

- 1) о р м а н д ы д а л а ;
 - 2) д а л а ;
 - 3) қ у а ң д а л а ;
 - 4) ш ө л е й т т і ;
 - 5) ш ө л д і ;
 - 6) тау етегі-шөлді-дала;
 - 7) субтропикалық шөлді;
 - 8) субтропикалық-тау етегі-шөлді;
 - 9) орта азиялық таулы;
- 10) оңтүстік-сібірлік таулы.

2-бап. Жерді санатқа жатқызу, оларды бір санаттан екіншісіне көшіру

Жерді осы Кодекстің 1-бабында аталған санаттарға жатқызуды, сондай-ақ жерді оның нысаналы мақсатының өзгеруіне байланысты бір санаттан екіншісіне көшіруді мемлекеттік органдар осы Кодексте және өзге де заң актілерінде белгіленген, жер учаскелерін алып қою және беру жөніндегі өз құзыреті шегінде жүргізеді.

3-бап. Жерге меншік

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

4-бап. Жер заңдарының принциптері

Қазақстан Республикасының жер заңдары:

- 1) Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және б ө л і н б е й т і н д і г і ;
- 2) жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің н е г і з і р е т і н д е с а қ т а у ;
- 3) жерді қорғау және 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.

5-бап. Жер заңдарының міндеттері

Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері: жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы пайда болуының, өзгертілуі мен тоқталуының 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.

6-бап. Жер заңдары

1. Қазақстан Республикасындағы жер заңдары Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және осы Кодекс пен Қазақстан Республикасының осыған сәйкес қабылданған 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. Егер жер, орман, су заңдарында, жер қойнауы, өсімдіктер мен жан-жануарлар дүниесі, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы, қоршаған ортаны қорғау туралы заңдарда өзгеше көзделмесе, жер учаскелерін иелену, пайдалану және билік ету, сондай-ақ олармен мәміле жасау бойынша мүліктік қатынастар азаматтық заңдармен р е т т е л е д і .

5. Жеке және заңды тұлғалардың заң актілерінде белгіленген құқықтарын мемлекеттік органдардың актілерімен шектеуге болмайды.

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

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

7-бап. Халықаралық шарттар

Егер Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шартта осы Кодекстегіден 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.

8-бап. Жерді аймақтарға бөлу

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

2. Жерді аймақтарға бөлуді аудандық деңгейде және облыстық маңызы бар қалаларда ұйымдастыруды тиісті аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың атқарушы органдары жүзеге асырады. Жерді аймақтарға бөлу жобасын (схемасын) тиісті аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың өкілді органдары бекітеді.

3. Облыстық (Астана және Алматы қалалық) облыстық жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың жерін аймақтарға бөлу жөніндегі материалдардың негізінде (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 нысаналы мақсат жіктемесі енгізілетін жерді аймақтарға бөлудің жобаларын (схемаларын) әзірлеуді ұйымдастырып, қамтамасыз етеді және оларды облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органдардың бекітуіне енгізеді.

4. Аумақты пайдаланудың жерді аймақтарға бөлу кезінде белгіленген нысаналы режимі осы баптың 2 және 3-тармақтарында көзделген тәртіппен бекітіледі және жер құқығы қатынастарының субъектілері үшін міндетті болып табылады.

5. Жерді аймақтарға бөлу жергілікті атқарушы органдардың шешімі бойынша жүргізіледі және жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

9-бап. Жер үшін төленетін төлемдер

1. Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес ж е р с а л ы ғ ы с а л ы н а д ы .

2. Мемлекет уақытша өтемді пайдалануға (жалға) берген жер учаскелері үшін жер учаскелерін пайдалану төлемақысы алынады.

Жер пайдалану төлемақысын есептеу және жергілікті бюджеттің кірісіне төлеу тәртібі Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес белгіленеді.

Қазақстан Республикасының аумағында басқа мемлекеттерге жер учаскесі жалға берілген жағдайда жер учаскелерін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда белгіленеді.

3. Жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру өтеулі негізде сату арқылы 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) осы Кодексте және Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда жер учаскесі өтеусіз негізде берілетін жағдайлар қосылмайды.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын өтеулі түрде беру (сату) (бұдан әрі жер учаскелері үшін төлемақы) немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын беру төлемақысы (бұдан әрі - жалдау құқығын сату төлемақысы) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін қолдану арқылы шығарылатын кадастрлық (бағалау) құны негізінде есептеледі.

4. Мемлекеттің ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерін жеке меншікке сатқаннан түсетін қаржы Ұлттық қорға аударылады және заңдарда белгіленген т ә р т і п п е н п а й д а л а н ы л а д ы .

5. Өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін тегін берілген жер учаскесінің нысаналы мақсаты өзгертілген жағдайда жер учаскесінің меншік иесі Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына тең болатын соманы жергілікті бюджеттің кірісіне төлеуге міндетті.

6. Жер учаскелері және мемлекеттік заттай гранттар түрінде жер пайдалану құқығы инвесторға осы Кодекске және инвестициялар туралы заңдарға сәйкес беріледі.

Жер учаскесін заттай грант ретінде беру туралы атқарушы органның шешімі инвестициялар жөніндегі уәкілетті органның шешімі негізінде қабылданады.

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.

10-бап. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны

1. Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ уақытша жалға беру құқығын сату үшін төлемақы мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Бұл орайда жер учаскесін пайдалану үшін төлемақы ставкалары жер салығы ставкасының мөлшерінен кем белгіленбейді.

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

2. Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекет жеке меншікке өтеусіз негізде беретін жер үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (көтеретін немесе төмендететін) коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау актісімен рәсімдейді.

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

3. Қазақстан Республикасының азаматтарына өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормасынан артық жеке меншікке берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан селолық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары негізге алына отырып белгіленеді.

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

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

11-бап. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері

1. 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.

Бұл орайда көтеретін немесе түсіретін коэффициенттердің шекті (ең үлкен) мөлшері екі еседен аспауы керек.

2. Мемлекет ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін берген жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (көтеретін немесе төмендететін) коэффициенттері қолданылады.

3. Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаника, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады.

1) егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің бағалық құнын белгілеу үшін

оның мелиорациялық жай-күйі мен жер қабатының кеңістігіне қарай төмендегідей түзету коэффициенттері қолданылады:

Жердің мелиорациялық жай-күйі:

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

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

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

Жер бетінің еңістігі:

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

2) табиғи жем-шөптік алқаптар (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын анықтау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер қабатының ылдильғына қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:

көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған - 1,2;

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

шабындық жерінің жай-күйі:

жақсы (ласталмаған, бұталар өспеген, ағашы жоқ, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

қанағаттанарлық (жер учаскесі ласталған, бұталар, ағаш өскен, тасты, өсімдік құрамының аймақтық құрылымы бұзылған. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;

қанағаттанарлықсыз (ласталған, бұта, ағаш өскен, тасты, өсімдік құрамының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі.

Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан көрінеді) - 0,7;

жер қабатының еңістігі:

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

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

жайылым жерінің жай-күйі:

жақсы (ласталмаған, бұталар (азыққа жарамайтын бұталар), ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

қанағаттанарлық (ласталған, бұталар (азыққа жарамайтын бұталар), ағаш өскен, тасты, өсімдік қабатының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары бар, жалаңаштанған сор, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9-1;

қанағаттанарлықсыз (ласталған, бұта (азыққа жармайтын бұталар), ағаш өскен, тасты, өсімдік қабатының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары бар, жалаңаштанған сор, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,6.

ж е р қ а б а т ы н ы ң е ң і с т і г і :

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

4. Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, шаруашылық орталығынан қашықтығына, қызмет көрсету саласының орталығынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

1) жер учаскесінің суландырылуы (сумен қамтамасыз етілуі):

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

2) жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасқан жері, к и л о м е т р м е н :

беске дейін - 1,2; 5-тен 10-ға дейін - 1; 10-нан 20-ға дейін - 0,9; 20-дан 30-ға дейін - 0,8; 30 - д а н ж о ғ а р ы - 0,7.

3) жолдардың сапасына қарай жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қ а ш ы қ т ы ғ ы :

Қашықтығы, к м	Тас	Қиыршық тас ж о л д а р	Жай жолдар т ө с е л г е н ж о л д а р
20 - ға д е й і н	1,4	1,1	0,7
21 - 40	1,2	0,9	0,6
41 - 60	1,0	0,7	0,5
61 - 80		0,8	0,5
81 - 100			0,6
100-ден жоғары	0,5		

5. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі.

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері осы Кодекстің 10-бабының 1-тармағына сәйкес белгіленген базалық ставкалардың елу процентінен аспауы керек.

12-бап. Кодексте пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Кодексте мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) жер үшін жалдау төлемақысы - уақытша өтеулі жер пайдалану үшін төлемақы;

2) үлестес тұлға - мемлекеттік емес заңды тұлғаға қатысты еншілес болып табылатын немесе тәуелді акционерлік қоғам деп танылатын ұйым;

3) төлемақының базалық ставкасы - мемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатқан кезде оның кадастрлық (бағалау) құнын анықтауға арналған жер учаскесінің нормативтік бағасы;

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

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

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

7) мемлекеттік заттай гранттар - инвесторға осы Кодексте және инвестициялар туралы заңдарда белгіленген тәртіппен меншікке немесе пайдалануға өтеусіз берілетін жер учаскелері;

8) 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 кодексінде белгіленген қайтарып алуды қоспағанда, осы жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы тиесілі тұлғаның (кепіл берушінің) басқа кредиторлары алдында қайтарым алуға басым құқығы болады;

9) жер үлесі - жер учаскесіне құқықтар мен міндеттерге басқа тұлғалармен бірге қатысудың осы Кодексте және өзге де заң актілерінде белгіленген жағдайлар мен шарттарда бөлінуі мүмкін сан жағынан анықталған үлесі;

10) 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;

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

12) жер кадастры - жер туралы мәліметтер жүйесі, мемлекеттік кадастрлардың құрамдас бөлігі;

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

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

15) иммиграция жер қоры - оралмандарға беру үшін резервке қалдырылған және

арнайы жер қоры құрамына кіретін жер учаскелері;

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

17) жер учаскелерінің нысаналы мақсатының классификаторы - аумақты аймаққа бөлуге сәйкес, учаске аумағын және онда орналасқан үйлер мен ғимараттардың функционалды мақсатының (пайдаланылуы) типі және түрі бойынша жер учаскелерін мақсатты пайдалану түрлерін топтастыру;

18) 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 бөлек меншікке жатпайтын 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;

19) өзіндік қосалқы үй шаруашылығы - ауылдық жерде және қала маңындағы аймақта орналасқан жер учаскесіндегі өз қажеттерін қанағаттандыруға арналған қызмет т ү р і ;

20) ұлттық жер пайдаланушылар - Қазақстан Республикасының азаматтары, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар, соның ішінде ш е т е л қ а т ы с а т ы н к ә с і п о р ы н д а р ;

21) мемлекеттік емес жер пайдаланушылар - азаматтар және (немесе) мемлекеттік е м е с з а ң д ы т ұ л ғ а л а р ;

22) 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 м е н ж е р ү л е с т е р і н е құқықтар;

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

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

25) жер учаскесін жалға беру құқығын сату төлемақысы - уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген мемлекеттік меншіктегі жер учаскесі үшін біржолғы т ө л е м ;

26) тұрақты жер пайдаланушылар - жер пайдалану құқығы мерзімсіз сипатта б о л а т ы н т ұ л ғ а л а р ;

27) топырақ қабаты - жердің құрғақ үстіңгі қабаты, тек өзіне тән құрылысы, құрамы мен қасиеттері бар ерекше табиғи құрылым;

28) жер иелену құқығы - жерді нақты иеленуді жүзеге асырудың заң арқылы қ а м т а м а с ы з е т і л г е н м ү м к і н д і г і ;

29) 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;

30) 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;

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

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

33) жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттар - осылардың негізінде азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскесіне тиісті құқықтары (жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитуттар және жер учаскесіне өзге де мүліктік құқықтар) туындайтын құжаттар. Құқық белгілейтін құжаттарға жер учаскесіне құқық беру туралы атқарушы органдардың құқықтық актілері, сатып алу-сату шарттары (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін оқшаулау туралы өзге мәмілелер) және сот органдарының жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге мүліктік құқықтарды тану туралы шешімдері жатады.

34) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар - жер учаскесінің ұқсастыру сипаттамаларын көрсететін және жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға құқық белгілеу құжаттарының негізінде беретін құжаттар. Құқықты куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншік құқығына арналған акті, тұрақты жер пайдалану құқығына арналған акті және уақытша (өтеулі, өтеусіз) жер пайдалану құқығына арналған акті ж а т а д ы ;

35) атқарушы органдардың шешімі - атқарушы органдардың жер учаскесіне құқық беру туралы құқықтық актілері;

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

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

38) жер құқығы қатынастарының субъектілері - жер құқығы қатынастарына

қатысушы болып табылатын және соған орай осы құқық қатынасында құқығы бар және міндет атқаратын жеке және заңды тұлғалар, сондай-ақ мемлекеттер;

39) шартты жер үлесі - таратылған немесе қайта ұйымдастырылған ұжымшар мүшелерінің, мемлекеттік емес болып қайта құрылған мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдары қызметкерлерінің, сондай-ақ осы Кодексте 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 Кодексте көзделген өзге де құқықтар іске асырылады.

2-тарау. Мемлекеттік органдардың жер қатынастары саласындағы құзыреті

13-бап. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті

Жер қатынастарын реттеу саласында Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыретіне 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, соның ішінде сатып алу жолымен алу;
- 4) жер учаскесіне меншік құқығына және жерді пайдалану құқығына берілетін құжаттардың нысандарын бекіту;
- 5) 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;
- 6) жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жатқызу және жерді осы аумақтардың резервіне қалдыру тәртібін, республикалық және халықаралық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың тізбесін бекіту;
- 7) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізу тәртібін бекіту;
- 8) жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыру тәртібін белгілеу;
- 9) облыстар арасындағы жер қатынастарын реттеу;
- 10) осы Кодексте және өзге де заң актілерінде өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

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

1. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының құзыретіне 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 республикалық деңгейде 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;

7) жерге орналастыру жұмыстарын жүргізуге лицензия беру;

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

9) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар беру;

10) жерді аймақтарға бөлу жөніндегі жұмысты әдістемелік қамтамасыз ету;

11) жер учаскелерінің бөлінетіндігі мен бөлінбейтіндігін анықтау;

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

13) жер заңдарын бұзушылықты жою жөнінде шаралар қолдану;

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

15) егер құрылыс, пайдалы қазбалар кеніштерін қазу, 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;

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

17) жер заңдары саласындағы әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарау;

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

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

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

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

1) басқа да табиғат қорғау іс-шараларымен кешенді түрде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру жер ресурстарын қорғау жөніндегі аймақтық 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 бірліктер арасындағы шекараларды белгілеу туралы шешімдер қабылдау;

6) осы Кодексте және өзге де заң актілерінде 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.

16-бап. Облыстық (республикалық маңызы бар қалалық, астаналық) атқарушы органның құзыреті

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

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

2) жер қойнауын пайдалану, магистральды құбырлар өткізу, мұнай және газ өңдеу объектілерінің құрылысы мақсатында жер учаскелерін беру және қайтарып алу, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

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

4) осы Кодекстің 71-бабының 2-тармағына сәйкес іздестіру жұмыстарын жүргізу үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру;

5) 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;

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

7) осы Кодекстің 13-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, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

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

9) осы Кодекстің 90-бабында көзделген жағдайларда, орман қоры жерінен өзге жер учаскелерін беру және алып қою, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

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

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

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

1) осы Кодекстің 13-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) осы Кодекстің 13-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін қайтарып алу, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

3) тиісті өкілетті орган бекіту үшін өздеріне әкімшілік бағыныстағы елді мекендердің аумағын жер-шаруашылық жағынан жайғастыру жоспарларын әзірлеу және олардың орындалуын қамтамасыз ету.

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

Елді мекендер жерін қоспағанда, аудан шекарасының шегінде жер қатынастарын реттеу саласында аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органдардың құзіретіне мыналар жатады:

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

2) осы Кодекстің 13, 16 және 18-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жерді мемлекеттік қажеттер үшін қайтарып алу, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

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

4) ауылдық (селолық) атқарушы органдардың қарауына берілген ауыл шаруашылық алқаптарын қоса, елді мекендер аумағында жер-шаруашылық жайғастыру жоспарларын

тиісті өкілді органның бекітуі үшін әзірлеу және оның орындалуын қамтамасыз ету;

5) осы Кодекстің 71-бабының 2-тармағына сәйкес іздестіру жұмыстары үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру;

6) арнаулы жер қорын құру;

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

18-бап. Қалалық атқарушы органның құзыреті

Қаланың шекарасы (шегі) шебінде және оның әкімшілік бағыныстылығына берілген аумақта жер қатынастарын реттеу саласында облыстық маңызы бар қаланың атқарушы органының құзыретіне мыналар жатады:

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

2) осы Кодекстің 13 және 16-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жерді мемлекеттік қажеттер үшін қайтарып алу, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

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

4) тиісті өкілді органның бекітуіне енгізу үшін өзіне әкімшілік бағыныстағы елді мекендер аумағында жер-шаруашылық жайғастыру жоспарларын әзірлеу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

5) осы Кодекстің 71-бабының 2-тармағына сәйкес іздестіру жұмыстары үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру;

6) арнаулы жер қорын құру;

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

19-бап. Аудандық маңызы бар қалалардың, поселкелердің, ауылдардың, (селолардың), ауылдық (селолық) округтар әкімдерінің құзыреті

Қала, поселке, ауылдық елді мекен шекарасы (шегі) шебінде жер қатынастарын реттеу саласында аудандық маңызы бар қалалар, поселке, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтар әкімдерінің құзыретіне мыналар жатады:

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

2) жерді мемлекеттік қажеттер үшін қайтарып алу соның ішінде сатып алу жолымен қайтарып алу мәселелері жөнінде аудандық (қалалық) әкімдікке ұсыныс енгізу;

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

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

3-тарау. Жерге жеке меншік құқығы

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

21-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 Кодексте және өзге де заң актілерінде белгіленген өз құзыретіне сәйкес мемлекеттік басқару органдары жүзеге асырады.

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

22-бап. Жер учаскесіне құқықтың пайда болуы

1. Жер учаскесіне меншік құқығы:

1) меншік құқығын беру;

2) меншік құқығын тапсыру;

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

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

3. Жер учаскесіне меншік құқығы:

1) мемлекеттік органдар актілерінің;

2) азаматтық-құқықтық мәмілелердің негізінде;

3) заңдарда көзделген өзге де негіздерде пайда болады.

23-бап. Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскелеріне меншік құқығы

1. Осы Кодекске сәйкес жеке меншікте бола алмайтын жер учаскелерін қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелері азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жеке меншікке берілуі мүмкін.

2. Шаруа (фермер) қожалығын, өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, ағаш өсіру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін, сондай-ақ үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес күтіп ұстауға арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес үйлерді, оның ішінде тұрғын үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде болуы мүмкін.

Шаруа (фермер) қожалығын, өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, ағаш өсіру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін берілген жер учаскесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан жағдайда меншік құқығы иеліктен алынуға немесе осы Кодекстің 66-бабының нормаларына сәйкес қайта ресімделуге тиіс.

3. Тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу, ағаш өсіру үшін, 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 салу үшін берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларының жеке меншігінде болуы мүмкін.

4. Тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізуге және ағаш өсіруге арналған жерді қоспағанда, осы баптың 3-тармағында көрсетілген мақсаттарға берілген жер учаскелері шетел азаматтарының, азаматтығы жоқ адамдардың және шетелдік заңды (мемлекеттік емес) тұлғалардың жеке меншігінде болуы мүмкін.

24-бап. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерге меншік құқығы

1. Мемлекеттік меншіктегі ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелері осы Кодексте белгіленген тәртіп пен шарттарда жеке және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығымен және (немесе) жеке меншік құқығымен берілуі мүмкін.

Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелері жеке меншік құқығымен Қазақстан Республикасының азаматтарына шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін және Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларына тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу және ағаш өсіру үшін беріледі.

2. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелеріне жеке меншік құқығын беру ақы төлеу негізінде жүргізіледі.

Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін жер учаскесіне (жер учаскелеріне) жеке меншік құқығын алуға мүдделі азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың:

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

2) жер учаскесіне жеке меншік құқығын оның кадастрлық (бағалау) құнынан анықталатын жеңілдетілген бағамен алуына болады.

Осы орайда, әкімшілік-аумақтық бірліктер бойынша жер учаскелеріне жеңілдетілген бағаның нақты мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

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

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

осы баптың 2-тармағының 2) тармақшасына сәйкес, жер учаскесіне жеке меншік құқығы мемлекеттік тіркелген кезден 10 жыл өткеннен кейін, заңдарда тыйым салынбаған жер учаскесімен мәмілелердің кез келген түрін жүргізуге құқығы бар. Бұл шектеу жер учаскесін кепілге салуға қолданылмайды.

4. Осы баптың 2-тармағында көзделген жер учаскелерін сатып алу сомасын төлеу жер учаскесін жеке меншікке алатын тұлғаның жазбаша өтініші бойынша он жылға дейін мерзімін ұзартып төлеу арқылы жүргізілуі мүмкін.

Жер учаскелерін мерзімін ұзартып төлеу арқылы алған тұлғаларға учаскенің бағасын толық төлегенге дейін мәміле (сату, жалға немесе өтеусіз пайдалануға беру, шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық қорына үлес немесе жарна ретінде беру) жасауға тыйым салынады. Мерзімін ұзартып төлеу арқылы сатылған жер учаскелерімен мәміле жасауға, оның бағасы толық төленген жағдайда, он жыл өткен соң құқық беріледі.

Аталған тұлғалардың жер учаскелерін кепілге салуына оның бағасының кемінде елу процентін төлеген жағдайда жол беріледі. Бұл орайда бағасы төленген жер учаскесінің бөлігі ғана кепіл нысанасы бола алады.

5. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде, жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылуға тиіс, не жер учаскесіне құқық 10 жылға жалға беру шартымен уақытша жер пайдалану құқығына бір жыл ішінде қайта рәсімделуге тиіс. Жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылған кезде, меншік иесіне осы учаскені мемлекеттен сатып алған баға бойынша жер учаскесінің бағасы жер учаскелерін сатудан түскен қаржы есебінен төленеді.

Жергілікті атқарушы орган жер учаскесін сатып алудан бас тартқан жағдайда, осындай учаске оның рұқсатымен Қазақстан Республикасының азаматына сатылуы мүмкін.

25-бап. Жеке меншік құқығын іске асыру

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

2. Меншік иесі өзінің жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертпей, оған қатысты

заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасасуға құқылы.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің меншік иелері белгіленген құқықтарды осы Кодекстің ережелерін ескере отырып іске асырады.

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

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

26-бап. Жерге мемлекеттік меншік

1. Мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс қажеттеріне пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елді мекендер жеріндегі жалпы пайдаланылатын, босалқы, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, поселкелер мен ауылды елді мекендердегі жайылымдық және шабындықтық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттік меншікте болады.

2. Мынадай жер учаскелері:

қорғаныс және мемлекеттік қауіпсіздік мақсатындағы, мемлекеттік меншіктегі қорғаныс өнеркәсібі, Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасын қорғау және күзету үшін тұрғызылған инженерлік-техникалық ғимараттар, коммуникациялар орналасқан,

кедендік мақсаттағы;

ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

осы Кодекстің 128-бабының 4-тармағында көрсетілген жер учаскелерін қоспағанда, орман қорының жері;

осы Кодекстің 133-бабының 2-тармағында көрсетілген жер учаскелерін қоспағанда, су қорының жері;

магистральдық темір жол желілері мен жалпы пайдаланылатын автомобиль жолдары;

жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда, елді мекендердегі жалпы пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері жеке меншікте бола алмайды.

3. Азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бөлек меншігіне: халықтың қажетіне пайдаланылатын және арналған жайылымдық және шабындық алқаптар;

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

екі немесе одан көп жер учаскелерінің меншік иелері немесе жер пайдаланушылар бірлесіп пайдаланатын суару қондырғылары (суару каналдары, суағарлар, құдықтар, суару пункттері) орналасқан жер учаскелері берілмейді.

4. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды, магистральды темір жолдарды, жалпы пайдаланылатын автомобиль жолдарын және магистральды құбырларды дамыту үшін, сондай-ақ бекітілген сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес әкімшілік және әлеуметтік маңызы бар объектілер (әуежайлар, әуе айлақтар, вокзалдар, станциялар, жалпы пайдаланылатын жолдар, мемлекеттік органдардың әкімшілік үйлері, ауруханалар, мектептер, мемлекеттік тұрғын үй қоры, парктер, бульварлар, гүлзарлар және қоғамдық пайдаланудағы басқа объектілер) құрылысы үшін белгіленген тәртіппен резервке қойылған жер учаскелері олардың жобалық игерілуіне дейін жер пайдаланушыларға басқа мақсаттар үшін уақытша пайдалану құқығымен берілуі мүмкін.

5. Егер осы Кодекске сәйкес мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерінің жеке меншікте болуы мүмкін болса, оларды азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне беруден бас тартуға жол берілмейді.

27-бап. Мемлекеттік меншік құқығын іске асыру

1. Мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскелері:

- 1) жеке меншікке сатылуы немесе өтеусіз берілуі;
- 2) тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі;

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

4-тарау. Жер пайдалану құқығы

28-бап. Жер пайдалану құқығы режимі

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

29-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 Кодексте және басқа да заң актілерінде белгіленген негіздерден басқа реттерде ешкімді де жер пайдалану құқығынан айыруға болмайды.

30-бап. Жер пайдалану құқығының субъектілері

Ж е р п а й д а л а н у ш ы л а р :

- 1) мемлекеттік және мемлекеттік емес;
- 2) ұлттық және шетелдік;
- 3) жеке және заңды тұлғалар;

4) тұрақты және уақытша;

5) бастапқы және кейінгі болып бөлінеді.

31-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.

32-бап. Жер пайдалану құқығын беру

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

2. Азаматтарға және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын беру мемлекеттік органның шешімінің негізінде оның жер учаскесіне құқық беру туралы құзыретіне сәйкес жүргізіледі.

3. Мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға уақытша жер пайдалану құқығын беру кезінде жергілікті атқарушы орган жер пайдаланушылармен уақытша жер пайдалану құқығын беретін шешім негізінде жер учаскесін жалға беру шарттарын немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану шарттарын жасайды.

4. Егер жер учаскесі жер қойнауын пайдалануға лицензия немесе келісім-шарт жасасуды керек ететін қызметті жүзеге асыруға немесе іс-қимыл жасауға арналса, осы учаскеге жер пайдалану құқығын беру жер қойнауын пайдалануға тиісті лицензия алынған немесе келісім-шарт жасалғаннан кейін жүргізіледі.

33-бап. Жер пайдалану құқығын тапсыру

1. Жер пайдалану құқығын тапсыру тұлғаға жер пайдалану құқығын басқа бір жер пайдаланушы беретін 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 жер учаскесін уақытша өтеусіз пайдалану шартының негізінде жүргізіледі.

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

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

2. Жер пайдаланушылардың:

1) жалпы пайдаланылатын;

2) қорғаныс мұқтаждарына берілген;

3) осы Кодекстің 128-бабының 4-тармағында көрсетілген жер учаскелерін қоспағанда, орман қоры;

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

4) қызметтік жер телімі;

5) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелері;

6) кепілге салуды қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелері жерінде, жерді иеліктен алуды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасауына жол берілмейді.

3. Жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер учаскесін басқа тұлғаға (кейінгі жер пайдаланушыға) уақытша жер пайдалануға беруі, сондай-ақ уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен алу осы Кодекстің 37-бабының 3-тармағында және 32-бабының 4-тармағында көзделген норма ережелерін ескеріп жүргізіледі.

34-бап. Тұрақты жер пайдалану құқығы

1. Жер учаскелері тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға:

1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу 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.

35-бап. Уақытша жер пайдалану құқығы

1. Жер учаскесі азаматтарға және заңды тұлғаларға уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға беру) және уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен берілуі мүмкін.

2. Егер осы Кодексте және өзге заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығы 5 жылға дейінгі мерзімге беріледі.

Уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы қысқа мерзімді (5 жылға дейін) және ұзақ

мерзімді (5 жылдан 49 жылға дейін) болуы мүмкін.

3. Уақытша жер пайдалану құқығын беру мерзімдері жер учаскесіне берілген құқықты, оның нысаналы мақсатын және аумақты аймақтарға бөлуді ескере отырып белгіленеді.

4. Осы Кодексте көзделген жағдайларды, сондай-ақ бұзу тәртібі Шарттың өзінде белгіленген жағдайларды қоспағанда, атқарушы органдардың уақытша жер пайдалану шарттарын бір жақты бұзуына жол берілмейді.

36-бап. Уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығы

1. Жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен:

шалғайдағы мал шаруашылығы (маусымдық жайылымдар) үшін;

халықтың малын жаю және шөп шабу үшін;

мемлекеттік жер пайдаланушыларға;

бақша өсіру үшін;

қызметтік жер үлесі ретінде;

жалпы пайдаланылатын жолдары, мемлекеттік меншік және әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілері құрылысы кезеңіне;

азып-тозған және бүлінген жерлерді қалпына келтіру кезінде;

заңдарда белгіленген тәртіппен үйлерді (үй-жайларды) және ғимараттарды уақытша өтеусіз пайдалануға берген кезде;

діни ғибадат объектілері үшін;

осы Кодексте және өзге заң актілерінде көзделген өзге жағдайларда берілуі мүмкін.

2. Уақытша өтеусіз жер пайдалану мерзімі қызметтік жер үлесі, азып-тозған және бүлінген жерлерді беру жағдайларын қоспағанда, бес жылдан аспауға тиісті.

Үйлер (үй-жайлар) мен ғимараттарға берілген жер учаскесін уақытша өтеусіз жер пайдалану мерзімі үйлерді (үй-жайларды) және ғимараттарды, соның ішінде діни ғибадатхананы, уақытша өтеусіз пайдалану мерзімімен анықталады.

3. Уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін иеліктен шығаруға, соның ішінде оларды кейінгі жер пайдалануға беруге жол берілмейді.

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

1. Жер учаскесіне уақытша өтеулі (қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді) жер пайдалану (жалға беру) құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға берілуі мүмкін.

2. Егер заң актілерінде немесе шартта өзгеше белгіленбесе, өз міндеттерін тиісті түрде орындаған уақытша өтеулі жер пайдаланушының (жалға алушы) шарт мерзімі біткен соң, басқа жағдайлары тең болған кезде, жаңа мерзімге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқығы болады. Жалға алушы 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

беруді қоспағанда, жеке және заңды тұлғаларға уақытша жер пайдалану құқығымен тиесілі ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін кейінгі жер пайдалануға беруге жол берілмейді.

39-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 не оның кепілін белгіленген тәртіппен иеліктен шығаруға 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 Кодекстің 78-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 Кодекстің 52-бабының 3-тармағында белгіленген ережелер бойынша, олармен бірге аталған мүлік орналасқан және белгіленген нормаларға сәйкес оның пайдалану үшін 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. Жер учаскесі қызметтік телім тәртібімен берілетін жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер учаскесін өтеусіз уақытша жер пайдалануға беруіне болмайды.

40-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 және осы Кодекске сәйкес құқықтық мирасқорына ауысады.

41-бап. Қызметтік жер телімі

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

2. Қызметтік жер телімде 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 қызметі тұрғын үйге жасау, ауыл шаруашылық дақылдарын өсіру, шөп шабу және мал жаю үшін беріледі.

5. Қызметтік жер телімі елеусіз 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 дейінгі сақталады.

7. Тұрғын үй заңдарына сәйкес қызметтік тұрғын жайда тұру құқығы сақталатындығына қарай, қызметтік тұрғын үйді күтіп ұстауға арналған учаске түріндегі қызметтік жер теліміне құқық та 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 заттық құқықтардың объектісі

42-бап. Жер учаскесіне құқық шектері

1. Заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жер учаскесіне құқықтар осы учаске шекарасындағы топырақтың үстіңгі 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. Кең тараған пайдалы қазбаларды өндіруге және жеке қажеттілікке жер асты суларына жер қойнауын пайдалану құқығын беру қойнауында кең тараған пайдалы қазбалар және жер асты сулары бар жер учаскелерін жеке меншікке немесе жер пайдалануға берумен бір уақытта жүргізіледі.

2. Егер осы Кодексте және өзге де заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер учаскесіне құқықтарын өз қалауы бойынша жүзеге асырады.

Жер учаскесіне меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жерге байланысты құқықтары осы Кодексте және өзге де заң актілерінде белгіленген негіздерде шектелуі мүмкін.

43-бап. Жер учаскесіне құқық беру тәртібі

1. Мемлекеттік меншігіндегі жерден жер учаскесіне құқық беру мынадай ретпен жүргізіледі:

- 1) жер учаскесіне тиісті құқық беру туралы өтініш беру;
- 2) берілген өтінішті орындау мүмкіндігін анықтау (жер учаскесін алдын ала таңдап алу) ;
- 3) жерге орналастыру жобасын әзірлеу және бекіту;
- 4) жер учаскесіне құқық беру туралы жергілікті атқарушы органның шешім қабылдауы ;
- 5) жергілікті жердегі жер учаскесінің шекарасын белгілеу;
- 6) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды дайындау және тапсыру;
- 7) жер учаскесіне құқықты мемлекеттік тіркеу.

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

Жер учаскесін беру туралы шешім немесе жер учаскесін беруден бас тарту жергілікті өкілді органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарының (егер құрылған болса) өкілдері қатарынан жергілікті атқарушы органдар құратын комиссияның қорытындысы негізінде қабылданады. Жергілікті атқарушы органның шешуіне қарай комиссияның құрамына басқа да тұлғалар енгізілуі мүмкін.

3. Мемлекеттік жер учаскелеріне меншік және (немесе) жер пайдалану құқығын алуға мүдделі жеке және заң 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 Кодекстің 50-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.

4. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық 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.

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

6. Осы Кодекстің 84-бабына сәйкес жер учаскелерін мемлекеттік қажеттер үшін алып қою жағдайларын қоспағанда, жер учаскесіне құқық беруден бас тарту жергілікті атқарушы органның шешімімен дәлелді себептері көрсетіле отырып ресімделеді, ал көшірмесі өтініш берушіге шешім қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде тапсырылуға тиіс.

7. 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.

Жер учаскелерін беру жоғары тұрған атқарушы органның күзіретінде болған жағдайларда, жергілікті атқарушы орган жерге орналастыру ісін өз шешімімен жоғары тұрған органға бекітуге жібереді.

8. 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.

9. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар беретін мына құжаттар: жер учаскесіне жеке меншік кезінде - жер учаскесіне жеке меншік құқығына берілетін акт;

тұрақты жер пайдалану кезінде - тұрақты жер пайдалану құқығына берілетін акт; өтеулі уақытша жер пайдалану кезінде - өтеулі уақытша жер пайдалану (ұзақ мерзімді, қысқа мерзімді) (жалға алу) құқығына берілетін акт;

өтеусіз уақытша жер пайдалану кезінде - өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығын беретін жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар болып табылады.

Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарда жер және құқық кадастрларын

жүргізу мақсаттары үшін қажетті бірліктік белгілері болуға тиіс.

10. Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттардың нысанын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

11. Егер атқарушы органның жер учаскесіне құқық беру туралы шешімінде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің нақты (жергілікті жердегі) шекарасы белгіленгенге және жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды бергенге дейін осы жер учаскесін пайдалануға жол берілмейді. Осы норманы сақтамау жер учаскесін өз бетінше басып алу деп танылады және әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарға сәйкес әкімшілік жауаптылықты көздейді.

Құқықты куәландыратын құжаттары рәсімделмеген жер учаскелеріне қатысты мәміле жасасуға жол берілмейді.

12. Азаматтық заңдарға сәйкес жер учаскелерін мұрагерлікпен алған кәмелетке толмаған тұлғаларға жер учаскелеріне құқықты рәсімдеу жағдайларын қоспағанда, жер учаскелеріне құқық кәмелетке толған тұлғаларға беріледі. Кәмелетке толмағандардың заңды өкілдері бұл жер учаскелерін мұрагерлер кәмелетке толған мерзімге дейін жалға беруге құқылы.

44-бап. Жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін беру

1. Объектілер құрылысы үшін жер учаскелері сұралған кезде, жергілікті атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер учаскесін таңдап алу жүргізіледі.

Объектілер құрылысы үшін жер учаскелерін таңдап алуды жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес, жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып) жүргізеді.

Жер учаскесін таңдап алу нәтижелері құрылыс үшін, ал қажетті жағдайларда оның қорғаныш және санитарлық-қорғаныш аймағын орнату үшін жер учаскесін таңдап алу туралы актімен рәсімделеді. Бұл актіге әрбір жер учаскесін таңдап алудың ықтимал нұсқаларына сәйкес олардың шекараларының жобасы қоса беріледі.

Аса маңызды объектілер бойынша жергілікті атқарушы органдар (олардың шешуіне қарай) осы объектілерді орналастыру үшін жер учаскелерін таңдап алу жөніндегі арнаулы комиссия құрады.

2. Осы Кодекстің 43-бабының 2-тармағына сәйкес, жер учаскесін таңдап алу актілері және жер учаскесі шекараларының жобаларын қарау және қорытынды әзірлеу үшін комиссияға тапсырылады.

3. Комиссияның қорытындысы негізінде жерге құқық беру туралы жерге орналастыру жобасы әзірленеді.

Жерге орналастыру жобасының құрамында берілетін жер учаскесінің көлемі, оның шекарасы және орналасуы, жер учаскесінің межелес меншік иелері және жер пайдаланушылар; берілетін жер учаскесінің бөлінетіндігі және бөлінбейтіндігі,

сондай-ақ ауыртпашылықтары мен сервитуттары анықталады.

Болжанып отырған, соның ішінде сатып алу жолымен алып қою жағдайында, алып қойылатын алқаптардың түріне байланысты, жер учаскелері меншік иелерін және жер пайдаланушылар (жалға алушылар) залалдарының, ауыл шаруашылық және орман шаруашылығы өндірісі ысыраптарының есептері қосымша беріледі.

4. Жерге орналастыру жобасы негізінде жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып) жерге тиісті құқықты беру туралы жергілікті орган шешімінің жобасын дайындайды.

5. Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырымен тасымалдауға байланысты, одан кейін сақтау және көліктің басқа түрлеріне тиеуді қоса алғанда, мұнай-газ көлігі инфрақұрылымы объектілерінің құрылысы үшін жер учаскелерін сұрау кезінде жер учаскесін таңдап алу актісі және жерге орналастыру жобасы Қазақстан Республикасының мұнай-газ инфрақұрылымы саласындағы уәкілетті мемлекеттік органымен келісіледі.

6. Өтінуші немесе оның сенімді тұлғалары жер учаскесін бөліп беруге қажетті келісімдерді өз бетінше қамтамасыз етеді.

Құрылыс объектісін орналастыруға таңдап алынған аумақта, бұзылуға және көшірілуге тиісті (соның ішінде бөліп беру кезінде өнеркәсіп кәсіпорындарының санитариялық-қорғаныш аймағына кіретін) тұрғын үйлер, басқа да үйлер мен ғимараттар, сондай-ақ инженерлік коммуникациялар және екпе ағаштар орналасқан жағдайда, тапсырыс беруші меншік иесіне залалдарды өтеу шарттары туралы меншік иелерін әрқайсысымен жасалған шартты қосымша ұсынады.

Шартта сол кезде бар құрылыстарды, инженерлік коммуникацияларды, екпе ағаштарды көшірудің нақты шарттары мен мерзімдері, құрылыс жүргізушінің жылжымайтын мүлікті бұзуға байланысты барлық залалдарды өтеу туралы міндеттемелері көрсетіледі.

7. Жерге құқық беру туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасында:
жерге құқық берілетін заңды немесе жеке тұлғаның атауы;
жер учаскесінің нысаналы мақсаты;
жер учаскесінің көлемі;
жерге құқық түрі, ауыртпалықтар, сервитуттар;
учаске төлемге берілетін жағдайда жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының сатып алу бағасы, жер учаскесін сатып алу-сату шартын жасаудың мерзімі және шарттары;

алып қойылатын учаскелердің өлшемдері көрсетіле отырып, алып қою, соның ішінде сатып алу жолымен алып қою жүргізілетін заңды немесе жеке тұлғаның атауы; өзге де шарттар болуға тиіс.

8. Азаматтарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру кезінде

ө т і н і ш к е :

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

азаматта жеке тұрғын үйдің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жылжымайтын мүлікті тіркеуді жүргізетін орган 7 күндік мерзімде береді) қоса т і р к е л е д і .

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру туралы өтініш арнаулы есепке алынады және бөліп беруге арналған алаңдардың дайындалуына қарай қанағаттандырылады.

45-бап. Құрылысқа байланысты емес жер учаскелерін беру

1. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін меншікке немесе жер пайдалануға алуға мүдделі тұлғаның өтініші негізінде, жергілікті атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып), сұралған жер учаскесін, жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес, мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігін анықтайды. Осы Кодекстің 43-бабының 2-тармағына сәйкес, жер учаскесін пайдалану мүмкіндігі туралы ұсыныстар қарау және қорытынды әзірлеу үшін комиссияға тапсырылады.

2. Комиссияның қорытындысы негізінде жерге орналастыру жобасы және жер учаскесіне тиісті құқық беру туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасы әзірленеді.

46-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 ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

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 ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

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

4. Оралмандарға берілген жер учаскелеріне осы Кодекстің 48-бабының нормалары қолданылмайды.

47-бап. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқық

алу

1. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін жеке меншікке жер учаскелерін алуға құқығы бар азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне беру өтеулі негізде жүзеге асырылады.

Жер учаскелерін азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне беру осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде көзделген жағдайларда тегін жүргізілуі мүмкін.

2. Жер учаскесін сатып алуға мүдделі тұлғалар жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті атқарушы органға өтініш береді, ол өтініш жер учаскесінің нысаналы мақсатына қарай, осы Кодекстің 43-45-баптарында белгіленген тәртіппен қаралады.

3. Жеке немесе мемлекеттік емес заңды тұлға бұрын өзіне пайдалануға берілген жер учаскесін сатып алуға ниет білдірген жағдайда, осы тұлға жергілікті атқарушы органға өтініш береді.

Өтінішке:

жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжат немесе құжаттың нотариат куәландырылған көшірмесі;

салық төлеушінің куәлігі;

бюджетке борышының бар немесе жоқ екендігі (жер салығы және (немесе) жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемақы) туралы салық органының анықтамасы;

жер учаскесінің мәміле жасауы кедергі келтіретін ауыртпалықтарының жоқтығы туралы жылжымайтын мүлік орталығынан анықтама;

заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің көшірмесі және өзге құжаттар қоса беріледі.

Жергілікті атқарушы органның тапсыруымен жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жер учаскесін кадастрлық құжат бойынша салыстырады, жер учаскесінің бағалау құнын анықтайды және жер учаскесіне жеке меншік құқығын беру туралы жергілікті атқарушы органның шешімінің жобасын дайындайды.

Жер учаскесін меншікке беру туралы шешім жер пайдаланушы жергілікті атқарушы органға жазбаша түрде өтініш берген күннен бастап бір ай мерзім ішінде қабылдануы керек.

Жергілікті атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жер учаскесін кадастрлық (бағалау) құны бойынша бірдейлестіреді, жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын белгілейді және жер учаскесіне жеке меншік құқығын беру туралы жергілікті атқарушы органның шешімін әзірлейді.

Жер учаскесін меншікке беру туралы шешім жер пайдаланушы жергілікті атқарушы органға жазбаша түрде өтініш берген күннен бастап бір ай мерзімде қабылдануға тиіс.

Жергілікті атқарушы органның шешімі негізінде жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган сатып алушымен жер учаскесін сатып алу-сату шартын жасайды, оған сатушы (жергілікті атқарушы орган) қол қояды.

4. Жер учаскесін алған сатып алушы шартта белгіленген мерзім ішінде оған төлем туралы міндеттемені орындамаған жағдайда, сатушы берілген жер учаскесіне ақы төлеуді немесе оны қайтарып беруді талап етуге құқылы.

Сатып алушы шартта белгіленген мерзімде берілген жер учаскесіне төлем жасау туралы міндеттемені орындамаған жағдайда және шартта өзгеше көзделмесе, учаскеге төлем жүргізілуге тиісті күннен бастап сатып алушы төлем жүргізген күнге дейінгі мерзімі өткен сомаға тұрақсыздық айыбы төленуге тиісті. Тұрақсыздық айыбының мөлшері Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің қайта қаржыландыру ставкасы негізге алынып есептеледі.

5. Жер учаскесін сатып алу-сату шарты және жер учаскесіне сатып алу бағасын төлеу туралы құжат жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжат беруге негіз болады.

Жер учаскесін мерзімін ұзартып сату кезінде сатып алушыға сатып алу-сату шарты негізге берілетін жер учаскесіне құқық куәландыратын құжатқа, учаскені кепілге салуды қоспағанда, мәміле жасауға тыйым салынатындығы туралы тиісті жазба жасалады.

48-бап. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықты саудада (конкурстарда аукциондарда) алу

1. Мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелері немесе жер учаскелерін жалдау құқығы саудада (конкурстарда, аукциондарда) сату объектісі болады.

Саудада (конкурс, аукциондарда) сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерін жалдау құқығының тізілімін жергілікті атқарушы орган белгілейді және тиісті жергілікті өкілді органдардың шешімімен бекітіледі.

2. Сатуға арналған жер учаскесі:
жергілікті жердегі жер учаскесінің шекарасы анықталғаннан және бекітілгеннен;
жергілікті жерден жер учаскесінің нысаналы мақсаты және оның кадастрлық (бағалау) құны анықталғаннан;
құрылыс объектілерін инженерлік-техникалық қамтамасыз ету желілеріне қосудың техникалық шарттары белгіленгеннен;
сауда (конкурс, аукциондар) өткізу туралы шешім қабылданғаннан;
сауда (конкурс, аукциондар) өткізу туралы хабарлама жарияланғаннан кейін саудаға шығарылады.

3. Жергілікті атқарушы орган жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сатушы ретінде өкілдік етеді.

Сауда (конкурс, аукциондар) ұйымдастырушы ретінде меншік иесі немесе онымен жасалған шарт негізінде әрекет етуші мамандандырылған ұйым өкілдік етеді.

4. Жер учаскесінің меншік иесі сауданы (конкурс, аукциондарды) өткізу түрін, сауда нысанасының бастапқы бағасын және кепілдің сомасын белгілейді.

5. Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату бойынша сауда (конкурс, аукциондарды) өткізу және ұйымдастыру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

49-бап. Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін мерзімін ұзартып сатқан жағдайда оларға құқық алу

1. Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін мерзімін ұзартып сатқан жағдайда, сатып алушы төлемді сатып алу-сату шартында белгіленген мерзімде төлеуге тиісті.

2. Сатып алушы төлем мерзімін ұзарту арқылы сатқан жер учаскесіне сатып алу-сату шартында белгіленген мерзімде кезекті төлемді жүргізбеген кезде, егер шартта өзгеше көзделмесе, сатушы сатып алушыдан алынған төлем сомасы жер учаскесінің сатып алу бағасының жартысынан асып түскен жағдайды қоспағанда, шарттың орындалуынан бас тартуға және сатылған жер учаскесін қайтарып алуды талап етуге қ ұ қ ы л ы .

3. Мерзімін ұзарту арқылы сатқан жер учаскесіне қатысты оның сатып алу бағасын толық төлегенге дейін мәміле жасауға тыйым салынады. Мерзімін ұзарту арқылы сатқан жер учаскесін кепілге салуға оның сатып алу бағасының елу процентінен кем емес төлем жүргізілгеннен кейін жол беріледі.

4. Мерзімін ұзарту арқылы сатқан жер учаскесімен мәміле жасауға шектеулер жер учаскесін сатып алу-сату шартында және жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі. Жер учаскесін сатып алу бағасын төлеу туралы құжат сатып алу-сату шартындағы және жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттағы осы шектеуді алып тастауға негіз болады.

50-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 азаматтарына 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.

Селолық елді мекендердің аумағында бос жер болған жағдайда жеке тұрғын үй құрылысы үшін және өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу үшін жер учаскелерін беру осы аталған мақсаттар үшін көзделген нормалар шегінде біртұтас б о л ы п б е р і л е д і .

3. Осы баптың 2-тармағында аталған, жеке меншікте болуы мүмкін жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай облыстық (республикалық маңызы бар қалалар мен астаналық) өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен белгіленеді.

4. Тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін мемлекеттік емес заңды тұлғаның және олармен тең құқылы тұлғалардың жеке меншігіндегі және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалануындағы және бір әкімшілікті ауданның аумағында орналасқан ауыл шаруашылық мақсаттағы жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері әкімшілік ауданның ауыл шаруашылық алқаптарының жалпы ауданының 10 процентінен аспайтын мөлшерде белгіленеді.

5. Шаруа (фермер) қожалықтарын жүргізу үшін жеке меншікке және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалануда болуы мүмкін жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері әкімшілік ауданның ауыл шаруашылық алқаптарының әр түрінің жалпы ауданының 1 процентінен аспайтын мөлшерде белгіленеді.

6. Тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу шетелдіктер және азаматтығы жоқ тұлғалардың уақытша жер пайдаланудағы және бір әкімшілік ауданның аумағында орналасқан ауыл шаруашылық мақсаттағы (ауыл шаруашылық алқаптары) жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері әкімшілік ауданның ауыл шаруашылық алқаптарының әр түрінің жалпы ауданының 5 процентінен аспайтын мөлшерде белгіленеді.

7. Жеке меншікте және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалануда болуы мүмкін ауыл шаруашылық мақсаттағы суармалы жер учаскелерінің шекті (ең үлкен) мөлшері жер құқық қатынастарына тиісті субъектілер үшін осы баптың 4, 5 және 6-тармақтарында белгіленген көлемнің 1/5 бөлігі мөлшерінде белгіленеді.

8. Ауыл шаруашылық мақсаттағы жер учаскелерін ұтымды пайдалану мақсатында жергілікті өкілетті және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен суармалы жерлерді пайдалану ерекшеліктерін ескеріп, суармалы жерлердегі ауыл шаруашылық мақсаттағы жер учаскелерінің ең аз мөлшері белгіленуі мүмкін.

51-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. Мәміле нысанасы сервитут болған жағдайда және 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.

52-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 Кодекстің 23-бабы) не тұрақты жер пайдалану құқығын (осы Кодекстің 34-бабы) немесе ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығын (осы Кодекстің 37-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 п а й д а л а н у ы н а) а у ы с а д ы .

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 с а т ы п а л у ш ы ғ а а у ы с а д ы .

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) 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, сондай-ақ аталған жылжымайтын мүлік орналасқан тиісті жер учаскесін иеліктен алмай жылжымайтын мүлікті иеліктен алуға 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 а й ы р у ғ а қ ұ қ ы ғ ы ж о қ .

6. Уақытша жер пайдаланушы осы Кодекстің 64-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.

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

1. Екі немесе бірнеше тұлғаның меншігіндегі жер учаскесі оларға ортақ меншік қ ұ қ ы ғ ы м е н т и е с і л і б о л а д ы .

2. Жер учаскесіне ортақ меншік заң актілерінде көзделген реттерде учаске бөлінбейтін болған жағдайда (осы Кодекстің 51-бабы), сондай-ақ меншік иелері өздеріне тиесілі жер учаскелерін бір учаскеге ерікті түрде біріктірген кезде пайда б о л а д ы .

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 п а й д а б о л а д ы .

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.

**54-бап. Ортақ меншіктегі немесе ортақ жер пайдаланудағы
ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскесін
пайдалану тәртібі**

1. Ортақ меншіктегі (ортақтасып жер пайдаланудағы) ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскесін пайдалану тәртібін үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жалпы жиналысы қабылдайды. Үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың болатын жиналысы туралы ескерту оның өтетін күнінен бір айдан кешіктірмей жазбаша түрде қолхат алу арқылы жүргізіледі.

2. Хабардар ету дұрыс жүргізілген кезде үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің 50 проценті қатысқан жағдайда жиналыс құқықты деп саналады. Шешім үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жиналысына келгендердің жай көпшілік дауыстарымен қабылданады және хаттамамен рәсімделеді. Хаттамаға үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің келгендердің барлығы қол қояды.

**55-бап. Ортақ үлестік меншіктегі ауыл шаруашылық
мақсатындағы жер үлестерімен жасалатын мәмілелер**

1. Ортақ үлестік меншік құқығындағы үлесті иеліктен шығаруға бағытталған мәмілелерді жасау кезінде жер үлестері есебіне жер учаскесін бөлу қажет етілмейді.

2. Жер үлесін сатушы үлестік меншікке қатысушылардың өзгелерін оны сату бағасын және өзге де шарттарын көрсетіп өз үлесін бөтен тұлғаға сатқысы келетіндігі туралы жазбаша түрде хабардар етуге міндетті.

Егер үлестік меншікке қатысушылардың өзгелері жазбаша хабарламадан кейінгі бір ай ішінде сатылатын үлесті сатып алудан бас тартса немесе сатып алмаса, сатушы өз үлесін кез келген тұлғаға сатуға құқылы.

**56-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 мөлшерін заңдар негізінде анықтау мүмкін болмаса және оның барлық қатысушыларының келісімімен белгіленбесе, жер үлестері тең б о л ы п е с е п т е л е д і .

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.

**57-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 Кодекстің 62-бабының 2-тармағында көзделген жағдайлар мен заң актілерінде белгіленген басқа да жағдайлар қ о с ы л м а й д ы .

2. Егер жер үлесін нақты бөліп беруге заң актілерінде жол берілмесе немесе жер учаскесіне және онымен тығыз байланысты нәрсенің бәріне қисынсыз залал келтірмей жасайтын болса, бөлініп шығатын меншік иесінің (жер пайдаланушының) ортақ үлестік меншікке (ортақтасып жер пайдалануға) басқа қатысушылардан өзінің жер үлесінің құнын төлетуге, немесе оны осы Кодекстің 55-бабының 2-тармағында белгіленген ережелерге сәйкес өзге тұлғаға сатуға құқығы бар, бұған жер үлесі кондоминиум объектісінің құрамында болатын жағдай қосылмайды.

58-бап. Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақтаса бірлесіп үлестік 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 а с ы р у ғ а б о л а д ы .

2. Егер заң актілерінде немесе қатысушылардың келісінде 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 туындамайтындықтан, осы Кодекстің 56 және 57-баптарына сәйкес белгіленеді.

59-бап. Бөлінбейтін деп танылған жер учаскесін бөлуге жол берілмейтіндігі

1. Егер жер учаскесі осы Кодекстің 51-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 не осы Кодекстің 55-бабының 2-тармағында белгіленген ережелерге сәйкес басқа тұлғаға сатуға құқығы бар.

60-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.

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) б о л ы п т а н ы л у ы м ү м к і н .

3. Жер учаскесін бөлу кезінде ерлі-зайыптылардың бірлескен меншіктегі (бірлесіп жер пайдаланудағы) үлестерін анықтау тәртібі осы Кодекстің 58-бабында белгіленеді.

61-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) б ұ з у ғ а қ ұ қ ы ғ ы б а р .

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

62-бап. Бірнеше пәтері және (немесе) кісі тұрмайтын үй-жайлары бар үй және кондоминиумның басқа да объектілеріндегі 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 ө т е д і .

Егер осы Кодексте 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 Кодекстің 6-бабының 7-тармағына с ә й к е с а н ы қ т а л а д ы .

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 заттай 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 алуға алушыға ж е т к і з е д і .

5. Ортақ меншікті басқару және оны пайдалану, бүкіл үйді (үй-жайды, құрылысты, ғимаратты) және үй жанындағы жер учаскесін (жер учаскелерін) тиісінше күтіп ұстау үшін кондоминиумға қатысушылар заңдарға сәйкес кондоминиум объектісін басқару н ы с а н ы н т а ң д а п а л а д ы .

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 а с ы р ы л а д ы .

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

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

1. Егер заңдарда өзгеше белгіленбесе, 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 Кодекстің 26-бабының 2-тармағында келтірілген, сондай-ақ

мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі жерге қолдануға болмайды, бұған осы Кодекстің 39-бабының 3-тармағында көзделген жағдайлары 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.

6-тарау. Жер учаскелері меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану кезіндегі құқықтары мен міндеттері

64-бап. Жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану кезіндегі құқықтары

1. Егер осы Кодекс және 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 жүргізу;

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 п а й д а л а н у ;

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

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

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

2. Уақытша жер пайдаланушылар үшін осы баптың 1-тармағының 2), 3), 5) және 6) тармақшаларында көзделген өкілеттік жер учаскесін беру актісімен немесе жалдау шартымен (өтеусіз уақытша жер пайдалану туралы шартпен) шектелуі мүмкін.

65-бап. Жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану кезіндегі 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 санитарлық 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) осы Кодекстің 140-бабында көзделген жер қорғау жөніндегі шараларды жүзеге асыруға;

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

5) жан-жануар дүниесін, орман, су ресурстары мен басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, жер учаскесінде орналасқан, заңдарға сәйкес мемлекет қорғайтын тарих, сәулет ескерткіштері, археология мұра мен басқа да объектілердің қорғалуын қамтамасыз етуге;

6) 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 құнарлығын ластану, қоқыстану, азып-тозу және нашарлау, сондай-ақ 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 Кодексте көзделген тәртіппен сервитуттар берілуін қамтамасыз етуге міндетті.

2. Уақытша жер пайдаланушылардың уақытша жер пайдалану туралы шарттарда көзделген басқа да міндеттері болуы мүмкін.

3. Жер учаскелерінің меншік иелері мен учаскедегі жер пайдаланушыларға, егер осы Кодексте өзгеше көзделмесе, жер учаскесіне ауыртпалықтар артатын барлық міндеттер (оны мақсаты бойынша пайдалануды, сервитуттар беруді, салықтар мен басқа да міндетті төлемдерді төлеуді және басқаларын) жүктейді.

4. 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.

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

1. Заң актілерінде көзделген негіздер бойынша тұлға осы Кодексте белгіленген нормаларға сәйкес ол (тұлға) 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 Кодекске сәйкес жерге сондай субъектінің алуына болатын құқық етіп қайта ресімделуге тиіс.

2. Меншіктегі немесе жер пайдаланудағы жер учаскесі иеліктен алынған кезде үйлердің (құрылыстардың ғимараттардың) иеліктен алынуына байланысты, жер учаскесіне иеліктен айыру құқығы тиесілі болмайтын тұлғаға ол осы Кодекске және өзге де заң актілеріне сәйкес алушыларға бұл құқық сондай тұлғаға тиесілі болатын құқық етіп қайта ресімделуге тиіс.

7-тарау. Сервитуттар

67-бап. Сервитуттың пайда болу негіздері

1. Осы Кодексте 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.

68-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.

69-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 (жеке меншік с е р в и т у т) .

2. Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану (жеке меншік сервитут) қ ұ қ ы ғ ы :

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 м ү м к і н .

3. Көрші немесе өзге де учаскеге жеке меншік сервитут осы учаскелерге жеке меншік немесе жер пайдалану құқығы субъектілерімен жасалатын шарт бойынша б е л г і л е н е д і .

Жер учаскесін шектеулі құқықпен пайдаланатын субъект жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға сервитутпен байланысты барлық шығынды өтеуі тиіс.

4. Егер бұл мемлекеттің және жергілікті халықтың мүдделерін қамтамасыз ету үшін қажет болған жағдайларда жергілікті атқарушы органдардың нормативтік құқықтық актілерінің негізінде жер учаскелері алынбастан қауымдық сервитут белгіленуі мүмкін.

