

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А. Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Садуахас Медеу Маратұлы

Жер учаскелерін жеке меншікке беру үрдісін талдау және жақсарту. Мысал ретінде
Шымкент қаласы

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD докторы
_____Э.О.Орынбасарова
«_____» _____2023ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Жер учаскелерін жеке меншікке беру үрдісін талдау және жақсарту.
Мысал ретінде Шымкент қаласы»

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Садуахас М.М.

Рецензент
PHD докторы

Ғылыми жетекші
Т.Ғ.М.
_____ Абдуллаева А.Б.

_____ Шаймерденова А.А.
« _____ » _____ 2023ж.

« _____ » _____ 2023ж.

Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі

PhD докторы

_____Э.О.Орынбасарова

« _____ » _____ 2023ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: *Садуахас Медеу Маратұлы*

Тақырыбы: *Жер учаскелерін жеке меншікке беру үрдісін талдау және жақсарту. Мысал ретінде Шымкент қаласы*

Академиялық істер жөніндегі проректор 2022 жылғы «23» 11 №408-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «01» мамыр 2023жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Тәжірибе уақытындағы алынған материалдар

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Шымкент қаласындағы жер учаскесін жеке меншікке беру процесі

б) Жер телімдерін жеке меншікке беру процесін оңтайландыру

Графикалық материалдардың тізімі:

Жұмыс презентациясы слайдтарда көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 1.Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2.Жер кадастры

Әбілдина, Р.Қ. 2017 3. [https://shymkala.kz/index.php/qala-shruashylygy/item/6107-58-gektar-](https://shymkala.kz/index.php/qala-shruashylygy/item/6107-58-gektar-zher-memleket-m-tazhyna-ajtaryldy)

[zher-memleket-m-tazhyna-ajtaryldy](https://shymkala.kz/index.php/qala-shruashylygy/item/6107-58-gektar-zher-memleket-m-tazhyna-ajtaryldy), 4.<https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/content/9-4-1/>

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Негізгі бөлім		
Жалпы бөлім		
Арнайы бөлім		

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен, кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Т.Ғ.М. Абдуллаева А.Б		
Жалпы бөлім	Т.Ғ.М. Абдуллаева А.Б		
Арнайы бөлім	Т.Ғ.М. Абдуллаева А.Б		
Нормобақылаушы	Т.Ғ.М. Шәкиева Г.С.		

Ғылыми жетекшісі

Абдуллаева А.Б.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

Садуахас М.М

Күні «__»_____ 2023ж.

АНДАТПА

Бұл зерттеу жұмысы Шымкент қаласының мысалында жер учаскелерін жеке меншікке беру процесін талдауға және жақсартуға арналған. Қазіргі әлемде жер ресурстарын тиімді пайдалану қалалардың тұрақты дамуындағы басты міндеттердің бірі болып табылады.

Жұмыста Шымкент қаласында жеке меншікке жер учаскелерін берудің қолданыстағы процесіне талдау жүргізіледі. Бұл процестің негізгі кезеңдері зерттеледі, соның ішінде өтініш беру, өтінімдерді қарау, рұқсат беру және жерге меншік құқығын тіркеу. Бұл процесте бюрократиялық кедергілер, ұзақ күту уақыты, түсініксіз іріктеу критерийлері және басқалары сияқты проблемалар мен кедергілер анықталады.

Жүргізілген талдау негізінде Шымкент қаласында жеке меншікке жер учаскелерін беру процесін жақсарту бойынша ұсынымдар ұсынылады. Атап айтқанда, өтінім берудің және процестің мониторингінің электрондық жүйесін енгізу ұсынылады, бұл күту уақытын қысқартуға және өтініш берушілер үшін рәсімдерді жеңілдетуге мүмкіндік береді. Сондай-ақ, іріктеу критерийлерінің ашықтығын жақсарту және жерге меншік құқығын тіркеу процесін жеңілдету ұсынылады.

АННОТАЦИЯ

Данная исследовательская работа посвящена анализу и улучшению процесса предоставления земельных участков в частную собственность на примере города Шымкент. В современном мире эффективное использование земельных ресурсов является одной из ключевых задач в устойчивом развитии городов.

В работе проводится анализ существующего процесса предоставления земельных участков в частную собственность в городе Шымкент. Исследуются основные этапы этого процесса, включая подачу заявок, рассмотрение заявок, выдачу разрешений и регистрацию прав собственности на землю. Выявляются проблемы и узкие места в данном процессе, такие как бюрократические препятствия, длительные сроки ожидания, неясные критерии отбора и другие.

На основе проведенного анализа предлагаются рекомендации по улучшению процесса предоставления земельных участков в частную собственность в городе Шымкент. В частности, предлагается внедрение электронной системы подачи заявок и мониторинга процесса, что позволит сократить время ожидания и упростить процедуры для заявителей. Также рекомендуется улучшить прозрачность критериев отбора и упростить процесс регистрации прав собственности на землю.

ANNOTATION

This research paper is devoted to the analysis and improvement of the process of granting land plots to private ownership on the example of the city of Shymkent. In the modern world, the efficient use of land resources is one of the key tasks in the sustainable development of cities.

The paper analyzes the existing process of granting land plots to private ownership in the city of Shymkent. The main stages of this process are investigated, including the filing of applications, consideration of applications, issuance of permits and registration of land ownership rights. Problems and bottlenecks in this process are identified, such as bureaucratic obstacles, long waiting periods, unclear selection criteria, and others.

Based on the analysis, recommendations are proposed to improve the process of granting land plots to private ownership in the city of Shymkent. In particular, it is proposed to introduce an electronic system for submitting applications and monitoring the process, which will reduce waiting times and simplify procedures for applicants. It is also recommended to improve the transparency of the selection criteria and simplify the process of registering land ownership rights.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Жер учаскесі, жер туралы түсінік	7
1.1 Жердің жеке меншікке өту тарихы мен қазіргі жағдайы	8
1.2 Жер учаскелерін берудегі шет мемлекеттер тәжірибесі	11
1.3 Жерді жеке меншікке берудегі жер кадастрлық құжаттар	14
2 Шымкент қаласының географиялық орны мен жер бедері	17
2.1 Шымкентте жер телімдерін жеке меншікке берудің қазіргі барысы	18
2.3 Жер учаскелерін жеке меншікке беру құқығы (жеке тұрғын үй салу үшін), (жеке кәсіпкерлік үшін)	21
3 Жер телімдерін жеке меншікке беру процесін оңтайландыру бойынша ұсыныстар	26
Қорытынды	27
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	28
А қосымшасы	29
Б қосымшасы	31
В қосымшасы	32
Г қосымшасы	33
Д қосымшасы	34

КІРІСПЕ

Жер учаскесі-жер бетінің мақсатты мақсаты, заңды тұлғасы, картасы немесе жергілікті жерде белгіленген шекаралары бар бөлігі. Меншік иесі, ең алдымен, жылжымайтын мүлік кірісіне құқылы, өйткені ғимараттар мен жақсартылған жердің құны қайталанатын жермен толықтырылған салымның құнымен бірдей. Жеке меншік құқығын бағалау. Қазақстан Республикасында жер учаскелері жеке меншікте болады, ұзақ мерзімді және қысқа мерзімді пайдалануға беріледі. Түзетулер ұзақ мерзімді жалдау құқығымен немесе сатып алушының міндеттемелерімен шектеледі. Біздің дипломдық жобамыздың тақырыбы-" жерді меншікке беру процесін талдау және жетілдіру " бұл жобада біз жеке меншіктегі жерді иелену және оны қандай да бір нақты елдің аумағында Қазақстан Республикасының нақты азаматының талдауы туралы айтып отырмыз.

Жерді тіркеудің екі түрі бар. Олар жер учаскесін мемлекеттен және басқа жер иесінен ақылы немесе ақысыз негізде ала алады. Басқа біреуден Жер сатып алғанда, жер учаскесі иесінің міндетті құжаттарына назар аудару қажет. Мемлекеттен жер учаскесін алу рәсімін қарастырыңыз. Мемлекеттен жер учаскесін алудың екі әдісі бар: жалпыға бірдей белгіленген және ақылы немесе жеке тұрғын үй салу үшін ақысыз. Жеке тұлғаға мынадай мөлшерде жер учаскесі беріледі:

- ауылдық жерлердегі жеке қосалқы шаруашылық үшін-0,25 га, жаңбырлы және суармалы жерлер үшін-0,15 га;
- жеке тұрғын үй салу үшін-0,10 га;
- көгалдандыру және қала сыртындағы құрылыс үшін-0,12 га.

Бұл дипломдық жобада біз Қазақстан Республикасы азаматының мемлекеттік меншіктегі жерді жеке меншікке тегін алу құқығын, сондай-ақ сыйақы алу құқығын қарастырдық. Мұнда тегін мүлік-бұл жеке тұрғын үй салуға арналған түбіртек, ал ақылы мүлік дегеніміз, егер жеке тұлға белгілі бір кәсіп үшін алса, онда бұл жер ақылы түрде беріледі.

1 Жер учаскесі, жер туралы түсінік

Жер учаскесі белгілі бір шекаралармен шектелген жер бетінің бөлігі болып табылады. Ол тұрғын үй немесе коммерциялық нысан салу, ауылшаруашылық мақсатта пайдалану, ойын-сауық мақсаттары немесе жай ғана үй учаскесі сияқты әртүрлі мақсаттарда пайдалануға болатын жеке жер учаскесін білдіреді.

Жер ұғымы жылжымайтын мүлік пен құқық саласында іргелі болып табылады. Жер-жер, өсімдіктер немесе басқа материалдармен жабылуы мүмкін жер шарының қатты бетінен тұратын жаңартылмайтын табиғи ресурс.

Жер орасан зор құндылыққа ие, өйткені ол әртүрлі экономикалық және қоғамдық қызметтердің негізгі ресурсы болып табылады. Ол ғимараттар салуға, егін егуге, инфрақұрылымды орналастыруға және қоғамдық кеңістіктерге орын береді.

Жер учаскесіне құқық учаске орналасқан елдің заңнамасымен реттелуі мүмкін. Әр түрлі елдерде жалдау, өмір бойы иелену немесе жеке меншік сияқты жер меншігінің әртүрлі формалары болуы мүмкін. Жерді пайдалану және тиісті ережелер мен нормаларды сақтау жауапкершілігі жергілікті заңнамаға байланысты жер учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік органдарға жүктелуі мүмкін.

Жер учаскелерінің құнын бағалау орналасқан жері, инфрақұрылымның қолжетімділігі, ауданы, табиғи жағдайлары және учаскені пайдаланудың ықтимал мүмкіндіктері сияқты әртүрлі факторларға негізделген. Жер учаскелері сатылуы, сатып алынуы, жалға берілуі немесе қаржы алу үшін кепіл ретінде пайдаланылуы мүмкін.

Жер учаскелері мен жер ұғымы әлеуметтік және экономикалық дамудың маңызды элементтері болып табылады және оларды дұрыс пайдалану мен басқару қоғамның тұрақты дамуы мен әл-ауқатын қамтамасыз етудің негізгі мәселелері болып табылады.

1) Жер учаскелерінің жіктелуі: жер учаскелері мақсаты (тұрғын үй, коммерциялық, Ауыл шаруашылығы және т.б.), жер деңгейі (ауыл шаруашылығы, орман, табиғи-қорық), орналасуы (қалалық, қала маңындағы, ауылдық) және т. б. қоса алғанда, әртүрлі критерийлер бойынша жіктелуі мүмкін.

2) Меншік құқығы: жер учаскелері жеке немесе мемлекеттік меншікте болуы мүмкін. Жеке меншікте жер Жеке тұлғаларға немесе заңды тұлғаларға тиесілі, ал мемлекеттік меншікте жер мемлекетке немесе муниципалитетке тиесілі. Кейбір жағдайларда жер учаскесі адамдар тобына немесе қауымдастыққа тиесілі болған кезде ұжымдық меншік нысандары да бар.

