

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БАС ПРОКУРАТУРАСЫНЫҢ  
ЖАНЫНДАҒЫ ҚҰҚЫҚ ҚОРҒАУ ОРГАНДАРЫ АКАДЕМИЯСЫ**



**ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН БЕРУ ЗАҢДЫЛЫҒЫНА ТЕКСЕРУЛЕР ЖҮРГІЗУ  
ӘДІСТЕМЕЛІК ҰСЫНЫМДАР**

**Қосшы, 2025**

**ӘОЖ 349.41**  
**КБЖ 67.407.1**  
**Ш23**

**Рецензенттер:**

**С.Д. Бекишева** – Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының жанындағы Құқық қорғау органдары академиясының Ведомствоаралық ғылыми-зерттеу институтының Қылмыстық саясат және криминология проблемаларын зерттеу орталығының бас ғылыми қызметкері;

**Б.У. Мизанбаев** – Астана қаласы прокурорының орынбасары.

**Л.С. Шаншарбаева, Е.Е. Макашев**

**Жер учаскелерін беру заңдылығын тексерулер жүргізу: әдістемелік ұсынымдар / Л.С. Шаншарбаева, Е.Е. Макашев.** – Қосшы: Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының жанындағы Құқық қорғау органдары академиясы, 2025. – 38 б.

**ISBN 978-601-82341-1-8**

Әдістемелік ұсынымдар Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының жанындағы Құқық қорғау органдары академиясының түлектеріне/тыңдаушыларына жер заңнамасы саласындағы тексерулер жүргізу шеңберінде пайдалануға арналып әзірленген.

Бір мезгілде, бұл әдістемелік ұсынымдар Құқық қорғау органдары академиясының Кәсіби оқыту институтының профессорлық-оқытушылық құрамымен оқу процесінде қолданылуы мүмкін.

**ӘОЖ 349.41**  
**КБЖ 67.407.1**

*Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының жанындағы Құқық қорғау органдары академиясының Оқу-әдістемелік кеңесінің шешімімен (2025 жылғы 22 қыркүйек № 1 хаттамасы) жариялауға ұсынылды.*

**ISBN 978-601-82341-1-8**

**МАЗМҰНЫ**

1. Кіріспе.....	4
2. Ағымдағы жағдайды талдау.....	5
3. Жеке тұрғын үй құрылысын салуға жер учаскелерін беру тәртібі.....	7
4. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін беру тәртібі.....	11
5. Сауда-саттық (аукцион арқылы) негізде жер учаскелерін беру тәртібі...	15
6. Жерлерді сегментациялау және нысаналы мақсатын өзгерту.....	18
7. Жер комиссиясы.....	21
8. Жерлерді пайдаланбау және/немесе оларды бұзушылықпен пайдалану..	21
9. Жер учаскелері мәжбүрлеп алып қойылған тұлғалардың тізілімі.....	22
10. Прокурордың тексеру жүргізу кезіндегі іс-әрекеттер алгоритмі.....	23
11. Сот тәжірибесі.....	31
12. Жер заңнамасын бұзғаны үшін жауаптылық.....	32
13. Қорытынды.....	33
14. Пайдаланылған дереккөздердің тізімі.....	34

## КІРІСПЕ

Жер – өндірістің негізгі факторы және меншік нысаны ретінде, оны пайдалану және басқару мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық тұрақты дамуы үшін ерекше маңызға ие стратегиялық ресурсы болып табылады. Жер қатынастарын тиімді реттеу жер ресурстарын ұтымды пайдаланудың, оны қорғаудың және азаматтардың, шаруашылық жүргізуші субъектілер мен тұтастастай алғанда мемлекеттің заңды құқықтары мен мүдделерін қорғаудың негізі болып табылады.

Қазақстан Республикасы Конституциясында: «Жер және оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер мен жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар мемлекет меншігінде болады. Жер, сондай-ақ, заңда белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін» деп қарастырылған.[1] Бұл ереже жер қатынастары саласындағы мемлекет пен қоғам мүдделерінің тепе-теңдігін бейнелейді және жер ресурстарын иелену, пайдалану және билік ету заңдылығына мемлекеттік бақылаудың өзектілігін нықтайды.

