінбейтін жер учаскесін немесе бөлінбейтін жер учаскесіне ортақтасып жер пайдалану құқығын кепілге салуға ортақ меншікке немесе ортақтасып жер пайдалануға барлық қатысушылардың жазбаша келісімі болған жағдайда жол беріледі.

4. Жер учаскесін жалға беру нысанында ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығын жалдау шартының қолданылу мерзіміне кепілге салуға болады.

Қысқа мерзімді өтеулі уақытша және өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығын кепілге салуға жол берілмейді.

61-бап. Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) бар жер учаскесін немесе сондай жер учаскесіне жер пайдалану құқығын кепілге салу

1. Бөлінетін жер учаскесіне орналасқан үйді (құрылысты, ғимаратты) кепілге салу онымен бірге, егер тараптардың келісімінде жер учаскесінің немесе жер учаскесінің бір бөлігіне жер пайдалану құқығының аталғаннан үлкен бөлігі кепілге берілмейтін болса, үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан және оған қызмет көрсетуге қажетті бөлінетін жер учаскесінің бір бөлігі немесе бөлінетін жер учаскесінің бір бөлігіне жер пайдалану құқығы, не бүкіл жер учаскесі немесе бүкіл жер учаскесіне жер пайдалану құқығы кепілге салынатынын білдіреді.

Бөлінбейтін жер учаскесіне не өзінде орналасқан жылжымайтын мүлікке қызмет көрсетуге әдейі арналған жер учаскесіне орналасқан үйді (құрылысты, ғимаратты) кепілге салу сонымен бірге бүкіл жер учаскесінің немесе бүкіл жер учаскесіне жер пайдалану құқығының кепілге салынатынын білдіреді.

Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) кепілге салынған жағдайда тиісті жер учаскесінің немесе оның бөлінетін бөлігінің не жер учаскесіне немесе оның бөлінетін бөлігіне жер пайдалану құқығының құны ескерілуге тиіс.

2. Егер бөлінбейтін жер учаскесінде ортақ меншіктегі (өзге де ортақ заттық құқықтағы) үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан болса, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) кепілге салу сонымен бірге үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) орналастыруға, күтуге және пайдалануға қажетті жер учаскесінің кепілге салынатынын білдіреді. Егер аталған жағдайларда кепіл нысанасы заңдарда белгіленген тәртіппен бөлінген үйдің (құрылыстың,

ғимараттың) бір бөлігі немесе ортақ мүлікке құқықтағы үлес болса, кепіл сонымен бірге жер учаскесіндегі кепілге салынған үй (құрылыс, ғимарат) бөлігінің алаңына сәйкес келетін үлеске белгіленеді. Кондоминиум объектісінде орналасқан үй-жайды кепілге салу сонымен бірге кондоминиумға қатысушылар арасындағы қатынастарды реттейтін заңдарға сәйкес анықталатын ортақ мүліктегі және жер учаскесіндегі үлестің де кепіл нысанасы болатынын білдіреді.

3. Мемлекеттік жер пайдаланушылар белгілі бір жер учаскесінде орналасқан үйді (құрылысты, ғимаратты) және оның осы үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан, оған қызмет көрсетуге арналған бөлігін кепілге салатын жағдайда ғана өздеріне тиесілі тұрақты жер пайдалану құқығын кепілге салуға құқылы.

62-бап. Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салуды тіркеу

Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелерді тіркеу үшін белгіленген тәртіппен мемлекеттік тіркелуге тиіс.

9-тарау. ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН, ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫН ЖӘНЕ ӨЗГЕ ДЕ ҚҰҚЫҚТАРДЫ ТОҚТАТУ

63-бап. Жер учаскесіне жеке меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтату негіздері

1. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы:

- 1) жер учаскесін меншік иесі немесе жер пайдалану құқығын жер пайдаланушы басқа тұлғаларға иеліктен шығарып берген;
- 2) меншік иесі меншік құқығынан немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығынан бас тартқан;
- 3) жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан заң актілерінде көзделген өзге де реттерде айрылған жағдайларда тоқтатылады.

2. Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюға (сатып алуға):

- 1) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алынған;
- 2) жеке меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі мемлекеттік қажеттер үшін алып қойылған (сатып алынған);
- 3) осы Заңның 74 және 75-баптарында көзделген жағдайларда, меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан мақсаты бойынша пайдаланылмай отырған немесе заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жер учаскесі алып қойылған;
- 4) меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскесі оған тең жер учаскесін беріп алып қойылған;

5) тәркіленген реттен басқа жағдайларда жол берілмейді.

3. Бұған қоса, жер пайдалану құқығы мынадай негіздер бойынша тоқтатылуы мүмкін:

1) учаске берілген мерзімнің өтуі;

2) жер учаскесі кепілде тұрған жағдайларды қоспағанда, жер учаскесін жалға беру шартының немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану шартының мерзімінен бұрын тоқтатылуы;

3) соларға байланысты жер пайдаланушыға қызметтік жер үлесін беруге негіз болған еңбек қатынастарының тоқтатылуы (осы Заңның 32-бабы).

64-бап. Жеке меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тарту

1. Меншік иесі немесе жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тартып, бұл жөнінде хабарлауы не өздеріне тиесілі жер учаскесіне құқықтарды сақтауға ниет білдірмей, ол құқықтардан шеттетілгенін айқын дәлелдейтін басқа да іс-әрекеттер жасауы мүмкін.

Уақытша жер пайдалану құқығынан немесе жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығынан бас тарту жалдау шартын немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану туралы шартты тоқтату үшін белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

2. Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы меншік немесе жер пайдалану құқықтарынан бас тартқандығын айқын дәлелдейтін іс-әрекет жасаған жағдайда (басқа жаққа кету, учаскені ұзақ уақыт бойы пайдаланбау және басқалар) бұл учаскені жер кадастрын жүргізетін органдар иесіз мүлік ретінде есепке алып, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органға хабарлайды.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткен соң тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекеттік меншікке түсті деп тану туралы талап қойып, сотқа жүгіне алады. Сот шешімі бойынша мемлекеттік меншікке түсті деп танылмаған иесіз жер учаскесі қалдырып кеткен меншік иесінің немесе жер пайдаланушының иеленуіне, пайдалануына және билік етуіне қайта алынуы не сатып алу мерзімінің өтуі себепті меншікке немесе жер пайдалануға сатып алынуы мүмкін.

3. Иесіз мүлік ретінде есепте болған кезінде мұндай учаске басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін.

65-бап. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу

Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу кезінде (осы Заңның 46-бабы) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының жер учаскесіне меншік

құқығы немесе жер пайдалану құқығы заңдарда көзделген тәртіппен меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы ауысатын тұлғада алынған жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы пайда болған кезден бастап тоқтатылады.

66-бап. Жер учаскесін мемлекеттік қажеттер үшін алып қою немесе сатып алу

1. Жер учаскесі мемлекеттік қажеттер үшін сатып алу немесе жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен соған тең басқа жер учаскесін беру арқылы алып қойылуы мүмкін.

2. Жер учаскелерін мемлекеттік қажеттер үшін алып қоюға немесе сатып алуға:

1) халықаралық міндеттемелер;

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

3) учаскенің астынан пайдалы қазба кеніштерінің (жалпы таралғандарынан басқасының) табылуы;

4) жол салу, электр, байланыс желілері мен магистральды құбыр жолдарын тарту, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;

5) қалалар мен өзге де елді мекендердің бас жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бекітілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы негіз болып табылады.

3. Заң актілерінде осы баптың 2-тармағында аталғандарынан басқа да негіздер көзделуі мүмкін.

4. Өтеусіз уақытша жер пайдалануға берілген жер учаскесін мемлекеттік қажеттерге алып қою жер пайдалану құқығын сатып алусыз жүзеге асырылады. Жер пайдаланушыларға залалдар толық көлемінде өтеледі, сондай-ақ олардың қалауы бойынша басқа жер учаскесі берілуі мүмкін.

67-бап. Жер учаскесін сатып алу

1. Мемлекеттік қажеттер үшін меншік иелерінен және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардан жер учаскелерін алып қою, егер олар жер пайдалану құқығын сатып алған болса, азаматтық заңдарға сәйкес сатып алу тәртібімен жүзеге асырылады.

2. Жер учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға, егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған орган бұл жөнінде учаскені сатып алудан кемінде бір жыл бұрын жазбаша түрде хабарлауға тиіс. Меншік иесі немесе жер пайдаланушы, егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде

өзгеше көзделмесе, осындай хабар алған күннен бастап бір жыл өтпей тұрып жер учаскесін сатып алуға меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен ғана жол беріледі.

ЕСКЕРТУ. 67-бап өзгерді - Қазақстан Республикасының 2001.07.10. N 227-ІІ Заңымен .