3) Жер заңнамасы: әр елде жер учаскелері иелерінің құқықтары мен міндеттерін реттейтін заңдар мен ережелер бар. Заңнамаға мүлікті тіркеу ережелері, құрылысқа рұқсат беру процедуралары, жерді пайдалануды шектеу, салық салу және т.б. кіруі мүмкін.

4) Жерді жоспарлау: Жерді жоспарлау қалалық және аймақтық дамуға сәйкес жер учаскелерін тиімді пайдалануды анықтау процесін білдіреді. Ол аймақтарға бөлуді анықтауды, жерді дамыту және пайдалану жоспарларын

әзірлеуді, экологиялық факторларды есепке алуды, инфрақұрылым мен қоғамдық кеңістіктерді құруды қамтиды.

5) Жер нарығы: жер учаскелері жер нарығында сатып алу-сату немесе жалға беру объектісі болуы мүмкін. Жер бағасы орналасқан жеріне, инфрақұрылымның қолжетімділігіне, жоспарлау шектеулеріне және басқа факторларға байланысты айтарлықтай өзгеруі мүмкін. Жер нарығы экономиканы дамытуда және инвестициялауда маңызды рөл атқарады.

1.1 Жердің жеке меншікке өту тарихы мен қазіргі жағдайы

Қазақстанда жерді жеке меншікке беру Кеңес заманынан бастау алатын тарихқа ие. 1991 жылы Кеңес Одағы ыдырағаннан кейін Қазақстан тәуелсіздік алып, Экономика және жерді пайдалану саласындағы реформаларды жүзеге асыруға кірісті. 1992 жылы "жер туралы" заң қабылданды, ол Қазақстанда Жер ресурстарын пайдалану, қорғау және қорғау үшін құқықтық негіз құрды. Осы Заңға сәйкес, жер мемлекеттік меншікте болды және жалға немесе тегін пайдаланылды. Алайда, 2003 жылы "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне аумақтық қатынастар мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" заң қабылданды, ол Қазақстан азаматтарына жер учаскелерін жеке меншікке алуға мүмкіндік берді. Осы Заңға сәйкес Қазақстан азаматтары сатып алу-сату шарты немесе сыйға тарту шарты негізінде жеке меншіктегі жер учаскелерін ала алады.

Заң сонымен қатар жеке меншікке алуға болатын жер көлеміне шектеулер қояды. Мысалы, тұрғын және жеке үйлер үшін жер учаскесінің максималды ауданы 0,10 га, ал аумақты көгалдандыру және абаттандыру үшін 0,25 га болды.

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскелерін жеке меншікке беру жалғасуда. Азаматтар сатып алу-сату немесе сыйға тарту шарты негізінде жеке меншіктегі жерді ала алады. Алайда жеке меншікке сатып алуға болатын жердің мөлшері шектеулі және жерді пайдалану мақсаттарына байланысты.

Бұдан басқа, Қазақстан Жерді пайдалану жүйесін және жермен қарым-қатынасты жетілдіруді жалғастыруда. 2021 жылы "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне аумақтық қатынастар мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" заң қабылданды және Қазақстанда Жер ресурстарын пайдаланудың, қорғаудың және сақтандырудың жаңа ережелері белгіленді.

Осы Заңға сәйкес, 2021-2025 жылдар аралығында жер пайдалану тиімділігін арттыруға және азаматтардың өмір сүру сапасын жақсартуға бағытталған аграрлық реформаның мемлекеттік бағдарламасы іске асырылуда. Осы бағдарлама шеңберінде жермен қарым-қатынасты жақсарту, Ауыл шаруашылығын дамыту және экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылданатын болады.

Жер реформаның негізгі бағыттарының бірі жеке меншіктегі учаскелер

санын ұлғайту және оларды пайдалану тиімділігін арттыру мақсатында жерді жеке меншікке беруді жеделдету болып табылады. Бұдан басқа, аграрлық реформа шеңберінде жеке меншіктегі жерді сатып алу рәсімін оңайлату, сондай-ақ бүкіл процестің ашықтығы мен жариялылығына кепілдік беру бойынша жұмыс жүргізілетін болады.

Жалпы, Қазақстанда жерді жеке меншікке беру азаматтардың өмірін жақсартуға және жерді пайдалану тиімділігін арттыруға бағытталған жер саясатының маңызды бағыты болып табылады. Қазіргі уақытта Қазақстанда осы салада реформалар жүргізілуде, жерді пайдалану жүйесін және жермен қатынастарды жетілдіру бойынша жұмыстар жалғасуда.

Қазақстандағы аграрлық реформаға дейін жер мемлекеттік меншікте болды, оны пайдалану жалдау немесе қосалқы жалдау негізінде жүзеге асырылды. Сонымен қатар, жер учаскелерін жеке меншікке беру шектеулі дәрежеде ғана мүмкін болды және тұрғын үй немесе жеке шаруа қожалықтарын салу сияқты белгілі бір мақсаттар үшін ғана мүмкін болды. Экономиканың өсуіне және азаматтардың жерге деген қажеттіліктеріне байланысты қолданыстағы жүйені өзгерту және азаматтарға жеке меншікке жер алуға көбірек мүмкіндіктер беру қажет болды. Нәтижесінде 2003 жылы "жер туралы" заң қабылданды, ол азаматтар мен заңды тұлғаларға жер учаскелерін тек жалға емес, жеке меншік құқығымен алуға мүмкіндік берді. Содан бері жер учаскелерін жеке меншікке беруді реттейтін бірқатар заңдар мен заңға тәуелді актілер қабылданды, бұл оларды алуды жеңілдетеді және жер иелерінің құқықтарын қорғауды жақсартуға бағытталған. Қазіргі уақытта азаматтар мен заңды тұлғалар жеке меншіктегі жер учаскелерін тек тұрғын үйлер мен жеке қосалқы шаруашылықтар салу үшін ғана емес, сонымен қатар сауда орталықтары, қонақ үйлер мен өндірістік нысандар салу сияқты коммерциялық мақсаттар үшін де сатып ала алады.

Қазақстанда жерді жеке меншікке беру процесі әлі де жалғасуда, бірақ ол процестің ашықтығы мен тиімділігінің болмауы, сондай-ақ сатып алуға болатын жердің тапшылығы сияқты кейбір қиындықтар мен проблемаларға тап болады. Сонымен қатар, кейбір сарапшылар жерді пайдалануды қатаң бақылау мен қадағалаудың болмауы жер ресурстарының негізсіз бөлінуіне және экологиялық мәселелерге әкелуі мүмкін деп санайды.

Қазақстан Жерді пайдалану жүйесін және жермен қарым-қатынасты жетілдіру бойынша жұмысты жалғастыруда.

Жер Заңдылықтары мен Жер кодексінің негізгі талаптары мен қағидалары Егеменді елдің басты байлығы оның экономикалық және әлеуметтік бөлігін құрайтын жер ресурстары болып табылады. Қазақстан Республикасы аумағы бойынша әлемнің 180 елінің арасында 9-шы орында. Бүгінгі таңда елдің экономикалық маңызы ең жоғары деңгейде, өйткені ел уманның кез-келген экономикалық қызметі мен қоғам өмірінің негізі болып табылады. Негізгі Заңның 6-бабының 3-тармағында біздің еліміздегі жер жеке және мемлекетке тиесілі екендігі айтылған, 38-бапта азаматтардың мұны ескеру міндеті нақты анықталған. 2003 жылы 20 маусымда Қазақстан Республикасында мемлекетте Жер ресурстарын пайдаланудың құқықтық негіздерін айқындайтын

Жер кодексі қабылданды. Жер субъектілері басшыларының тиісті құқықтарды жүзеге асыруы табиғи ресурс ретінде жерге және қоршаған ортаның басқа да объектілеріне, сондай-ақ басқа адамдардың құқықтары мен құқықтық ерекшеліктеріне нұқсан келтірмеуге тиіс.

Жер пайдалану құқығының субъектілері:

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

Жер пайдалану құқығының туындауы:

- 1) жер пайдалану құқығы;
- 2) жер пайдалану құқығын табыстау;
- 3) жер пайдалану құқығын беру;
- 4) жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен

ауысуы арқылы туындайды.

Жер пайдалану құқығын табыстау, беру және оның ауысуы жер учаскесінің нысаналы мақсаты ескеріле отырып, жүзеге асырылуы тиіс.

Жер пайдалану құқығы:

- 1) мемлекеттік органдар актілерінің;
- 2) азаматтық-құқықтық мәмілелердің негізінде;
- 3) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де негіздерде

туындайды.

Жер пайдалану құқығын табыстау:

1. Жер пайдалану құқығын табыстау тұлғаға жер пайдалану құқығын тікелей мемлекеттің беретінін білдіреді.

2. Азаматтарға және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын табыстау атқарушы органның жер учаскесіне құқық табыстау жөніндегі құзыретіне сәйкес оның шешімі негізінде жүргізіледі.

Тұрақты жер пайдалану құқығы:

I. Жер учаскілері тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға:

а) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді, үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғаларға;

ә) ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын заңды тұлғаларға;

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

в) ҚР заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда беріледі.

II. Тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды.

Уақытша жер пайдалану құқығы:

1. Жер учаскесі азаматтар мен заңды тұлғаларға уақытша өтеулі жер

пайдалану немесе уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен берілуі мүмкін.

2. Егер жер кодексінде және ҚР заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығы 5 жылға дейінгі мерзімге табысталады. 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 табыстау мерзімдері

1.2 Жер учаскелерін берудегі шет мемлекеттер тәжірибесі

Қазіргі уақытта мүліктік-жер қатынастары нарықтық тетіктердің әсерінен қалыптасуда. Сондықтан бизнесті табысты жүргізу және жылжымайтын мүлікті тиімді басқару үшін шетелдік тәжірибені, осы саладағы әлемдік тәжірибені білу маңызды болады. Шетелдік тәжірибені зерттеу бүкіл әлемдегі ірі қалаларда жүзеге асырылатын мүліктік және жер қатынастарын ұйымдастырудың үш негізгі түрін анықтауға мүмкіндік береді.

Бірінші түрі-бұл жергілікті өзін-өзі басқару саясаты, ол негізінен жалдау ережелерін қолдануға негізделген. Мұндай саясат Финляндияда, Швейцарияда, Канадада, Үндістанда және басқа елдерде жүзеге асырылады, мұнда аумақтық қатынастардың негізгі субъектілері қалалық муниципалитеттер болып табылады, олар ірі жер иелері мен менеджерлер ретінде жерді әділ және тиімді бөлуге және қаладағы меншіктің құқықтық мәртебесін реттеуге жауап береді. шекара.

Екінші түрі-жылжымайтын мүлікті реттеудің қатаң құралдарын (нарықтық құн, салықтар) қолданумен байланысты саясат, Егер қалалық жер нарығы жеткілікті болса. Мұнда Испания, Португалия, Греция, Кипр қалалары туралы айтуға болады, мұнда мүліктік және жер қатынастарын реттеу жылжымайтын мүлікті, соның ішінде шетелдік инвестицияларды тартуға негізделген, бұл қалалардың экономикасына оң әсер етеді.

Мүлікті басқаруды ұйымдастырудың үшінші түрін аралас деп атауға болады, яғни алғашқы екі түрдің элементтерін біріктіреді. Бұл саясат Америка Құрама Штаттарында, Германияда, Ұлыбританияда, Италияда жүзеге асырылады.