Мемлекет тарапынан жер заңнамасын және құқық қолдану тәжірибесін жетілдіру мақсатында қабылданып жатқан шараларға қарамастан, меншік иелері мен жер пайдаланушылар, сондай-ақ мемлекеттік органдардың лауазымды тұлғалары тарапынан әртүрлі құқық бұзушылықтар орын алуда. Осыған байланысты жер заңнамасының сақталуын қадағалау прокуратура органдарының басым міндеттерінің бірі болып табылады. Атқарылатын прокурорлық қадағалау мемлекеттің жер саясатын іске асыруға елеулі үлес қосып, осы саладағы құқықтық нормалардың сақталуына жүйелі және жан-жақты бақылауды қамтамасыз етеді.

Прокуратура тарапынан жер учаскелерін беру заңдылығы сұрағына ерекше назар аударуы келесі проблемаларды шешу қажеттілігімен негізделеді:

✓ Жер ресурстарының жоғары әлеуметтік маңыздылығы. Жер заңнамасын бұзу қоғамның кең ауқымды топтарының мүдделеріне нұқсан келтіріп, әлеуметтік шиеленістер мен даулы жағдайлардың туындауына әкеп соғады;

✓ Жер қатынастарын құқықтық реттеудің күрделілігі. Жер қатынастарын реттейтін нормативтік-құқықтық актілер көптігі және құқық қолданудағы күрделілігімен сипатталады, оларды нақты түсіндіру мен қолдану үшін арнайы білімді талап етіледі. Бұл фактор құқық бұзушылықтар жасауға алғышарттар қалыптастырады;

✓ Жерге байланысты құқық бұзушылықтардың кең таралуы. Жер учаскелерін заңсыз иемдену, мақсатқа сай пайдаланбау, меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзу, жерді пайдалануға байланысты сот даулары санының елеулі болуы құқық қорғау органдары тарапынан тұрақты бақылауды қажет етеді;

✓ Жерді табиғи объект ретінде қорғау қажеттілігі. Жердің ластануы, тозуы мен құнарсыздануы экологиялық жағдайға және халық денсаулығына кері әсерін тигізеді. Прокурорлық қадағалау мұндай жағымсыз салдарды болдырмауда және жер ресурстарын ұтымды пайдалануды қамтамасыз етуде айрықша рөл атқарады.

Жер қатынастары саласындағы тиімді прокурорлық қадағалау – бұл мемлекеттің жер пайдалану саясатының маңызды бөлігі. Оның мақсаты – заңдылықты қамтамасыз ету, азаматтар мен ұйымдардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау, сондай-ақ жер ресурстарын сақтау және ұтымды пайдалану.

## **АҒЫМДАҒЫ ЖАҒДАЙДЫ ТАЛДАУ**

Қазақстан Республикасы Еуразия құрлығының орталығында, екі құрлықтың тоғысқан тұсында орналасқан, географиялық орналасуы жағынан стратегиялық маңызға ие. Мемлекеттің жалпы аумағы 272,5 млн га, оның елеулі бөлігі ауыл шаруашылығы мақсатында пайдалануға бөлінген. Жер көлемі бойынша Қазақстан әлемдегі ірі мемлекеттердің ондығына кіреді және жан басына шаққандағы жермен қамтамасыз етілу деңгейі жөнінен Австралия мен Канададан кейін үшінші орында тұр.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер елдің жер қорының елеулі бөлігін құрайды. Олардың жалпы көлемі 113,9 млн га, бұл жалпы жер ресурстарының 41,8%-ына тең.

Прокуратура органдары қадағалау қызметі барысында жер заңнамасының көптеген бұзушылықтарын анықтайды, бұл жүйелі бақылауды және тиісті шаралар қабылдауды талап етеді.