68-бап. Мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынуға тиісті жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушысының құқығы

Мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынуға тиісті жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушысы сатып алу туралы шешім қабылданған кезден бастап , учаскенің бағасы туралы келісім жасалғанға немесе учаскені сатып алу туралы сот шешімі қабылданғанға дейін жер учаскесіне қатысты өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы және учаскені оның мақсатына сәйкес пайдалануды қамтамасыз ететін қажетті шығындар жұмсауы мүмкін. Бұл орайда меншік иесі немесе жер пайдаланушы аталған кезеңде жер учаскесіндегі жаңа құрылысқа, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) кеңейтуге немесе қайта құруға байланысты шығындар мен залалды өздері көтеруге тәуекел жасайды.

Егер жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесінің бір бөлігі алып қойылғаннан кейін қалған бөлігін бұрынғы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда бүкіл жер учаскесі сатып алынады.

69-бап. Сатып алынатын жер учаскесі үшін төленетін баға

1. Мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынатын жер учаскесіне төленетін баға, сатып алудың мерзімі мен басқа да жағдайлар меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен келісім арқылы белгіленеді.

2. Сатып алынатын жер учаскесі үшін төленетін бағаны анықтау кезінде оған жер учаскесінің немесе оған құқықтың және онда орналасқан жылжымайтын мүліктің нарықтық құны, сондай-ақ үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуға байланысты өздері шеккен залалды қоса алғанда, жер учаскесінен айрылуға байланысты меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген барлық залал енгізіледі.

3. Меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен келісім бойынша мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынатын жер учаскесінің орнына оларға осы жер учаскесінің немесе оған құқықтардың құнын бағаға есептей отырып, басқа жер учаскесі берілуі мүмкін. Мемлекеттік қажеттер үшін алынатын жер учаскесі немесе оған құқық мемлекеттен сатып алынуға тиісті болып, бірақ сатып алу жүргізілмеген жағдайларда, жер учаскесінің нарықтық құны бағаға қосылмайды, жер пайдаланушымен келісім бойынша оның орнына оған басқа жер учаскесі берілуі мүмкін.

70-бап. Жер учаскесін сот шешімі бойынша сатып алу

Егер меншік иесі немесе жер пайдаланушы өздерінен жер учаскесін мемлекеттік қажеттер үшін сатып алу туралы шешіммен келіспесе не олармен сатып алынатын жер учаскесі үшін төленетін баға немесе сатып алудың басқа да жағдайлары туралы келісімге қол жеткізілмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған мемлекеттік орган сотқа жер учаскесін сатып алу туралы талап-арыз бере алады.

Мұндай талап-арыз учаскенің меншік иесіне немесе жер пайдаланушысына, егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, осы Заңның 67-бабының 2-тармағында аталған хабарлама жіберілген кезден бастап бір жыл өткен соң, бірақ екі жылдан кешіктірілмей берілуге тиіс.

ЕСКЕРТУ. 70-бап өзгерді - Қазақстан Республикасының 2001.07.10. N 227-ІІ Заңымен .

71-бап. Мемлекеттік қажеттер үшін мемлекеттік жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қою

Мемлекеттік қажеттер үшін мемлекеттік жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қою оны алып қоюды жүзеге асыратын атқарушы органның біржақты шешімі негізінде жүргізіледі.

Мұндай шешімге жоғары тұрған органға не сот тәртібімен шағым жасалуы мүмкін. Шағым беру алып қою туралы шешімнің орындалуын тоқтата тұрады.

72-бап. Жекелеген санаттағы жерді алып қоюды шектеу

Кадастрлық бағасы аудандық орташа деңгейден жоғары ауыл шаруашылық алқаптарын, сондай-ақ қала маңындағы аймақтардың, ауыл шаруашылық, биологиялық және ирригациялық-мелиорациялық бағдардағы ғылыми-зерттеу және оқу орындарының тәжірибелік танаптарының, орман қорының жерін алып қоюға ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындауға, учаскенің астынан бағалы пайдалы қазбалар кенішінің табылуына, жолдар, электр, байланыс желілері мен магистралды құбыр жолдарын, сондай-ақ мемлекеттік маңызы зор объектілер салуға байланысты ерекше жағдайларда ғана жол беріледі.

73-бап. Төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесін уақытша алып қою

1. Дүлей зілзалалар, авариялар, эпидемиялар, эпизоотиялар жағдайында және өзге де төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесі жергілікті атқарушы органдардың шешімімен меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан олардың шеккен залалын өтей отырып, қоғам мүдделері үшін уақытша алып қойылуы мүмкін. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының шеккен залалы өтелетін баға жөнінде сот тәртібімен дауласуға болады.

2. Төтенше жағдайлардың қолданылуы тоқтатылған кезде жер учаскесі меншік иесіне (жер пайдаланушыға) қайтарылуға тиіс және дау туындаған жағдайда ол сот тәртібімен оның қайтарылуын талап етуге құқылы.

3. Жер учаскесін меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға қайтару мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны өтеледі.

4. Жер учаскесі уақытша алып қойылған кезде мүлікті, соның ішінде жылжымайтын мүлікті реквизициялау тәртібі азаматтық заңдардың нормалары бойынша жүзеге асырылады.

74-бап. Жер пайдаланушыдан мақсаты бойынша пайдаланылмай жатқан жер учаскесін алып қою

Егер заңдарда неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, ауыл шаруашылық өндірісіне не тұрғын үй құрылысы мен өзге де құрылысқа арналған учаске бір жыл ішінде тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда жер учаскесі жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін. Учаскені игеру үшін қажетті уақыт, сондай-ақ дүлей зілзалалар салдарынан немесе осылайша пайдалануға мүмкіндік бермеген өзге де мән-жайларға байланысты учаскені мақсаты бойынша пайдалану мүмкін болмаған уақыт бұл кезеңге кірмейді.

75-бап. Заңдарды бұза отырып пайдаланылған жер учаскесін меншік иесі мен жер пайдаланушыдан алып қою

Егер учаскені пайдалану осы Заңда немесе өзге де заңдарда белгіленген жерді ұтымды пайдалану ережелерін өрескел бұзу арқылы жүзеге асырылса, атап айтқанда, учаске нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылмаса немесе оны пайдалану ауыл шаруашылық жері құнарлылығының едәуір төмендеуіне не экологиялық жағдайдың едәуір нашарлауына әкеп соғатын болса, әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарда көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан кейін жер учаскесі меншік иесі мен жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін.

76-бап. Мақсаты бойынша пайдаланылмайтын не заңдарды бұза отырып пайдаланылатын жер учаскесін алып қою тәртібі

1. Меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан жер учаскесін осы Заңның 74 және 75-баптарында көзделгендей алып қою уәкілетті органның талабы бойынша сот тәртібімен жүргізіледі.

2. Осы Заңның 74-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап жер пайдаланушыға талап қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскені мақсаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер пайдаланушы учаскені мақсаты бойынша пайдалану жөнінде қажетті шаралар қолданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін.

3. Осы Заңның 75-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарда көзделген жазалау шаралары қолданылып, меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға заңдардың

бұзылуын жою қажеттігі туралы талап қабылдардан кемінде үш ай бұрын жазбаша ескерту жасалғаннан кейін ғана және осы мерзім ішінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскені пайдалану кезінде заңдардың бұзылуын жоймаған жағдайда берілуі мүмкін.

Егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының заңдарды бұзуы учаскені нысаналы мақсатта пайдаланбауда болса, алып қою туралы талап берерден бұрын уәкілетті орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтінімі бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті, бұл ретте учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе дұрыс шешілмеген жағдайда ғана оны алып қоюға талап қойылуы мүмкін.

4. Осы Заңның 74 және 75-баптарында аталған негіздер бойынша сот шешімімен учаскені меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған жағдайда жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы азаматтық іс жүргізу және атқарушылық заңдарында белгіленген тәртіппен жария саудада сатылады, ал одан түскен сома учаскені алып қою кезіндегі шығыстар шегеріле отырып, бұрынғы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға төленеді. Бір жыл ішінде кемінде үш рет саудаға шығарудан кейін ондай жер учаскелерін немесе оларға жер пайдалану құқықтарын сату мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесі сот шешімімен арнаулы жер қорына есептеледі.

77-бап. Тәркілеу

Заң актілерінде көзделген жағдайларда, қылмыс немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібімен санкция түрінде өтеусіз алып қойылуы мүмкін.

Сотталған адам және оның асырауындағы адамдар үшін қажетті, сотталған адамға жеке меншік құқығымен тиесілі немесе оның ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, үй мен қора-қопсы орналасқан жер учаскелері, сотталған адам мен оның асырауындағы адамдарға қажетті жер учаскесі, сондай-ақ қылмыстық атқару заңдарында көзделген тізбеге сәйкес өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу үшін қажетті жер учаскелері тәркіленбеуге тиіс (*РҚАО-ның ескертуі: Z970208*).

Тәркіленген жер учаскелері мемлекеттік меншікке қайтарылады. Мұндай жер учаскелерін не тәркілеу объектісі болып табылатын жер пайдалану құқығын сату заңдарда белгіленген тәртіппен жүргізілуі мүмкін.

78-бап. Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесін бағалау

Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы нарықтық құны бойынша бағаланады.