Мысалы, Финляндияның тәжірибесін қарастырайық, онда қала әкімшілігі мүмкіндігінше көп Жылжымайтын мүлік пен қалалық жерлерге иелік етуі керек деп есептеледі. Елдің барлық қалаларында, соның ішінде астанасы Хельсинкиде, қалада көшелер, саябақтар, жасыл алаңдар мен қоғамдық нысандар орналасқан учаскелер бар. Хельсинкидің муниципалдық меншігі бүкіл қала аумағының 60% - дан астамын құрайды. Бюджет тапшылығы көп болған жағдайда қала жер учаскелерін сатуға қоя алады. Хельсинкиде және басқа да көптеген қалаларда жер тек жалға беріледі. Қалалық бюджет үшін бұл тұрақты табыс көзі. Жалдау мерзімі жер учаскесінің нысаналы мақсатына байланысты белгіленеді: тұрғын үй үшін - 60 жылға дейін; өнеркәсіптік құрылыс және қойма үй - жайлары үшін-30

жылға дейін; коммерциялық мақсаттар үшін-30 жылдан 60 жылға дейін. Жалдау ақысының мөлшері учаскенің капиталымен немесе бағалау құнымен анықталады. Тұрғын үй үшін пайдаланылатын учаскелер үшін жалдау ақысы учаске құнының 4% құрайды, яғни шамамен 50 доллар. (Америка Құрама Штаттары) 1 шаршы метрге М қала орталығында (Мәскеу облысында бұл сома жартысынан аз), өнеркәсіптік және коммерциялық нысандар үшін - учаске құнының 5%. Финляндиядағы мүлік салығы бағалау құнының 1,2% құрайды.

Сонымен қатар, жалдау ақысының мөлшері инфляция жағдайында рентабельділікті қамтамасыз етуден гөрі өмір сүру құнының индексіне байланысты. Бұл ретте алғашқы бес жылда кірісті ұлғайту 50% мөлшерінде жүзеге асырылады. Жалдау шартында муниципалитет құрылыс жоспарын және оны жүзеге асыру мерзімдерін (әдетте 2 жылдан 8 жылға дейін) дәл белгілейді. Жалға алушы өзінің жалдау құқығын қала билігінің келісімінсіз үшінші тұлғаға беруге құқылы. Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін Жалға алушы келісімшартты ұзартуға құқылы, ал егер муниципалитет келісімшартты ұзартудан бас тартса, ол жалға алушыға муниципалдық меншікке берілетін ғимараттардың сметалық құнының 60% береді. зиянды өтеуге міндетті. Канадада Конституцияға сәйкес жер иелері федералды үкімет, провинциялар мен муниципалитеттер болып табылады, олар елдің жер қорының шамамен 90% басқарады. Қалалық жерлер негізінен жер учаскелерін жалға беру мен сатудан кіріс алатын муниципалитеттерге тиесілі. Жалдау төлемдері жылжымайтын мүлік құнының пайыздық мөлшерлемесімен анықталады. Мысалы, Торонто қаласының орталығындағы үш бөлмелі пәтердің орташа бағасы 350 мың долларды құрайды.. ай сайынғы жалдау ақысы: бұл мәселеде толығымен тәуелсіз Канада муниципалитеттері 11 200 мүлік салығын алады. Сондай-ақ, саудагерлер мәміле жасағанда (мөртабан) және жылжымайтын мүлікті бергенде салық салынады. Салықтар жер учаскесі немесе басқа жылжымайтын мүлік құнының 0,5-1% құрайды. Муниципалитеттер жер құнына сәйкес өз аумақтарын дамыту ақысын белгілейді; бұл төлемдердің кем дегенде 5% - ы қоғамдық аумақтарды абаттандыруға жұмсалады. Мүлікті бағалау муниципалды басқарудың негізгі функциясы болып табылады, бұл провинциядағы бағалау әдістеріне бірыңғай көзқарасты сақтау қажеттілігіне байланысты. Канада астанасы Оттаваның бюджетінде жер тарифтері 30% - дан асады. Мүліктік және жер саясатының бірінші түрі жүзеге асырылатын Швейцарияда жылжымайтын мүлікті сатып алу бірқатар заңдармен күрделене түседі, мысалы, жылжымайтын мүлікті сатып алуға квоталар да бар (жылына 2 мың учаске). Осылайша, қалалық жерлердің тек 18% - ы жеке меншікте, қалған жер Жергілікті өзін-өзі басқару органдарына жалға беріледі. Жылжымайтын мүлікке инвестиция салу қиын, өйткені елде жылжымайтын мүлік туралы алыпсатарлық жасауға тыйым салынады: жылжымайтын мүлікті, оның ішінде игерілмеген учаскелерді екі жыл ішінде жоғары бағамен қайта сатуға тыйым салатын заң бар. Швейцария мен Скандинавия елдері әлемдегі ең экономикалық дамыған және саяси тұрақты елдердің қатарына кіреді, бұл осы елдердің жылжымайтын мүлік нарығындағы рейтингін арттыруда маңызды рөл атқарады. Соңғы үш жылда Швейцария мен

Норвегияда шетелдіктерге сатылған пәтерлер мен виллалардың жалпы саны 2,5 еседен астам өсті. Мүліктік және жер қатынастарын реттеу саясатының екінші түрі жүзеге асырылатын елдерде жылжымайтын мүлікті сатып алу-сатуға артықшылық беріледі.

Мысалы, Португалия астанасы Лиссабонда таза нарықтық механизм муниципалды және кенттік билік мүдделерінің сенімді орындалуын қамтамасыз ететін бірқатар қатаң шектеулер мен шарттармен толықтырылған. Жер учаскесін сатып ала отырып, меншік иесі заң талаптарына сәйкес учаскеде қажетті әлеуметтік инфрақұрылым құруға міндеттенеді. Егер жер кәсіпорындар салу үшін сатып алынса, біз қоршаған ортаны қорғауға, Денсаулық сақтау мен мәдени дамуға тұрғын үй, балабақшалар, мектептер, саябақтар, супермаркеттер және т. б. сияқты белгілі бір жарналар салуымыз керек. Муниципалды жер мен жылжымайтын мүлікті сату тек Муниципалитет мүшелері бақылайтын ашық аукциондарда жүзеге асырылады. Сату туралы соңғы шешімді Муниципалитет Президенті қабылдайды. Мүлік салығы жылжымайтын мүлік құнының шамамен 1% құрайды.

Жоғары дамыған шет мемлекеттердің көпшілігінің мүліктік және жер саясаты үшінші типке жатады. Мысалы, Америка Құрама Штаттарында Қалалық жылжымайтын мүлік саясатын жүзеге асырудың негізгі құралы сатып алу-сату болып табылады. Сатып алушылардың көпшілігі жылжымайтын мүлікті сату бағасының 20% құрайтын несиеге сатып алады. қалдық жылдық 7% несие мөлшерлемесі бойынша 25-30 жылдан кейін төленеді және өтеледі. Ұлттық саясат үй иесіне ипотеканы төлеуге көмектесу үшін федералды салықтарды азайту арқылы жеке жерді пайдалануға және жылжымайтын мүлікті сатып алуға шақырады. Вашингтон жері қаладағы негізгі басқару құрылымдарының шоғырлануына байланысты федералды билікке тиесілі. Вашингтон территориясының тек 25% - ы жеке меншікте, бұл жердің жартысы 19 ғасырда жеке иелеріне сатылды.

Жер бағалары тек сұраныс пен ұсыныстармен және, әрине, сатып алушының қалауы мен мүдделерімен реттеледі. Америка Құрама Штаттарында Айовадағы шағын фермадан Нью-Йорктегі Дүниежүзілік сауда орталығына дейінгі кез келген жер учаскесі сатушы мен сатып алушы жинаған сомаға сатылуы мүмкін. Мысалы, Нью-Йоркте (Манхэттен) 1 акр жер 120 миллион доллардан 150 миллион долларға дейін тұрады.

Жеке меншікке ие болу сіз жермен бірдеңе жасай аласыз дегенді білдірмейді. Америка Құрама Штаттарының қалалары мен Штаттарының жерлерін пайдалану елдің көптеген заңдарымен реттеледі. Қаланың дамуының бас жоспарларын жүзеге асыру үшін муниципалитеттер жерді жеке меншік иелерінен сатып алуға құқылы болды, бұл оның толық нарықтық құнын, тіпті жер иесінің еркіне қарсы өтейді. Содан кейін бұл жерлер муниципалитеттердің жоспарларын жүзеге асыруға келісетін жаңа иесіне сатылады, әдетте бұл сату жеңілдетілген шарттармен жүзеге асырылады.

1.3 Жерді жеке меншікке берудегі жер кадастрлық құжаттар

Қазақстанда жер учаскесін жеке меншікке беру кезінде тиісті жер кадастрлық құжаттарын ресімдеу қажет. Бұл құжаттар жер учаскесіне меншік құқығын растайды және оның сипаттамаларын белгілейді. Міне, жерді жеке меншікке беруге байланысты негізгі кадастрлық құжаттар:

Мемлекеттік жер кадастрынан (МЖК) үзінді көшірме: МЖК жер учаскелерінің бірыңғай тізілімі болып табылады және жер құқықтары, жер санаттары, рұқсат етілген пайдалану және басқа да сипаттамалар туралы ақпаратты қамтиды. МЖК үзінді көшірмесі жер учаскесінің болу фактісін және оның негізгі параметрлерін растайды.

Жер учаскесінің шекаралары: жерді жеке меншікке беру кезінде учаскенің шекараларын белгілеу қажет. Ол үшін геодезиялық түсірілім жасалады, оның нәтижесі жер учаскесінің техникалық жоспары болып табылады. Онда шекаралардың координаттары мен учаскенің өлшемдері көрсетіледі.

Қабылдау-тапсыру актісі: бұл жер учаскесін мемлекеттік немесе муниципалдық меншіктен жеке меншікке беру кезінде жасалатын құжат. Актіде беру шарттары, учаскенің сипаттамалары, жаңа меншік иесінің құқықтары мен міндеттері жазылады.

Меншік құқығын тіркеу: кадастрлық құжаттарды ресімдегеннен кейін жер учаскесіне меншік құқығын тіркеу қажет. Бұл жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу органында (ОГРНИ) немесе аумақтық сәулет және қала құрылысы бөлімінде орын алады.

Жерге кадастрлық құқықтар: біріншіден, жер және кадастрлық құжаттар жыл сайын барлық деңгейлерде жасалатын құжаттарды қамтиды. агжорнати. Жер учаскесінің кадастрлық құжаттамасының құрылымын, құрамын, мазмұны мен нысандарын, сондай-ақ жерді қалпына келтіру тәртібін "авторизацияның орталық органы" бекітеді. Жер кадастрлық құжат негізгі және дополнительный. Ла негізгі құжат үшін процестердің тізбесін, ақпарат пен құжаттар тізбесінің құрамын Жер ресурстарын басқару комитеті Қазақстан Республикасы Үкіметінің бекітуіне ұсынады. ҚР Үкіметінің «Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі» туралы қаулысы бойынша негізгі жер-кадастрлік құжаттарына:

- 1) жер учаскесінің жер-кадастрлік ісі;
- 2) ауданның (қаланың) мемлекеттік жер-кадастрлік кітабі;
- 3) жер-кадастрлік картасы жатады.

Барлық құжаттар топырақ, өзгерістер және табиғи жағдайлар туралы бастапқы деректерді қамтиды. Келесі іске жеке-жеке көшейік. Кадастрлық құжаттама мемлекеттік кадастрдың негізгі құжаттарының бірі болып табылады. Кадастрлық файл қалтасы-жаңадан салынған немесе өзгертілген жер учаскесіне арналған барлық құжаттардың тізімі. Кадастрлық құжаттама жердің жаңа түрін немесе Т Терг-ді тіркеу қажет болған кезде белгіленеді және жасалады, жер учаскесін бірліктерге бөлу немесе жер учаскелерін бірліктерге біріктіру қажет болған кезде жер учаскесіне салық салынады және идеалға аударылады.