Прокуратураның жер ресурстарын қорғау және пайдалану саласындағы негізгі міндеттері:

- ✓ жер заңнамасының бұзылуын анықтау, алдын алу және жолын кесу;
- ✓ азаматтар мен заңды тұлғалардың бұзылған құқықтарын, сондай-ақ қоғам мен мемлекеттің мүдделерін қалпына келтіру;
- ✓ мемлекеттік органдарды нормативтік-құқықтық актілерді уақытылы қабылдауға ынталандыру;
- ✓ жер қатынастары саласындағы заңсыз шешімдерге, актілерге және іс-әрекеттерге наразылық келтіру;
- ✓ жер учаскелерін басқару заңдылығына бақылау жасау және құқыққа қайшы мәмілелердің жолын кесу;
- ✓ жергілікті атқарушы органдардың бақылау өкілеттіктерін іске асыруын мониторингтеу;
- ✓ кінәлілерді тәртіптік, әкімшілік немесе қылмыстық жауаптылыққа тарту шараларын қолдану. Соңғы 4 жылда прокуратура органдары еліміз бойынша жалпы аумағы 27 млн га (еліміздің ауыл шаруашылығы жерлерінің 22%), кадастрлық құны 271 млрд теңгені құрайтын пайдаланылмай жатқан 60 мың жер учаскілерін анықтады.

Қабылданған шаралармен құны 103 млрд теңге құрайтын көлемі 8,1 млн га 18 мың учаскеде құрылыс басталды.

Прокурорлар 4 жылда 882 қадағалау актісін енгізіп, жергілікті атқарушы және бақылаушы органдардың 1260 лауазымды тұлғалары тәртіптік жауаптылыққа тартылды.

Ауыл шаруашылығы жерлерінің көп бөлігі жайылымдардан тұрады.

Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитетімен (әрі қарай - ЖРБК) бірлесіп қабылданған

шаралардың нәтижесінде жайылым тапшылығы 29 млн гектардан 5 млн гектарға дейін азайтылды.

Бұған заңсыз берілген және пайдаланылмай жатқан жерлерді қайтару, ауыл шаруашылығы өндірушілерімен меморандумдар жасасу, елді мекендердің шекараларын қайта қарау және ауылдардағы жайылымдарды басқару жоспарларын бекіту арқылы қол жеткізілді.

Прокурорлар 2019 жылдан бері 3,3 млн га жайылымдық жерлерді заңсыз берудің 4 400 фактісін анықтады, оның ішінде 1,3 млн га құрайтын 1 700 учаске мемлекетке қайтарылды.

Жалпы алғанда осы кезеңде прокурорлар 41 млн га жерді ауыл шаруашылық малдары жеткіліксіз шаруашылықтарға беру жағдайларын анықтады.

Сонымен қатар халықтың қажеттіліктерін қанағаттандыруға арналған жерлерді беру тәжірибесі қалыптасқан.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің (әрі қарай – Жер кодексі) 26-бабына сәйкес, ауылдық елді мекендер шегіндегі шабындық және жайылымдық жерлер халықтың мұқтажын қамтамасыз ету үшін пайдаланылады және олар жеке меншікке не жер пайдалануға берілмеуі тиіс.[2]

Алайда Абай облысының Бородулиха ауданында жалпы көлемі 2,3 мың га құрайтын 8 учаске қоғамдық жайылымнан жеке тұлғаларға берілген.

Прокуратура актісінің негізінде көлемі 1,7 мың га 5 учаске мемлекетке қайтарылды.

Бұған дейін жергілікті атқарушы органдар әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар арқылы жерлерді конкурстан тыс беру тәжірибесін жүйелі түрде қолданған.

Жер кодексінің 48-бабына сәйкес, әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорацияларға инвестициялық және инновациялық жобаларды іске асыру жағдайларын қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелері немесе оларды жалға алу құқығы тек конкурс (аукциондар) арқылы берілуі тиіс.

Алайда 2019 жылдан бастап Астана қаласында инвестициялық және инновациялық жобаларды жүзеге асыру үшін көлемі 679 га 406 жер учаскесі берілген, олардың 261-і – тұрғын үй кешендерін, қалғандары – мейрамхана, коттедж, сауда үйлерін салуға арналған.

