Жер ресурстарын басқару

6 дәріс

Меншік құқығы. Жылымайтын мүліктің операциялар түрлері. Жылжымайтын мүлік тіркеу

География ғылымдарының кандидаты, профессор А.А. Токбергенова

Дәрістің мақсаты

- Меншік құқығы дегеніміз не және ол жылжымайтын мүлікке қалай қатысты?
- Жылжымайтын мүлікті тіркеу процесінің мақсаты мен маңызы қандай?
- Жылжымайтын мүлікке қандай негізгі операциялар жүргізіледі (сату, сатып алу, сыйға беру, жалға беру, кепілге қою және т.б.)?

Дәрісте қарастырылатын сұрақтар:

- Меншік құқығы дегеніміз не және ол жылжымайтын мүлікке қалай қатысты?
- Жылжымайтын мүлікті тіркеу процесінің мақсаты мен маңызы қандай?
- Жылжымайтын мүлікке қандай негізгі операциялар жүргізіледі (сату, сатып алу, сыйға беру, жалға беру, кепілге қою және т.б.)?

Кіріспе

Меншік құқығы – қоғамдағы экономикалық және құқықтық қатынастардың негізі.

Қазақстан Республикасында меншік құқығы жерге, жылжымайтын мүлікке және өзге де материалдық игіліктерге таралады.

Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын тану мен тіркеу мемлекет тарапынан заңнамамен қорғалады және бұл экономикалық айналымның тұрақтылығын қамтамасыз етеді.

2024 жылғы мәлімет бойынша, ел аумағында 272,5 млн гектар жер бар, оның ішінде 44,5%-ы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, ал қалған бөлігі елді мекендер, орман, су және өнеркәсіп объектілері болып табылады

Жеке меншік құқығы азаматтардың және заңды тұлғалардың мүлікті иелену, пайдалану және билік ету мүмкіндігін қамтиды.Мемлекеттік меншік болса, республикалық және коммуналдық меншік болып екіге бөлінеді. Республика деңгейінде мемлекеттік стратегиялық нысандар, табиғи ресурстар, ірі инфрақұрылым объектілері республикалық меншікке жатады, ал жергілікті маңызы бар нысандар коммуналдық меншікке беріледі.



Иелену : мүлікті нақты иемдену мүмкіндігі.



Пайдалану : мүліктің пайдалы қасиеттерін табысын алу



Билік ету: мүлікті сату, сыйға беру, айырбастау немесе мұраға қалдыру

Жылжымайтын мүлік меншік құқығы объектілерінің ерекше тобы. Азаматтық кодекске сәйкес, жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, тұрғын үйлер, өндірістік және әкімшілік ғимараттар, сондай-ақ жермен тығыз байланыстағы өзге де объектілер жылжымайтын мүлікке жатады. Оларды басқа орынға көшіру олардың мақсатын, құрылымын бұзбай жүзеге асырылмайды.





Жылжымайтын мүлікке қатысты операциялар түрлері

Мүлікті беру және иелікті ауыстыру операциялары.	Бұған сатып алу-сату, айырбас, және сыйға тарту жатады. Бұл мәмілелерде меншік құқығы бір тұлғадан екінші тұлғаға өтеді. Барлық операциялар жазбаша түрде жасалып, нотариалды куәландырылып, тіркеуге қойылады.
Мүлікті уақытша пайдалану және шарттық иелену операциялары.	Мұнда жалдау (лизинг), уақытша пайдалану, және сенімгерлік басқару келісімдері кіреді. Мұндай операциялар меншік иесінің құқығын шектемей, тек пайдалану құқығын уақытша береді. Ұзақ мерзімді шарттар міндетті түрде тіркеуден өтеді.
Құқықты қамтамасыз ету және мұрагерлік операциялары.	Бұл топқа ипотека (кепілге қою) және мұрагерлік құқықпен иелену жатады. Ипотека кезінде мүлік несие міндеттемесін орындауды қамтамасыз ету құралы ретінде тіркеледі. Ал мұрагерлік кезінде меншік құқығы нотариалды куәлік негізінде мұрагердің атына ресімделеді.

Жылжымайтын мүлік операцияларының экономикалық маңызы

Инвестицияны тартуға	**Жылжымайтын мүлікке салынған ақша мен жобалар экономикаға жаңа қаржы мен кәсіпкерлікті әкеледі.**
Тұрғын үй нарығын дамытуға	**Жылжымайтын мүлік нарығы дамыса, тұрғындар үшін қолжетімді және сапалы тұрғын үйлер салынады. Бұл халықтың тұрмыс деңгейін көтеруге, қала мен ауыл инфрақұрылымын жақсартуға ықпал етеді.**
Салық түсімдерін арттыруға	**Жылжымайтын мүлікпен жасалған мәмілелер, жалға беру немесе сату-сатып алу сияқты операциялар мемлекетке салық түсімін береді.**
Өңірлік экономикалық тепе-теңдікті сақтауға мүмкіндік береді.	**Жылжымайтын мүлік саласында инвестициялар тек ірі қалаларға ғана емес, өңірлерге де бөлінсе, барлық аймақтардағы экономикалық дамуды теңестіруге мүмкіндік туады.**

Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын рәсімдеу

Құқық негізін растайтын құжат

Меншік құқығының туындауына себеп болған актілер: жерге мемлекеттік акт, сатып алу-сату немесе айырбас шарты, мұрагерлік куәлігі, сот шешімі, сыйға тарту шарты және басқа заңды негіздер.