Қ а у ы м д ы қ с е р в и т у т :

1) жер учаскесінен ортақ пайдаланудағы объектілерге, зираттарға, қорымдарға және

өзге діни ғибадат объектілеріне жаяу немесе көлікпен өту;

2) жер учаскесін коммуналдық, инженерлік, электрлі және басқа да желілер мен жүйелерді, сондай-ақ көлік инфрақұрылымының объектілерін жөндеу мақсатында пайдалану;

3) жер учаскесінде межелік және геодезиялық белгілер мен оларға өту жолдарын орналастыру;

4) су алу және мал суару;

5) жер учаскесі арқылы мал айдап өту;

6) жер учаскесін белгіленген мерзім мен белгіленген тәртіпте аң аулау, жер учаскесінде орналасқан тұйық су қоймасында балық аулау, жабайы өсетін өсімдіктер жинау мақсатында пайдалану;

7) іздестіру, зерттеу және басқа жұмыстарды жүргізу мақсатында жер учаскесін уақытша пайдалану;

8) жағалау белдеуіне ашық өту;

9) мемлекеттік органдардың шешімімен жер учаскесін мәдени-көпшілік іс-шараларды өткізуге пайдалану;

10) қоғамдық және мемлекеттік мүдделермен байланысты өзге пайдалану үшін белгіленеді.

5. Жер учаскесінің жеке меншік сервитут ауыртпалығын көтеруші меншік иесі немесе жер пайдаланушы, егер заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, мүддесіне сервитут белгіленген тұлғалардан шамалас төлем талап етуге құқылы.

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

7. Жер учаскесінің қауымдық сервитут ауыртпалығын көтеруші жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы, егер сервитутты белгілеу жер учаскесін пайдалануда неғұрлым кедергілерге әкеп соғатын болса, қауымдық сервитут белгілеген мемлекеті өкілетті органынан шамалас мөлшерден төлем талап етуге құқылы.

Қауымдық сервитут белгілеу жер учаскесін пайдалануға мүмкіндік бермеуге әкеп соққан жағдайда, жер учаскесінің жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы, қауымдық сервитут белгілеген мемлекеттік өкімет органынан өзінен берілген жер учаскесін алып қоюды, соның ішінде сатып алу жолымен, залалды өтеу немесе залалды өтеумен тең бағалы жер учаскесін беруді талап етуге құқылы.

70-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 иелерінен 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.

71-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 рұқсат, оның қолданылатын мерзімін көрсете отырып - аудандық, қалалық 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 (республикалық маңызы бар қалалар мен астаналық) атқарушы органдар береді.

3. Аталған жұмыстарды жүргізу мерзімдері, аталған жұмыстардың орны, 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 (босалқы жерлерде, меншік иелері мен жер пайдаланушылары жоқ өзге де санаттағы жерлерде) жасасқан шартында белгіленеді.

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

72-бап. Басқа да сервитуттар

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

73-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.

74-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. Қауымдық сервитут сервитуттың жойылуы туралы жергілікті атқарушы органның шешімі жолымен олар үшін белгіленген қоғамдық қажеттіліктердің болмауы жағдайында тоқтатылуы мүмкін.

3. Сервитуттың қолданылуы заң актілерінде немесе тараптардың келісінде көзделген негіздер бойынша біржақты тәртіппен тоқтатылады.

4. 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.

5. Сервитут белгілі бір мерзімге белгіленген жағдайда оның қолданылуы, егер тараптардың келісінде 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.

75-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. Сервитутты тіркеу кезінде, негізінде сервитут пайда болған құжаттарға, осы сервитуттың өкілетті тұлғасы куәландырған, сервитуттың жүргізілу саласының шекарасы бейнеленген жер учаскесінің жоспары қосымша беріледі. Егер сервитут бұл жер учаскесіне қатысты болса, жер учаскесінің жоспарын беру талап етілмейді.

3. 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

76-бап. Кепілдің нысаны

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.

3. Кепілге салынған жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы кепіл ұстаушының меншігіне айналған жағдайда, осы Кодекске байланысты жер учаскесіне құқығы бола

алмайтын тұлғаларға қатысты осы Кодекстің 66-бабында белгіленген нормалар қолданылады.

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

1. Жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасауға тыйым салынған жағдайларда (осы Кодекстің 33-бабының 2-тармағы және 36-бабы) 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 Кодекстің 36-бабының 3-тармағында көзделген талаптар сақталуға тиіс.

3. 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.

78-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 (осы Кодекстің 39-бабының 2-тармағы).

79-бап. Жер учаскесін және жер пайдалану құқығын кепілге салу тәртібі

1. Жеке меншік құқығында немесе уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығында жер учаскелері бар жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар кепілге салушы болады.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар осы Кодекспен белгіленген тәртіпте және шарттарда өздеріне тиесілі тұрақты жер пайдалану құқығын кепілге салуға құқылы.

2. Жеке және заңды тұлғалар кепіл ұстаушы болуы мүмкін.

3. Ортақ бірлескен меншіктегі немесе ортақ бірлескен жер пайдаланудағы бөлінбейтін жер учаскесін кепілге салуға ортақ меншікке немесе ортақ жер пайдалануға қатысушылардың барлығының жазбаша келісімі болған жағдайда жол беріледі.

Ортақ үлестік меншікке немесе ортақ үлестік жер пайдалануға қатысушы өз үлесін өзге ортақ меншікке немесе ортақ жер пайдалануға қатысушылардың келісімінсіз кепілге салуға құқылы.

4. Ортақ меншік құқығында жер учаскелері бар тұлғалар ортақ меншікке қатысушылардың жалпы жиналысының шешімі негізінде жер учаскелерін кепілге сала

а л а д ы .

Мемлекеттен бөліп төлеу арқылы жеке меншікке сатып алынатын жер учаскелерін кепілге салуға осы Кодекстің 24-бабының 4-тармағында белгіленген тәртіппен ш а р т т а р д а ж о л б е р і л е д і .

5. Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу үшін жеке және заңды тұлғалар ықтимал кепіл ұстаушыға:

оның жер учаскесіне құқығын куәландыратын құжаттарды (жер учаскесіне жеке меншік құқығына актіні, уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығына актіні; тұрақты жер пайдалану құқығына актіні (мемлекеттік жер пайдаланушылар үшін);

жер учаскесіне құқықты тіркеу туралы куәлікті;
ортақ бірлескен меншікке немесе ортақ бірлескен жер пайдалануға қатысушылардың жазбаша келісімін;

жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кадастрлық (бағалау) құны актісін;

жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің бағалау құны актісін;

жер учаскесі шекараларының жоспарын;

кепіл салушыға шарт жасасу мерзіміне дейін белгілі болған ипотека нысанасына қатысты үшінші тұлғалардың барлық құқықтарының тізбесін (кепілге салу, пайдалану, жалдау, сервитут құқықтарын, жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына басқа да а у ы р т п а л ы қ т а р д ы) ;

жер учаскесі бойынша нақты деректерді белгілеу үшін қажетті басқа да м а т е р и а л д а р д ы т а б ы с е т е д і .

Жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының бір бөлігін кепілге салу кезінде жер учаскесінің жалпы жоспарында оның кепілге салуға көзделген бөлігі көрсетілуге т и і с т і .

6. Жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кадастрлық (бағалау) құны актісін, сондай-ақ жер учаскесі шекараларының жоспарын - жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар, жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің бағалау құнының актісін және жер учаскесіне немесе жер учаскесінің құқығына ауыртпалықтардың болуы (болмауы) туралы мәліметтерді белгіленген тәртіпте жылжымайтын мүлікке құқықты және онымен жасалатын мәмілелерді тіркеу о р г а н д а р ы б е р е д і .

7. Жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны туралы екі жақты келісуге қол жеткізілген кезде, негізгі міндеттеменің белгіленіп отырған сомасын қамтамасыз ету үшін кепілге салушы мен кепіл ұстаушы арасында жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу туралы екі данада шарт жасасылады.

Ипотекалық несиені қамтамасыз ету үшін жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу туралы шартқа осы учаскенің шекаралары жоспарының көшірмесі қоса берілуге тиіс.

8. Ипотека туралы шартта жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кредиторға

немесе үшінші тұлғаларға беру, оның мақсатына сәйкес, ипотека туралы шарт бойынша кепілге салынған меншіктегі немесе жер пайдаланудағы жер учаскесін пайдалану бойынша кепілге салушының және (немесе) үшінші тұлғалардың құқықтарын шектеу, сондай-ақ бұл учаскеден жеміс және табыс алу кездесуі мүмкін емес.

9. Кепілге салушы кепіл ұстаушының талабы бойынша оның құқығын ипотекалық куәлік берумен растауы мүмкін, бұл орайда кепілге салу туралы шарттың барлық даналарында оның берілгендігі туралы тиісті жазба жасалады.

Ипотекалық куәлік бір данада жасалып, кепіл ұстаушыға беріледі.

Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу туралы шарттың, сондай-ақ жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына ипотекалық куәліктің нысаны мен мазмұны жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы заңдарға сәйкес к е л у г е т и і с .

10. Егер кепілге салу туралы шартта өзгеше белгіленбесе, жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар кепіл ұстаушыға немесе сенімді тұлғаға беріледі.

11. Ипотека құқығы кепілге салу шартын және ипотекалық куәлікті жер учаскесі орналасқан жерде жылжымайтын мүлікке құқықты немесе онымен жасалатын мәмілені тіркейтін органдарда мемлекеттік тіркеу уақытынан бастап пайда болады.

12. Борышкер негізгі міндеттемені орындамаған жағдайда кепіл ұстаушы жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заңдарға сәйкес өз талаптарын қанағаттандыруға құқылы.

80-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 заттық құқықтарды тоқтату

81-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 жағдайларда айрылған жағдайларда тоқтатылады.

2. Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану

құқығын сатып алуды қоса, алып қоюға:

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 Кодекстің 92 және 93-баптарында көзделген жағдайларда, меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан мақсаты бойынша пайдаланылмай отырған немесе заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жер учаскесі мәжбүрлеп алып қойылған;

4) меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскесі тең құнды жер учаскесі беріле отырып 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 Кодекстің 41-бабы).

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

1. Меншік иесі немесе жер пайдаланушы өз әрекеттері туралы хабарлап, не өздеріне тиесілі жер учаскесіне құқықтарды сақтауға ниет білдірмей олардан шеттетілгенін айқын дәлелдейтін басқа да іс-әрекеттер жасап, өзіне тиесілі жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тартуы 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), жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органға хабарлап, бұл учаскені жер кадастрын жүргізетін органдар иесіз мүлік ретінде есепке алады.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекеттік меншікке түсті деп тану туралы талаппен сотқа жүгіне алады. Сот шешімі бойынша мемлекеттік меншікке түсті деп танылмаған иесіз жер учаскесін қалдырып кеткен меншік иесі немесе жер пайдаланушы иеленуге, пайдалануға және билік етуге қайта алуы не ол сатып алу мерзімінің өтуі себепті

меншікке немесе жер пайдалануға сатып алынуы мүмкін.

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

3. Жер учаскесіне жеке меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан ерікті түрде бас тартылған кезде, жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының нотариалдық куәландырылған жазбаша өтініші жер учаскесін иесіз мүлік ретінде есепке алуға негіз болып табылады.

Жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының аталған жер учаскесін иесіз мүлік ретте есепке алынған күннен бастап бір жыл ішінде қайтадан меншік немесе жер пайдалануға алуға құқығы бар.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекет меншігіне түсті деп тану туралы шешім қабылдай алады.

83-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 Кодекстің 63-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.

Кепіл салушының сұрауы бойынша сот дәлелді себептер болған кезде (дүлей зілзала және өзге де төтенше жағдайлар), сондай-ақ ауыл шаруашылық мақсатындағы жер кепілге берілген жағдайда, кепілге салынған жер учаскесінен (жер пайдалану құқығынан) өндіріп алу туралы шешімде оның сатылуын бір жылға дейінгі мерзімге ұзартуға құқылы.

84-бап. Жер учаскесін мемлекеттік қажеттер үшін алу, соның ішінде сатып алу жолымен алып қою

1. Жер учаскесі мемлекеттік қажеттер үшін сатып алу немесе жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен тең құнды 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 кен орындарының (жалпы таралғандарынан басқасы) табылуы;

4) жол салу, электр, байланыс желілері мен магистральды құбыр жолдарын тарту,

сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың басқа мүмкін нұсқалары болмаған кезде, мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;

5) құлау қаупі бар авариялық және ескірген үйлерді бұзу;

б) 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 көрсетілгеннен басқа да негіздер көзделуі мүмкін.

4. Егер жер пайдаланушы берілген құқықты мемлекеттен сатып алмаса, 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.

85-бап. Жер учаскесін сатып алу

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

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

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, меншік иесі немесе жер пайдаланушы осындай хабар алған күннен бастап бір жыл өткенге дейін жер учаскесін сатып алуға меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен ғана жол беріледі.

86-бап. Мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынуға тиісті жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушысының құқықтары

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 шығын шығаруы 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 өздеріне алуға тәуекел етеді.

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.

87-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.

Осы Кодекстің 24-бабы 2-тармағының 2) тармақшасына сәйкес, меншік иесі мемлекеттен сатып алған (залалдарды есептемегенде) және мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынатын ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскесінің бағасы мемлекетке төленген сома мөлшерінде белгіленеді.

Мемлекет ақысын бөліп-бөліп төлеуге сатқан жер учаскесі үшін сома толық төленбеген кезде және оны мемлекет қажеттері үшін сатып алу кезінде, жер учаскесінің бағасы мемлекетке төленген соманың мөлшерінде белгіленеді.

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

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.

88-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 атқарушы 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 Кодекстің 85-бабының 2-тармағында аталған хабарлама жіберілген кезден бастап бір жыл өткен соң, бірақ екі жылдан кешіктірілмей берілуге тиіс.

89-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.

90-бап. Жекелеген санаттағы жерді алып қоюды шектеу

Суарылатын ауыл шаруашылық алқаптарын, ауыл шаруашылық, биологиялық және ирригациялық-мелиоративтік, балық шаруашылығы профиліндегі ғылыми-зерттеу және оқу орындарының тәжірибелік егістерін, орман және су қорының жерін алып қоюға, оларды орналастырудың басқа мүмкін варианттары болмаған кезде, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындауға, учаскенің астынан бағалы пайдалы қазбалар кен орындарының табылуына, жол, электр, байланыс желілері, байланыс желілері мен магистралды құбыр жолдарын, сондай-ақ мемлекеттік маңызы зор объектілер салуға байланысты ерекше жағдайларда ғана жол беріледі.

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

1. Дүлей зілзалалар, әскери жағдай режимі, авариялар, індеттер, эпизоотиялар жағдайында және өзге де төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесі жергілікті атқарушы органдардың шешімімен меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан олардың шеккен залалы өтеле отырып, қоғам мүдделерінде уақытша алып қойылуы мүмкін. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының шеккен залалы өтелетін баға сот тәртібімен даулануы мүмкін.

2. Төтенше жағдайдың 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.

92-бап. Меншік иесінен және 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 осы Кодекстің 94-бабында көзделген тәртіппен меншік иесінен және 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.

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

Егер учаскені пайдалану осы Кодексте немесе өзге де заңдарда белгіленген жерді ұтымды пайдалану ережелерін өрескел бұзу арқылы жүзеге асырылса, атап айтқанда, егер 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.

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

1. Меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан жер учаскесін осы Кодекстің 92 және 93-баптарында көзделгендей алып қою жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талабы бойынша сот тәртібімен жүргізіледі.

2. Осы Кодекстің 92-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскені мақсаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер учаскесінің меншік иесі не жер пайдалану учаскені мақсаты бойынша пайдалану жөнінде қажетті шаралар қолданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін.

3. Осы Кодекстің 93-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 бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының тапсырысы бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе дұрыс шешілмеген жағдайда ғана талап қойылуы мүмкін.

4. Осы Кодекстің 92 және 93-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.

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 мен 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, сондай-ақ қылмыстық атқару заңдарында көзделген тізбеге сәйкес жеке қосалқы үй шаруашылығын жүргізу үшін қажетті жер учаскелері тәркіленбеуге тиіс.

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

96-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

97-бап. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер ұғымы мен 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 жер, сондай-ақ басқа да алқаптар (сор, құм, тақыр мен ауыл шаруашылық алқаптарының массивтеріне қосылған басқа да өзге алқаптар) болады.

3. Ауыл шаруашылық алқаптары айрықша қорғалуға тиіс. Бұл жерді ауыл шаруашылық өндірісіне байланысты емес мақсаттарға пайдалануға ерекше жағдайларда жол беріледі (осы Кодекстің 90-бабы).

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

Егістік - әрдайым өңделетін және көп жылдық шөптердің егістерін қоса, ауыл

шаруашылық дақылдарының егістеріне пайдаланылатын ауыл шаруашылық алқабы, сондай-ақ таза күйінде ұстайтын пар. Алдын ала дақылдардың егістері егілген (үш жылдан аспайтын уақыт аралығында), түбегейлі жақсарту, сондай-ақ бақтардың қатар аралығын жақсарту мақсатында жыртылған, егіске пайдаланылатын шабындықтар мен жайылымдарының жер учаскелері егістікке жатпайды.

Тыңайған жер - бұрын егістік құрамында болған және күзден бастап бір жылдан аса ауыл шаруашылық дақылдарын егуге пайдаланымайтын және пар айдауға әзірленбеген ж е р у ч а с к е с і .

Көп жылдық екпелер отырғызылған жер - жеміс-жидек, техникалық және дәрі-дәрмек өнімдері түсімін алуға, сондай-ақ аумақты сәндік үшін әшекейлеуге арналған қолдан жасалған көп жылдық ағаш, бұта екпелеріне пайдаланылатын ауыл ш а р у а ш ы л ы қ а л қ а б ы .

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

Түбегейлі жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар - қыртысын жою және соңынан шалғындау арқылы жаңа жер оты құрылған шабындық және жайылым учаскелері. Шалғындау қыртысын жоймай жүргізілуі мүмкін.

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

5. Ауыл шаруашылық алқаптары суармалы және суарылмайтын болуы мүмкін.

Суармалы ауыл шаруашылық алқаптарына ауыл шаруашылығында пайдалануға және суаруға жарамды, жүйенің қазіргі пайдалы әрекет коэффициентінде жобалы немесе қолданылып жүрген суару нормалары нормативтері бойынша су қоры осы жерді тиімді мерзім ішінде қамсыздандырудың 75 процентінен кем емес ағынмен қамтамасыз ететін суару көзімен байланысты тұрақты және уақытша суару жүйесі бар ж е р ж а т а д ы .

Жайылма суару жерлері еріген су мен көктемгі тасқын суды, сондай-ақ топырақты ылғалдандыру үшін суару және суландыру арналарынан берілетін суды, осы учаске ауданында ұстау және Үлестіруді қамтамасыз ететін су ұстағыш үймелер, ылғал реттегіш бөгеттер және өзге гидротехникалық қондырғылары бар учаскелер.

6. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер:

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

2) жеке меншікке немесе жер пайдалануға - Қазақстан Республикасының жеке және заңды тұлғаларына шаруа (фермер) қожалығын жүргізуге, тауарлы ауыл шаруашылық өндірісі, ағаштар өсіру, ғылыми-зерттеу, тәжірибе жүргізу және оқыту мақсаттары үшін, қосалқы ауыл шаруашылығын, бақша және мал шаруашылығын жүргізу үшін;

3) шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдарға 10 жылға дейінгі мерзімге жалдау

шартымен уақытша жер пайдалануға беріледі.

4. Азаматтар мен заңды тұлғаларға жер пайдалануға немесе меншікке берілетін ауыл шаруашылық алқаптарының сапасын мемлекеттік бақылау мақсатында республикалық бюджет қаражаты есебінен топырақ, топырақ-мелиоративті, геоботаникалық және топырақ бонитировкасының сапалы материалдары деректерінің негізінде ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерінің паспорты жасалады.

Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелері паспортының нысанын жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган бекітеді.

Жер учаскесінің паспортын жасау жөніндегі жұмыстарды ұйымдастыру мен оны беруді жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар жүзеге асырады.

98-бап. Ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру

1. Ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру (трансформациялау) қажеттілігі табиғи факторларға, оларды басқа жер алқаптарының құрамында пайдаланудың экономикалық орындылығына негізделеді.

2. Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесі орналасқан тиісті жергілікті атқарушы органға берген өтініш, сондай-ақ жергілікті атқарушы органның бастамасы ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру жөніндегі жұмыстарды жүргізуге негіз болуы мүмкін.

3. Жергілікті атқарушы органның шешімімен жүргізілетін ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру жөніндегі жерге орналастыру жұмыстарын қаржыландыру - жергілікті бюджет қаражаты есебінен, ал жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың тапсырыстары бойынша олардың өз қаражаттарының есебінен жүзеге асырылады.

4. Ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру жер учаскесі, учаскелер тобы, суару массивтері, пайдаланылатын жер бойынша жүргізілуі мүмкін.

Топырақтық-мелиоративтік күйі оларды басқа алқап түріне ауыстыруды қажет ететін ауыл шаруашылық алқаптарының болып-болмауы қолда бар жоспарлау-картографиялық материалдарды, жерге орналастыру, мелиоративтік құрылыс жобаларын, топырақ, топырақ-мелиоративтік материалдарды, геоботаникалық іздестірулерді, тұздануды түсіруді, жер кадастры, жерді түгендеу мәліметтерін зерделеу негізінде алдын ала анықталады.

5. Едәуір бағалы ауыл шаруашылық алқаптарын бағасы төмендеріне ауыстыруға: егістік үшін - жердің агроөндірістік топырақ сипаттамасының олардың нақты пайдаланылуына сәйкес келмеуі, улы заттармен ластанудың жоғары деңгейі;

көп жылдық екпелер үшін - екпелердің шекті жасы, олардың сиректеуі, қанағаттанарлықсыз тұқым құрамы, жердің қолайсыз топырақ-мелиоративтік с и п а т т а м а с ы ;

шабындықтар үшін - шалғындық өсімдіктердің жойылуымен жердің шөлейттенуі,

жердің мелиоративтік күйінің нашарлауы жайылымдар үшін;
- тапталынуы негіз болып табылады.

Суармалы жерлерді суарылмайтындарға ауыстыру кезінде жоғарыда аталған факторлардан басқа, суару көзімен байланыстың жоғалуы, сумен қамтамасыз етілмеу, ішкі шаруашылық суару жүйелерінің техникалық күйі, ал жайылма суару жерлері үшін ағынның қайта үлестірілуі салдарынан су басудың тоқтауы немесе су ресурстарының болмауы, қондырғылардың техникалық күйі ескеріледі.

Қажет болған жағдайларда жергілікті атқарушы органдар бағалы ауыл шаруашылық алқаптарын бағасы төмендеріне аударудың басқа да көрсеткіштерін: ауыл шаруашылық алқаптарының ең төменгі өнімділігі, топырақтың тұздану, сортаңдану, ластану деңгейі мен алқаптардың сапалы сипаттамасына әсер ететін басқа да критерийлерді белгілейді.

6. Ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру жөніндегі
м а т е р и а л д а р :

қорытындылар мен ұсыныстары бар түсіндірме жазбаны;
бір түрден екіншісіне ауыстыру көзделген жерлердің экспликациясын;
трансформацияға жататын айқындалған ауыл шаруашылық алқаптары көрсетілген
далалық зерттеу актісі мен сызбасын;
жер учаскелерінің сапалық сипаттамасын;
суару жүйесінің, жайылма суару жүйесінің, суландыру қондырғыларының
техникалық жағдайы, сондай-ақ негізгі қорлардың бағасы туралы мәліметтер қамтылуы
т и і с .

7. Ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне ауыстыру жөніндегі
материалдар аудан бойынша қорытындылау, оларды аудандық ауыл және су
шаруашылығы органдарымен келісу үшін жер ресурстарын басқару жөніндегі
а у д а н д ы қ о р г а н ғ а ж і б е р і л е д і .

8. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аудандық орган өзінің осы баптың 7-
тармағында санамаланған органдардың ұсыныстарын ескеріп жасалған
қорытындысымен бірге ауыстыру жөніндегі материалдарды:

сапасы неғұрлым төмен ауыл шаруашылық алқаптарын бір түрден екіншісіне -
соңғы шешім қабылдау үшін аудандық атқарушы органға;

суармалы жерді суарылмайтынға, суарылмайтын егістікті ауыл шаруашылық
алаптарының басқа бағасы неғұрлым төменіне - облыстық ауыл және су шаруашылығы
, қоршаған ортаны қорғау органдарымен келісімге жібереді.

9. Келісім нәтижелері бойынша жер ресурстарын басқару жөніндегі облыстық
аумақтық орган материалдарды, тұтастай алғанда, облыс бойынша жинақтайды және өз
қ о р ы т ы н д ы с ы м е н б і р г е о л а р д ы :

суарылмайтын егістікті төмен сапалы ауыл шаруашылық алаптары түріне -
түпкілікті шешім қабылдау үшін аудандық атқарушы органға;
суарылатын жерді суарылмайтынға - келісім үшін уәкілетті жер ресурстарын

басқару жөніндегі орталық органға жібереді.

10. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган суармалы егістікті суарылмайтын алап түрлеріне ауыстыру жөніндегі материалдарды ауыл шаруашылығы, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі орталық уәкілетті органдармен келіседі және өзінің жалпылама қорытындысымен облыстық атқарушы органға осы мәселе бойынша түпкілікті шешім қабылдау үшін жібереді.

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

99-бап. Суармалы инженерлік-дайындық жерін пайдалану

1. Суармалы инженерлік-дайындық жерге коллекторлық-дренаж жүйесімен және ғылыми негізделген ауыл шаруашылық дақылдарын кезектестіру (ротация) орнатылған қондырғылары бар жабдықталған ауыл шаруашылық дақылдарын өсіруге арнайы дайындалған инженерлік жоспарланған жер жатады.

2. Суармалы инженерлік-дайындық жерде дақылдарын кезектестіруді (ротацияны) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдардың ұсынысымен жергілікті атқарушы орган бекітеді. Дақылдардың кезектесуінің (ротациясының) біркелкі схемасына және коллекторлық-дренаж жүйесіне байланысты жер учаскелері бөлінбейтін болып танылады. Осы ереже суармалы инженерлік-дайындық жерінен осы Кодекс күшіне енгенге дейін үлестірілген жер учаскелеріне де қолданылады.

3. Бұрын үлестірілген және бөлінбейтін болып танылған суармалы инженерлік-дайындық жерді пайдалану ортақ (үлестік, бірлескен) меншік (ортақ (үлестік, бірлескен) жер пайдалану) құқығында жүзеге асырылады және үлесті жерде бөлуге жол берілмейді. Ортақ үлестік меншікке қатысушының қатысушылар құрамынан шыққан кезде ортақ үлестік меншіктің басқа қатысушыларынан өз үлесінің құнын төлетуге не осы Кодекстің 55-бабының 2-тармағында белгіленген ережелерге сәйкес оны басқа тұлғаға сатуға құқығы бар.

4. Суармалы инженерлік әзірленген жердегі жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар дақылдарды алмастырудың белгіленген схемасын ұстануға, қажетті мелиоративтік және қалпына келтіру жұмыстарын жүргізуге соның ішінде учаскеде бар суландыру және коллекторлық-дренаж жүйелерін тиісті жағдайда ұстауға м і н д е т т і .

5. Осы баптың 4-тармағында белгіленген талаптарды бұзу, әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдармен көзделген әкімшілік жазалау шараларына әкеп соғады (ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді оңтайлы пайдаланбау), сондай-ақ осы Кодекстің 93-бабының нормаларына сәйкес жер учаскесін алып қоюға негіз болуы мүмкін.

100-бап. Арнайы жер қоры

1. Ауыл шаруашылық өнімдерін өндірушілердің арасында жерді қайта үлестіру мақсатында ауыл шаруашылық мақсатындағы жер есебінен және босалқы қор есебінен арнайы жер қоры құрылады. Жай-күйі санитариялық нормалар мен талаптарға сәйкес келетін ауыл шаруашылық өнімдерін өндіруге келмейтін жер учаскелері арнайы жер қорына қосылмайды.

2. Арнайы жер қоры осы қорға түсетін ауыл шаруашылық мақсатындағы жердегі жер учаскелері есебінен:

1) жер учаскесінен ерікті түрде бас тартылған жағдайда;
2) осы Кодекстің 92, 93 және 95-баптарына сәйкес жер учаскелері мәжбүрлеп алып қойылған жағдайда;

3) егер не заң, не өсиет бойынша мұрагерлер болмаса не бірде-бір мұрагер мұраны қабылдамаса, не өсиет қалдырушы барлық мұрагерлерді мұрадан айырса, не мұрагер пайдасына мұрадан бас тартса немесе мұрадан кімнің пайдасына бас тартатынын атамай мұрадан бас тартса, құрылады.

3. Осы баптың 2-тармағында санамаланған жер учаскелерін арнайы жер қорына қосу ауданның (қаланың) атқарушы органының шешімі бойынша жүргізіледі.

4. Арнайы жер қоры құрамына мақсаты бойынша пайдаланылмайтын немесе заңдарды бұза отырып пайдаланылатын жер учаскелерін қосу аудандық (қалалық) атқарушы органның бір жақты шешімі негізінде жүзеге асырылады.

Аудандық (қалалық) атқарушы органның шешімі осы Кодекстің 89-бабында көзделген тәртіпте шағымдалуы мүмкін.

5. Осы жер учаскелерін жаңа меншік иелері мен жер пайдаланушыларға бергенге дейін оларды аудандық (қалалық) атқарушы орган белгілеген тәртіп пен шарттарда бұрынғы мемлекеттік жер пайдаланушылар пайдаланады.

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

Жері бөлінуге жатпайтын мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарынан шыққан, бұрын шартты жер үлесі құқығы берілмеген және осы аумақта тұратын азаматтардың, сондай-ақ репатрианттардың (оралмандардың) шаруа (фермер) қожалығын немесе ауыл шаруашылық өндірісіне байланысты өзге де қызметті жүргізу үшін арнайы жер қоры жерінен бірінші кезекте жер учаскесін алуға құқығы бар.

7. Арнайы жер қорынан жер учаскелерін беру жерге орналастыру тәртібінде, әдетте, тұтас массивпен және жерді пайдалануда қолайлы жағдай жасау ескеріле отырып жүргізіледі.

8. Арнайы жер қорында жердің болып-болмауы туралы мәліметтер баршаға қол жеткізімді болып табылады.

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

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

1. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншік құқығында немесе 49 жылға дейінгі мерзімге уақытша өтеулі жер пайдалану құқығында, ал шалғайдағы мал шаруашылығын жүргізу үшін (мезгілдік жайылым) уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығында, осы Кодекске және шаруа (фермер) қожалығы туралы заңдарға сәйкес жер учаскелері беріледі.

Еңбекке жеке қатысу негізінде шаруашылық жүргізетін, арнаулы ауыл шаруашылық білімі мен біліктілігі бар, ауыл шаруашылығында іс жүзіндегі жұмыс тәжірибесі бар және осы ауданда, қалада, ауылда (селода), поселкеде тұратын азаматтар жер учаскесін шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін алуға басым құқықты пайдаланады.

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

3. Өздеріне тиесілі жер учаскелеріне құқықтарын, оның ішінде шартты жер үлестеріне құқықтарын шаруашылық серіктестіктерінің жарғылық капиталына үлес ретінде немесе өндірістік кооперативтерге жарна ретінде берген азаматтардың шаруа (фермер) қожалығын ұйымдастыру үшін қатысушылар (мүшелер) құрамынан шыққан кезде жер учаскесін қоса отырып, үлесін немесе пайын заттай оқшаулап (бөліп) алуға не өз еркімен үлесінің немесе пайының құнын төлетіп алуға құқығы бар.

Шаруашылық серіктестігіне қатысушы немесе өндірістік кооперативтің мүшесі жарғылық капиталға пайдалануға ғана берген жер учаскесі сыйақысыз заттай түрде қайтарылады.

Қатысушылар (мүшелер) құрамынан шығу туралы және жер учаскесін бөліп беру туралы өтініш ауыл шаруашылық ұйымына беріледі.

Шаруа (фермер) қожалығын ұйымдастыру үшін үлес немесе пай есебіне заттай бөлінетін жер учаскесінің орналасқан жері шаруашылық серіктестіктерінің, өндірістік кооперативтің құрылтай құжаттарында көзделген тәртіпте немесе тараптардың келісімімен белгіленеді.

Құрылтай құжаттарында жер учаскесін бөліп беру (бөлу) тәртібі болмаған жағдайда осы баптың 4-тармағының нормалары қолданылады.

4. Үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылар болып табылатын және шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін қатысушылар құрамынан шығатын азаматтарға жер учаскелері осы Кодекстің 54-бабына сәйкес үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жалпы жиналысы бекіткен, үлестік меншіктегі (үлестік жер пайдаланудағы) жер учаскесін пайдалану тәртібіне сәйкес беріледі.

Жер учаскесін пайдалану тәртібі болмаған кезде үлестік меншікке (үлестік жер

пайдалануға) мүдделі қатысушы жер үлесі (жер үлестері) есебіне жер учаскесін бөліп алу ниеті туралы, оның болжамды орнын көрсете отырып, қалған үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушыларға жазбаша түрде хабар беруге міндетті. Жер учаскесінің орналасқан жері мәселесі келісу рәсімдерін жүргізу арқылы не ортақ меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің жалпы жиналысының шешімі негізінде шешілуі мүмкін. Жиналыс хабардар еткен кезден бастап бір ай ішінде өтуге тиіс және ортақ меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерін кемінде 50%-і қатысқан жағдайда құқылы болып саналады. Шешім жиналысқа қатысқан, үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің қарапайым көпшілік даусымен қабылданады және хаттамамен рәсімделеді. Хаттамаға қатысқан барлық үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылар немесе олардың өкілдері қол қояды.

Егер тиісті хабар берілген күннен бастап бір ай ішінде үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардан қарсылықтар келіп түспесе, жер учаскесінің орналасқан жері туралы шешім келісілген болып есептеледі.

5. Азаматтың жергілікті атқарушы органға берген өтініші және бөлінетін жер учаскесінің орналасқан жері туралы қоса берілген келісілген материалдар оған жер учаскесіне құқық беруге негіз болып табылады.

6. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін жер учаскелерін алған және ауылда (селода) тұрғын үйі бар азаматтардың меншік құқығында үй жанындағы жер учаскесі сақталады, ол шаруа (фермер) қожалығындағы жер учаскесінің құрамына кірмейді.

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

102-бап. Жеке қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелері

1. Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке қосалқы шаруашылық жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін жеке меншікке жер учаскелері ауыл шаруашылық мақсатындағы, елді мекен жері мен босалқы жерден беріледі.

2. Жеке қосалқы шаруашылыққа, 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.

103-бап. Жекешелендірілетін мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының жер учаскесін бөлу

1. Жекешелендірілетін мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының жұмыскерлерінің, сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндірісі және әлеуметтік-мәдени қызмет көрсететін салаларында істейтін және олардың аумағында тұратын адамдардың шартты жер үлесіне құқығы бар.

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

- 1) елді мекендер шегіне кірген;
 - 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
- қ о с ы л м а й д ы .

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. Шартты жер үлесі мөлшерін анықтау нәтижелері және шартты жер үлесіне құқығы бар тұлғалардың тізімі жекешелендірілетін шаруашылықтың еңбек ұжымының жалпы жиналысының шешімімен бекітіледі және хаттамамен рәсімделеді және аудандық (қалалық) атқарушы органда бекітілуге тиіс.

5. Азаматтардың шартты жер үлесіне құқығы жер үлестерін иеленушілердің тізімі мен олардың мөлшерін аудандық (қалалық) атқарушы орган бекіткеннен кейінгі үш ай ішінде жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган беретін шартты жер үлесіне құқық туралы куәлікпен куәландырылады.

6. Шартты жер үлестерін иеленушілер шартты жер үлесіне құқық туралы куәлікті алған кезден бастап бір жыл ішінде шартты жер үлестері есебінен осы Кодекспен белгіленген тәртіпте және шарттарда меншікке немесе жер пайдалануға жер учаскесін алуға міндетті.

Аталған тұлғалардың жер учаскелерін бөлек немесе ортақ меншікке (жер пайдалануға) рәсімдеуге құқығы бар.

7. Шартты жер үлесінің иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде, оның жер үлесіне құқықтары аяқталған болып саналады.

104-бап. Ұзақ мерзімді пайдаланылатын мал айдау жолдары

1. Селолық тауар өндірушілердің малын маусымдық жайылымдарға, ет комбинаттары мен мал сатып алу орындарына 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 пайдаланылатын мал айдау жолдарына жер учаскелерін аудандық (қалалық) 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 құдықтар мен мал суаратын және мал дамылдануға арналған алаңдар, экологиялық талаптардың сақталуын және жолдардың қалыпты пайдаланылуын қамтамасыз ететін құрылыстар мен ғимараттар салуға, айдалатын малды ветеринариялық 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 Кодекстің 70-бабы).

105-бап. Ауыл шаруашылық өндірісі шығындарының орнын толтыру

1. Ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылық алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылық өндірісінің шығындары ауыл шаруашылық алқаптарының көлемі мен олардың сапасын қалпына келтіру арқылы ауыл шаруашылық өндірісінің деңгейін сақтау мақсатында республикалық бюджет кірісіне өтелуге тиіс.

Бұл шығындар осы Кодекстің 166-бабында көзделген залалдың орнын толтырудан т ы с ө т е л е д і .

2. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жерінен және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерден басқа, ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысы жоқ қажеттіліктер үшін жерден барлық санаттарының құрамынан ауыл шаруашылығы алқаптары берілетін тұлғалар, сондай-ақ өздері үшін күзет, санитариялық және қорғаныш аймақтары белгіленетін тұлғалар ауыл шаруашылық өндірісінің шығындарын ө т е й д і .

Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы немесе меншігіндегі ауыл шаруашылық алаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезде де ауыл шаруашылық өндірісінің шығындары өтелуге тиіс.

Ауыл шаруашылық өндірісінің шығындары жер учаскесіне құқық беру туралы шешім қабылданған немесе ауыл шаруашылық алқаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезден бастап алты ай мерзімде өтелуге тиіс.

3. Жер учаскелері:

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 мелиорациясы үшін берілетін жеке және заңды тұлғалар шығынды өтеуден босатылады.

Жер учаскелерін қорықтарға, ұлттық, зоологиялық және дендрологиялық парктерге, ботаникалық бақтарға, тарихи-мәдени мақсаттағы объектілерге беру кезінде де, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Үкіметінің нормативтік құқықтық актілерінде көзделген өзге де жағдайларда шығын өтелмейді.

106-бап. Ауыл шаруашылық өндірісінің шығындарын өтеу тәртібі

1. Ауыл және орман шаруашылығын жүргізуге қатысы жоқ мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылық алқаптарын алып қойған кезде шығындардың мөлшері жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне тиісті құқық беру туралы шешім қабылдауы үшін негіз болып табылатын жерге орналастыру жобасының (жерге орналастыру ісінің) құрамында белгіленеді.

2. Өтелуге тиісті шығындардың мөлшері игерілетін жер мен жақсартылатын алқаптарда алып қойылатын жер учаскелерінен алынатыннан немесе бұрын олардың сапасы төмендегенге дейінгі алынғаннан кем емес көлемде ауыл шаруашылығы өнімін өндіруді қамтамасыз ететін нормативтерге қарай анықталады.

3. Ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылығы өндірісінің шығынын өтеу нормативтерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

4. Ауыл шаруашылығына арналмаған және ормансыз алқаптардағы бұзылған жерді қайта қалпына келтіру шартымен ауыл шаруашылығы алқаптарын уақытша пайдалануға алу кезінде шығындар толық көлемде өтеледі.

Жердің құнарлы қабатын өнімділігі аз немесе өнім бермейтін алқаптарға көшірген жағдайда жер учаскесі берілген заңды немесе жеке тұлғаның қаражаты есебінен, алқаптарды қалпына келтіруге жұмсалатын соманы есепке алып, шығындар Қазақстан

Республикасының Үкіметі белгілеген тәртіпте өтеледі.

5. Шығындардың мөлшері жер учаскесін алуға мүдделі тұлғамен келісіледі және жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне құқық беру туралы шешімімен бекітілетін актімен рәсімделеді.

6. Жер сапасының нашарлануынан туындаған шығындардың мөлшері оларды бір түрден екіншісіне ауыстыруға байланысы жоқ жағдайларда алқаптар сапасының төмендеуіне тең нормативтердің (жерді кадастрлық бағалау бойынша) процентімен анықталады.

Алқаптар сапасының төмендеуіне байланысты оларды бір түрден екінші түрге ауыстырған жағдайда шығындар мөлшері алқаптардың тиісті түрлеріне арналған нормативтердің айырмашылығы бойынша анықталады.