Мысалы, 2021 жылы әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорация заңды тұлғамен көпфункционалды кешен құрылысы бойынша бірлескен қызмет шартын жасасқан, оған жергілікті атқарушы орган астана орталығынан 2,8 га жер берген.

Бұл жобаның мақсаты инновациялық негіздемесі ретінде көрсетілген суыққа төзімді бетонды пайдалану және күн энергиясына жалғанған көше шамдарын орнату болған.

Алайда бұл корпорация инновацияны әзірлемеген және шығармаған, жаңа өнім, жаңа өндіріс құрмаған, технологиялар трансфертін жүзеге асырмаған.

Тиісінше корпорацияның жер учаскесін сауда-саттықтан (аукцион) тыс алуға құқығы болмаған.

Әлеуметтік кәсіпкерлік корпорациялары арқылы жер учаскелерін негізсіз берудің осыған ұқсас фактілері Ақтөбе (167), Атырау (18), Жамбыл (97),

Қарағанды (37), Қызылорда (118), Маңғыстау (2), Солтүстік Қазақстан (11), Түркістан (13) облыстарында, сонымен бірге Астана (406), Алматы (202), Шымкент қалаларында (265) анықталған.

Қабылданған шаралармен бүгінгі күні осы жерлердің құны 1,2 млрд теңге жалпы көлемі 585 га 100 учаске мемлекетке қайтарылды. Атап өтетін жағдай, олардың жартысынан астамы Ақтөбе облысына тиесілі (ең жоғарғы табысты Ақтөбе облысында - 51 учаске, 55 га құны 1,1 млрд теңге).

## **ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН БЕРУ** (бұдан әрі – ЖТҚ)

Мемлекет басшысының 2020 жылғы 1 қыркүйектегі «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі» атты Қазақстан халқына Жолдауында: «Жер үй – тек баспана ғана емес, ол әсіресе көп балалы отбасылар мен табысы төмен азаматтар үшін экономикалық тірекке айналуы мүмкін. Үкімет пен әкімдіктер әлеуметтік жеке тұрғын үйлер салуға арналған учаскелерді инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етуді жеделдетуге міндетті, бұл орайда мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетіктерін де кеңінен пайдалану қажет» деп атап өтілді. [3]

**Жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерін беру тәртібі Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрі м.а. 2015 жылғы 27 наурыздағы № 255 бұйрығымен бекітілген Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидаларымен реттеледі.**[4]

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитетінің мәліметтеріне сәйкес, ЖТҚ үшін жер учаскесін алуға 4 миллионға жуық қазақстандық кезекте тұр.

### **2024 ЖЫЛДЫҢ НАУРЫЗ АЙЫНДАҒЫ ЖАЛПЫ КЕЗЕК**

<b>ОБЛЫСТАР</b>	<b>АДАМ САНЫ</b>
АБАЙ	24 974
АҚМОЛА	267 802
АҚТӨБЕ	189 439
АЛМАТЫ	1 210 569
АТЫРАУ	180 643
БАТЫС ҚАЗАҚСТАН	97 498
ЖАМБЫЛ	222 925
ЖЕТІСУ	120 208
ҚАРАҒАНДЫ	56 686
ҚОСТАНАЙ	64 982
ҚЫЗЫЛОРДА	159 833
МАҢҒЫСТАУ	169 369
ПАВЛОДАР	59 936

СОЛТҮСТІК ҚАЗАҚСТАН	25 988
ТҮРКІСТАН	447 217
ҰЛЫТАУ	18 589
ШЫҒЫС ҚАЗАҚСТАН	39 972
<b>РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МАҢЫЗЫ БАР ҚАЛАЛАР</b>	
АСТАНА	250 648
АЛМАТЫ	0
ШЫМКЕНТ	280 302
<b>БАРЛЫҒЫ</b>	<b>3 887 582</b>

Комитеттің деректеріне сәйкес, 2023 жылы азаматтардың көбі Жамбыл облысында учаске алған - 2 243 адам, ең азы Ақтөбе облысында - 22 адам.

2024 жылы Қызылорда облысында мейілінше көп учаске бөлінген – 6 700, ең азы Абай облысында - 53 учаске.