Мемлекеттің қажеттіліктеріне байланысты немесе жер учаскесі Сіто мен заңды тұлғалар арасында берілген жағдайда, жеке жер учаскесінің шекараларын реттеуге, жаңа жер учаскесін құруға, уақытша жер учаскесін иеленуге, кепілдік алуға, бірыңғай жер учаскесін беруге қатысты құжаттар заңды тұлғаға тиесілі, керісінше, осы жер учаскесінде орналасқан бірыңғай жер учаскесі істер жөніндегі комитеттің бөлімшелері бюджет қаражаты есебінен орындайтын дүлей зілзалалардың тізілімін ашады және жүргізеді, немесе жазбалар 2-ші жазбада жасалады кадастрлық есептің қорытындысы жер учаскесін жер кітабында тіркеу үшін негіз болып табылады.

Кадастрлық істің мазмұны:

- жылжымайтын мүлікті тіркеу жөніндегі құжаттар тізбесі;
- жер телімін заңды түрде тіркеу туралы құжат;
- жер телімін техникалық рәсімдеу материалдары;
- жердің кадастрлық мәліметтері;
- түзету беті.

Осы көрсетілген бөлімдерге жеке тоқталайық:

1. Кадастрлық нөмірі.
2. Алдыңғы кадастрлық нөмірі.
3. Облыс атауы (Республикалық деңгейдегі қала атауы).
4. Ауданы (облыстық деңгейдегі қала).
5. Елді мекен (бақша қоғамдастығы).
6. Көшесі.
7. Үйдің немесе учаскенің №.
8. Орналасу сипаты (егер мекен-жайы жоқ болса).
9. Жердің санаты.
10. Пайдалану мақсаты.
11. Жердің жалпы көлемі.
12. Карта номенклатурасы.
13. Жер учаскесенің бөлінуі жайлы.
14. Ерекше жағдайлары.

Кадастрлық істің құрылымы мен мазмұнына сол жер теліміне заңды иелік ету құқығының болуы, бөлу кезінде барлық заңдылықтарға сәйкес жүргізілуі негіз болады.

Жердің кадастрлық ісін жасаудағы құжаттардың құрамы

а) мемлекеттік емес ауылшаруашылық кәсіпорындарына жер беру жағдайында:

1. Ауылшаруашылық өнеркәсіп мүшелерінің жалпы жиналысының хаттамасының көшірмесі;
2. Ауылшаруашылық кәсіпорынның жарғысының көшірмесі;
3. Аудандық өкілетті органның жер беру туралы шешімі;
4. Жер телімінің орналасу нобайы;
5. Ғимараттың немесе құрылымның бөліну балансы;
6. Әділет бөлімінде заңды тұлғаның тіркелгендігі жөніндегі куәлігі;
7. Статистикалық басқармада тіркелгендігі жөніндегі карточканың

көшірмесі;

8. Заңды тұлғаның салық инспекциясында тіркелгендігі жөнінде куәлігі;

9. Жерді пайдалану құқығы жайлы акт;

10. Мүліктің кімге тиесілі екендігі жайлы ақпарат.

ә) Азаматтық тұрғын үй салуға жеке меншігіне жер беру жағдайында (ИЖС):

1. Азаматтың үй салуға жер берілуі жайлы;

2. Азаматтың бұған дейін жеке үй салуы үшін жерінің бар болуы немесе жоқтығы жайлы анықтама;

3. Азаматтың жеке үйінің бар жоғы жайлы анықтама;

4. Атқарушы органның жер телімін беру жайлы шешімі;

5. Аудандық салық инспекциясына салық төлеушінің тіркелгендігі жөніндегі құжатының көшірмесі (СТН).

Алдыңғы кадастрлық іс жүргізілген орынға барғаннан кейін 2-ден шарт жасалды частей. Ет жер учаскесі мемлекеттің қажеттіліктеріне қарай жеке меншікке немесе заңды тұлғалардың меншігіне алынған жағдайда, атқарушы органның шешімі немесе соттың бұл қажеттілік туралы шешімі жер учаскесін алу үшін қажетті құжаттары бар шеңберге қоса беріледі. образования. Ет егер азамат немесе заңды тұлға мәдени (кондитерлік) жағдайда болуға мәжбүр, сот шешімі Орындаушының құжаттарында тіркеледі.

2 Шымкент қаласының географиялық орны мен жер бедері

Шымкент - Қазақстанның оңтүстік бөлігінде орналасқан халық саны 1 миллионнан асатын Республикалық маңыздық мәртебесіне ие елдің үш қаласының бірі. Қазіргі таңда Шымкент 5 әкімшілік ауданнан тұрады: Абай, Еңбекші ауданы, Әл-Фараби ауданы, Қаратау ауданы және Тұран ауданы, олардың жалпы ауданы 1170 км² құрайды.



2.1 - сурет - Шымкент қаласы, Қазақстан Республикасы

Географиялық орны: Шымкент Оңтүстік Қазақстан облысында, Өзбекстанмен шекараға жақын орналасқан. Ол Астанадан (Нұр-сұлтан) оңтүстікке қарай 660 шақырым жерде орналасқан. Қала $42^{\circ}19'$ солтүстік ендік пен $69^{\circ}35'$ шығыс бойлықта жатыр.

Мұхит пен теңізден үлкен арақашықтықта орналасқан жергілікті климат - шұғыл континенталды болып табылады. Бірақ қаланың оңтүстікте орналасуы басқа қазақстандық қалалармен салыстырғанда қыс мезгілінің өте жылы, ал жаздың құрғақ және ыстық болуын қамтамасыз етеді. Орташа көпжылдық ауа температурасы $+13^{\circ}\text{C}$, ең суық ай (қаңтар) $-0,7^{\circ}\text{C}$, ең жылы ай (шілде) $+26,3^{\circ}\text{C}$. Желдің орташа жылдық жылдамдығы - 2,20 м/с. Ауаның орташа жылдық ылғалдылығы - 57%

2018 жылғы 19 маусымда Қазақстан Республикасының Президенті Нұрсұлтан Әбішұлы Назарбаевтың Жарлығымен Шымкент қаласына республикалық маңызы бар қала мәртебесі берілді [2]. Шымкент Оңтүстік Қазақстан облысының құрамынан алынып, сол жарлықпен облыс атауы «Түркістан» деп өзгертілді, ал әкімшілік орталық Түркістан қаласына берілді. Осылайша, Қазақстанда облысқа тең дербес әкімшілік-аумақтық бірлік ретінде

17-ші өңір - Шымкент қаласы пайда болды. Шымкент – еліміздің ең жылдам дамып келе жатқан қалаларының бірі. Қазақстанның тәуелсіздігі кезеңінде Шымкент халқының саны 68,5% өсті (1990 жылы 400 000 астам – 2023 жылы 1,2 миллионға жуық), ал қала аумағы 8 есе ұлғайды (1990 жылы 146 км² - 2023 жылы 1170 км).

2019 жылдың соңында Шымкент қаласының экономикасына 194,5 млрд. теңге инвестиция тартылды. 2019 жылы қалада жалпы құны 25,6 млрд.теңгеге 10 инвестициялық жоба жүзеге асырылып, жаңа 420 жұмыс орны ашылды. Қалада 2 индустриалды аймақ бар (Оңтүстік - 337 га және Тассай - 89 га). Индустриалды аймақтарға бөлінген жердің жалпы ауданы 426 га құрайды. Шымкентте жалпы құны 33 млрд. теңгені құрайтын алты инвестициялық жобамен көліктік-логистикалық аймақ құру жобасы жүзеге асырылуда. Жалпы жер көлемі 92 га құрайды.

Қалаға инвесторларды тарту мақсатында ауданы 306 гектар болатын «Жұлдыз» атты жаңа индустриалды аймақ құрылуда. Бірінші кезеңде 76 га (2020–2021), екінші кезеңде - 230 га (2021–2022) жер игеру жоспарлануда.

Сонымен қатар, әлеуетті инвесторларды қосымша ынталандыру мақсатында аумағы 136 гектар болатын Шымкент агроөнеркәсіптік аймағын құру процесі басталды, онда көтерме және бөлшек сауда қоймалары мен ауылшаруашылық кәсіпорындары орналасатын болады. Құны 8 млрд. теңге болатын 6 инвестициялық жобаны жүзеге асыру жоспарлануда.

Сондай-ақ, қалада 427 гектар аумақта «Шымкент сити» қала құрылысы бойынша арнайы экономикалық аймағын құру жұмыстары жүргізілуде. Жобаны іске асыру барысында «Highvill» (Оңтүстік Корея), «Kinder World» (Сингапур), «Eryari» (Түркия) компанияларын тарту көзделген. Жоба аясында қала экономикасына 1,5 млрд. АҚШ доллары көлемінде шетелдік инвестиция тартылатын болады. Жоба қаланың 50 мың тұрғынын баспанамен қамтамасыз етуді көздейді.

2.1 Шымкентте жер телімдерін жеке меншікке берудің қазіргі барысы

Шымкентте, көптеген басқа қалалар сияқты, жер учаскелері тұрғын үй құрылысы, коммерциялық қызмет, Ауыл шаруашылығы және өнеркәсіп сияқты әртүрлі мақсаттарда пайдаланылуы мүмкін. Қаладағы жер санаттарға бөлінеді, соның ішінде тұрғын жерлер, өндірістік жерлер, ауылшаруашылық жерлері және қоғамдық жерлер.

Мемлекет меншігіне алынатын жер учаскелерінің жалпы алаңы 58,54 га, құны 1 млрд 484 млн теңгені құрайды. Көлік инфрақұрылым нысандары бойынша сатып алынған 66 жер учаскесіне 376,47 млн теңге жұмсалды. Ал көпқабатты үйлер мен әлеуметтік нысандардың құрылысына барлығы 1 млрд 107,4 млн теңгеге 93 жер телімі сатып алынды

Кесте 2.1 – Шымкент қаласының жер көлемі

116280 га	Шымкент қаласының жер көлемі	100%
62613 га	Ауыл шаруашылығына арналған жер көлемі	53,84%
37612 га	Елді мекен жерлері	32,34%
6265 га	Өнеркәсіптік,көлік,байланыс,қорғаныс және басқа да ауыл шаруашылық емес саласының жерлері	5,38%
1520 га	Су ресурстарының жерлері	1,3%
4330 га	Орман қорының жерлері	3,7%
171 га	Ерекше қорғалатын табиғи аумақтың жерлері	0,14%
3769 га	Бос жерлер	3,24%

Мемлекет меншігіне алынатын жер учаскелерінің жалпы алаңы 58,54 га, құны 1 млрд 484 млн теңгені құрайды. Көлік инфрақұрылым нысандары бойынша сатып алынған 66 жер учаскесіне 376,47 млн теңге жұмсалды. Ал көпқабатты үйлер мен әлеуметтік нысандардың құрылысына барлығы 1 млрд 107,4 млн теңгеге 93 жер телімі сатып алынды

Басқарма ұсынған мәліметтерге сүйенсек, Shymkent city қалашығының құрылысы үшін 389,7 млн теңгеге 12 учаске, Тұран шағынауданының құрылысына қажет 16 учаске 158,8 млн теңгеге сатып алынған.

Сондай-ақ, көгалдандыру жұмыстарымен қоса бұл жобаға 201,1 млн теңгеге бағаланған 15 учаске мемлекет мұқтажына қайтарылды. Өзен жағалауы 35 метрге дейін абаттандырылады. Жобаны жүзеге асыру мақсатында 61,1 млн теңгеге 7 жер телімі сатып алынған. Құрылыс жұмыстары әкімшілік іскерлік орталығында да қызу жүріп жатыр.

Бір жағынан жол түсіп, екінші жағынан сәулеті көз тартатын ғимараттар мен биік-биік үйлер бой көтеріп келеді. Бұл жоба аясында 49,9 млн теңгеге 22 жер учаскесі сатып алынған.