3-бөлім. ЖЕР САНАТТАРЫ

10-тарау. АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҚ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕР

79-бап. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер ұғымы және оның құрамы

1. Ауыл шаруашылығының мұқтаждары үшін берілген немесе осы мақсаттарға арналған жер ауыл шаруашылық мақсатындағы жер деп танылады.

2. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер құрамында ауыл шаруашылық алқаптары мен ауыл шаруашылығының жұмыс істеуіне қажетті ішкі шаруашылық жолдары, коммуникациялар, тұйық суаттар, мелиорациялық жүйе, қора-қопсылар мен ғимараттар орналасқан жерлер болады.

3. Ауыл шаруашылық алқаптарына егістіктер, тыңайған жер, көп жылдық екпелер егілген жер, шабындықтар мен жайылымдар жатады.

Ауыл шаруашылық алқаптары айрықша қорғалуға тиіс. Бұл жерді ауыл шаруашылық өндірісіне байланысты емес мақсаттарға пайдалануға ерекше жағдайларда жол беріледі (осы Заңның 72-бабы).

Ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру тәртібін осы Заңның ережелеріне сәйкес Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

4. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер:

1) жер пайдалануға - Қазақстан Республикасының жеке және заңды тұлғаларына тауарлы ауыл шаруашылық өндірісі, қорғаныш ағаштар өсіру, ғылыми-зерттеу, тәжірибе жүргізу және оқыту мақсаттары үшін, қосалқы ауыл шаруашылығын, бақша және мал шаруашылығын жүргізу үшін;

2) жеке меншікке - Қазақстан Республикасының азаматтарына өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын, бағбандықты, саяжай құрылысын дамыту үшін;

3) шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдарға 10 жылға дейінгі мерзімге жалдау шартымен уақытша жер пайдалануға беріледі.

5. Тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін ұйымдастыру үшін жер учаскесін алған Қазақстан Республикасының жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалары ауылдың (селоның) жергілікті әлеуметтік бағдарламаларын жүзеге асыру және бірлескен шаруашылық жүргізу үшін заңдарға сәйкес ортақ мүддені көздеп ұжымдарға бірігуге құқылы.

6. Ауыл шаруашылық өнімдерін өндірушілер арасында жерді қайта бөлу мақсатында ауыл шаруашылық мақсатындағы жер мен басқа да санаттағы жердің есебінен арнайы жер қоры құрылады. Санитариялық нормалар мен талаптарға сай келетін ауыл шаруашылық өнімдерін өндіруге жай-күйі мүмкіндік бермейтін жер учаскелері арнайы жер қорына қосылмайды. Арнайы жер қорын құру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

7. Жері бөлінуге жатпайтын ауыл шаруашылық ұйымдарынан шыққан, сондай-ақ бұрын шартты жер үлесі құқығы берілмеген және осы аумақта тұратын азаматтардың арнайы жер қорынан шаруа (фермер) қожалығын немесе

ауыл шаруашылық өндірісімен байланысты өзге де қызметті жүргізу үшін жер учаскесін бірінші кезекте алуға құқығы бар.

80-бап. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізуге арналған жер учаскелері

1. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін азаматтарға уақытша жер пайдалану құқығымен (5 жылға дейін қысқа мерзімді және 49 жылға дейін ұзақ мерзімді) жер учаскелері беріледі.

Жер учаскесін шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін алуға арнаулы ауыл шаруашылық білімі мен білігі бар, ауыл шаруашылығында істеген жұмыс тәжірибесі бар және сол ауданда, қалада, ауылда (селода), поселкеде тұратын азаматтар басым құқықты пайдаланады.

2. Қайта ұйымдастырылатын мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының құрамынан шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін шығатын азаматтарға аталған ұйымдардың жерінен жер учаскелері беріледі, олардың кадастрлық бағасы шаруашылық бойынша (алқаптар бойынша) орта деңгейде болуға тиіс.

3. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін жер учаскелерін алған және ауылда (селода) тұрғын үйі бар азаматтардың үй жанындағы жер учаскесі жеке меншік құқығымен сақталып қалады, ол шаруа (фермер) қожалығындағы жер учаскесінің құрамына кірмейді.

4. Ауыл шаруашылық ұйымдарының қызметкерлері болып табылмайтын азаматтарға шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін жер учаскелері арнайы жер қорының жерінен және босалқы жерден беріледі.

5. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін жер учаскелерін беру және ауыл шаруашылық өнімдерін өндіруге байланысты кәсіпкерлік қызметті өзге де нысанда жүзеге асыру, сондай-ақ жер учаскелерін негізгі нысаналы мақсатына байланысты емес мақсатта пайдалану тәртібі заңдармен белгіленеді.

81-бап. Өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығына, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелері

1. Қазақстан Республикасының азаматтарына өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығы, бағбандыққа және саяжай құрылысы үшін жеке меншікке жер учаскелері ауыл шаруашылық мақсатындағы, елді мекен жері мен босалқы жерден беріледі.

2. Өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығына, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын азаматтар ортақ мүдделер үшін құқықтық жағдайы заң актілерімен анықталатын жай серіктестіктерге, бағбандық немесе өзге де тұтыну кооперативтеріне бірігуге құқылы.

3. Бағбандыққа немесе саяжай құрылысына арналған жер учаскелері азаматтардың бөлек меншігінде болып, ал жер учаскелерінің меншік иелерінің ортақ қажеттерін қанағаттандыруға арналған жер учаскелері мен басқа да мүлік

олардың ортақ үлестік меншігінде болған жағдайда меншік иелері арасындағы ортақ мүлікке байланысты қатынастарға кондоминиум туралы нормалар қолданылады.

82-бап. Шартты жер үлесінің құқықтық режимі

1. Қайта құрылатын немесе таратылатын мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының қызметкерлері, сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндірістік және әлеуметтік-мәдени қызмет көрсететін салаларында істейтін әрі олардың аумағында тұратын адамдардың заңдарға сәйкес белгілі бір шартты жер үлесіне құқығы бар.

Шаруа (фермер) қожалығын немесе ауыл шаруашылық өндірісімен байланысты өзге де кәсіпкерлік қызметті ұйымдастыру үшін шартты жер үлесіне сәйкес қайта ұйымдастырылатын ұйымның пайдаланатын жерінен жер учаскесін алу үшін шартты жер үлесінің иесі жер пайдалану құқығын беруге құқығы бар жергілікті атқарушы органға және өзі бөлініп шыққысы келетін қайта ұйымдастырылатын ұйымның атына өтініш береді.

2. Қайта ұйымдастырылатын немесе таратылатын ауыл шаруашылық ұйымдарының өздері пайдаланатын жер шекарасы шегіндегі ауыл шаруашылық алқаптары шартты жер үлестеріне бөлуге жатады, бұған:

- 1) елді мекендер шегіне кіретін;
- 2) ауданның арнайы жер қоры құрамына енгізілген;
- 3) нормадан тыс радиациялық ластануға ұшыраған немесе халықтың өмірі мен денсаулығына басқадай қауіп төндіретін;
- 4) пайдалы қазбаларды қазу кезінде бүлінген және мақсаты бойынша пайдалану үшін қайтадан жарамды күйге келтірілмеген;
- 5) шалғайдағы мал шаруашылығының уақытша жер пайдаланудағы учаскелері қосылмайды.

3. Жер үлесінің мөлшері:

1) ауыл шаруашылық ұйымы пайдаланатын жердегі ауыл шаруашылық алқаптарының жалпы көлемін шартты жер үлесіне құқығы бар адамдардың санына бөлу арқылы, гектармен;

2) ауыл шаруашылық ұйымы пайдаланып отырған жердегі ауыл шаруашылық алқаптарының балл-гектар жиынтығын шартты жер үлесіне құқығы бар адамдар санына бөлу арқылы, балл-гектармен (жер көлеміне көбейтілген топырақ бонитеті баллы) есептеп шығарылады.

4. Азаматтардың шартты жер үлесіне құқығы шартты жер үлесіне құқық туралы куәлікпен куәландырылады.

5. Жер учаскелерін шартты жер үлесі есебіне бөлу жер пайдаланушыларда қалған жерді ұтымды пайдалану жағдайының жасалуы ескеріле отырып, жерге орналастыру тәртібімен жүргізіледі.

6. Шартты (дараландырылған) жер үлесі құқығын иеленушілердің:

1) шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқығын шаруашылық серіктестіктерінің жарғылық капиталына үлес ретінде немесе таратылған немесе қайта ұйымдастырылған мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының жерінде құрылатын өндірістік кооперативтерге жарна ретінде беруге;

2) шаруа (фермер) қожалығын немесе ауыл шаруашылық өндірісімен байланысты өзге де қызметті ұйымдастыру үшін шартты (дараландырылған) жер үлесіне сәйкес жер учаскесін алуға;

3) шартты (дараландырылған) жер үлесі құқығын мұрагерлік бойынша беруге немесе иеліктен шығаруға құқығы бар.