Кадастрлық есепке алу

Объектінің нақты сипаттамаларын (аудан, шекара, орналасу, нысаналы мақсаты) мемлекеттік жер кадастрына енгізу. Бұл кезеңде мүлікке кадастрлық нөмір беріледі және ол құқықтық сәйкестендірудің негізгі элементі болып саналады.

Мемлекеттік тіркеу

Меншік құқығының заңды түрде танылуының соңғы және шешуші сатысы. Бұл рәсім «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы арқылы, қазіргі таңда электрондық форматта (eGov порталы арқылы) жүзеге асырылады.

Жылжымайтын мүлік нарығының құқықтық негізі

Жылжымайтын мүлікке қатысты қатынастарды реттейтін құқықтық база Қазақстан Республикасының бірқатар негізгі заңнамалық актілерінен тұрады.
Негізгі нормативтік негіздер:

- Қазақстан Республикасының Конституциясы (6-бап) – жер және меншікке қатысты мемлекеттік және жеке меншік нысандарын мойындайды.
- Азаматтық кодекс (жалпы және ерекше бөлім) – меншік құқығының мазмұнын, иелену, пайдалану және билік ету ережелерін анықтайды.
- Жер кодексі (2003 ж.) – жерге меншік пен жер пайдалану қатынастарын, жерді беру мен алып қою тәртібін реттейді.
- «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Заң (2007 ж.) – тіркеудің тәртібін, мерзімдерін және жауапкершілікті белгілейді.
- «Мемлекеттік жер кадастры туралы» Ереже – кадастр деректерін қалыптастыру мен жаңартудың құқықтық негізі.