Қала тұрғындарының қатарында жер учаскесін өз бетінше иеленіп алғандар мен жерді нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланбағандар да кездеседі. Мұның бәрі заң бұзушылық. Жерге ешқандай құжатсыз, өз бетінше иелік жасап алған 18 тұлғаға басқарма 3 690 130 теңге айыппұл салған. Ал Қазақстан Республикасының жер заңнамасын сақтамай, жер учаскесін нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланбаған 14 тұлғаға 380 211 теңге көлемінде айыппұл салынған.

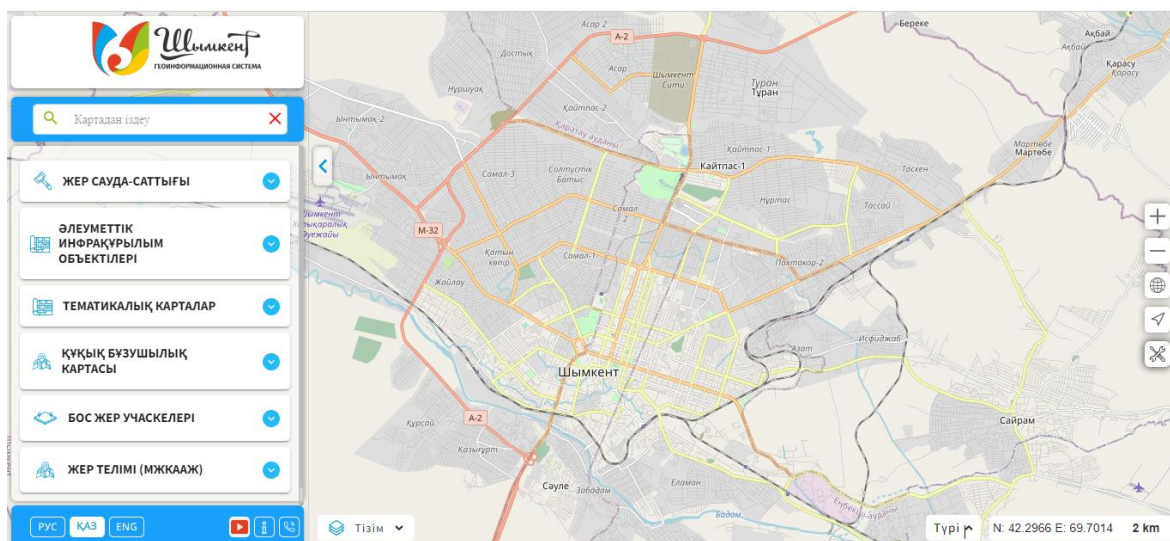
Жер нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылуы тиіс! Ауыл шаруашылығы мақсатында пайдаланатын жерді тұрғын үй салуға өзгерте салу қиын емес. Бірақ, тұрғын үйге арнап өзгерткен жерге міндетті түрде инфрақұрылымдық жүйе, су трассасы, табиғи газ, сапалы электр жарығы, кәріз жүйесі тартылуы керек.

Оны қалалық сәулет және қала құрылысы басқармасы Шымкенттің Бас жоспары негізінде анықтап береді. Дегенмен, ауыл шаруашылығына қолайлы

жер сол мақсатта, ал тұрғын үйге арналған жер телімі өз мақсатында пайдаланылғаны әбден дұрыс.

Жерді алып, пайдалануға асықпайтындар бар. ҚР Жер кодексінің 92-бабының 2, 3-тармақтарына сәйкес, тексеру жүргізген басқарма қызметкерлері пайдаланылмай жатқан шаруа қожалығына және кәсіпкерлік мақсаты үшін берілген жер учаскесін игермеген 58 тұлғаны анықтап, жер учаскесін пайдалану жөнінде нұсқама беріп, 380 211 теңге көлемінде айыпұл салды. Талап қатаң, орындалмаған жағдайда игерілмеген жер телімі мемлекет меншігіне қайтарылады.

Шымкент қаласында жалпы, осы кезге дейін жеке үй салу үшін жер кезегінде тұрғандар саны 120 000-ға жетті, ал тұрғын үйге 48 мыңнан астам адам кезекте тұр. Бұл цифрды азайту үшін, игерілмей жатқан жер телімдерін мемлекет қажетіне алып, орнына көпқабатты тұрғын үй салу көзделуде. Дегенмен, жер телімі ҚР Жер Кодексінің талаптарына және ҚР Ұлттық экономика министрлігінің «Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидаларын бекіту туралы» Бұйрығына сәйкес, ҚР азаматтары мен оралмандардың өтініштері арнайы есепке алынып, тек инженерлік инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген бос аумақтардан беріледі.



2.2 - сурет – Шымкент қаласының геопортал жүйесі

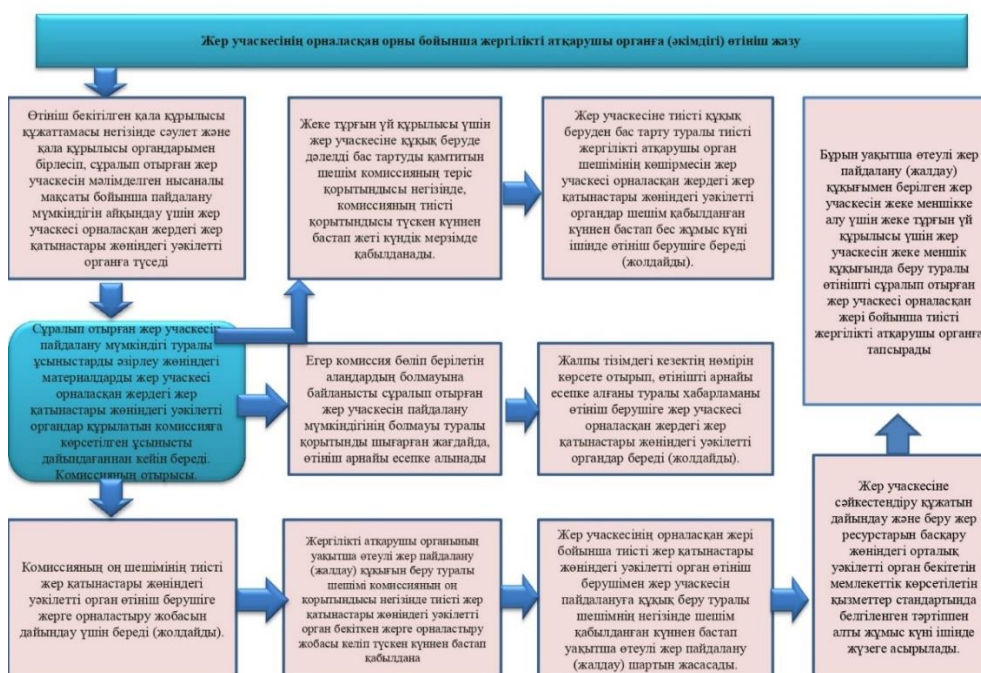
Енді қала тұрғындары жер телімдерінің жағдайын, қай аумақта орналасқанын, қызыл сызыққа енгені туралы немесе ол аймақта болашақта көпқабатты үй салыну мүмкіндігі туралы және басқа да мәліметтерді арнайы геопорталдан біле алады. Мамандардың айтуынша «Көпқабатты тұрғын үйлер қала үшін барлық жағынан тиімді.» Сол себепті игерілмей жатқан жер телімдерін мемлекетке қайтару керек. Қазіргі таңда 3500 жер учаскесі, ал өткен жылы 100 га жер мемлекет қажетіне қайтарылыпты.

2.2 Жер учаскелерін жеке меншікке беру құқығы (жеке тұрғын үй салу үшін, жеке кәсіпкерлік үшін)

Жеке тұрғын үй салу үшін. Объектісі жер учаскелері болып табылатын қатынастарды реттейтін Негізгі заңнамалық акт Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексі (бұдан әрі "Қазақстан Республикасының Жер кодексі" деп аталады) болып табылады.

Қазақстан Республикасындағы жер мемлекеттік және жеке меншікте болуы мүмкін. Жеке меншікте болмайтын барлық жер өз құқықтарын мемлекеттік органдар өз құзыретіне сәйкес жүзеге асыратын мемлекеттің меншігі болып табылады. Жоғарыда атап өткеніміздей жер уческесін жеке меншікке берудің 2 түрі бар. Біріншісі жалпы белгіленген тәртіпте ақылы түрде беру, екіншісі тегін және жеке тұрғын үй құрылысы үшін беру құқығы. Мұнда біз жеке тұрғын үй құрылысын салу мақсатында берілетін жер учаскесі жайында қарастырдық.

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін алу бойынша тәртіп сызбасы



2.3 - сурет –Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесіналу бойынша сызбасы

Ең алдымен жер учаскесі берілетін ауданның әкімшілігі жер учаскесін қайта рәсімдеу және жеке меншік құқығымен беру туралы шешім шығарады. Шешім мәтіні мынадай үлгіде болады: Қазақстан Республикасының Жер Кодексінің 19 және 50 бабының 2-тармағына сәйкес және азамат *жер алушының аты-жөні жазылады* шештім (А қосымшасында көрсетілген).

Осы жоғарыда аталған жұмыстар жүргізіліп болғаннан соң, жер учаскесі иесінің объектіні пайдалануға өз бетінше пайдалану актісі жазылатын болады.

Ол актінің негізіне тоқталып өтсек, мұнда бірінші тараптан жерді жалға беруші ауданның немесе ауданның жер қатынастары, сәулет және қала құрылыс бөлімінің басшысымен жерді жеке меншікке алушы азамат немесе азаматшамен бірге шарт жасасады. Ал ол шарт үлгісінде мынадай мәтінде жазылады.

Меншік иесінің объектіні пайдалануға өз бетінше қабылдау актісі жоғарыда көрсетілген үлгіде жасалынады. Бұл жасалған соң жер учаскесін жалға беру туралы шарт жасалады. бірінші тараптан жерді жалға беруші ауданның немесе ауылдың жер қатынастары, сәулет және қала құрылыс бөлімінің басшысымен жерді жеке меншікке алушы азамат немесе азаматшамен бірге шарт жасасады. Екінші тараптан, яғни жалға алушы тараптан, құжат астына қол қоюшылар, мынадай шартты жасасады.

Ол үшін бірінші шарттың мәні жазылады. Шарттың мәні: Б қосымшадасында көрсетілген

Содан соң тараптардың құқықтары мен міндеттері баяндалады

1. Жалға алушының:

1) Жер учаскесін оның арналуынан келіп туындайтын мақсатта пайдалана отырып жерде дербес шаруашылық жүргізуге;

2) Ауыл шаруашылығы және өзге дақылдар мен көшеттердің егісі мен екпелеріне, жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынған уаыл шаруашылығы мен өзге өнімге және стаудан алынған табысқа меншік;

3) Жалға берушінің келісімімен өз шаруашылығының мұқтажы үшін жер учаскесіндегі құмды, топырақты, қиыршық тасты және де басқа да кең тараған пайдалы қазбаларды, торфты, орман алқабын, жер үсті және асты суларын пайдалануға, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы игіліктерін тұтынуға;

4) Жер учаскесі мемлекет мұқтажына алынғанда, яғни сатып алғанда Қазақстан Республикасының Заңдарына белгіленген тәртіпке сай шығынардың өтелуіне;

5) Жерді жалға берушінің келісімімен жер учаскесінің нысаналы мақсатына қайшы келмейтін құрылыстар мен ғимараттарды, белгіленген сәулет-гигиеналық, өртке қарсы және өзге де талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) сақтай отырып тұрғын үй, сарай, монша, гараж, қора, құдық, әжетхана салуға; (рұқсат етілген құрылыстардың тізбесі)

6) Жалға берушінің келісімімен, белгіленген құрылыс, экологиялық санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарға сәйкес суландыру, құрғату және өзге де мелиоративтік жұмыстар жүргізуге, тоғандар мен басқа да су қоймаларын салуға;

2. Осы бөлімнің 1-тармағындағы 2; 3; 4; 5; 5- тармақшаларында көзделген шарттар тараптардың келісімі бойынша өзгертілуі мүмкін.