7. Өздеріне тиесілі құқықтарды шаруашылық серіктестіктерінің жарғылық капиталына үлес ретінде немесе өндірістік кооперативтерге жарна ретінде берген , сондай-ақ шаруа (фермер) қожалықтарының құрамына кірген шартты (дараландырылған) жер үлесі құқығын иеленушілер шартты (дараландырылған) жер үлесі құқығынан айрылады. Аталған адамдардың қатысушылар (мүшелер) құрамынан шығуға құқығы бар. Шаруа (фермер) қожалығын құру немесе ауыл шаруашылық өндірісіне байланысты өзге қызмет жүргізу үшін қатысушылар (мүшелер) құрамынан шыққан жағдайда олардың жер учаскесін қоса алғанда, үлесін немесе пайын нақты бөліп алуға құқығы бар. Бұл орайда нақты бөлінетін жер учаскесінің орналасқан жері шаруашылық серіктестіктерінің, өндірістік кооперативтердің, шаруа (фермер) қожалықтарының құрылтай құжаттарында көзделген тәртіппен немесе тараптардың келісімімен анықталады.

8. Шартты жер үлесінің иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде оның жер үлесіне құқығы аяқталған болып саналады.

83-бап. Ұзақ мерзімді пайдаланылатын мал айдау жолдары

1. Селолық тауар өндірушілердің малын маусымдық жайылымдарға, ет комбинаттары мен мал сатып алу пункттеріне айдап апару үшін ұзақ мерзімді пайдаланылатын мал айдау жолдарына, әдетте, жер пайдалану шекарасының бойындағы жайылымдық алқаптардан айдалатын малдың жолдағы азығын қамтамасыз ететін мөлшерде жер учаскелері беріледі.

2. Бір ауданның шегінде мал айдауға арналған ұзақ мерзімді пайдаланатын мал айдау жолдарына жер учаскелерін аудандық атқарушы орган береді.

Бірнеше аудандардың аумағы арқылы мал айдау үшін мал айдайтын жолдарға жер учаскелерін беру туралы шешімді облыстық атқарушы орган қабылдайды.

3. Ұзақ мерзімді пайдаланылатын мал айдайтын жолдардың жер пайдаланушылары болып табылатын тұлғалар қажетті мөлшерде мал суаратын құдықтар мен мал дамылдануға арналған алаңдар, экологиялық талаптардың сақталуын және жолдардың қалыпты пайдаланылуын қамтамасыз ететін

құрылыстар мен ғимараттар салуға, айдалатын малды мал дәрігерлік қадағалау органдарымен келісілген мерзімде кедергісіз өткізуге міндетті.

4. Жер пайдалану құқығымен жер учаскелерін бермей уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдайтын жолдарды бөлу сервитут ережелері бойынша жүргізіледі (осы Заңның 53-бабы).

84-бап. Ауыл шаруашылық өндірісі ысырабының орнын толтыру

1. Ауыл шаруашылық алқаптарының көлемі мен олардың сапасын қалпына келтіру арқылы ауыл шаруашылық өндірісінің деңгейін сақтау мақсатында ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылық алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылық өндірісі ысырабының орны толтырылуға тиіс.

Бұл ысырап осы Заңның 120-бабында көзделген залалдың орнын толтырудан тыс өтеледі.

2. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерден ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысы жоқ қажеттіліктер үшін жер учаскелері берілетін тұлғалар, сондай-ақ өздері үшін күзет, санитариялық және қорғаныш аймақтары белгіленетін тұлғалар ауыл шаруашылық өндірісі ысырабының орнын толтырады.

3. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерден және орман қоры жерінен:

1) елді мекендер шегінде жеке тұрғын үй салу, мектептер, мектепке дейінгі балалар мекемелерін, емдеу мекемелері мен мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілер салу;

2) мелиорациялық жүйелер салу;

3) тоған және көл-балық шаруашылықтарын, балық питомниктерін, уылдырықты балық өсіретін шаруашылықтар мен балық-су зауыттарын салу;

4) қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ететін, жапсарлас жатқан жер алқаптарының жағдайын нашарлатпайтын объектілер салу;

5) азып-тозған алқаптарға, химиялық және радиоактивті заттармен ластанған жерге орман мелиорациясын жүргізу үшін жер учаскесі берілетін жеке және заңды тұлғалар ысыраптың орнын толтырудан босатылады.

Қорықтарға, ұлттық, зоологиялық және дендрологиялық парктерге, ботаникалық бақтарға жер учаскелерін беру кезінде де, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда ысыраптың орны толтырылмайды.

4. Ауыл шаруашылық өндірісінің орны толтырылуға тиісті ысырабының мөлшері мен оны анықтау тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

11-тарау. ЕЛДІ МЕКЕНДЕРДІҢ ЖЕРІ

85-бап. Елді мекендер жері ұғымы мен оның құрамы

1. Қалаларды, поселкелерді, ауылдарды, селолар мен басқа да қоныстарды дамыту үшін берілген жер учаскелері елді мекендер жері санатына жатады.

2. Елді мекендердің жері өзге әкімшілік-аумақтық құрылымдардың жерінен қала шегі, поселке шегі, селолық елді мекен шегі арқылы межеленеді.

3. Елді мекендер жерінің құрамына:

1) құрылыстар алып жатқан және көп пәтерлі және көп қабатты тұрғын үйлер, үй жанындағы жер учаскелері бар жеке тұрғын үйлер салуға арналған тұрғын үй құрылысы жері;

2) денсаулық сақтау, мәдениет, сауда, қоғамдық тамақтандыру, тұрмыстық қызмет көрсету, коммерциялық қызмет объектілері, сондай-ақ жалпы білім беру, арнаулы орта және жоғары білім беру мекемелері, әкімшілік, ғылыми-зерттеу мекемелері, ғибадат үйлері мен өзге де іскерлік үйлер, құрылыстар мен ғимараттар салынған және соларды орналастыруға арналған қоғамдық іскерлік құрылыс жері;

3) өнеркәсіп, коммуналдық және олардың жұмыс істеуін қамтамасыз ететін қойма объектілері, инженерлік және көлік инфрақұрылымы объектілері салынған және соларды орналастыруға арналған, сондай-ақ осы объектілердің санитариялық-қорғаныш аймақтарын белгілеуге арналған өндірістік құрылыс жері;

4) темір жол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыр тасымалы жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистралы өтетін және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері;

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 жері;

7) ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жер;

8) алаңдар, көшелер, өтпелі орындар, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, бульварлар, тоғандар, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су жолдары, жылыту құбырлары, тазартқыш қондырғылар және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлік жүйелер) орналасқан және соларды орналастыруға арналған жалпы пайдаланудағы жер;

9) қала құрылысы қызметіне тартылмаған, елді мекенді аумақтық тұрғыдан дамытуға және өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын дамытуға арналған резервтегі және өзге де жер;

10) крематорийлерді, мал өліктерін көму, тұрмыстық қалдықтар тастау орындарын және арнаулы нормативтер мен ережелер белгіленбейінше пайдалануға болмайтын өзге де объектілерді орналастыру үшін бөлінетін арнаулы мақсаттағы жер;

11) қорғаныс және өзге де пайдалану режимінің жері кіруі мүмкін.

4. Жер учаскелерін елді мекендер жеріндегі жалпы пайдаланудағы жерге жатқызуды осы Заңның 87-бабында белгілеген талаптарды ескере отырып, өз құзыретіне сәйкес жергілікті атқарушы органдар жүзеге асырады.

86-бап. Елді мекендердің шекараларын (шектерін) белгілеу және өзгерту

1. Елді мекендердің шекараларын (шектерін) белгілеу мен өзгерту тиісті жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы органдары бірлесіп жасаған ұсыныс бойынша белгіленген тәртіппен бекітілген қала құрылысы құжаттары негізінде жүргізіледі.

2. Республикалық маңызы бар қалалар мен Қазақстан Республикасы астанасының шекараларын (шектерін) Қазақстан Республикасы Үкіметінің ұсынуымен Қазақстан Республикасының Президенті белгілейді және өзгертеді.

3. Облыстық маңызы бар қалалардың шекаралары (шектері) Қазақстан Республикасы Үкіметімен келісу арқылы облыстық өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

4. Аудандық маңызы бар қалалардың шекаралары (шектері) облыстық өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

5. Поселкелер мен ауылдардың (селолардың) шекаралары (шектері) аудандық (қалалық) өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

6. Жер учаскелерін қала, поселке, село шегіне қосу осы учаскелерге меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтатуға әкеп соқпайды.

87-бап. Елді мекендердің жерін пайдалану

1. Қалалардың, поселкелердің, селолық елді мекендердің барлық жері олардың бас жоспарларына, жоспарлау мен құрылыс салу жобаларына және аумақты жер-шаруашылық жайғастыру жобаларына сәйкес пайдаланылады.

Тұрғындар саны 5 мыңнан асатын елді мекендерде белгіленген тәртіппен бекітілген бас жоспарлар болмаған жағдайда осы елді мекенді дамыту мен онда құрылыс салудың бас жоспарының оңайлатылған схемасымен немесе белгіленген тәртіппен бекітілген қала құрылысы құжаттарымен жер пайдалануға жол беріледі.