<b>2023 жылы ЖТҚ үшін жер учаскелерін алған азаматтар саны</b>	<b>2024 жылы ЖТҚ бөлінген жер учаскелері</b>
<b>ОБЛЫСТАР</b>	
Абай – 396 адам	53 учаске
Ақмола -329 адам	203 учаске
Ақтөбе -22 адам	2090 учаске
Алматы -0 адам	0
Атырау -1455 адам	1260 учаске
Батыс Қазақстан -254 адам	1456 учаске
Жамбыл – 2243 адам	2900 учаске
Жетісу- 77 адам	1642 учаске
Қарағанды – 215 адам	434 учаске
Қостанай – 155 адам	397 учаске
Қызылорда -1328 адам	6 700 учаске
Маңғыстау – 67 адам	5 357 учаске
Павлодар -245 адам	250 учаске
Солтүстік Қазақстан – 165 адам	0
Түркістан – 1299 адам	1000 учаске
Ұлытау – 236 адам	255 учаске
Шығыс Қазақстан – 319 адам	119 учаске
<b>РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МАҢЫЗЫ БАР ҚАЛАЛАР</b>	
Астана	0
Алматы	0
Шымкент	0

Көп жылдар бойы кезектегілер саны тұрақты өсуде, жергілікті атқарушы органдардың жұмысы олардың санының азаюына әсер етпеуде.

Прокуратура органдары жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін бөлу кезінде жергілікті атқарушы органдардың қызметінде жүйелі құқық бұзушылықтарды анықтауда. Бекітілген рәсімдерді елемей және жер беру

кезектілігін жасанды түрде өзгертуге бағытталған айналмалы схемаларды қолдану байқалады.

Бұл жағдайды ушықтыратын негізгі фактор, мемлекетте жер ресурстарының тапшылығы, бұл тіпті қазіргі кезектегі азаматтардың қажеттіліктерін қанағаттандыруға мүмкіндік бермей отыр.

Осының салдарынан жергілікті атқарушы органдардың, азаматтардың да тарапынан өз мақсаттарына қол жеткізу үшін лауазымды тұлғаларды параға сатып алу сияқты сыбайлас жемқорлық көріністерін және жерлерді өз бетінше иемденуді қоса алғанда, заңсыз әдістерге жүгінулері байқалады.

Мұндай ахуал мемлекет үшін жағымсыз мультипликативтік салдарға әкеледі: елеулі қаржылық шығындарға, қалалық аумақтардың сәулеттік-жоспарлық құрылымының тозуына және жер учаскелерінің алыпсатарлық операциялардың нысанына айналуына.

Осылайша Жер кодексінің 50-бабы 2-тармағына сәйкес, азаматтардың заңнамада жарияланған жер учаскесін өтеусіз алуға деген құқығы, қазіргі тәжірибе жағдайында мемлекеттік жүйе үшін елеулі деструктивтік салдарлармен ұштасып отыр.

Жеке ЖТҚ үшін жер учаскелері 0,10 гектар (10 сотық) көлемінде жеке меншікке тегін беріледі.

Осы мақсат үшін жер учаскесін қайтадан тегін беруге рұқсат етілмейді (Жер кодексінің 94-бабы 4-тармағына сәйкес, мәжбүрлеп алынған жерлерді есепке алмағанда).

Жер учаскелерін заңсыз беру фактілерін анықтау мақсатында, құқық қорғау және арнайы мемлекеттік органдардың және өзге де органдардың ақпарат алмасу жүйесі (бұдан әрі – ҚАО ААЖ) арқылы азаматтың атына тіркелген/иелігінен шығарылған мүліктің бар-жоғы туралы мәліметтерді тексеру ұсынылады.