7. Ұйымдар мен азаматтардың қызметі ықпалының нәтижесінде жер сапасының нашарлауымен келтірілген шығындарды өтеу жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талабы бойынша сот тәртібімен жүргізіледі.

11-тарау. Елді мекендердің жері

107-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 магистралі 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, тротуарлар, өтпелі орындар, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, қалалық ормандар, бульварлар, тоғандар, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объекттер (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, сондай-ақ олардың нысаналы мақсатының өзгеруіне байланысты жалпы пайдаланудағы жердің құрамынан алып тастауды өз құзыретіне сәйкес жергілікті атқарушы органдар жүзеге асырады.

108-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.

109-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 және басқа да сервис объектілері) орналастыру үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін. Бұл орайда базарлар, ақылы автотұрақтар (автопарктер) орналастыру үшін жол (көше, өтпелі жолдар) жиегінен қоса алғанда, жалпы пайдаланудағы жер құрамынан учаскелер беруге жол беріледі.

Жалпы пайдаланудағы жерден жер учаскелері жеке меншікке оларды жалпы пайдаланудағы жер құрамынан шығарғаннан кейін ғана берілуі мүмкін.

3. Зираттар орналасқан және соларға арналған жалпы пайдаланудағы жерден елді мекеннің қайтыс болған әрбір тұрғынды немесе осы елді мекенде қайтыс болған тұрғылықты жері белгісіз адамды жерлеу үшін кемінде алты шаршы метр жер учаскесі тегін беріледі.

110-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 қосылған жерді пайдаланудың тәртібі мен режимін аумағы қала маңы аймағына қосылған тиісті облыстық атқарушы органдармен келісілген, аталған қалалардың атқарушы органдарының ұсынысы бойынша Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

12-тарау. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер

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

1. Осы Кодексте 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.

112-бап. Өнеркәсіп жері

1. Өнеркәсіп жеріне өнеркәсіп объектілерін орналастыру мен пайдалану үшін берілген жер, оның ішінде олардың санитариялық-қорғаныш және өзге де аймақтары ж а т а д ы .

2. Пайдалы қазбаларды өндіру ұйымдарына жер учаскелері жер қойнауын пайдалануға келісім-шарт жасасқаннан, жерді баптау мен бұрын пайдаланылған жерді қалпына келтіру жобасы бекітілгеннен кейін беріледі.

3. Аталған мақсаттарға берілетін жер учаскелерінің мөлшері белгіленген тәртіпте бекітілген нормаларға немесе жобалау-техникалық құжаттамаларға сәйкес белгіленеді, ал жер учаскелерін бөліп беру оларды игеру кезектілігі ескеріле отырып жүргізіледі.

113-бап. Көлік жері

1. Автомобиль, теңіз, ішкі су, темір жол, әуе объектілерінің және өзге де көлік түрінің қызметін қамтамасыз етуге және (немесе) оларды пайдалану үшін берілген жер к ө л і к ж е р і б о л ы п т а н ы л а д ы .

2. Автомобиль, теңіз, ішкі су, темір жол, әуе объектілерін және өзге де көлік түрін дамыту, салу және қайта құру үшін жағдай жасау мақсатында көлік туралы заңдарда көзделген тәртіппен жерді резервте сақтау жүзуге асырылуы мүмкін.

114-бап. Темір жол көлігі жері

1. Темір жол көлігі қажеттеріне арналған жерге:

1) магистраль жолдары мен солармен технологиялық байланыстағы құрылыстар

мен ғимараттарға (темір жол белдеуі, көпірлер, туннельдер, виадуктер, дабыл жабдықтары, қызметтік-техникалық үйлер);

2) кірме жолдарға;

3) энергетикалық, локомотивтік, вагондық, жол және жүк шаруашылығы, сумен жабдықтау және арна жүргізу үйлері, ғимараттары, қорғаныш және бекіту екпелері, қызметтік және темір жол көлігіне қызмет көрсету жөнінде арнаулы мақсаттағы өзге де объектілері бар темір жол станцияларына (вокзалдар);

4) темір жол жеріне бөлінген алаптар мен қорғаныш аймақтарына бөлінген жер ж а т а д ы .

2. Темір жол көлігі қажеттігіне арналған жер учаскелері жобалау-техникалық құжаттамасына және темір жол жолдары мен темір жол станцияларын дамытудың бас схемаларына сәйкес, белгіленген тәртіпте бекітілетін нормативтер бойынша беріледі.

3. Тұрғындардың қауіпсіздігі қамтамасыз ету, сондай-ақ темір жол көлігі қажеттілігіне арналған бөлінген жер алабына жанасқан жер учаскелеріндегі объектілерді қауіпсіз пайдалану мақсатында аймақтарды белгілеу мақсаттарымен сыйыспайтын қызмет түрлері шектелетін немесе оларға тыйым салынатын шегінде жер пайдаланудың ерекше шарттарымен қорғаныш аймақтары белгіленеді.

4. Темір жол көлігінің қорғаныш аймақтарына: қорғаныш орман алаптары, ғимараттардың, қондырғылар мен басқа да көлік объектілерінің сақталушылығын, төзімділігі мен орнықтылығын қамтамасыз ету үшін қажетті жер учаскелері, сондай-ақ темір жол көлігі жерінен бөлінетін алаптарға жанасқан, сел қаупі, көшкін қаупі бар аймақтарда және басқа да қауіпті ықпалдарға бейімді жерлерде орналасқан жер учаскелері кіреді.

Қорғаныш аймақтары жер учаскелерін жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алмай белгіленуі мүмкін.

115-бап. Автомобиль көлігі жері

1. Автомобиль көлігі қажеттеріне арналған жерге:

1) автомобиль жолдарына, олардың конструкциялық элементтеріне және жол ғимараттары мен олармен технологиялық байланысқан құрылыстар және ғимараттарға;

2) автовокзалдар мен автостанцияларды, автомобиль көлігінің басқа объектілерін және жер беті мен жер асты үйлерін, құрылыстарын, ғимараттарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау, салу, қайта құру, жөндеу, дамыту үшін қажетті жол шаруашылығы объектілерін орналастыру үшін;

3) автомобиль жолдарына бөлінетін алаптар белгілеу үшін бөлінген жер жатады.

2. Автомобиль көлігі қажетті үшін бөлінетін алаптарға арналған жер учаскелері белгіленген нормалардың негізінде жолдың санатына қарай және жобалау құжаттамаларына сәйкес беріледі.

3. Тұрғындардың қауіпсіздігін қамтамасыз ету және автомобиль жолдарын

пайдалануға жағдай жасау үшін жол қозғалысы қауіпсіздігі талаптары ескеріле отырып, оларды пайдаланудың ерекше режимін белгілеп, ортақ пайдаланудағы жер учаскелерінің халықаралық және республикалық автомобиль жолдарына бөлінетін алаптарға екі жағынан жанасатын түрде жол бойындағы алаптар құрылады.

4. Жол бойындағы алаптарда және ортақ пайдаланудағы халықаралық және республикалық автомобиль жолдарының бөлінген алаптарында жол қызметі объектілері мен жол сервисі объектілерінен басқа, күрделі ғимараттар құрылысына тыйым салынады.

116-бап. Теңіз және ішкі су көлігі жері

Теңіз және ішкі су көлігі қажеттеріне арналған жерге теңіз және өзен порттарын, причалдар, пристаньдар, гидротехникалық ғимараттар, жер беті және жер асты үйлерін, құрылыстарын, ғимараттарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау, салу қайта құру, жөндеу, дамыту үшін қажетті басқа объектілерді және теңіз және ішкі су көлігінің басқа да объектілерін орналастыру үшін бөлініп берілген жер жатады.

117-бап. Әуе көлігі жері

Әуе көлігі қажеттеріне арналған жерге әуежайлар, әуеайлақтар, әуе вокзалдарын, ұшып көтерілу-қону алаптарын және жер беті және жер асты үйлерін, құрылыстарын, ғимараттарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау салу, қайта құру, жөндеу, дамыту үшін қажетті басқа да жер үстіндегі объектілерді және әуе көлігінің басқа да объектілерін орналастыру үшін бөлініп берілген жер, сондай-ақ олардың қорғаныш аймақтары жатады.

Қорғаныш аймақтары жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан жер учаскелерін алмай белгіленуі мүмкін.

118-бап. Құбыр тасымалы көлігі жері

Құбыр тасымалы көлігі қажеттеріне арналған жерге су құбырын, газ құбырын, мұнай құбырын және жер беті және жер үйлерін құрылыстарын арақтарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау, салу, қайта құру, жөндеу, дамыту үшін қажетті объектілерді және құбыр жүргізу көлігінің басқа да объектілерін орналастыру үшін бөлініп берілген жер жатады. Қорғаныш аймақтары жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан жер учаскелерін алмай белгіленуі мүмкін.

119-бап. Байланыс және энергетика жері

1. Байланыс, радиохабарларын тарату, теледидар, ақпаратнама қажеттеріне арналған жерге тиісті инфрақұрылымдардың объектілерін орналастыру үшін бөлініп берілген жер, кабельдік, радиорелейлік және байланыстың әуе желілері, соның ішінде жер астындағы желілер, сондай-ақ олардың қорғаныш аймақтары жатады.

2. Энергетика жеріне:

1) гидроэлектрстанцияларын, атом станцияларын, жылу станциялары мен олардың ғимараттары мен объектілеріне қызмет көрсететін басқа да электрстанцияларын орналастыру;

2) электр қуатын берудің әуе желілерін, электр қуатын берудің кабельдік желілерінің жер беті ғимараттарын, кіші станцияларды, үлестіру пункттерін, энергетиканың басқа да ғимараттары мен объектілерін орналастыру үшін бөлініп берілген жер учаскелері жатады.

Тұрғындардың қауіпсіздігін қамтамасыз ету және энергетика мен байланыс объектілерін пайдалануға жағдай жасау үшін, белгіленген тәртіпте бекітілген құрылыс нормалары мен ережелері, электр желілері мен байланыс желісін қорғау ережелері және басқа да нормативтік құжаттардың негізінде электр желілері мен байланыс желісінің қорғаныш аймақтары белгіленуі мүмкін.

120-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 учаскелерінің меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан алып қойылмайды.

Осы жерді пайдалану іздестіру жұмыстарын жүргізу үшін, сондай-ақ ерекше шарттармен пайдаланылатын аймақтар үшін белгіленген тәртіпке қарай жүзеге асырылады.

Жер учаскелерін аталған мақсаттарда пайдалануға рұқсатты облыстық атқарушы орган береді.

3. Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасын күзету және қорғауды қамтамасыз ету мақсатында инженерлік-техникалық ғимараттар мен қоршауларды, шекаралық белгілерді, шекаралық орман жолдарын, коммуникацияларды, Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасы арқылы өту пункттерін жайластыру мен ұстау үшін жер учаскелері беріледі.

4. Аудандық атқарушы органдар әскери бөлімдермен келісе отырып, қорғаныс қажеттеріне берілген жерден ауыл шаруашылығына пайдалану үшін жеке және заңды тұлғаларға жекелеген жер учаскелерін уақытша жер пайдалануға бере алады.

121-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

- қауі 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, аталған жерлер жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алынбауы мүмкін.

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 МАҚСАТТАҒЫП ЖЕР

122-бап. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері

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

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері мемлекет меншігінде болады және жекешелендіруге жатпайды.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерін өзге қажеттерге алып қоюға жол берілмейді.

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жеріндегі ауыл шаруашылық алқаптары аталған мақсаттар үшін, Қазақстан Республикасының заңдарымен белгіленген тәртіпте, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар шекараларындағы елді мекендерде тұратын Қазақстан Республикасының азаматтарына берілуі мүмкін.

3. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар ғылыми, мәдени-ағарту, оқу, туристік және рекреациялық, шектеулі шаруашылық мақсаттары үшін Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіп пен шарттарда пайдаланылуы мүмкін.

Мәдени-ағартушылық шаралар жүргізу үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда мұражайлар, лекторийлер, экспозициялар, демонстрациялық учаскелер мен басқа да қажетті объектілер құрылуы мүмкін.

Туризм және рекреация жүргізу үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристік соқпақтармен, көрсету алаңдарымен, бивак алаңдары, көлік тұрақтарымен, кемпингтермен, палаткалық лагерлермен, қонақ үйлерімен, мотельдермен, туристік базалармен, қоғамдық тамақтану, сауда және басқа да мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілермен жабдықталған арнайы учаскелер бөлінеді.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристік және рекреациялық қызмет оларды қорғау режимі ескеріле отырып шектеледі және Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес реттеледі.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды шектеулі шаруашылық мақсаттарында пайдалануға тапсырыс режимімен және шаруашылық қызметтің реттелетін режимімен арнайы бөлінген учаскелерде ғана жол беріледі.

123-бап. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет және қорғаныш аумақтары жері

1. Ерекше қорғауды қамтамасыз ету үшін осы аймақтар шегінде мемлекеттік табиғи-қорық қорының объектілерін сақтау мен молайтуға теріс әсер ететін кез келген қызметке тыйым салынып, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет және қорғау аймақтары белгіленуі мүмкін.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының шекарасы мен оларды пайдалану режимін жергілікті өкілетті және атқарушы органдар белгілейді.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының жері 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 Кодексте белгіленген талаптарға сәйкес мемлекеттік қажеттер үшін алып қойылуы (сатып алынуы) мүмкін.

124-бап. Жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтар санатына жатқызу және оны резервте қалдыру

Жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтар санатына жатқызу және жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтар үшін резервте қалдыру Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы заңдарына сәйкес жүзеге асырылады.

125-бап. Сауықтыру мақсатындағы жер

1. Сауықтыру мақсатындағы жерге табиғи шипалы факторлары бар курорттар, сондай-ақ аурудың алдын алу мен емдеуді ұйымдастыру үшін қолайлы жер учаскелері ж а т а д ы .

2. Адам ауруының алдын алу және оны емдеуді ұйымдастыру үшін қолайлы

санитарлық және экологиялық жағдайды сақтау мақсатында сауықтыру мақсатындағы аумақтар жерінде заңдарға сәйкес санитариялық-қорғаныш аймақтары белгіленеді.

Сауықтыру мақсатындағы жердің күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының шекарасы мен оны пайдалану режимін жергілікті өкілді және атқарушы органдар анықтайды.

3. Белгіленген санитариялық режимге сәйкес осы жер учаскелерін шаруашылық айналымынан толық алып қою (санитариялық-қорғаныш аймақтарының бірінші белдеуі) көзделетін жағдайлардан басқа санитариялық-қорғаныш аймақтары шегіндегі жер учаскелері жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алып қойылмайды. Бұл орайда аталған учаскелер осы Кодексте белгіленген шарттарға сәйкес мемлекеттік қажеттер үшін алып қойылады (сатып алынады).

Жер учаскелерін санитариялық-қорғаныш аймақтарының екінші және үшінші белдеулері шекараларында пайдалану осы да нормативтік құжаттардың негізінде электр желілері мен байланыс желісінің қорғаныш аймақтары белгіленуі мүмкін.

126-бап. Рекреациялық мақсаттағы жер

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

2. Рекреациялық мақсаттағы жер құрамына демалыс үйлері, пансионаттар, кемпингтер, дене шынықтыру және спорт объектілері, туристік базалар, стационарлық және палаткалық туристік-сауықтандыру лагерлері, балық аулаушы және аңшы үйлері, орман парктері, туристік соқпақтар, трассалар, бала және спорт лагерлері, осы сияқты басқа да объектілер орналасқан жер учаскелері кіруі мүмкін. Рекреациялық мақсаттағы жерге қала маңындағы жасыл аймақ жерлері де жатады.

3. Рекреациялық мақсаттағы жерді пайдалану тәртібі мен режимін жергілікті өкілді және атқарушы органдар анықтайды.

4. Жер учаскелерінің меншік иелерімен және жер пайдаланушылармен келісім бойынша белгіленген туристік соқпақтар мен трассаларды пайдалану сервитут негізінде жүзеге асырылуы мүмкін.

5. Рекреациялық мақсаттағы жерде олардың нысаналы мақсатына сәйкес келмейтін қызметке тыйым салынады.

127-бап. Тарихи-мәдени мақсаттағы жер

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

2. Тарихи-мәдени мақсаттағы жерге жатқызылған жер учаскелері заңдармен белгіленген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алып қойылмайды.

Жергілікті атқарушы органдар тарихи-мәдени мақсаттағы жердің жекелеген

учаскелерінде, соның ішінде зерттеуге және консервациялауға жататын мәдени мұра объектілерінде кез келген шаруашылық қызметіне шектеу қояды.

14-тарау. ОРМАН ҚОРЫНЫҢ ЖЕРІ

128-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 мемлекеттік және жеке орман қоры жерінен тұрады.

3. Табиғи орманы бар және мемлекеттік қаражат есебінен құрылған жасанды орманы бар жер, сондай-ақ орман шаруашылығын жүргізетін мемлекеттік ұйымдардың тұрақты жер пайдалануына берілген ормансыз жер мемлекеттік орман қорының жеріне ж а т а д ы .

4. Жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар қаражатының есебінен құрылған және олардың жеке меншігіне берілген жасанды орманы бар жер жеке орман қоры жеріне жатады.

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

Орман қоры жерінде орман шаруашылығының мұқтаждарына пайдаланылмайтын ауыл шаруашылық алқаптары орман заңдарына сәйкес жеке және заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық мақсаттары үшін берілуі мүмкін.

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

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

131-бап. Орман шаруашылығы өндірісі шығындарын өтеу

1. Орман шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға орман алқаптарын пайдалану үшін алып қоюдан немесе жеке және заңды тұлғалардың қызметі салдарынан жер сапасының нашарлауынан туындаған орман шаруашылығы өндірісінің шығындары республикалық бюджет кірісіне өтелуге тиіс.

2. Орман шаруашылығы өндірісінің шығынын өтеуді орман шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мұқтаждар үшін орман қоры жерінен жер учаскелері берілетін тұлғалар жүргізеді.

3. Орман алаптарын орман және ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарда пайдалану үшін алып қоюдан туындаған орман шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеудің нормативтерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

15-тарау. СУ ҚОРЫНЫҢ ЖЕРІ

132-бап. Су қорының жері ұғымы мен оның құрамы

Су айдындары (өзендер және соларға теңестірілген арналар, көлдер, су қоймалары, тоғандар мен басқа да ішкі сулар, аумақтық сулар), мұздақтар, батпақтар, су көздерінде орналасқан ағысты реттегіш су шаруашылығы құрылыстары бар жер, сондай-ақ су қорғау аймақтары мен осы құрылыстардың алаптарына және ауыз сумен қамтамасыз етудің су алу жүйелерін санитариялық қорғау аймақтарына бөлінген жер еу қорының жері деп танылады.

133-бап. Су қоры жеріне меншік құқығы

1. Су айдындары (өзендер және соларға теңестірілген арналар, көлдер, су қоймалары, ішкі сулар, аумақтық сулар), мұздақтар, батпақтар, мемлекетаралық және республикалық маңызы бар су шаруашылығы құрылыстары бар су қорының жері, сондай-ақ осы құрылыстардың су қорғау алаптарына және ауыз сумен қамтамасыз етудің еу алу жүйелерін санитариялық қорғау аймақтарына бөлінген жер мемлекет меншігінде болады.

2. Ауданаралық (облыстық) және шаруашылықаралық (аудандық) маңызы бар су шаруашылығы құрылыстары алып жатқан су қоры жеріне құрамындағы жер учаскелері, бір шаруашылық жүргізуші субъектінің жер учаскесіне қызмет ететін ирригациялық құрылыстар, аталған қондырғылар жекешелендірілген жағдайда, Қазақстан Республикасының азаматтары мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларының жеке меншігінде болуы мүмкін.

3. Осы баптың 2-тармағында санамаланған екі немесе одан да көп жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға қызмет көрсететін су шаруашылығы құрылыстарының жер учаскелері оларға ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану құқығында беріледі.

134-бап. Су айдындары жағалауын бойлай су қорғау аймақтары мен белдеулеріне жер бөлу

1. Жергілікті атқарушы органдар өзендер, көлдер, су қоймалары, арналар, ішкі сулар, мұздақтар, батпақтар, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы қондырғылары жағалауын бойлай, су қорын пайдалану мен қорғауды басқарудың уәкілетті органдары ұсынысымен су қорғау аймақтары мен белдеулеріне жер учаскелерін бөледі.