2. Жалпы пайдаланудағы жерден жер учаскелері заңды тұлғалар мен азаматтарға, жалпы пайдалануға нұқсан келтірілмей, жеңіл үлгідегі

құрылыстарды (сауда шатырлары, дүңгіршіктер, жарнама құрылғылары, тұрақтар және басқа да сервис объектілері) орналастыру үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін.

3. Зираттар орналасқан және соларға арналған жалпы пайдаланудағы жерден сол қоныстың қайтыс болған әрбір тұрғынына және тұрғылықты жері белгісіз адамға, егер ол сол қоныста өлсе, жерлеуге арнап кемінде алты шаршы метр жер тегін бөлінеді.

88-бап. Қала маңындағы аймақтар

1. Қала маңындағы аймақтар жерінің құрамына қаламен біртұтас әлеуметтік, табиғи және шаруашылық аумақ құрайтын қала шегінен тыс жер қосылуы мүмкін.

2. Қала маңындағы аймақтарда қала маңындағы ауыл шаруашылық өндірісін интенсивті дамыту, қала құрылысын ерекше реттеу аймақтарын (қаланы дамытуға, инженерлік және көлік инфрақұрылымының қалыпты жұмыс істеуі үшін қажетті ғимараттарды орналастыру мен салуға арналған резервтік аумақтарды), ормандар, орманды парктер және қорғаныш әрі санитариялық-гигиеналық қызмет атқаратын және халықтың демалыс орны болып табылатын басқа да жасыл екпелер алып жатқан жасыл аймақтарды белгілей отырып аумақты аймақтандыру жүзеге асырылады.

3. Қалалардың қала маңындағы аймақтарының ауқымы мен шекараларын жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы мемлекеттік органдарының бірлесіп жасаған ұсынысы бойынша осы қалалардың бас жоспарларын бекітетін мемлекеттік органдар белгілейді және өзгертеді.

4. Жерді қала маңындағы аймаққа қосу бұл жерге меншік құқығы мен оны пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соқпайды.

5. Қала маңы аймағына енгізілген жерді пайдаланудың тәртібі мен режимін қала маңы аймағын белгілеген орган анықтайды.

Астана қаласы мен республикалық маңызы бар қалалардың қала маңы аймағына енгізілген жерді пайдаланудың тәртібі мен режимін тиісті жергілікті өкілді органдармен келісе отырып, олардың атқарушы органдары анықтайды.

12-тарау. ӨНЕРКӘСІП, КӨЛІК, БАЙЛАНЫС, ҚОРҒАНЫС ЖЕРІ ЖӘНЕ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫНА АРНАЛМАҒАН ӨЗГЕ ДЕ ЖЕР

89-бап. Өнеркәсіп, көлік, байланыс жері және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер ұғымы және оның құрамы

1. Осы заңда және өзге де заң актілерінде белгіленген тәртіппен тиісті нысаналы мақсат үшін азаматтар мен заңды тұлғаларға берілген жер өнеркәсіп,

көлік, байланыс жері және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер деп танылады.

2. Өнеркәсіп, көлік, байланыс жерін және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерді пайдалану ерекшеліктері арнаулы заңдармен белгіленеді.

90-бап. Қорғаныс қажеттеріне арналған жер

1. Қарулы Күштердің және қорғаныс саласындағы міндеттерді атқаратын басқа да әскерлердің әскер бөлімдерін, әскери полигондарды, әскери-оқу орындары мен өзге де ұйымдарын және олардың объектілері мен ғимараттарын орналастыру мен олардың тұрақты қызметі үшін Қазақстан Республикасының Үкіметі берген жер учаскелері қорғаныс қажеттеріне арналған жер деп танылады.

2. Қорғаныс қажеттеріне байланысты жаттығулар мен басқа да шаралар жүргізу үшін жерді уақытша пайдалану қажет болған жағдайда жер учаскелері меншік иелерімен және жер пайдаланушылармен жасалған шарт негізінде берілуі мүмкін.

3. Қазақстан Республикасының Үкіметі мен жергілікті атқарушы органдар әскер бөлімдерімен және Қазақстан Республикасының Қорғаныс министрлігімен келісе отырып, қорғаныс қажеттеріне берілген жерден ауыл шаруашылығына пайдалану үшін жеке және заңды тұлғаларға жекелеген жер учаскелерін уақытша жер пайдалануға бере алады.

91-бап. Жерді ерекше шарттармен пайдалану аймақтары

1. Халықтың қауіпсіздігін қамтамасыз ету және өнеркәсіп, көлік объектілері мен өзге де объектілерді пайдалану үшін қажетті жағдайлар жасау мақсатында аймақтар белгіленіп, олардың шегінде аймақтардың белгілеу мақсатымен сыйыспайтын қызмет түрлеріне шек қойылады немесе тыйым салынады.

2. Жерді ерекше шарттармен пайдалану аймақтарына:

- 1) өнеркәсіп орындарының санитариялық-қорғаныш аймақтары;
- 2) темір жол мен автомобиль жолдары бойына жанасып жатқан сел қаупі, көшкін қаупі бар және қорғаныштық орман аймақтары;
- 3) су тартқы құрылғылардың қорғаныш аймақтары;
- 4) аэродром маңындағы өңірлер;
- 5) магистральды құбыр жолдарының, байланыс, радио және электр желілерінің күзет аймақтары;
- 6) су күзету аймақтары мен өңірлері;
- 7) әскери полигондардың аумақтары жатады.

3. Ерекше жағдайларда пайдаланылатын аймақтарға енгізілген жер сол жерлерде арнаулы белгілермен көрсетіледі. Су тартқы құрылғыларды күзету аймағының бірінші белдеуін қоспағанда, бұл жерлер меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алып қоюға болмайды.

4. Аталған аймақтардың шекаралары мен олардағы жерді пайдалану режимін нормаларға және жобалау-техникалық құжаттарға сәйкес жерді меншікке немесе жер пайдалануға беру туралы шешім қабылдаған орган белгілейді.

13-тарау. ЕРЕКШЕ ҚОРҒАЛАТЫН ТАБИҒИ АУМАҚТАРДЫҢ ЖЕРІ, САУЫҚТЫРУ, РЕКРЕАЦИЯЛЫҚ ЖӘНЕ ТАРИХИ-МӘДЕНИ МАҚСАТТАҒЫ ЖЕР

92-бап. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінің және сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жердің құрамы

1. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жеріне мемлекеттік табиғи қорықтардың, мемлекеттік ұлттық парктердің, мемлекеттік табиғи резерваттардың, мемлекеттік табиғи парктердің, мемлекеттік табиғат ескерткіштерінің, мемлекеттік қорық аймақтарының, мемлекеттік табиғи заказниктердің, мемлекеттік зоологиялық парктердің, мемлекеттік ботаникалық бақтардың, мемлекеттік дендрологиялық парктердің, мемлекеттік табиғи қорық-сепортерлердің жері жатады.

2. Сауықтыру мақсатындағы жерге табиғи шипалы факторлары бар курорттар , сондай-ақ алдын алу мен емдеуді ұйымдастыру үшін қолайлы жер учаскелері жатады.

3. Халықтың ұйымдасқан түрде жаппай демалысы мен туризміне арналған және сол үшін пайдаланылатын жер рекреациялық мақсаттағы жер деп танылады .

4. Тарихи-мәдени қорықтар, мемориалдық парктер, қорымдар, археологиялық парктер (қорғандар, қала жұрттары, тұрақтар), сәулет-ландшафт кешендері, жартастағы кескіндер, діни ғибадат ғимараттары, шайқас және ұрыс алаңдары алып жатқан жер учаскелері тарихи-мәдени мақсаттағы жер деп танылады.

93-бап. Жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтар санатына жатқызу және оны резервке қалдыру

1. Жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтар санатына жатқызу Қазақстан Республикасының заңына сәйкес жүргізіледі.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жерді резервке қалдыру Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы заңдарына сәйкес жүзеге асырылады. *(РҚАО-ның ескертуі: Z970162)*

94-бап. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жері мен сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жердің құқықтық режимі

1. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерін және сауықтыру мақсатындағы жерді өзге қажеттіліктер үшін алып қоюға жол берілмейді.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері мен сауықтыру мақсатындағы жерге қатысты ерекше қорғаудың құқықтық режимі не шаруашылық қызметін реттеу режимі белгіленеді.

3. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері мен сауықтыру мақсатындағы жердің режимі осы Заңға және Қазақстан Республикасының өзге де заңдарына сәйкес белгіленеді. *(РҚАО-ның ескертуі: Z970162)*

4. Рекреациялық мақсаттағы жерді пайдалану тәртібін жергілікті өкілді және атқарушы органдар белгілейді.

5. Тарихи-мәдени мақсаттағы жерді пайдалану осы Заң мен тарих және мәдениет ескерткіштері туралы заңдарда белгіленген тәртіп пен жағдайларда жүзеге асырылады. *(РҚАО-ның ескертуі: Z922900)*

6. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер олар бөлініп шығарылған жер қоры санаттарының құрамында жеке жолмен ескеріледі.