## ЖТҚ ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН БЕРУГЕ РҰҚСАТ ЕТІЛМЕЙДІ

<b>Республикалық маңызы бар қалалар, астана, облыстық және аудандық маңызы бар қалалардың шекарасында</b>	<b>Кенттер мен ауылдардың шекарасында</b>
<b>тұрғындар саны 20 мыңнан асатын</b> елді мекендердің Бас жоспарлары немесе егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарлары <span>сыз</span>	<b>тұрғындар саны 25 мыңнан асатын</b> елді мекендердің ЕЖЖ немесе Бас жоспарлары <span>сыз</span>
<b>тұрғындар саны 20 мыңға дейінгі</b> елді мекендер үшін ЕЖЖ біріктірілген Бас жоспар <span>сыз</span> (немесе <b>5 мың адамға дейінгі</b> елді мекендер	<b>тұрғындар саны 20 мың адамға дейінгі</b> елді мекендер үшін ЕЖЖ біріктірілген Бас жоспар <span>сыз</span> (немесе <b>5 мың адамға дейінгі</b> елді мекендер

үшін оларды ауыстыратын даму және құрылыс схемалары)	үшін оларды ауыстыратын даму және құрылыс схемалары)
инженерлік желілер болмаса	

## ЖТҚ ҮШІН ЖЕР БЕРУ ТӘРТІБІ



Егер жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесі дайындалмаған алаңдардан уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен берілсе, онда мұндай жер учаскесін игеру мерзімі тиісті инженерлік (коммуналдық) инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген сәттен бастап есептеледі (Жер кодексінің 92-б. 2-т.).

**ЖТҚ үшін жер учаскелерін беру кезінде жиі жол берілетін заңбұзушылықтар.**

✓ **Беру кезектілігі мен тәртібінің бұзылуы**

ЖТҚ үшін жер учаскелеріне деген жоғары сұраныстың болуы әр түрлі бұрмалаушылықтарға қолайлы негіз туғызады.

Мысалы, прокуратура органдарымен жергілікті атқарушы органдардың ЖТҚ жер алу үшін кезекте тұрмағандарға уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын беру фактілері анықталған.

Сонымен қатар өз бетінше бос жатқан жерлерді анықтаған кейбір азаматтарға сол жерлерді беру тәжірибесі ЖТҚ үшін жер алуға кезекте тұрған азаматтардың наразылығын тудырады.

Ал, кезектілікті бұзу фактілері жүйелі сипатқа ие. Жыл сайын прокурорлар кезекке жақын арада ғана тұрған адамдарға жер учаскелерін беру фактілерін анықтайды.

✓ **Жалған құжаттар негізінде жер учаскелерін беру**

Мысалы, прокуратура органдары жер учаскесін беру туралы комиссия шешімі болмаған, бюджетке жер учаскесіне төлем төлемеген, әкімдіктің қаулысы болмаған жағдайда жер учаскелерін беру фактілерін анықтады.

Жалған қабылдау актілері негізінде немесе ғимараттарды жеке меншікке пайдалануға бермей жер учаскелерін беру жағдайлары бар.

✓ **ЖТҚ үшін кезектілікті бұза отырып жер учаскелерін беру**

Кезекте тұрған адамдарды есепке алудың қолданыстағы тәртібі сыбайлас жемқорлыққа және азаматтардың наразылығына алып келетін қосымша алғышарттарды қалыптастырады.

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін сұраған азаматтардың арыздары (өтініштері) арнайы есепке алынып, жер бөлу үшін алаңдар эзір болғанда немесе жеке тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланатын бос жерлер болған кезде қаралады.

Прокуратура органдары азаматтарды арнайы есепке алмау фактілерін анықтады.

Немесе керісінше, Жер кодексінің 44-бабын бұза отырып азаматтарды есепке негізсіз алады. Атап айтқанда, прокуратура органдары бұрын жер алған немесе қайтыс болған тұлғалардың заңсыз түрде тізімде тұру фактілерін анықтады.

Мұндай жағдайларда, әкімдіктер «қайтыс болған», «тұрақты тұру үшін көшіп кеткен» кезекте тұрғандарды анықтау үшін «электрондық үкімет» шлюзі арқылы «жеке тұлғалар» мемлекеттік деректер қорына сұрау салуы тиіс.

Жоғарыда көрсетілген мәртебеге ие кезектегілер, сондай-ақ ұсынылған жер учаскесінен бас тартқан немесе алған азаматтар автоматты түрде кезек тізімінен алынуға тиіс.