2. Су қорғау аймақтары мен белдеулеріне қосылған жер учаскелерін пайдалану су заңдарының талаптарына сәйкес жүзеге асырылады.

135-бап. Су қоры жерінің құрамындағы жер учаскесін беру

Жергілікті атқарушы органдар су қорын пайдалану мен қорғауды басқарудың уәкілетті органдарымен жасалған келісім бойынша су қоры жерінің құрамындағы жер учаскелерін ауыл шаруашылығының, орман, балық, аңшылық шаруашылықтарының

мұқтаждары үшін және жер учаскесінің негізгі нысаналы мақсатына қайшы келмейтін басқа да мақсаттар үшін жеке және заңды тұлғалардың уақытша жер пайдалануына беруі мүмкін.

136-бап. Су қорының жерін пайдалану тәртібі

Су қорының жерін пайдалану осы Кодексте және су заңдарында белгіленген тәртіппен жағдайларда жүзеге асырылады.

16-тарау. Босалқы жер

137-бап. Босалқы жер құрамы

1. Меншікке немесе жер пайдалануға берілмеген және аудандық атқарушы органдардың қарамағындағы барлық жер босалқы жер болып табылады.

2. Ядролық қару сынағы жүргізілген жер учаскелері Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына көшіріледі және аталған жердің құқықтық режимі осы Кодекстің 143-бабына сәйкес анықталады.

138-бап. Босалқы жерді беру

Босалқы жер осы Кодексте белгіленген тәртіппен жағдайларда, оны басқа санаттарға ауыстырғаннан кейін, ауыл шаруашылығының, өнеркәсіптің мұқтаждары үшін 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

139-бап. Жерді қорғаудың мақсаттары мен міндеттері

1. Жерді қорғау жерді қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде қорғауға жерді ұтымды пайдалануға, жерді ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығы айналымынан негізсіз алып қоюды болғызбауға, сондай-ақ топырақтың, құнарлылығын қалпына келтіру мен арттыруға бағытталған құқықтық, ұйымдық, экономикалық, технологиялық және басқа іс-шаралар жүйесін қамтиды.

2. Жерді қорғау мақсаттары:

1) өндірістің экологиялық қауіпсіз технологияларын ынталандыру және орман мелиорациялау, мелиорациялау және басқа да іс-шараларын жүргізу арқылы жердің азып-тозуы мен бүлінуі, шаруашылық қызметтің басқа да қолайсыз зардаптарын **б о л ғ ы з б а у** ;

2) азып-тозған немесе бүлінген жерді жақсарту мен қалпына келтіруді қамтамасыз **е т у** ;

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

140-бап. Жерді қорғау

1. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар:

1) жерді тоздан және шөлейттенуден, су және жел эрозиясынан, селден, су басудан, батпақтанудан, қайталап сортаңданудан, құрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқада 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 іс-шаралар жүргізуге міндетті.

2. Жердің азып-тозуын, топырақтың және ластанған аумақтардың құнарлылығын қалпына келтіру мақсатында, сондай-ақ азып-тозған шаруашылық алқаптарының топырақтың, 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 жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жердің құнарлылығын қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жерді консервациялау көзделеді.

3. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға мүдделілігін арттыру мақсатында бюджет заңдары мен салық туралы заңдармен белгіленген тәртіпте жерді қорғау мен пайдалануға экономикалық ынталандыру жүзеге асырылуы мүмкін.

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

1. Топырақта зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдер мен топырақты ластайтын басқа да биологиялық заттардың жол беруге болатын шекті шоғырлану нормативтері адамның денсаулығы мен қоршаған ортаны қорғау мүдделерінде оның жай-күйін бағалау үшін белгіленеді.

2. Аталған нормативтер Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленетін тәртіппен бекітіледі.

142-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 (құрылыстардың, ғимараттарды) және басқа да объектілерді орналастыру, жобалау мен пайдалануға беру кезінде жаңа техника мен технологияларды енгізу кезінде жерді қорғау жөнінде іс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуге тиіс.

2. Жердің жай-күйіне жасалатын теріс әсерді бағалау және оларды қорғау жөнінде көзделген іс-шаралардың тиімділігі мемлекеті экологиялық сараптаманың, өзге де мемлекеті 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.

143-бап. Радиоактивті ластануға ұшыраған және ядролық қару сынағы өткізген жер

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

2. Заңдарда белгіленген санитариялық талаптар мен нормативтерге сәйкес келетін 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.

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 мен күзету тәртібі заңдармен белгіленеді.

18-тарау. Жерді пайдалануды және қорғауды мемлекеттік бақылау

144-бап. Жерді пайдалануды және қорғауды мемлекеттік бақылау міндеттері

Мемлекеттік бақылаудың міндеттері мемлекеттік органдардың, жеке, заңды тұлғалардың және лауазымды адамдардың жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету, заңдардың бұзылуын анықтау және жою, азаматтар мен заңды тұлғалардың бұзылған құқықтарын орнына келтіру, жер учаскелерін пайдалану тәртібін сақтау, жер кадастры мен жерге орналастырудың дұрыс жүргізілуін және жерді ұтымды пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды орындау болып табылады.

145-бап. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды ұйымдастыру

1. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган және оның аумақтық органдары, сондай-ақ өз құзыреті шегінде өзге де уәкілетті органдар жүзеге асырады.

2. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

146-бап. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдар

1. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарға:

1) Қазақстан Республикасының жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторы;

2) тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктердің жерін пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторлар;

3) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар жатады.

2. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік басқаруды Қазақстан Республикасының Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторы жүзеге асырады.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның басшысы Қазақстан Республикасының Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторы болып табылады.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдардың басшылары тиісті әкімшілік-аумақтық құрылымдардың Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторлары болып табылады.

Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторларында Қазақстан Республикасының елтаңбасы бейнеленген және өзінің атауы бар құжаттардың бланкілері болады.

Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторларға және мемлекеттік инспекторларға белгіленген тәртіпте мөр және куәлік беріледі.

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

147-бап. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның функциялары

1. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын орган:

- 1) мемлекеттік органдардың, кәсіпорындардың, мекемелердің, ұйымдар мен азаматтардың жер заңдарын, жер учаскелерінің нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланудың белгіленген режимін сақтауды;
- 2) жер учаскелерін өз бетінше алуға жол бермеуді;
- 3) жер учаскелерінің меншік иелерімен жер пайдаланушылардың құқықтарын сақтауды ;
- 4) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың топырақтың құнарлығын қалпына келтіру мен сақтау жөніндегі ұйымдық-шаруашылық, агротехникалық, орман мелиорациялық және гидротехникалық эрозияға қарсы іс-шаралар кешенін уақытылы және дұрыс жүргізуді;
- 5) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жердің болып-болмауы, жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақытылы беруді ;
- 6) жердің жай-күйіне әсер ететін тұрғын-үй және өндірістік объектілерді жобалауды , орналастыру мен салуды ;
- 7) жерді жақсарту, топырақ эрозиясының, тұздану, батпақтану су басу, шөлейттену, құрғақтану, тығыздалу, қоқыстану, ластану салдарын және жердің бүлінуін туғызатын басқа да процестерді болдырмау және жою жөніндегі іс-шараларды уақтылы және сапалы орындауды ;
- 8) азаматтардың өздеріне жер учаскелерінің берілуі туралы арыздарын (өтініштерін) қараудың белгіленген мерзімін сақтауды;
- 9) межелік белгілердің сақталуын;
- 10) жергілікті атқарушы органдар уақытша пайдалануға берген жердің уақтылы қайтарылуды ;
- 11) бұзылған жерді қалпына келтіруді;
- 12) жердің бұзылуына байланысты жұмыстарды жүргізу кезінде топырақтың құнарлы қабатын алуды, сақтауды және пайдалануды;
- 13) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі жерге орналастыру жобаларын және басқа да жобаларды жүзеге асыруды;
- 14) жергілікті атқарушы органдардың жер заңдары саласында қабылдаған шешімдерінің заңдылығын мемлекеттік бақылауды ұйымдастырады және жүргізеді.

2. Мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның функцияларына заңдармен көзделген өзге де мәселелер кіреді.

148-бап. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдар лауазымды адамдарының құқықтары мен міндеттері

1. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын
лауазымды адамдардың:

1) кінәлілерді жауапқа тарту туралы мәселені шешу үшін жер заңдарының бұзылуы туралы материалдарды тиісті органдарға жіберуге;

2) жер заңдарының бұзылуы туралы хаттамалар (актілер) жасауға;

3) жер заңдарын бұзғалы үшін әкімшілік жаза туралы қаулы шығаруға;

4) жер заңдарын бұзу нәтижесінде келтірілген залалды өтеу туралы істер бойынша, жер учаскелерін алып қою және берумен байланысты заңсыз шешімдердің күшін жою мәселелері бойынша, сондай-ақ жеке, заңды және лауазымды тұлғалардан айыппұл өндіріп алу туралы істер бойынша сот органдарына жүгінуге;

5) қарсылықтар тиісті органдарда (атқарушы биліктің жоғары органында, сот органдарында) қаралғанға дейін, жер учаскелерін алып қою және беру мәселелері жөніндегі заңсыз шешімдердің орындалуын тоқтата тұруға;

6) қызметтік куәлігін көрсетіп ұйымдарға кедергісіз кіруге меншіктегі және пайдаланудағы жер учаскелерін тексеруге, ал әскери, қорғаныс және басқа арнаулы объектілер алып жатқан жер учаскелерін оларға кіруі белгіленген режимі есепке алып тексеруге;

7) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға жерді қорғау жер заңдарының бұзылуын жою мәселелері жөнінде орындауға міндетті ұйғарымдар беруге ;

8) өндірістік, азаматтық және басқа да құрылыстарды, пайдалы қазба кен орындарын өңдеуді, объектілерді пайдалануды агротехникалық, орман мелиоративтік, геологиялық барлау іздестіру, геодезиялық және өзге де жұмыстарды, егер олар жер заңдарын, ерекше қорғалатын табиғат жерін пайдаланудың белгіленген режимін бұзып жүзеге асырылса және топырақтың құнарлы қабатының жойылуына, ластануына немесе бүлінуіне залалдануына, эрозияның дамуына, тұздануға, батпақтануға және шектес аумақтарды қоса алғанда, топырақ құнарлығын төмендететін басқа да процестерге әкеліп соқтыруы мүмкін болса, сондай-ақ егер бұл жұмыстар экологиялық сараптамадан өтпеген не теріс қорытынды алған жобалар бойынша жүзеге асырылса, оларды тоқтата тұруға ;

9) мемлекеттік органдардан белгіленген тәртіпте бекітілген, жер қорының жай-күйі туралы статистикалық есепті алуға ;

10) жерге құқықты куәландыратын құжаттар болмаған жағдайда, тұрғын-үй және өндірістік объектілердің салынуын тоқтата тұруға құқығы бар.

2. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын
лауазымды адамдар :

1) жер заңдарын бұзушыларға уақытылы шара қолдануға;

2) өткізілетін тексерулердің материалдарын объективті дайындауға міндетті.

3. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын

лауазымды адамдардың әрекеттеріне (шешімдеріне) және әрекеттің жасалуына (шешімнің қабылдануына) негіз болған ақпаратқа жоғары тұрған лауазым адамға немесе с о т қ а ш а ғ ы м б е р і л е д і .

4) Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыруға кедергі жасайтын, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарға қатысты күш қолдану қауіпін немесе күш қолдану әрекеттерін пайдаланушы лауазымды және жеке адамдар заңдармен белгіленген жауапкершілікке тартылады.

19-тарау. Жерге орналастыру, мемлекеттік жер кадастры және жер мониторингі

149-бап. Жерге орналастырудың мақсаты 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 меншік нысанына тиесілігіне және онда шаруашылық ету нысанына қарамастан барлық санаттағы жерде жүргізіледі.

Жерге орналастыру жөніндегі жұмыстарды жүргізу нәтижесінде заңдармен көзделген тәртіпте қаралған және бекітілген белгіленген нысаналы мақсаты, жерді пайдалану мен оны қорғау режимі, шектеулер мен ауыртпалықтар, жер учаскелерінің шекаралары, жердің сапасы мен саны туралы деректер және басқа да деректер жер құқық қатынастары субъектілерінің орындауына міндетті болып табылады.

3. Ж е р г е о р н а л а с т ы р у :

1) ландшафтық-экологиялық көзқарас негізде жерге орналастырудың, жерді аймақтарға бөлудің республикалық, облыстық және аймақтық схемаларын (жобаларын) және жер ресурстарын пайдалану, жақсарту және қорғау бағдарламаларын әзірледі;

2) қолданылып жүрген жер пайдалану ісін жолға қою мен ретке келтіру жөніндегі шаруашылықаралық жерге орналастыру жобаларын жасауды, орналасқан жерінде жер учаскелерінің шекарасын 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 ә з і р л е у д і ;

б) 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 ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының тақырыптық карталары мен атластарын жасауды қамтиды және қамтамасыз етеді.

150-бап. Жерге орналастыруды жүргізу

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

Жер учаскелерінің мүдделі меншік иелері мен жер пайдаланушылардың бастамасы бойынша жүргізілетін жерге орналастыру олардың жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға берген өтініштері негізінде жүзеге асырылады.

2. Жерге орналастыру жұмыстарын Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жерге орналастыру жұмыстарын орындауға белгіленген тәртіпте лицензия алған заңды тұлғалар мен азаматтар орындайды.

3. Жерге орналастыру жұмыстарын орындау тәртібі мен технологиясы жерге орналастыру жұмыстарын орындаушылардың барлығына міндетті, жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган бекітетін нормативтік-құқықтық актілермен белгіленеді.

4. Белгіленген тәртіпте келісілген жерге орналастыру құжаттамаларын:

1) заңдармен белгіленген құзыретіне сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган және оның аумақтық бөлімшелері;

2) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар және басқа да тапсырушылар - ішкі шаруашылық жерге орналастыру жобаларын және жерді ұтымды пайдалануға, топырақтың құнарлығын сақтау мен арттыруға байланысты, жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдармен келісім бойынша, олардың өз есебінен әзірленетін және жүзеге асырылатын жобаларды;

3) жер учаскелерінің шекараларын қалыптастыруға, оларды жердің үстінде анықтауға, жер учаскесінің жоспарын дайындауға байланысты жерге орналастыру құжаттамасын, сондай-ақ топографиялық-геодезиялық және картографиялық жұмыстардың, топырақтық, агрохимиялық, геоботаникалық және жерге орналастыру жөніндегі басқа да зерттеу мен іздестіру жұмыстарының материалдарын, жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының арнайы тақырыптық карталарын құрастыру жөніндегі материалдарды жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган бекітеді.

5. Жерге орналастыру құжаттамаларына өзгерістер бұл құжаттаманы бекіткен органның рұқсатымен ғана енгізіледі.

6. Жерге орналастыру жобасын орындау: жобаны жер бетіне көшіруді; жобаның

барлық элементтерін игеруді; жерге орналастыру материалдары мен құжаттарын рәсімдеу мен беруді қамтиды.

151-бап. Жерге орналастыру процесі

1. Жерге орналастыру процесі мынадай кезеңдерді қамтиды:
жерге орналастыру әрекетін жүргізуді қозғау;
д а й ы н д ы қ ж ұ м ы с т а р ы ;

жерге орналастыру болжамдарын, схемаларын, бағдарламаларын және жобаларын
ә з і р л е у ;

жерге орналастыру құжаттамаларын қарау, келісу және бекіту;
жерге орналастыру жобасын орындау.

2. Жерге орналастыру процесіне қатысушылар жерге орналастыруды өткізу бойынша тапсырыс беруші, жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші, жерге орналастыруды өткізу кезінде құқықтары мен заңды мүдделері қозғалуы мүмкін үшінші тұлғалар, сондай-ақ жерге орналастыру құжаттамасын келісетін және бекітетін мемлекеттік органдар мен басқа да тұлғалар болып табылады.

3. Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың құқықтары:

1) жерге орналастыруды жүргізу жөніндегі тапсырыс берушінің;
жеке өзі немесе өкілі арқылы жерге орналастырудың барлық процестеріне қатысуға;

жерге орналастыру өндірісінің материалдарымен танысуға;
ө з ұ с ы н ы с т а р ы н қ а р а у ғ а е н г і з у г е ;

жерге орналастыру процесінде пайда болған келіспеушіліктерді шешуге қатысуға
қ ұ қ ы ғ ы б а р .

2) әзірлеушінің (жобалау және іздестіру жұмыстарымен айналысатын, сондай-ақ жерге орналастыру жобаларын орындауды жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға):

мемлекеттік органдардан жерге орналастыру туралы қажетті ақпарат алуға;
тапсырыс берушімен келісім шарттарында қатынас құруға;

арнайы рұқсатсыз жерге орналастыру жобаларын жүзеге асыруға бақылау жасауға,
жергілікті атқарушы органдарға оның нәтижелері туралы ақпарат беруге және жерді
пайдалану мен қорғауды тәжірибесін жақсарту жөнінде ұсыныс жасауға;

жерге орналастырудың ескірген схемалары мен жобаларын жетілдіру мен қайта
әзірлеу туралы ұсыныстар енгізуге құқығы бар.

3) жерге орналастыру кезінде құқықтары мен заңды мүдделері қозғалуы мүмкін
ү ш і н ш і т ұ л ғ а л а р д ы ң :

жерге орналастыру мәселелерін талқылауға қатысуға және өз мүдделерін қозғайтын
, жерге орналастырудың барысы мен нәтижелері туралы ақпарат алуға;

жерге орналастыру процесінде өздерінің мүдделерін қозғайтын заңсыз әрекеттерге
заңға сәйкес шағымдануға құқығы бар.

4. Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың міндеттері:

1) жерге орналастыру процесінің барлық қатысушылары:
Қазақстан Республикасының жер заңдарын ұстануға;
құзыретті мемлекеттік органдардың жерді пайдалану мен қорғау мәселелері
жөніндегі талаптарын орындауға;

жерге орналастыру процесінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер
пайдаланушылар құқықтарының сақталуын қамтамасыз етуге міндетті.

2) жобалау құжаттамасын келісетін және бекітетін атқарушы органдар оны бір ай
ішінде қарауға міндетті.

3) жерге орналастыруға тапсырыс беруші:
жерге орналастырудың мақсатын, міндеттерін, мазмұнын, ерекше жағдайлары мен
мерзімдерін анықтауға;

қажетті материалдар мен құжаттарды тапсыруға;
жұмысты қаржыландыруды ұйымдастыруға;
бір ай ішінде орындалған жұмыстарды қабылдауға немесе дәлелді түрде бас тартуға
міндетті.

4) жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші:
қолданылып жүрген нұсқаулықтар мен әдістемелік нұсқауларға, сондай-ақ
шарттарға сәйкес барлық жұмыстарды орындауға;
топырақтың құнарлы қабатын бұза отырып зерттеу, іздестіру және өзге жұмыстар
жүргізілген жер учаскелерін бастапқы қалпына келтіруге;
жерге орналастыру құжаттамасында көзделген іс-шаралардың дұрыстығы, сапасы
және экологиялық қауіпсіздігі үшін жауап беруге міндетті.

152-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 есепке алынуы мен жер учаскелерін кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады. Мемлекеттік жер кадастрына жер учаскелеріне құқық субъектілері туралы ақпарат енгізіледі.

Жер кадастрының құрамдас бөлігі суармалы жер учаскелерінің мелиорациялық жай-күйі, олардың табиғи және ирригациялық-шаруашылық жағдайлары жөніндегі сапалық сипаттамалары бағалау туралы, оларды пайдаланудың есебі туралы мәліметтер жүйесін құрайтын суармалы жердің мелиорациялық кадастры болып табылады.

2. Қазақстан Республикасында жер кадастрын жүргізуді ұйымдастыруды жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган мен оның аумақтық органдары жүзеге асырады.

3. Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасының мемлекеттік кадастрлар жүйесінің құрамдас бөлігі болып табылады және бір жүйе бойынша Республиканың барлық аумағында жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган

мемлекеттік басқару органы болып табылатын, мамандандырылған республикалық мемлекеттік кәсіпорындар жүргізеді.

4. Мемлекеттік жер кадастрының деректері мемлекеттік ақпараттық ресурс болып табылады.