95-бап. Күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының жері

1. Ерекше қорғауды қамтамасыз ету үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтар мен сауықтыру мақсатындағы жердің күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтары белгіленіп, осы аймақтар шегінде мемлекеттік табиғи-қорық қорының объектілерін сақтау мен молайтуға теріс әсер ететін кез келген қызметке тыйым салынуы мүмкін.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының мөлшерін, шекарасы мен пайдаланылу режимін жергілікті өкілді және атқарушы органдар белгілейді.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының жерін жергілікті атқарушы органдар жеке санатқа бөледі және ол жер арнаулы белгілермен көрсетіледі.

3. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтары шегіндегі жер учаскелері осы аймақтарды күзетудің белгіленген режимін сақтай отырып пайдаланылады және осы заңда белгілеген талаптарға сәйкес мемлекеттік қажеттер үшін алып қойылуы (сатып алынуы) мүмкін.

14-тарау. ОРМАН ҚОРЫНЫҢ ЖЕРІ

96-бап. Орман қорының жері ұғымы мен оның құрамы

1. Орманы бар, сондай-ақ ормансыз, бірақ орман шаруашылығының мұқтаждарына берілген жер учаскелері орман қорының жері деп танылады.

2. Орман қорының жері орман шаруашылығын жүргізетін мемлекеттік ұйымдарға тұрақты және уақытша жер пайдалануға беріліп, осы Заңда және өзге де заңдарда белгіленген тәртіп пен жағдайларда пайдаланылады.

3. Ауыл шаруашылық ұйымдарының шегінде жатқан орман қорының жер учаскелері оларға жерді ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығын кешенді түрде жүргізу үшін жер пайдалануға берілуі мүмкін. Мұндай учаскелерде орман қорын пайдалану орман заңдарының талаптарына сәйкес жүзеге асырылады. (*РҚАО-ның ескертуі: К932000*)

97-бап. Орман қорының жерін ауыл шаруашылық мақсаттары үшін жер пайдалануға беру

Орман қоры жерінде орман шаруашылығының мұқтаждарына пайдаланылмайтын ауыл шаруашылық алқаптарын жергілікті атқарушы органдар орман шаруашылығын басқару жөніндегі уәкілетті органдармен келісе отырып, жеке және заңды тұлғаларға жерді ауыл шаруашылық мақсаттары үшін уақытша жер пайдалануға беруі мүмкін.

98-бап. Орман қоры жерін жердің басқа санаттарына ауыстырудағы шектеулер

Орман қоры жерін орман шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттар үшін жердің басқа санаттарына ауыстыруды ерекше жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі жүзеге асырады.

99-бап. Орман шаруашылығы өндірісі ысырабының орнын толтыру

1. Орман шаруашылығы мен ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға орман алқаптарын пайдалану үшін алып қоюдан немесе жеке және заңды тұлғалардың қызметі салдарынан жер сапасының нашарлауынан туындаған орман шаруашылығы өндірісі ысырабының орнын толтырылуға тиіс.

2. Орман шаруашылығы өндірісі ысырабының орнын толтыруды орман шаруашылығы мен ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мұқтаждар үшін орман қоры жерінен жер учаскелері берілетін тұлғалар жүргізеді.

3. Орман шаруашылығы өндірісі ысырабының орнын толтырудан алынған қаражат мемлекеттік бюджетке түседі.

15-тарау. СУ ҚОРЫНЫҢ ЖЕРІ

100-бап. Су қорының жері ұғымы мен оның құрамы

Су айдындары (өзендер, көлдер, су қоймалары, каналдар, ішкі сулар, аумақтық сулар), мұздақтар, батпақтар, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары орналасқан жер, сондай-ақ суды қорғау өңіріне бөлінген жер су қорының жері деп танылады.

101-бап. Су айдындары жағалауын бойлай су қорғау аймақтарына жер бөлу

1. Жергілікті атқарушы органдар су айдындары жағалауын бойлай су қорғау аймақтарына жер учаскелерін бөледі. Бұл жер учаскелеріне осы Заңның 91-бабында көзделген құқықтық, режим қолданылады.

2. Су қорғау аймақтарына енгізілген жер учаскелерін пайдалану су заңдарының талаптарына сәйкес жүзеге асырылады. (РҚАО-ның ескертуі: К933000)

102-бап. Су қоры жерін уақытша жер пайдалануға беру

Су қорының жерін жергілікті атқарушы органдар су шаруашылығын басқару жөніндегі уәкілетті органдармен келісе отырып, жеке және заңды тұлғаларға жерді ауыл шаруашылығының, орман, балық, аңшылық шаруашылықтарының мұқтаждары және басқа мақсаттар үшін уақытша жер пайдалануға беруі мүмкін.

103-бап. Су қорының жерін пайдалану тәртібі

Су қорының жерін пайдалану осы заңда және су заңдарында белгіленген тәртіп пен жағдайларда жүзеге асырылады.

16-тарау. БОСАЛҚЫ ЖЕР

104-бап. Босалқы жер құрамы

1. Меншікке немесе жер пайдалануға берілмеген барлық жер босалқы жер болып табылады.

2. Ядролық қарулар сынағы жүргізілген жер учаскелерін қоспағанда, босалқы жер аудандық атқарушы органдардың қарауында болады.

3. Ядролық қару сынағы жүргізілген жер учаскелері Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына көшіріледі және оның қарауында болады.

105-бап. Босалқы жерді беру

Босалқы жер осы заңда белгіленген тәртіп пен жағдайларда ауыл шаруашылығының, өнеркәсіптің мұқтаждары және өзге де мақсаттар үшін меншікке немесе жер пайдалануға беріледі.

4-бөлім. ЖЕРДІ ҚОРҒАУ, МЕМЛЕКЕТТІК БАҚЫЛАУ, ЖЕРГЕ

ОРНАЛАСТЫРУ, МОНИТОРИНГ ЖӘНЕ ЖЕР КАДАСТРЫ

17-ТАРАУ. ЖЕРДІ ҚОРҒАУ ЖӘНЕ ОНЫ ПАЙДАЛАНЫЛУЫН

БАҚЫЛАУ

106-бап. Жерді қорғаудың мақсаттары мен міндеттері

1. Жерді қорғау жерді қоршаған табиғи ортаның бір бөлігі ретінде қорғауға, жерді ұтымды пайдалануға, ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығы айналымынан жердің негізсіз алып қойылуын болғызбауға, сондай-ақ

топырақтың құнарлылығын қалпына келтіру мен арттыруға бағытталған құқықтық, ұйымдық, экономикалық, технологиялық және басқа іс-шаралар жүйесін қамтиды.

2. Жерді қорғаудың мақсаттары:

1) өндірістің экологиялық қауіпсіз технологияларын ынталандыру және орман мелиорациялау, мелиорациялау және басқа шараларын жүргізу жолымен жердің азып-тозуы мен бүлінуін, шаруашылық қызметтің басқа да қолайсыз зардаптарын болғызбау;

2) азып-тозған немесе бүлінген жерді жақсарту мен қалпына келтіруді қамтамасыз ету;

3) жерді оңтайлы пайдаланудың экологиялық нормативтерін тәжірибеге енгізу болып табылады.

107-бап. Жерді қорғау

1. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар:

1) жерді су және жел эрозиясынан, селден, су басудан, батпақтанудан, қайталап сортаңданудан, құрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен ластанудан, басқа да бүліну процестерінен қорғауға;

2) ауыл шаруашылық жерін карантиндік зиянкестер мен өсімдіктер ауруларын жұқтырудан, арамшөп, бұта мен шілік басып кетуден, жердің жай-күйі нашарлауының өзге де түрлерінен қорғауға;

3) бүлінген жердің жаңғыртылуына, оның құнарлылығын және жердің басқа да пайдалы қасиеттерін қалпына келтіру мен оны шаруашылық айналымына уақтылы тартуға;

4) жердің бүлінуіне байланысты жұмыстар жүргізген кезде топырақтың құнарлы қабатын алуға, сақтауға және пайдалануға бағытталған шаралар жүргізуге міндетті.

2. Азып-тозған шаруашылық алқаптарының топырақ құнарлылығын, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен жол беруге болатын шекті шоғырлану және жол беруге болатын шекті радиациялық әсер деңгейі нормативтерінен тыс ластанған, өндіріс және тұтыну қалдықтарымен, сарқынды сулармен ластанған жерді, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерді қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жерді консервациялау көзделеді.

108-бап. Топырақта зиянды заттардың жол беруге болатын шекті шоғырлану нормативтері

1. Топырақта зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдердің және топырақты ластайтын басқа да биологиялық заттардың жол беруге болатын

шекті шоғырлану нормативтері адамның денсаулығы мен қоршаған ортаны қорғау мүдделерін көздеп, оның жай-күйін бағалау үшін белгіленеді.

2. Аталған нормативтер Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленетін тәртіппен бекітіледі.