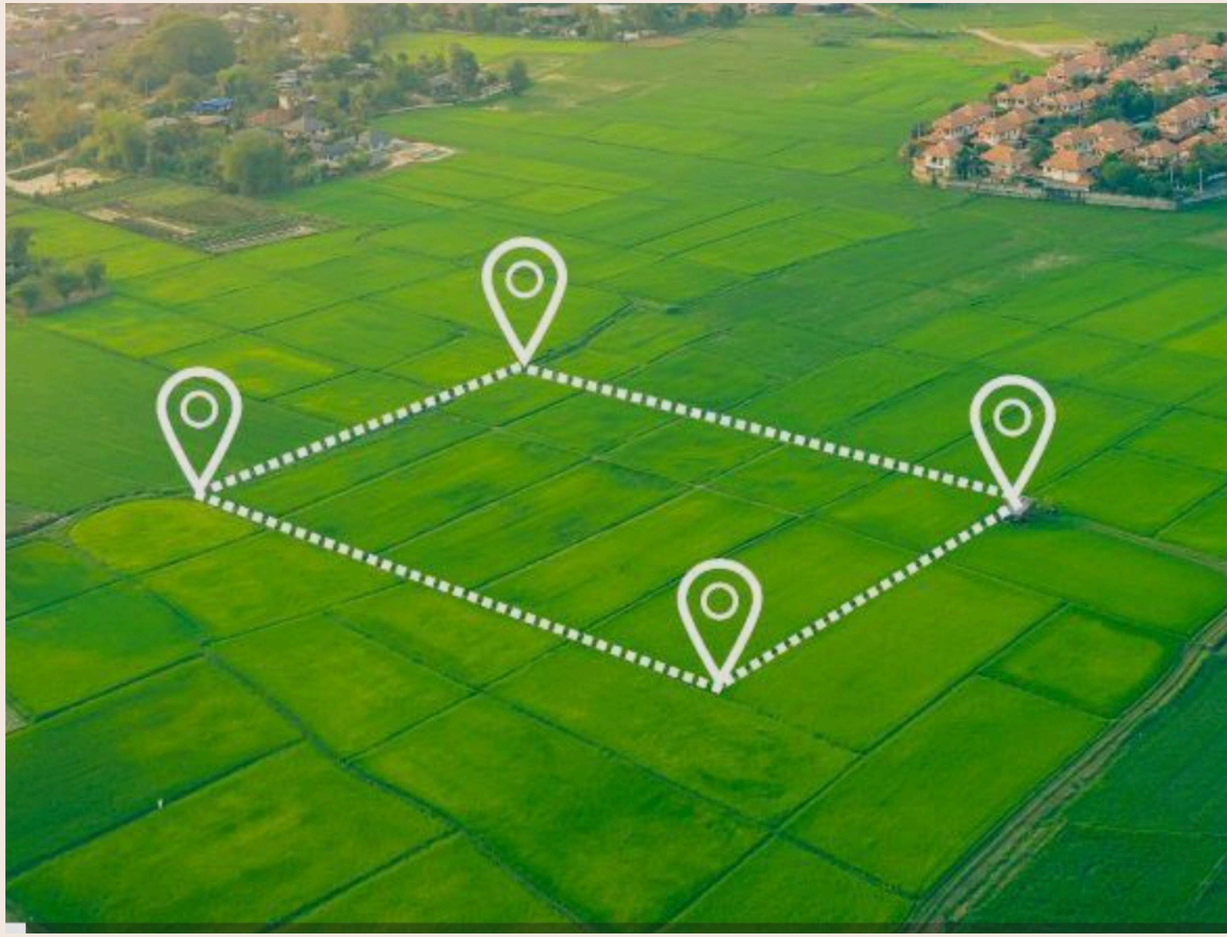


Мемлекеттік жер кадастры

Мемлекеттік жер кадастры – жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты техникалық, экономикалық және құқықтық ақпаратты жинау, сақтау және жаңарту жүйесі. Ол тіркеу процесінің негізгі дереккөзі және құқықтық айғақ құралы болып табылады.

Кадастр мәліметтері мыналарды қамтиды:

- жер учаскесінің шекарасы мен ауданы;
- меншік иесі немесе жер пайдаланушы туралы ақпарат;
- жердің нысаналы мақсаты мен категориясы;
- ауыртпалықтар мен сервитуттар (шектеулер);
- кадастрлық құн мен бағалау деректері.



Қазақстаннын жер қорының құндылығы

1. Экономикалық құндылық – елдің басты байлығы. Ауыл шаруашылығына жарамды жерлер арқылы азық-түлік өндірісі мен экспорт дамиды, яғни жер – экономиканың тірегі.

2. Табиғи-ресурстық құндылық – орман, су, жайылым мен егістік алқаптары экожүйенің тепе-теңдігін сақтайды және табиғи ресурстар қоры ретінде стратегиялық мәнге ие.

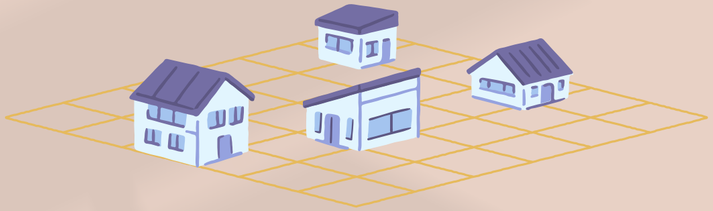
3. Әлеуметтік құндылық – жер халықтың тұрмыс деңгейіне, еңбек пен қоныстану құрылымына тікелей әсер етеді.

Тіркеу процесінің кезеңдері
меншік құқығын тіркеу процесі төрт негізгі кезеңнен тұрады

1. Құжаттарды дайындау – меншікке қатысты барлық құқықтық және техникалық құжаттарды жинау.
2. Кадастрлық нөмір беру – жер учаскесіне жеке сәйкестендіру нөмірін тағайындау.
3. Тіркеу органында рәсімдеу – құжаттарды ресми тіркеу мекемесіне өткізу және заңды бекіту.
4. Электронды бекіту – eGov порталы арқылы онлайн тіркеу, нәтижесінде меншік құқығы электронды түрде расталады.

Цифрландыру және инновациялық жүйелер







Жылжымайтын мүлік саласында цифрландыру қарқынды дамып келеді. Геоақпараттық жүйелер (GIS), электронды картография және онлайн тіркеу технологиялары енгізілді. Электронды қолтаңба арқылы тіркеу бірнеше күннің ішінде жүргізіледі. Бұл өзгерістер мемлекеттік қызмет сапасын арттырып, азаматтарға ыңғайлы орта қалыптастырды.

Қорытынды және болашақ бағыттар

Меншік құқығы мен жылжымайтын мүлікті тіркеу жүйесі мемлекеттің экономикалық тұрақтылығы мен құқықтық тәртібінің негізгі кепілі. Кадастрды жетілдіру және тіркеуді цифрландыру азаматтардың құқықтарын қорғауды жаңа деңгейге көтерді. Алдағы жылдары Қазақстан осы бағытта заңнаманы жаңғыртып, халықаралық стандарттарға сай ашық, сенімді меншік жүйесін қалыптастыруды жалғастырады.

Қорытынды бақылау сұрақтары

Жылжымайтын мүлікті тіркеу не үшін міндетті және оның заңдық салдары қандай?

Меншік құқығын қорғау үшін қандай негізгі құжаттар қажет?

Жылжымайтын мүлікпен жасалатын операциялардың негізгі түрлерін атап, олардың ерекшеліктерін түсіндіріңіз.

Пайдаланылған әдебиеттер

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі, 2024 жыл, беттері 12–25.
2. ҚР Статистика агенттігі – Қазақстан жер қоры және кадастрлық деректер, 2024 жыл, беттері 5–18.
3. «Азаматтарға арналған үкімет» КЕАҚ ресми сайты, 2024 жыл, беттері 2–10.
4. Жылжымайтын мүлік нарығын дамыту бойынша реформалар туралы ақпарат, 2024 жыл, беттері 7–15.
5. ҚР Экономика министрлігінің жылдық есебі, 2024 жыл, беттері 20–35.