5. Мемлекеттік жер кадастры аэрофототопографиялық, фотограмметриялық, кадастрлық суретке түсіруді, жобалау-іздістеу, картографиялық және бағалау жұмыстарын, топырақ, геоботаникалық және басқа да зерттеулерді және іздестірулерді, жер мониторингін, жерді сандық және сапалық есепке алуды және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуге байланысты басқа да жұмыстар істеу арқылы жасалады.

6. 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, сондай-ақ біркелкі мемлекеттік жер тізілімін қалыптастыру, құқықтық және басқа да кадастрларды жүргізу үшін, жер үшін төлем мөлшерін анықтау, жылжымайтын мүлік құрамында жер учаскесінің құнын және табиғи ресурстар құрамындағы жердің құнын есепке алу үшін негіз болып табылады.

7. Тұйық шекаралармен бөлінген, белгіленген тәртіпте жер құқық қатынастары субъектілеріне бекітілген жер учаскелері мемлекеттік жер кадастрының деректеріне есеп жүргізу мен оларды сақтаудың бірлігі болып табылады.

8. Жерге меншік түріне, жер учаскелерінің нысаналы мақсатына және оларды пайдаланудың рұқсат етілген сипаттамасына қарамастан, Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан барлық жер учаскелері мемлекеттік кадастрлық есепке алуға жатады.

153-бап. Мемлекеттік жер кадастрының мазмұны

Мемлекеттік жер кадастры мынадай жұмыс түрлерін:

- 1) жер учаскесінің кадастрлық ісін жасауды;
- 2) жердің саны мен сапасын есепке алуды;
- 3) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды, сондай-ақ жерге құқықтық қатынастардың басқа да субъектілерін есепке алуды;
- 4) мемлекеттік тіркеу мақсатында жер учаскелерін есепке алуды;
- 5) жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау мен топырақты бонитировкалауды;
- 6) жер учаскелері мен олардың субъектілері туралы деректер банкін және басқа да жер-кадастрлық ақпаратты қағаз жүзінде және электрондық түрде жинақтауды, өңдеу мен жүргізуді;
- 7) мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін құру мен жүргізуді;
- 8) жер-кадастрлық карталарды, соның ішінде цифрлық карталарды әзірлеу мен

ж ү р г і з у д і ;

9) жер-кадастрлық кітабі мен бірыңғай мемлекеттік жер тізілімін жүргізуді;

10) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды әзірлеуді қамтиды.

154-бап. Тіркеу мақсаты үшін жер учаскелерін есепке алу

1. Тіркеу мақсаты үшін жер учаскелерін және ондағы жылжымайтын мүлікті есепке алу меншік құқығы мен басқа да құқықтарды, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке ауыртпалықты мемлекеттік тіркеуді қамтамасыз ететін қажетті шарт болып табылады.

2. Тіркеу мақсаты үшін жер учаскелерін есепке алу жұмыстары тапсырыс берушінің қаражаты есебінен атқарылады.

155-бап. Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу

1. Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу жер учаскелеріне кадастрлық нөмір беру мақсатында жүргізіледі.

Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлудің бірлігі есептік кварталдар болып табылады.

2. Орнын анықтау (ұқсату) мақсатында әрбір жер учаскесіне кадастрлық нөмір беріледі.

3. Кейіннен құқықтық кадастрда пайдаланылатын, есептік кварталдардың шекаралары мен кодтары сәулет және қала құрылысы, жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу органдарымен келісім бойынша жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар анықтайды және тиісті атқарушы органдар бекітеді.

4. Жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер беру мақсатында облыстарға, республикалық маңызы бар қалаларға, аудандарға және облыстық (аудандық) маңызы бар қалаларға берілетін кодтардың тізбесін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

156-бап. Жер-кадастрлық құжаттама

1. Жер-кадастрлық құжаттама есепке алудың барлық деңгейлерінде: базалық, тұрақты жаңартылатын және жыл сайын құрылатын құжаттаманы қамтиды.

2. Базалық жер-кадастры құжаттамасына:

1) жер-кадастрлық істер;

2) жер-кадастрлық кітап;

3) жердің бірыңғай жер тізілімі;

4) жер-кадастрлық карталар жатады.

3. Жер-кадастрлық құжаттаманың құрылымын, құрамын, мазмұны мен нысандарын, сондай-ақ оларды жүргізу тәртібін жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган бекітеді.

157-бап. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі

1. Мемлекеттік жер кадастры қағаз бетінде жүргізіледі және ақпаратты жинақтаудың, өңдеу мен сақтаудың электрондық жүйелерін пайдалану арқылы жүргізілуі мүмкін.

2. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі Қазақстан Республикасының заңдарымен белгіленеді.

158-бап. Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін беру және кадастр ақпаратын пайдалану

1. Белгілі бір жер учаскесі туралы мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері осы жер учаскесі есепке алынған жерде көшірме түрінде беріледі.

2. Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін құжаттау қағаз бетінде және электронды сақтағыштарда жүзеге асырылады. Егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, қағаз бетіне жазылған мәліметтер мен электронды сақтағышта жазылған мәліметтер арасында ауытқу болған жағдайда, қағаз бетіндегі мәліметтер басым болады.

3. Жер учаскелері туралы мәліметтер жер-кадастрлық карталармен (пандармен) ара қатыста болады.

4. Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін құру топографиялық-геодезиялық, аэроғарыштық, картографиялық, жерге орналастырушылық, түгендеушілік, топырақтық, геоботаникалық, бағалаулық және өзге де зерттеулер мен іздестірулер жүргізумен қамтамасыз етіледі.

5. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді қамтамасыз ететін мемлекеттік органдар, мемлекеттік кәсіпорындар мен лауазымды адамдар жер-кадастрлық құжаттамаға енгізілетін мәліметтердің анықтығын қамтамасыз етуге міндетті.

6. Жер кадастрының мемлекеттік құпиясы мен өзге шектеуі жоқ мәліметтері баршаға қол жетімді болып табылады және ақылы негізде мүдделі жеке және заңды тұлғаларға беріледі. Жер кадастрының мәліметтерін мемлекеттік органдарға осы мақсаттарға көзделген бюджет қаражаты есебінен ақысыз негізде жүзеге асырылады.

159-бап. Жер мониторингі

1. Жер мониторингі болып жатқан өзгерістерді уақтылы анықтау, оларды бағалау, одан әрі дамуын болжау және келеңсіз процестердің алдын алу мен жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу мақсатында жүргізілетін, жер қорының сапалық және сандық жай-күйін базалық (бастапқы), жедел, мерзімді байқау жүйесін білдіреді.

2. Жер мониторингі қоршаған табиғи ортаның жай-күйіне мониторингтің құрамдас бөлігі және онымен бір уақытта басқа да табиғи құрамдас бөлігі және онымен бір уақытта басқа да табиғи орталарға мониторинг жүргізуге арналған база болып табылады.

Халықаралық ғылыми-техникалық бағдарламаларға сәйкес Қазақстан Республикасы ғаламдық жер мониторингі жұмыстарына қатысуы мүмкін.

3. Жерге меншік нысандарына, оның мақсатты арналуына және жерді пайдалану

сипатына қарамастан Қазақстан Республикасының барлық жері жер мониторингінің объектісі болып табылады.

160-бап. Жер мониторингінің міндеттері

1. Жер мониторингінің міндеттері:

1) жердің жай-күйінің өзгерістерін уақтылы анықтау, оларды бағалау, болжам жасау және келеңсіз процестері салдарынан алдын алу мен оларды жою жөнінде ұ с ы н ы с т а р ә з і р л е у ;

2) мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді, жерге орналастыруды, жерді пайдалану мен қорғауды бақылауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын ақпараттық қамтамасыз ету болып табылады.

2. Жер мониторингінің жердің санаттарына сәйкес келетін ішкі жүйелері болады. Аумақтық ауқымына қарай республикалық, аймақтық және жергілікті жер мониторингі ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

3. Жер мониторингін жүргізуге арналған ақпарат көздері жерді жүйелі түрде байқаудың, суретке түсірудің, зерттеудің, түгендеудің нәтижелері, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау материалдары, мұрағат деректері, жердің сапалық жай-күйі туралы басқа да мәліметтер болып табылады.

161-бап. Жер мониторингін жүргізу

1. Жер мониторингін жүргізуді ұйымдастыруды жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық өкілетті орган жүзеге асырады.

2. Жер мониторингін жүргізу бойынша мемлекетаралық және халықаралық бағдарламаларды жүзеге асыру Қазақстан Республикасының өзге мемлекеттермен жасасқан келісімдері мен шарттарында анықталатын тәртіппен шарттарда жүзеге а с ы р ы л а д ы .

3. Жер мониторингін жүргізу және оның мәліметтерін пайдалану тәртібі Қазақстан Республикасының Үкіметімен анықталады.

162-бап. Жер мониторингі жөніндегі ақпаратты алу және пайдалану әдістері

1. Жер мониторингі жөніндегі ақпаратты алу үшін қашықтықтан тексеріп-байқау, жер үстіндегі суретке түсіру және байқау, қорлық деректер қолданылады.

2. Жер мониторингін техникалық қамтамасыз ету ақпаратты жинақтау өңдеу және сақтау пункттері бар сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдарда ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

3. Жер мониторингінің алынған нәтижелері автоматтандырылған ақпараттық жүйенің мұрағаттары (қорлары) мен деректер банкінде жинақталады.

4. Азаматтар, кәсіпорындар мен мекемелер, халықаралық ұйымдар, шетелдік заңды және жеке тұлғалар жер мониторингі мәліметтерін белгіленген тәртіппен пайдаланады.

163-бап. Жер қатынастарын жүзеге асыруды қамтамасыз ету жөніндегі шараларды қаржыландыру

1. Облыстардың, астананың және республикалық маңызы бар қалалардың шекарасын орнату кезінде жүргізілетін жерге орналастыру, жер кадастрын және жер мониторингін жүргізу, ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерінің паспорттарын құрастыру және Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша жүргізілетін өзге де жұмыстар республикалық бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

2. Аудандардың, облыстық, аудандық маңызы бар қалалардың, ауылдық (селолық) округтердің, поселкелердің, ауылдардың (селолардың) шекарасын орнату кезінде жүргізілетін жерге орналастыру, жерді аймақтарға бөлу, ауыл шаруашылық алаптарын бір түрден екінші түрге ауыстыру, елді мекендерді жер-шаруашылық орналастыру және жергілікті атқарушы органдардың шешімі бойынша жүргізілетін өзге де жұмыстар тиісті жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

3. Жер учаскелерінің жеке меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өтінімдері бойынша жерге орналастыру олардың қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

5-бөлім. Жер заңдарының орындалуын қамтамасыз ету және қорытынды ережелер 20-тарау. Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және келтірілген залалды өтеу

164-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.

165-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 режимі нашарлататын, ауыл шаруашылық дақылдары мен екпелеріне зиянды заттар бөліп шығаратын объектілерді салу мен пайдалану салдарынан жер сапасы нашарлаған;

5) осы Кодекстің 90-бабында көзделген жер алып қойылған жағдайларда толық көлемде өтелуге тиіс.

166-бап. Залалды өтеу тәртібі

1. Меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген залал оны келтірушінің е с е б і н е н ө т е л е д і .

Мемлекеттік билік органының, өзге мемлекеттік органның заңға сәйкес емес актісін жариялау, сондай-ақ осы органдардың лауазымды тұлғаларының әрекеттері (әрекетсіздігі) нәтижесінде меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірген залалды Қазақстан Республикасы немесе тиісті әкімшілік-аумақтық бірлік өтеуге тиіс.

2. Өтем мөлшерін анықтау кезінде оған:

- 1) жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны;
- 2) жеміс ағаштары мен көпжылдық екпелерді қоса алғанда, учаскедегі жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;
- 3) жер учаскесін игеруге, оны пайдалануға, қорғаныш шараларын жүргізуге, топырақ құнарлылығын арттыруға байланысты шығындардың және олардың құнсыздануын ескергендегі басқа да шығындардың құны;
- 4) үшінші тұлғалар алдындағы өз міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты өздеріне келтірілген залалды қоса алғанда, жер учаскесінің алып қойылуы арқылы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген барлық залал;
- 5) алынбай қалған пайда қосылады.

3. Жер учаскесін алып қою кезінде меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірген залалды, сондай-ақ олардың өтем мөлшерін анықтау тараптардың келісімімен б е л г і л е н е д і .

4. Нәтижесінде суару, құрғату, табиғат қорғау эрозияға және тасқынға қарсы объектілер мен ғимараттардың (жүйелердің) жұмысы жартылай немесе толығымен бұзылатын жер учаскелерін алу немесе уақытша пайдалану кезінде залал объектілер мен ғимараттарды (жүйелерді) жаңадан салуға немесе жұмыс істеп тұрғандарын қайта жаңартуға, жобалау-зерттеу жұмыстарының бағасын қоса алғанда, жасалатын жұмыстың құнына сүйене отырып анықталады.

5. Жерді пайдалану кезіндегі қолайсыздықтардан (су қоймасын толтыру кезінде аралдардың пайда болуы, көлік байланысының бұзылуы, аумақты коммуникациялармен бөлектеу және басқа) болған залалдар (шығындар) жобалау-ізвестіру жұмыстарына, бөгеттер, көпірлер, жолдар, кіру жолдарын, басқа да ғимараттар салуға, су қоймаларының түбін тазартуға, сондай-ақ қайықтар, катерлер, паромдар мен басқа көлік құралдарын сатып алуға кеткен бір жолғы шығынның с о м а с ы м е н а н ы қ т а л у ы м ү м к і н .

6. Жердің нашарланған сапасын қалпына келтіру үшін қажетті залалдарды (шығындарды) анықтау кезінде топырақты, агрохимиялық және басқа арнайы тексерулер мен зерттеулерді, сондай-ақ жердің сапасын қалпына келтіруді қамтамасыз ететін шараларды жүргізуге шығын енгізілуі мүмкін.

7. Меншік немесе жерді пайдалану құқықтарының тоқтатылуына алып келетін шешіммен жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы келіспеген жағдайда

ол сот тәртібімен дау шешілгенге дейін жүзеге асырыла алмайды. Дауды қарау барысында меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығындарды өтеудің барлық мәселелері де шешіледі.

167-бап. Жер даулары

Жер жөніндегі құқықтық қатынастардан туындайтын даулар сот тәртібімен каралады.

168-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.

21-тарау. Қорытынды және өтпелі ережелер

169-бап. Осы Кодекстің қолданылу тәртібі

Осы Кодекс қолданысқа енгізілгеннен кейін пайда болған жер жөніндегі құқықтық қ а т ы н а с т а р ғ а қ о л д а н ы л а д ы .

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

170-бап. Өтпелі ережелер

1. Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін жер учаскелері уақытша жер пайдалану құқығымен берілген азаматтар және Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғалары осы Кодексте белгіленген тәртіппен шарттарда жер учаскелерін сатып алуға құқылы.

2. Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін өздеріне жер пайдалану құқығында тиесілі жер учаскелерін кейінгі жер пайдалануға (субарендаға) берген жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар осы Кодекс күшіне енген кезден бастап бір жыл ішінде кейінгі жер пайдалану (субаренда) туралы ш а р т т ы б ұ з у ғ а м і н д е т т і .

Бұл жағдайда аталған тұлғалар өз бетінше шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу жөніндегі қызметпен айналысуға, не жер пайдалану құқығын жарғы немесе жарна ретінде шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық қорына беруге құқылы.

Жалға берушілер аталған құқықтарын іске асыра алмаған жағдайда, кейінгі жер пайдалану (субаренда) туралы шарттарды бұзу және жер пайдаланушылар (жалға берушілер) құқықтарының тоқтатылуы жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдардың өтініші бойынша сот тәртібімен жүзеге асырылады, ал кейінгі жер пайдалануға берілген жер учаскелері алып қойылады және ауданның арнайы жер қ о р ы н а е н г і з і л е д і .

3. Мәмілелер жасалған кезде қолданыста болған заңдарға сәйкес шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін бұрын мемлекеттен жер учаскелеріне тұрақты жер пайдалану құқығын (ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын) сатып алған азаматтар және Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғалары осы Кодекс күшіне енген кезден бастап осы Кодексте белгіленген жер учаскелері нормаларының шегінде жеке меншік құқығын сатып алуға қосымша ақы алынбай жер учаскесінің иесіне айналады.

Аталған тұлғалардың жер учаскелеріне жеке меншік құқығын іске асыруы осы Кодекстің 24-бабының 3-тармағында көзделген тәртіппен жүзеге асырылады.

4. Бұрын өздеріне тиесілі құқығын жалға берген шартты жер үлесі құқығының иелері осы Кодекс күшіне енгізілген кезден бастап бір жыл ішінде шаруа (фермер) қожалығын немесе тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін жер учаскесін уақытша ортақтасып немесе бөлек жер пайдалануға алуға, не өздеріне тиесілі шартты жер үлесі құқығын шаруашылық серіктестіктерінің жарғылық қорына салым ретінде немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беруге міндетті. Бұл жағдайда жер учаскесін жарғылық қорға жарғы немесе жарна ретінде берілетін шартты жер үлестері есебінен бөлу (құру) жерге орналастыру тәртібімен жүзеге асырылады.

Жер пайдалану құқығы пайда болған кезден бастап бұрынғы шарттар (шартты жер үлесіне құқықты жалдау шарты және жер учаскесін жалданған үлестер есебіне дау шарты (өтеусіз жер пайдалану) күшін жояды.

Аталған тұлғалар жер учаскесіне жеке меншік құқығын осы Кодексте белгіленген тәртіппен шарттарда ала алады.

5. Өздеріне тиесілі құқығын шаруашылық серіктестіктерінің жарғылық қорына жарғы ретінде немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде берген шартты жер үлесі иелері шаруа (фермер) қожалығын құру үшін қатысушылар (мүшелер) қатарынан шыққан кезде, үлесті немесе пайды, жер учаскесін қоса, жер бетінде бөліп алуға (бөлуге) құқығы бар. Бұл жағдайда жер бетінде бөлінетін жер учаскесінің орны шаруашылық серіктестіктердің, өндірістік кооперативтердің құрылтай құжаттарында көзделген тәртіппен немесе тараптардың келісімімен анықталады. Құрылтай құжаттарында жер учаскелерін жер бетінде бөліп алу (бөлу) тәртібі болмаған жағдайда осы Кодекстің 101-бабының 3 және 4-тармақтары қолданылуы мүмкін.

6. Егер өзіне тиесілі құқықты жалға берген шартты жер үлесіне құқықтың иесі осы баптың 4-тармағында белгіленген мерзім ішінде жер учаскесін алу құқығын іске асырмаса, оның шартты жер үлесіне құқығы күшін жояды және аудандық (қалалық) атқарушы органның жер учаскесі таратылмаған шартты жер үлестері есебінен шешімімен ауданның арнайы жер қорына енгізіледі.

7. Шартты жер үлесінің құқығына байланысты барлық даулар сот тәртібімен қаралады.

8. Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасының қорғаныш аймағына

жанасып жатқан (3 шақырымдық аймақ) ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелері, егер Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекарасы туралы заңында өзгеше көзделмесе Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына ғана, оларды делимитациялау және демаркациялауға дейін, уақытша жер пайдалану құқығында беріледі.

9. Осы Кодекс күшіне енгізілгенге дейін азаматтар мен заңды тұлғаларға бұрын қолданылып келген заңдарға сәйкес берілген жер учаскелеріне құқықты куәландыратын құжаттар Қазақстан Республикасының жер заңдарымен белгіленген жер учаскелеріне құқықтардың өзгерілуі есепке алына отырып, заңды күшін сақтап қалады.

Осы Кодекске сәйкес мұндай құжаттарды жер учаскелеріне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттармен ауыстыру құқық иелерінің қалауы бойынша жүзеге асырылады.

Жер учаскелеріне құқықтарды немесе олармен жасалған мәмілелерді бұрын берілген заң күші бар құжаттар негізінде мемлекеттік тіркеу кезінде құқық кадастры үшін жетіспейтін ақпараттың орнын толтыру Қазақстан Республикасы үшін бірыңғай әдістеме бойынша жер және құқық кадастрларын жүргізу жөніндегі орталық атқарушы органдар белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы н ы ң

Президенті