109-бап. Жердің жай-күйіне әсер ететін, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және басқа да объектілерді жобалау мен пайдалануға беруге қойылатын экологиялық, санитариялық-гигиеналық және өзге де арнайы талаптар

1. Жердің жай-күйіне теріс ықпал ететін жаңа және қайта құрылатын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және басқа да объектілерді орналастыру, жобалау мен пайдалануға беру кезінде, жаңа техника мен технологияларды енгізу кезінде жерді қорғау жөніндегі іс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және өзге де арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуге тиіс.

2. Жердің жай-күйіне жасалатын теріс әсерді және жерді қорғау жөнінде көзделген іс-шаралардың тиімділігін бағалау мемлекеттік экологиялық сараптаманың, өзге де мемлекеттік сараптамалардың нәтижелері бойынша жүргізіледі, олардың оң қорытындысы болмайынша, жаңа техника мен технологияларды енгізуге, жерді мелиорациялау бағдарламаларын жүзеге асыруға, үйлер (құрылыстар, ғимараттар) және басқа да объектілер салуды (реконструкциялауды) қаржыландыруға тыйым салынады.

110-бап. Радиоактивті ластануға ұшыраған және ядролық қару сынағы өткізілген жер

1. Нормативтен тыс радиоактивті ластануға ұшыраған немесе халықтың өмірі мен денсаулығына өзге де түрде қатер төндіретін жер учаскелерін меншікке, тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға беруге болмайды.

2. Заңдарда белгіленген санитариялық талаптар мен нормативтерге сай өнім алу қамтамасыз етілмейтін, радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскелері ауыл шаруашылық айналымынан алынуға және консервациялануға тиіс. Бұл жерде ауыл шаруашылық өнімдерін өндіруге және оны өткізуге тыйым салынады . (РҚАО-ның ескертуі: Р970235 , Р970976)

3. Қазақстан Республикасының Үкіметі ядролық қару сынағы өткізілген жер учаскелерін ядролық қару сынағының зардаптарын жою жөніндегі барлық іс-шаралар аяқталып, кешенді экологиялық тексеру жүргізілгеннен кейін, мемлекеттік экологиялық сараптаманың оң қорытындысы болған жағдайда ғана меншікке немесе жер пайдалануға беруі мүмкін.

4. Аталған аумақтардағы ядролық қару сынақтарының зардаптарын жою жөніндегі іс-шаралар қоршаған ортаны қорғау жөніндегі, жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалану жөніндегі республикалық және облыстық бағдарламалар мен басқа да арнаулы бағдарламаларда көзделеді.

5. Радиоактивті ластануға ұшыраған жерді алып қою, күзету және шаруашылыққа пайдалану тәртібі заңдармен белгіленеді.

111-бап. Жер заңдарының сақталуын, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау

1. Мемлекеттік бақылаудың міндеттері жер заңдарының тиісінше орындалуын, мемлекеттік органдардың, жеке және заңды тұлғалардың, лауазымды адамдардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды орындауын қамтамасыз ету болып табылады.

2. Жер заңдарының сақталуын, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жергілікті атқарушы органдар, жер ресурстарын басқару, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі уәкілетті органдар мен басқа да уәкілетті органдар жүзеге асырады.

3. Жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың өз құзыреті шегіндегі нұсқаулары барлық жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар үшін міндетті.

4. Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

18-тарау. ЖЕРГЕ ОРНАЛАСТЫРУ, МОНИТОРИНГ ЖӘНЕ МЕМЛЕКЕТТІК ЖЕР КАДАСТРЫ

112-бап. Жерге орналастырудың қызметі мен мазмұны

1. Жерге орналастыру жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі іс-шаралар жүйесі болып табылады.

2. Жерге орналастыру:

1) жерге орналастырудың, жерді аймақтарға бөлудің республикалық, облыстық және аймақтық схемалары (жобалары) мен жер ресурстарын пайдалану, жақсарту және қорғау бағдарламаларын әзірлеуді;

2) қолданылып жүрген жер пайдалану ісін жолға қою мен ретке келтіру жөніндегі шаруашылықаралық жерге орналастыру жобаларын жасауды, орналасқан жерінде жер учаскелерін бөлу мен олардың шекараларын белгілеуді, жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына құжаттар жасауды;

3) орналасқан жерінде елді мекендердің шекараларын (шегін) анықтау мен белгілеуді, олардың жер-шаруашылық құрылысының жобаларын жасауды;

4) орналасқан жерінде әкімшілік-аумақтық құрылымдардың, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың және жерді пайдалану мен қорғаудың ерекше жағдайлары бар басқа да жер учаскелерінің шекараларын белгілеуді;

5) жерге орналастыру, бүлінген жерлерді жаңғырту мен жаңа жерді игеру жобаларын, сондай-ақ жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзірлеуді;

6) жерді есепке алу ісін жүргізуді, пайдаланылмай жатқан, ұтымды пайдаланылмай жүрген немесе нысаналы мақсаты бойынша пайдаланылмай отырған жерді анықтауды;

7) топографиялық-геодезиялық, картографиялық, топырақтық, геоботаникалық және басқа да зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізуді;

8) жер кадастры мен жер мониторингін жүргізуді;

9) жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының кадастрлық және тақырыптық карталары мен атластарын жасауды;

10) жер-бағалау жұмыстарын жүргізуді қамтиды және қамтамасыз етеді.

113-бап. Жерге орналастыруды жүргізу

1. Жерге орналастыру атқарушы органдардың шешімі бойынша не жер учаскелерінің мүдделі меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың өтініші бойынша, сондай-ақ уәкілетті органдардың бастамасы бойынша жүргізіледі.

2. Жерге орналастыру жобалары жер учаскелерінің мүдделі меншік иелерінің және (немесе) жер пайдаланушылардың қатысуымен жасалады және олар заңдарда белгіленген тәртіппен бекітілгеннен кейін анықталған үлгідегі белгілермен жер учаскелерінің шекараларын көрсете отырып, орналастырылатын жерге көшіріледі.

3. Мемлекеттік меншіктегі жерден жеке меншікке немесе жер пайдалануға жер учаскелерін беруге, сатуға және бағалауға байланысты жерге орналастыру жұмыстары, сондай-ақ әкімшілік құрылымдардың шекараларын белгілеу, жер кадастрын жүргізу және жерді есепке алу жөніндегі жұмыстар мемлекеттік монополияға жатады.

4. Жерге орналастыруды жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

114-бап. Жерге орналастыру кезінде жүргізілетін жұмыстарды қаржыландыру

1. Атқарушы органдардың шешімі бойынша жүргізілетін жерге орналастыру бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

2. Жер учаскелерінің жеке меншік иелері мен жер пайдаланушылардың тапсырыстары бойынша жерге орналастыру жұмыстарын орындау солардың қаражаты есебінен жүргізіледі.

115-бап. Жер мониторингі

1. Жер мониторингінің міндеттері:

1) жерін жай-күйінің өзгерістерін уақтылы анықтау, оларды бағалау, болжам жасау және келеңсіз процестердің зардаптарынан сақтандыру мен оларды жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу;

2) мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді, жерге орналастыруды, жердің пайдаланылуы мен қорғалуын бақылауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де міндеттерін ақпараттық жағынан қамтамасыз ету болып табылады.

2. Жер мониторингінің мазмұнын жердің жай-күйін үнемі қадағалап отыру (суретке түсіру, зерттеп отыру және іздестіру), ондағы болып жатқан өзгерістерді анықтау мен оларды бағалау құрайды.

3. Жерге меншік нысандарына, жерді пайдаланудың нысаналы мақсаты мен сипатына қарамастан, Қазақстан Республикасының барлық жері жер мониторингінің объектісі болып табылады.

4. Мониторинг жүргізу бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

5. Жер мониторингін жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі анықтайды.

116-бап. Мемлекеттік жер кадастры

1. Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, көлемі мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есебі мен жер учаскелерін бағалау туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады.

Суармалы жерге мелиорациялық кадастр - жер кадастрының құрамдас бөлігі мелиорациялық жай-күй, оның табиғи және ирригациялық-шаруашылық жағдайлары жөніндегі сапалық сипаттамаларын бағалау туралы, оларды пайдаланудың есебі туралы мәліметтер жүйесі болып табылады.

2. Мемлекеттік жер кадастрының деректері жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлаған кезде, жерге орналастыруды жүргізген, шаруашылық қызметті бағалаған кезде және жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да шараларды жүзеге асырған кезде негіз болып табылады, жермен мәміле жасау кезінде, жер үшін төлем мөлшерін анықтау кезінде, құқықтық және басқа кадастрды жүргізген кезде пайдаланылуы мүмкін.

117-бап. Жер кадастрын жүргізу

1. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу уәкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдары қалыптастыратын мемлекеттік тапсырыс негізінде бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Тіркеу мақсаттары үшін жер учаскелерінің есебі жөніндегі жұмыстар тапсырысшылардың қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

2. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді жүзеге асыратын мемлекеттік органдар мен лауазымды адамдар кадастрлық құжаттамаға енгізілетін мәліметтердің дұрыс болуын қамтамасыз етуге міндетті.