3. Жалға алушы:

1) Жерді оның негізгі нысаналы мақсатына сәйкес және шартта белгіленген тәртіпте пайдалануға;

2) Өндірістің табиғат қорғау технологиясын қолдануға, өзінің шаруашылық қызметінің нәтижесінде қоршаған ортаға зиян келтіруге және экологиялық ахуалдың нашарлауына жол бермеуге;

3) Топырақтың құнарлығын арттыруға және жер заңдарында көзделген жерді қорғау жөніндегі шараларды жүзеге асыруға;

4) Жалгерлік төлемді уақытылы төлеуге;

5) Орман, су және басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, тарихи, сәулет ескерткіштерін және жер учаскесінде орналасқан мемлекет қорғауындағы басқа да объектілерді қорғауды қамтамасыз етуге;

6) Жер учаскесінде құрылыс салуды жүзеге асырғанда қолданылып жүрген сәулет-жоспарлау, құрылыс, экологиялық, санитарлық және өзге де арнаулы тараптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) басшылыққа алуға;

7) Жердің жай-күйі мен оларды пайдалану туралы жер заңдарымен белгіленген мәліметтерді мемлекеттік орғнадаға уақытылы табыс етіп отыруға

8) Топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу, құнарлы қабаттың біржола жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа адамдарға сату немесе беру мақсатында оны сынлырып алуға жол бермеуге;

9) Өзінің шаруашылық қызметінің нәтижесінде жердің сапасы және экологиялық ахуалы нашарлаған жағдайда шығындарды жалға алушыдан толық көлемде өтуге;

10) Өз міндеттерін тиісінше орындаған жалға алушы шарт мерзімі аяқталғаннан кейін, басқа тең жағдайларда, жаңа мерзімге шарт жасауға басқа тұлғалар алдында құқылы болады;

11) Осындай шарт жасасу ниеті туралы жалға берушіні шартта көрсетілген мерзімде, егер шартта мұндай мерзім көрсетілмесе, шарттың қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін үш ай мерзімде жазбаша хабардар етуге міндетті.

12) Ауыл шаруашылығы өндірісіне не тұрғын үй құрылысына немесе өзге де құрылысқа арналған жер учаскесі осы шартта көрсетілген мерзім ішінде (егер Қазақстан Республикасының заңдарында неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе) тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда, ондай жер учаскесі осы Кодекстің 94-бабында көзделген тәртіппен меншік иесінен және жер пайдаланушыдан мәжбүрлеп алып қойылуға жатады. Бұл кезеңне мұндай учаскені игеруге қажетті уақыт, сондай-ақ дүлей апаттар салдарынан немесе осылайша пайдалануға мүмкіндік бермеген өзге де мән-жайларға байланысты аталған учаскені мақсаты бойынша пайдалану мүмкін болмаған уақыт кірмейді.

4. Жалға беруші:

1) Жер пайдалануға және қорғауға бақылауды жүзеге асыруға;

2) Жалға алушының қызметінің нәтижесінде жердің сапасы мен экологиялық ахуалына келтірілген шығындарды жалға алушыдан толық көлемде өндіріп алуға;

3) Шарт мерзімі өтуі бойынша жер учаскесінің жай-күйін бағалауға және оны акт бойынша қабылдауға құқылы;

5. Жалға беруші:

1) Жалға алушыға жер учаскесін шарттың талаптарына сәйкес күйінде беруге;

2) Жалға алушының ауыл шаруашылығы алқаптарына игеру мен жақсартуға жіберген шығындарын, егер бұндай игеру мен жақсарту шартта айтылса, толық немесе ішінара шартқа сәйкес төлеуге;

3) Өзінің бастамашылығымен шартты мерзімінен бұрын бұзған жағдайда Жалға алушының шығындарын толық төлеуге міндетті.

Кейіннен тараптардың жауапкершілігі жазылады

1. Айтылған мерзімге жалгерлік төлем төлемнбеген жағдайда Жалға алушы өткен есепті мерзімнің жалгерлік төлем сомасының 0,1 проценті көлемінде әрбір жіберілген күн үшін айыппұл төлейді.

2. Шарттың талабын бұзғаны үшін тараптар Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарына сәйкес жауапкершілікте болады.

Содан соң дауларды қарау тәртібі баяндалады

1. Шарт бойынша туындайтын немесе оның қолданылуымен байланысты кез-келген келіспеушіліктер мен талаптар арасындағы келіссөздер шешіледі.

2. Келіссөз жолымен шешілуі мүмкін емес шарттан туындайтын барлық келіспеушіліктер сот тәртібінде шешіледі.

Одан кейін соңында шарттың қолданылуы баяндалады. Шарт оны тіркеуші органдарда (егер жер пайдалану мерзімі бір жылдан асатын болса) тіркелген сәттен бастап өз күшіне енеді. Шарт _____ жылғы ____ күні _____ айға дейін қолданылады. Осы шарттың 3 бөлігіндегі 3 және 5-тармақтарда белгіленген талаптар сақталмаған жағдайда, шарттың талаптарын өзгертуге, оны бұзуға жол беріледі. Шарт екі дана етіп жасалады, оның бір данасы Жалға алушыға, екіншісі Жалға берушіге беріледі.

Жер учаскесін жеке меншікке беру құқығы (жеке кәсіп үшін). Жер учаскесінің жеке меншікке берудің бірінші түрін қарастырамыз, яғни атап айтқанда белгіленген тәртіпте ақылы түрде беру жайында.

Ол үшін ең алдымен жер учаскесі берілетін ауданның әкімшілігі жер учаскесін қайта рәсімдеу және жеке меншік құқығымен беру туралы шешім шығарады. Шешім мәтіні мынадай үлгіде болады: Қазақстан Республикасының Жер Кодексінің 19,47,50 бабының 2-ші тармағына және жер учаскесінің кадастырлық бағалау құнын айқындау актісіне сәйкес, азамат(азаматша) жер алушының аты жөні жазылады шештім.

Шешімі В қосымшасында көрсетілген.

Өтініш берілгеннен кейін жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісі құрылады. Ол «мемлекет жеке меншікке сататын нақты жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын бекіту» мемлекеттік көрсетілетін қызмет стандартымен жасалады. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісі мынандай үлгіде жасалады: (С қосымша) көрсетілген

Содан кейін сенімхат жасалады.

Коммерциялық мақсатта жер учаскесін беру тәртібі

- ҚР Жер кодексінің 48-бабының 1-тармағында қарастырылған жағдайларды қоспағанда, мемлекет меншігіндегі бар және де жер пайдалануына ұсынылмаған жер телімдерінің немесе жер телімдеріне жалдау құқығының ұсынылуы сауда-саттықтарда (конкурстарда, аукциондарда) жүзеге асырылады.
- Сауда-саттық Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2005 жылғы 2 наурыздағы №165 және Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару агенттігі төрағасының 2005 жылғы 25 ақпандағы №24-п бірлескен шешімдерімен бекітілген, Ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін жалға беру бойынша конкурсты ұйымдастыру және өткізу ережелеріне сәйкес іске асырылады.
- **Жер сатуға ұсынылатын тізім** бұқаралық ақпарат құралдарында және интернет-ресурста жарияланады.

2.5 - сурет – Жеке кәсіп үшін жер учаскесін беру тәртібі

Сенімхат мерзімі 3 жылға дейін жарамды болады. Қазақстан Республикасының Азаматтақ кодексінің 170 бабамен түсіндіріледі. Аудан әкімі шешім шығарады. Ол шешім шығарылған күнен бастап жер учаскесі қолданысқа енгізіледі. Жер учаскесін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) шарты жасалады. Шарттың үлгісі Д қосымшасында көрсетілген

3 Жер телімдерін жеке меншікке беру процесін оңтайландыру бойынша ұсыныстар

Шымкент қаласында жер учаскелерін жеке меншікке беру процесін оңтайландыру мынадай шараларды қамтуы мүмкін:

Өтініштерді беру мен өндеудің электрондық жүйелерін енгізу: азаматтар жер учаскесін алуға өтініш бере алатын және оның қаралу мәртебесін қадағалай алатын онлайн-платформа құру. Бұл өндеу процесін жылдамдатады және қағаз жүктемесін азайтады.

Өтініштерді қараудың нақты мерзімдерін белгілеу: өтінімдерді қарау және жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру үшін нақты уақыт шеңберін айқындау. Бұл белгісіздікті азайтады және азаматтарға өз әрекеттерін жоспарлауға мүмкіндік береді.

Шешім қабылдаудың ашық критерийлерін енгізу: озбырлық пен негізсіз бас тартуды болдырмау үшін жер учаскелеріне өтінімдерді бағалаудың бірыңғай және объективті критерийлерін әзірлеу. Бұл жер учаскелерін берудің неғұрлым әділ және ашық жүйесін жасайды.

Сыбайлас жемқорлыққа қарсы күрес және бақылауды күшейту: жер учаскелерін беру процесін бақылау тетіктерін енгізу, тұрақты аудиттер мен тексерулер жүргізу, сондай-ақ заңсыз әрекеттер мен сыбайлас жемқорлық схемалары үшін қатаң жаза.

Ақпараттық қолдауды жақсарту: азаматтарды ресми веб-портал немесе ақпараттық орталықтар сияқты қолжетімді және түсінікті көздер арқылы рәсімдер, талаптар және қажетті құжаттар туралы ақпаратпен қамтамасыз ету. Бұл өтініш беру кезінде түсініспеушіліктер мен қателіктердің алдын алуға көмектеседі.

Меншік құқығын тіркеу уақытын қысқарту: жер учаскелеріне меншік құқығын тіркеу процесін жеңілдету және азаматтардың құжаттарды алуды күту уақытын қысқарту.

Жұртшылықты тарту: кері байланыс және азаматтардың жер учаскелерін беру процесі туралы пікірін ескеру тетіктерін құру. Бұл процесті оңтайландыру кезінде азаматтардың мүдделері мен қажеттіліктерін ескеруге мүмкіндік береді.

Тиімділікті мониторингілеу және бағалау: жер учаскелерін беру процесіне тұрақты мониторинг жүргізу және өнімділіктің негізгі көрсеткіштерін пайдалана отырып, оның тиімділігін бағалау. Бұл проблемалық сәттерді анықтауға және процесті одан әрі жақсарту үшін түзетулер енгізуге мүмкіндік береді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Біз бұл дипломдық жұмысымызда жер реформасынан бастау алатын, жерді жеке меншікке иелену процесін қарастырдық. Дипломдық жұмысымызда біз аталған екі жағдайды да қарастырдық. Қазақстан Республикасының азаматына берілетін жоғарыда айтылған екі түрлі мақсатта берілетін жер учаскесін жаздық. Оған мысал ретінде Шымкент қаласы Қаратау ауданынан берілетін жер учаскесін алдық. Ондағы артықшылықтар мен ауыртпалықтар, жиналатын құжаттар тізімі, берілетін жер учаскесі қарастыра отыра Мен мынадай ұсыныстар айтқым келіп отыр Жеке меншікке жер учаскелерін алу тәртібін жеңілдету. Ол үшін рұқсат беру құжаттарының санын қысқартып, жер учаскесіне берілген өтініштерді қарау мерзімін қысқарту қажет Жер учаскелерін жеке меншікке беру процесіне инновациялық технологияларды енгізу. Ол үшін жер телімдері мен оны беру барысы туралы ақпаратты нақты уақыт режимінде алуға мүмкіндік беретін электронды жүйе құруды және бөлінген жер учаскелерінің инфрақұрылымын жақсарту. Жер телімдерін пайдалануға қолайлы жағдай жасап, жер иелерінің өмірін қамтамасыз ететін инфрақұрылымды дамыту қажет дей ойлаймын.

ПАЙДАЛЫНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. «Қазақстан Республикасының Конституциясы», 30 тамыз 1995 жыл.
2. Қазақстан Республикасының «Жер кодексі», 20 маусым 2003 жыл.
26.07.07 жылы толықтырулар енгізілді.
3. «Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын бекіту туралы» Ұлттық экономика министрінің 2014 жылғы 23 желтоқсандағы № 160 бұйрығы
4. Қазақстан Республикасының «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын белгілеу туралы» Алматы облыстық мәслихатының 2019 жылғы 31 шілдедегі № 51-259 шешімі және Алматы облысы әкімдігінің 2019 жылғы 6 тамыздағы № 333 қаулысы.
5. Қазақстан Республикасының «Жерлердің бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы» Алматы қаласы мәслихатының 2015 жылғы 23 шілдедегі № 356 шешімі.
6. Жұманазаров Қ.Б., Кенжебаев Н. Ә. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау: Оқу құралы.–Астана, 2008. – 164 бет.
7. Магазинщиков Т. П. «Земельный кадастр». Львов: Вища школа, 1980
8. Стамқұлов Ә.С Стамқұлова Г.Ә «Қазақстан Республикасының жер құқығы» Жалпы бөлім. Оқу құралы.-Алматы: Заң әдебиеті, 2004-334бет.
9. Гендельман М.А. и др «Землеустроительное проектирование». Астана: «Эвлю» 1999 г.
10. Сейфуллин Ж.Т. «Жер кадастры». Алматы, 2001 ж.
11. Гендельман М.А., Қрықбаев Ж..Қ. «Жерге орналастырудың және кадастрдың ғылыми негіздері». Астана: «Фолиант», 2004 ж.

А қосымшасы

Аудын әкімінің шешімі

1. Азамат жер алушының аты жөні-ге, _____ аудан әкімінің 2023 жылғы 29 сәуірдегі №198 шешімі негізінде жеке тұрғын үй құрылысын салу мақсатында уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен тиісті жер учаскесінің жекен жайы орнындағы ауданы 0,1 га жер учаскесі қайта рәсімделіп, жеке меншік құқығымен берілсін.

2. _____ аудан әкімінің «Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығын беру туралы» 2023 жылғы 29 сәуірдегі №198 шешімі жойылсын.

Содан соң әрі қарай жер алушы сол аудан әкіміне өтініш жазады. Өтініш мынадай үлгіде жазылады: Сізден, жеке тұрғын үй құрылысын салу мақсатында, уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен берілген, _____ аудан _____ көшесі №__ үй орнындағы аумағы ____ га _____ жер учаскесін тиісті мақсатыма пайдалануыма байланысты жеке меншігіме беруіңізді сұраймын. Сосын астына өтініш иесінің аты-жөні және қолы қойылады. Одан әрі қарай жер учаскесі орналасқан аудан әкімі Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығын туралы шешім шығарады. «Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер Кодексінің 19, 37, 43, 50 және 92 баптарына, азамат жер алушының аты-жөні жазылады өтінішіне _____ және _____ жер учаскесінің жобалау жоспарына сәйкес _____ ауданның әкімі ШЕШТІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. Азамат _____ ке _____ ауылынан (мекен-жай тіркеу коды *****) жеке тұрғын құрылысын салу үшін көшенің аты жазылады №__ үй орнындағы ауданы 0,1 га (25*40) жер учаскесі қысқа мерзімге 3 (үш) жылға уақытша өтеулі жер пайдалану (жаладу) құқығымен берілсін

2. Жыл сайынғы жалдау ақысының мөлшері жер учаскесін жалға берген кездегі базалық ставка мөлшерінің 120 (бір жүз жиырма) пайыз шегінде белгіленсін

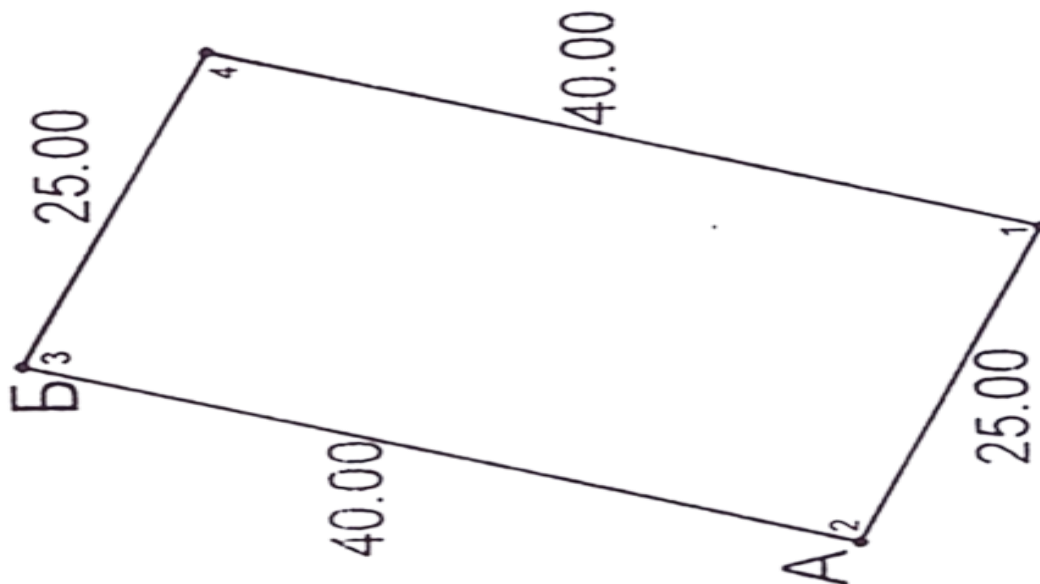
3. Жер алушының аты-жөні-ке мынадай міндеттемелер жүктеледі:

1. Жер учаскесі орналасқан ауылдың аудандық жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімімен 10 (он) жұмыс күн ішінде жер учаскесін жалға беру келісім шартына отыру;

2. Осы шешім қабылдаған күннен 6 (алты) ай мерзім ішінде «Азаматтарға арналған үкімет «мемлекеттік коорпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамның Шымкент қаласы бойынша филиалы Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша аудан бөлімінен Халыққа қызмет көрсету орталығы арқылы мемлекеттік тіркеуден өту;

А қосымшасының жалғасы

Жер учсакесіне құқығын куәландыратын құжаттарды алғанға дейін жер учсакесін пайдалануға жол бермейтіндігі және осы жер учсакесін тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда кері қайтарылып алу мүмкін екендігі ескертілу керек. Содан кейін осы шешім қабылданған күннен бастап қолданысқа енгізіледі.



2.4 - сурет – Жер учсакесінің жоспары

Содан соң жер учсакесінің жоспары сызылады. Онда жер учсакесінің мекен-жайы, егер бар болса мекен-жайының тіркеу коды жазылады. Шектесу учсакелерінің кадастрлық номерлері (жер санаттары) А дан Б ға дейін 131960027230 жері, Б дан А ға дейін елді мекен жері болып келеді. Осы бағытта жер учсакесінің жер кадастрлық номері **-***-***-****;

Жер учсакесіне уақытша өтеулі жер пайдалану, яғни жалға алу құқығы;
3 жылға дейінгі мерзімге;

Жер учсакесінің алаңы – 0,1 га;

Жердің санаты: Елді мекендердің жерлері (қалалар, селолар және ауылдық елді мекендер).

Жер учсакесін нысаналы тағайындау: жеке тұрғын үй құрылысы үшін;

Жер учсакесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар жоқ

Жер учсакесінің бөлінетіндігі: бөлінбейді.

Б қосымшасы

Шарттың мәні:

1. Жалға беруші жалға алушыға өзіне тиесілі мемлекеттік меншіктегі _____ жылғы № _____ әкімінің шешімі негізінде осы шартқа тіркелген жер учаскесінің жоспары шегінде береді.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:

Мекен-жайы: _____

Кадастрлық нөмірі (код): *_-***-_____

Алаңы: 0,1

Нысаналаы мақсаты: _____ Жеке тұрғын құрылысын салу үшін

Пайдаланудағы шектеу және жүктеме артылуы: жоқ

Бөлінуі немесе бөлінбеуі: _____ бөлінбейді

Одан жер үшін төленетін төлемнің реттілігі баяндалады.

1. Жалға берілетін жер учаскесі үшін төленетін ақының жылдық сомасы _____ теңгені құрайды.

2. Жер үшін төленетін ақының мөлшері жер салығы нарқы мөлшерінде белгіленеді.

3. Жер үшін төленетін ақының жалға алушы теңдей үлестермен «» айы 20__ жылға дейін осы шарттың 1-тармағында көрсетілген османы **төленетін соманың мекен-жайы, есептік номері көрсетіледі.**

4. Тараптардың келісімі бойынша жалгерлік төлемнің мөлшері жыл сайын инфляцияның деңгейі жөніндегі мемлекеттік статистика мәліметтері негізінде анықталады. Мемлекет немесе жер пайдаланушы жер учаскесін жалға беретін кезде жалгерлік төлемнің мөлшері белгіленген тәртіпке сай айқындалады.

В қосымшасы

Аудын әкімінің шешімі

1. Азамат жер алушының аты жөні, аудан әкімінің шешімі негізінде дүкен құрлысын салу мақсатында уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен тиісті жер учаскесінің мекен жайы тіркеу, коды, тиісті жер учаскесінің ауданы және жер учаскесінің бағасы (теңгеге) сатылып жеке меншік құқығымен берілсін.

2. Жер алушының аты жөні азаматқа (азаматшаға):

1) Аудандақ жер қатынастары саулет және қала құрлысы бөлімімен 10 (он) жұмыс күн ішінде жер учаскесіне сату сатып алу келісім шартына отыру ескртіледі.

3. аудан әкімінің «Жер учаскесінің пайдалану мерзімін ұзарту туралы» шешімі жойылсын.

Содан соң жер учаскесін сатып алушы ауыл әкіміне жер учаскесін жеке меншікке сатуға арналған өтініш жазады. Өтініш мынадай үлгіде жазылады.

Жер учаскесін жеке меншікке сатуға арналған өтініш

(жер учаскесінің мекенжайы (орналасқан жері))

мекенжайы бойынша орналасқан, алаңы _____

гектар, _____ арналған жер _____

(жер учаскесінің нысаеалы мақсаты)

учаскесін жеке меншікке бір уақытта төлеуге не _____ айға бөліп беруіңізді сұраймын.

Ақпараттық жүйелерді қамтылған заңмен қорғалатын құпияны құрайтын мәліметтерді пайдалануға келісім беремін.

Көрсетілген қызметті алушы _____

(жеке тұлғаның не заңды тұлға өкілінің аты)

(Әкесінің аты (бар болса), тегі , қолы)

Г қосымшасы

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісі

1. Акт азамат(ша)

_____ (жеке тұлғаның тегі, аты, әкесінің аты немесе заңды тұлғаның атауы)
өтінішіне сәйкес _____

(мақсаттын көру)

_____ жер учаскесін бағалауға байланысты жасалады.

2. Жер учаскесінің кадастрлық номері: _____

3. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты: _____

4. Жер учаскесінің орналасқан жері: _____

5. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын есебі (жер пайдалану құқығы)

Аймақ нөмері (елді мекендер жерлеріне), алқап түрлері, топырақтың түрлері, (ауыл шаруашылығы пайдаланатын жерлер үшін)	Аудан (кв.м)	Жерге төлемнің базалық мөлшерлемесі	Түзету коэффициенті	Кадастрлық (бағалау) құны, теңге
I				
жиыны				теңге

6. Жер учаскесінің (жерді пайдалану құқығының) кадастрлық (бағалау) құны

_____ теңгені құрайды.

_____ (жер кадастр жүргізетін кәсіпорын атауы)

Қолы _____ басшы _____

_____ күні «» айы _____ жыл _____

Д қосымшасы

Жер учаскесін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) шарты

_____ Аудан №_____ _____ күні ай жыл

Біз, төменде қол қойғандар, бұдан әрі « Жалға беруші» деп аталатын, аудандық жер қатынастары, сәулет және қала құрлысы бөлімі мемлекеттің мекемесінің атынан бөлім басшысы аты жөні бір тараптан және бұдан әрі «жалға алушы» деп аталатын жер учаскесін алушы аты жөні екінші тараптан, төмендегілер туралы осы шартты жасастық:

1- тарау. Шарттың нысаны

1. Жалға беруші өзіне тиесілі мемлекеттік меншік құқығындағы жер учаскесін ауыл әкімінің күні, айы, жылы № _____ шешімі негізінде күні, айы, жылына дейін мерзімге Жалға алушыға ақылы жалға береді.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және деректері мекенжайы алаңы:

нысаналы мақсаты:

пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар:

бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі:

2-тарау. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы

3. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін жылдық төлемақы сомасы шартқа қосымша жалғанған есептемеде белгіленеді.

4. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы сомасы бекітілген болып табылмайды және осы шарт талаптары өзгерген жағдайларда, сондай ақ жерге төленетін салық және өзге де төлемдер есептер тәртібін регламенттейтін заңнамалық актлерге енгізілетін өзгерістерге және толықтыруларға сәйкес Жалға беруші өзгертуі мүмкін.

5. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы Қазақстан Республикасының салық және жер заңнамасына сәйкес айқындалады және оны Жалға алушы Қазақстан Республикасының салық заңнамасында белгіленген мерзімде және одан әрі жыл сайын Қазақстан Республикасының салық заңнамасына сәйкес төлемдерді жеке сәкестендіру коды аудан бойынша мемлекеттік кірістер басқармасы, коды ,бизнес сәйкестендіру коды аудару жолымен төленуі тиіс.

6. Жалға алушы:

3-тарау. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

1) жерде өз бетінше шаруашылық жүргізуге, оны жер учаскесі нысаналы мақсатынан туындайтын мақсаттарды пайдалануға;

2) өз шаруашылығының мұқтажы үшін жер учаскесінде немесе өзіне тиесілі жер учаскелеріндегі жер қойнауындағы кең таралған пайдалы қазбаларды, екпелерді, жерүсті және жер асты суларын кейінен мәмілелер жасау ниетінсіз, белгіленген тәртіппен пайдалануға сондайақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалануға;

3) жер учаскесін мемлекеттік мұқтаждықтары үшін мәжбүрлеп иеліктен

Д қосымшасының жалғасы

шығару кезіндегі шығындарды толық көлемде өтеуге;

4) белгіленген сәулет жоспарлау, құрлыс, экологиялық, санитариялық гигиеналық, өртке қарсы және өзге де арнайы талаптарды (нормаларды, қағидаларды, нормативтерді) сақтай отырып, жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес меншік құқығында тұрған, өндірістік тұрмыстық және өзге де ғимараттарды салуға;

5) уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану (жалдау) құқығын шаруашылық біріктестігінің жарғылық капиталына салым ретінде, акционерлік қоғам акцияларының төлеміне немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беруге;

б) мемлекеттен жалдау құқығын сатып алған жағдайда да, жер учаскесінің орналасқан орны бойынша уәкілетті органдарды хабардар ете отырып, жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертпей, жалға берушінің келісімінсіз осы шарттың қолданылу мерзімі шегінде жер учаскесін (немесе оның бір бөлігін) жалға (қосалқы жалға) немесе уақытша өтеусіз пайдалануға беруге, сондай ақ уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға;

7) өз міндеттерін тисінше орындаған жағдайда, егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, осы шарттың қолдану мерзімі өткен соң басқа тұлғалар алдында басым құқықпен жаңа мерзімге осы шартты жасауға;

8) жалға берілетін жер учаскесін ғимараттардың, құрлыстар мен құрлысжайлардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген тәртіппен ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгде тұлғаға сатуы үшін мемлекеттік меншіктен жер учаскесін сату кезінде оны басым құқықпен сатып алуға құқылы.

7. Жалға алушы:

1) Жерді оны нысаналы мақсатына сәйкес және Қазақстан Республикасының жер заңнамасының талаптарына және осы шарттар көзделген тәртіппен пайдалануға;

2) Осы шарттың мерзімін ұзартқан кезде жер учаскесінің орналасқан орны бойынша жергілікті атқарушы органға осы шарттың қолдану мерзімі аяқталғанға дейін кемінде 3 ай бұрын тиісті өтінішпен жүгінуге;

3) Қажет болған жағдайда 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген тәртіппен сервиттардың берілуін қамтамасыз етуге;

4) Жер пайдаланушының мекенжайы өзгерген кезде және жер пайдаланушы ауысқан жағдайда бір ай ішінде Жалға берушіге хабарлауға;

5) Жер кодексінің 140 бабында көзделген жерлерді қорғау жөніндегі іс шараларды жүзеге асыруға;

б) Басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;

7) Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзуға жол бермеуге;

Д қосымшасының жалғасы

8) Жер учаскесінде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асыру кезінде құрлыс экологиялық, санитариялық гигиеналық және өзге де арнайы талаптар сақтауға;

9) Тарих, ғылыми, көркемдік және өзге де мәдени құндылығы бар объектілер табылған жағдайда, жұмыстарды одан әрі жүргізуге тоқтата тұруға және бұл туралы табиғи мәдени мұра объектілерін қорғау және пайдалану жөніндегі уәкілетті органға хабарлауға;

10) Жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемді осы шарттың талаптарына сәкес уақытылы және толық көлемді төлеуге;

11) Жыл сайын жалға берушіден жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемнің мөлшерін анықтауға;

12) Жер учаскелерінің орналасқан жері бойынша салақ органдарына есепті салық кезеңінің 20 ақпанынан кешіктірмей жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлем бойынша салық есептілігін ұсынуға;

13) Осы шарт есепті салықтық кезеңінің 20 ақпан жасалған жағдайда, ағымдағы төлемдер сомаларының есептемесін осы шарт жасалған айдан кейінгі айдың 20 сынан кешіктірмей ұсынуға;

14) Осы шарттың қолданылу мерзімі аяқталғанда немесе салықтық кезеңінің 20 ақпанынан кейін ол бұзылғанда ағымдағы төлемдер сомаларының қосымша есептемесін осы шарттың қолданылу мерзімі аяқталған күнен бастап күнтізбелік он күнен кешіктірмей ұсынуға;

15) Жер учаскесіне құқық беру туралы шешім қабылданған сәттен бастап алты ай мерзімде ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын төлеуге;

16) Жергілікті атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімінде көрсетілген мерзімде бүлінген жерлерді қалпына келтіру (аталған шарт болған жағдайда) жобасын әзірлеуге;

17) Жалға берушіні жер учаскесіне арналған барлық туындайтын ауырпалықтар мен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге міндетті;

18) Егер жобалау сметалық құжатта анағұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, объектінің құрлысын жер учаскесінің нысанаы мақсатына сәйкес оны беру туралы шешім қабылданған күнен бастап үш жыл ішінде аяқтауға міндетті.

8. Жалға беруші:

1) Осы шарт талаптарының орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

2) Жер учаскесінің нысаналы мақсаты бойынша пайдалануын бақылауды жүзеге асыруға;

3) Егер жалға алушы осы шартта көзделген өз міндеттерін орындамаса, жаңа мерзімге жер учаскесіне арналған шарт жасаспауға;

4) Осы шарттың 4- тармағында көзделген жағдайларда жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы сомасын нақтылау бөлігінде осы шартқа өзгерістер енгізу құқылы.

9. Жалға берушіге:

Д қосымшасының жалғасы

1) Жалға алушыға жер учаскесін осы шарт талаптарына сай пайдалануға жарамды жай-күйде беруге;

2) Жалға алушының шығындарын өтеуге, сондайақ жер учаскесі мемлекет мұқтаждықтары үшін мәжбүрлеп алып қойылған жағдайда, Жер кодексіне және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес оның қалауы бойынша басқа жер учаскесін беруге;

3) Жалға алушыны жер учаскесіне қатысты барлық орын алып отырған ауыртпалықтар мен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге міндетті.

4- тарау. Тараптардың жауапкершілігі

10.Тараптар осы шарттың талаптарын орындамағаны не тиісінше орындамағаны үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауапкершілікте болады.

11.Осы шартта көзделмеген талаптардың жауапкершілік шаралары Қазақстан Республикасының жер заңнамасының нормаларына сәйкес қолданылады.

12.Осы шарттың қолданылу мерзімінің аяқталуы тараптарды осы мерзім аяқталғанға дейінгі оның бұзылуынан болған жауапкершіліктен босатпайды.

5-тарау. Өзгерістер немесе толықтырулар енгізу, сондайақ шартты бұзу тәртібі

13. Тараптардың уағдаластығы бойынша осы шартқа енгізілген барлық өзгерістер мен толықтырулар осы шарттың ережелеріне және Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмеуі тиіс, қосымша келісім түрінде рәсімделеді, тараптардың уәкілетті өкілдері қол қояды және заңнамада белгіленген тәртіппен рәсімделеді.

14. Осы шарт:

1) Тараптардың келісімі бойынша кезкелген уақытта, осы шарттың 10 тармағында көзделген шарттық міндеттемеледі орындамағаны үшін міндетті түрде өсімақы төленген жағдайда;

2) Тараптар осы шартта көзделген талаптарды бұзған кезде сот шешімі бойынша біржақты тәртіппен бұзылуы мүмкін.

6-тарау. Дауларды қарау тәртібі

15. Осы шарт бойынша немесе оның қолданылуына байланысты туындауы мүмкін кез келген келіспеушіліктер немесе наразылықтар тараптар арасындағы келіссөздер жолымен шешіледі.

16. Осы шарттан туындайтын, келіссөздер жолымен шешілмейтін барлық келіспеушіліктер сот тәртібінде қаралады.

7-тарау. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары

17. Егер тиісінше орындау дүлей зілзалалар, әскери іс қимылдар, ереуілдер, халықтық толқулар, сондайақ Қазақстан Республикасының мемлекеттік органдарының құқықтық актілерінде көзделген тыйым салу шараларын қоса алғанда еңсерілмейтін күш мән жайлары салдарынан, мүмкін болса, егер бұл мән жайлары тараптардың осы шарт бойынша өз міндеттемелерін орындауына

Д қосымшасының жалғасы

тікелей әсер еткен болса, тараптар осы шарт бойынша міндеттемелерді ішінара немесе толық орындамағаны үшін жауапкершіліктен босатылады.

18. Еңсерілмейтін күш мән жайлар салдарынан осы шарт бойынша міндеттемелерді орындау мүмкін болмаған тарап олар басталған сәттен бастап бес жұмыс күнінен кешіктірмей бұл туралы екінші тарапты жазбаша хабардар етуге және тиісті дәлелдемелерді ұсынуға міндетті.

19.17-тармақта көрсетілген мән-жайларды құзыретті мемлекеттік органдармен және ұйымдармен расталуы тиіс.

20.Тиісті деңгейде хабардар етпеу, тарапты осы шарт бойынша міндеттемелерді орындамағаны немесе жоғарыда көрсетілген кез келген мән жайға сілтеме жасау құқығынан айырады.

21. Еңсерілмейтін күш мән жайлары тоқтатылғанан кейін тараптар осы шарт бойынша міндеттемелерді орындауды дереу жаңартады.

8-тарау. Қорытынды ережелер

22. Осы шарт жасалған сәттен бастап күшіне енеді және «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» жылы айы күні Қазақстан Республикасының заңында көзделген тәртіппен міндетті тіркеуге жатады.

Тараптардың заңды мекенжайлары мен деректемелері

«Жалға беруші»

«Жалға алушы»