Жер кадастрының мәліметтеріне баршаның қолы жете алады және мүдделі тұлғаларға ақылы негізде беріледі.

Мемлекеттік органдарға жер кадастры мәліметтерін беру тегін негізде жүзеге асырылады.

3. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

5-бөлім. ЖЕР ЗАҢДАРЫНЫҢ ОРЫНДАЛУЫН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ ЖӘНЕ ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

19-тарау. МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫ МЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫН ҚОРҒАУ ЖӘНЕ КЕЛТІРІЛГЕН ЗАЛАЛДЫ ӨТЕУ

118-бап. Жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау

Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде және Қазақстан Республикасының басқа да заң актілерінде көзделген тәртіппен қорғалады.

119-бап. Меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген залалды өтеу негіздері

Меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген залал:

1) жер мемлекеттік қажеттерге меншік немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соғатындай етіп алып қойылған (сатып алынған);

2) жер пайдаланудың ерекше режимі белгіленуіне байланысты меншік немесе жер пайдалану құқығы шектелген;

3) меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың құқығы бұзылған;

4) топырақ құнарлылығының бүлінуіне әкеп соғатын, су режимін нашарлататын, ауыл шаруашылық дақылдары мен екпелеріне зиянды заттар бөліп шығаратын объектілерді салу мен пайдалану салдарынан жер сапасы нашарлаған;

5) осы Заңның 73-бабында көзделген жер алып қойылған жағдайларда толық көлемінде өтелуге тиіс.

120-бап. Залалды өтеу тәртібі

1. Меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген залал оны келтірушінің есебінен өтеледі. Мемлекеттік органның шешімі салдарынан залал келтірілген жағдайда залал тиісті бюджет қаражаты есебінен өтеледі.

2. Өтем мөлшерін анықтау кезінде оған:

1) жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны;

2) жеміс ағаштары мен көп жылдық екпелерді қоса алғанда, учаскедегі жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

3) жер учаскесін игеруге, оны пайдалануға, қорғаныш шараларын жүргізуге, топырақ құнарлылығын арттыруға байланысты шығындардың және олардың инфляциясын ескергендегі басқа да шығындардың құны;

4) үшінші тұлғалар алдындағы өз міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты өздеріне келген залалды қоса алғанда, жер учаскесінің алып қойылуы арқылы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген барлық залал;

5) алынбай қалған пайда қосылады.

121-бап. Жер даулары

Жер жөніндегі құқықтық қатынастардан туындайтын даулар сот тәртібімен қаралады.

122-бап. Жер заңдарын бұзғандық үшін жауапкершілік

Жер заңдарының бұзылуына кінәлі жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар мен олардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіппен жауапты болады.

20-тарау. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР ЖӘНЕ ӨТПЕЛІ КЕЗЕҢ ЕРЕЖЕЛЕРІ

123-бап. Осы Заңның қолданылу тәртібі

Осы Заң өзі қолданысқа енгізілгеннен кейін пайда болған жер жөніндегі құқықтық қатынастарға қолданылады.

Осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін қабылданған, жер қатынастарын реттейтін нормативтік құқықтық актілер осы Заңға қайшы келмейтін бөлігінде қолданылады.

Осы Заңды қолданысқа енгізген сәттен бастап 124-баптың 6-тармағының қолданылуы 2002 жылдың 31 желтоқсанына дейін тоқтатыла тұрсын.

Жеке және заңды тұлғалардың 124-баптың 6-тармағында айқындалған мәртебесі 2002 жылдың 31 желтоқсанына дейінгі кезеңге жер салығын төлеу жөніндегі тұрақты жер пайдаланушылар мәртебесіне теңестіріліп, олар осы мерзімге жал ақысын төлеуден босатылсын.

Ескерту. 123-бап өзгерді - Қазақстан Республикасының 2001.12.24. N 276 Заңымен .

124-бап. Осы Заңның қолданысқа енгізілуіне байланысты жер учаскесіне құқықтардың өзгеруі

1. Жермен тығыз байланысты өндірістік және басқа да объектілер салуға арналған немесе олар салынған жер учаскелеріне, оның ішінде оларға қызмет

көрсетуге арналған жер учаскелеріне бұрын берілген құқықтарды сатып алған азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар жер учаскелеріне жеке меншік құқығын алады.

Жер учаскелерін аталған мақсаттар үшін сатып алмаған азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар жер учаскелерін меншікке сатып алуға немесе жер учаскелеріне құқығын оларды меншікке сатып алғанға дейін жалдау талаптарымен қысқа мерзімді немесе ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалануға қайта ресімдеуге тиіс.

Егер жер учаскесіне құқықтарды жалдау немесе жер учаскесін меншікке сатып алу талаптарымен қысқа мерзімді немесе ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалануға қайта ресімдеу жөніндегі міндеттерді сатып алушы иеліктен шығарушымен шарт бойынша жүзеге асыратын болса, ондай жер учаскелеріне құқықтарды иеліктен алуға жол беріледі.

Қазақстан Республикасының азаматтарына өтеулі немесе өтеусіз негізде мүліктік пай түрінде берілген мал шаруашылығы қора-қопсылары орналасқан және олардың қызметіне арналған жер учаскелері осы Заң күшіне енгізілген кезден бастап олардың меншігіне өтеусіз көшіріледі.

2. Кондоминиумда бар объектілерді орналастыруға, пайдалануға және ұстауға арналған жер учаскелері, егер осы заңда өзгеше белгіленбесе, осы Заң күшіне енгізілген күннен бастап, белгіленген тәртіппен кондоминиумның үй-жайлардың меншік иесі болып табылатын қатысушыларының ортақ үлестік меншігіне және кондоминиумның үй-жайлар оралымды басқару құқығымен немесе шаруашылық жүргізу құқығымен тиесілі қатысушыларының ортақтасып үлестік тұрақты жер пайдалануына ауысады. Үй-жайлардың меншік иелері құрған заңды тұлғалардың меншігіне бұрын берілген жер учаскелері мұндай құқықтар пайда болған кезден бастап, жер учаскесіне осы тармақта көзделген құқықтарды алу арқылы кондоминиум қатысушыларының ортақ мүлкі болып танылады.

3. Осы Заңның 82-бабының 6-тармағында көзделген құқықтарын осы Заң күшіне енгізілген кезден бастап бір жыл ішінде іске асырмаған шартты жер үлесі құқығының иесі шартты жер үлесіне құқығынан айрылады және жер учаскесі арнайы жер қорына есептеледі.

4. Бұрын өздеріне тиесілі құқығын жалға берген шартты (дараландырылған) жер үлесі құқығының иелері осы Заң күшіне енгізілген кезден бастап үш жыл ішінде жер учаскесін уақытша ортақтасып немесе бөлек жер пайдалануға, жалгерге уақытша пайдалануға берілген шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқықты алуға міндетті. Жер пайдалану құқығы пайда болған кезден бастап бұрынғы шарттар (шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқықты жалдау шарты және жер учаскесін жалданған үлестер есебіне жалдау шарты (өтеусіз жер пайдалану)) күшін жояды. Бұдан әрі шартты (дараландырылған) жер үлесіне

құқықты жалдау шартына қатысушылар арасындағы қатынастар жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға беру туралы шарт негізінде туындауы мүмкін.

Егер өзіне тиесілі құқықты жалға берген шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқықтың иесі осы тармақта белгіленген мерзім ішінде жер учаскесін алу құқығын іске асырмаса, оның шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқығы күшін жояды.

Өзінің шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқығын бұрын сату арқылы немесе сыйға тарту ретінде берген шартты (дараландырылған) жер үлесіне құқықтың иесі Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 159 бабында көзделген негіздер болған жағдайда бұл мәмілелерге сот тәртібімен дауласа алады.

5. Жер пайдалануы шартты жер үлестері есебінен қалыптастырылған шаруа (фермер) қожалықтары мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жер учаскесіне құқығын куәландыратын құжаттар осы Заң күшіне енгізілген күннен бастап екі жыл ішінде уәкілетті органда қайта тіркелуге тиіс. Шартты жер үлесіне құқыққа байланысты барлық даулар сот тәртібімен қаралады.

6. Бұрын қолданылып келген заңдарға сәйкес шаруа (фермер) қожалығын және ауыл шаруашылық өндірісін жүргізуге арналған жер учаскелері тұрақты немесе ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жеке тұлғалар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар осы Заң күшіне енгізілген кезден бастап осы Заңда белгіленген жер учаскелері нормалары шегінде ең ұзақ мерзімге жалдау жағдайларында бастапқы ұзақ мерзімді уақытша жер пайдаланушыларға айналады.

7. Осы баптың 6-тармағында көзделген жағдайларда жалдау ақысының ставкалары жер салығы ставкасынан аспайтындай болып белгіленеді.

8. Осы Заң күшіне енгізілгенге дейін азаматтар мен заңды тұлғаларға бұрын қолданылып келген заңдарға сәйкес берілген жер учаскелеріне құқықты куәландыратын құжаттар заңды күшін сақтап қалады. Осы Заңға 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