Кезекті қалпына келтіру тек сот тәртібімен жүзеге асырылады.

Басқа жағдайда, Алматы қаласында бос жер болмағандықтан азаматтардың өтініштері арнайы есепке алынбаған, алайда жекелеген тұлғаларға жер учаскелері берілген.

**Құрылыс нысанын меншік иесі өз бетінше пайдалануға қабылдау, сондай-ақ қабылдау актісінің нысанынсыз қабылдау тәртібі Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрінің 2017 жылғы 13 желтоқсандағы №867 бұйрығымен бекітілген.**

Жер учаскесі жеке меншікке тек жеке тұрғын үй пайдалануға енгізілгеннен кейін ғана ұсынылады.

## **АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕРЛЕРДІ БЕРУ**

Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін беру тәртібі Жер кодексінің 43-1-бабымен және **Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары - Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 20 желтоқсандағы №518 бұйрығымен бекітілген Қағидалармен реттеледі.[6]**

Көрсетілген мақсаттар үшін жер учаскесі уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығымен конкурс арқылы беріледі. Конкурс жер учаскесін беруден бас тартқан күннен бастап 90 күнтізбелік күннен кешіктірілмей өткізілуі тиіс. Ерекше жағдай – қоныс аударушыларға қатысты. Оларға жер учаскелері конкурстық, уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығымен 5 жылға дейінгі мерзімге беріледі, әрі қарай ұзақ мерзімге ұсынылуы мүмкін.

Конкурсқа шығарылатын жер учаскелерінің тізбесі ауданның, облыстық маңызы бар қаланың уәкілетті органымен бұрын түскен өтініштерді ескере отырып және қоғамдық кеңестермен, агроөнеркәсіптік кешен саласындағы үкіметтік емес ұйымдармен, «Атамекен» ҰКП және жергілікті өзін-өзі басқару органдарымен келісіле отырып құрылады.

Конкурса шығарылатын жер учаскелерінің ең жоғары мөлшері жер учаскелерінің шекті көлемдерден аспауы тиіс.

**Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2023 жылғы 25 қаңтардағы №42 қаулысымен азаматтардың шаруа немесе фермер қожалығын жүргізуі үшін уақытша жер пайдалану құқығында болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің шекті (ең жоғары) мөлшері бекітілді. [7]**

Аталған қаулымен Қазақстан Республикасының әрбір ауданы бойынша ауыл шаруашылығы жерлерінің нормалары белгіленген.

Мысалы:

№ п/п	Қалалар мен аудандардың атауы	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің жалпы ауданы, га	Соның ішінде			
			егістік	оның ішінде суармалысы	шабындық	жайылым
1	2	3	4	5	6	7
Ақмола облысы						
1	Ақкөл	3450	2550	-	-	900
2	Аршалы	3450	2250	-	60	1140
3	Астрахан	4200	3000	-	225	975
4	Атбасар	4800	3300	-	30	1470
5	Бурабай	2705	1650	-	12	1043
6	Бұланды	3900	2850	-	60	990
7	Біржан сал	3000	2400	-	-	600
8	Егіндікөл	4500	3300	-	-	1200
9	Ерейментау	5250	1500	-	60	3690
10	Есіл	4050	3000	-	300	750
11	Жақсы	4500	3300	-	150	1050
12	Жарқайың	4350	3000	-	75	1275
13	Зеренді	3600	2850	-	-	750
14	Көкшетау қаласы	900	500	-	150	250
15	Қосшы қаласы	900	500	-	150	250
16	Қорғалжың	3750	1050	-	105	2595
17	Сандықтау	3900	2850	-	15	1035
18	Степногорск қаласы	3051	1000	-	51	2000
19	Целиноград қаласы	3150	2400	-	300	450
20	Шортанды	3750	2850	-	15	885
Ақмола облысы бойынша		7290	3300		300	3690

Көрсетілген шекті мөлшерден асатын жер беруге болмайды.

**Конкурсты әкімдік ұйымдастырады және өткізеді, бұл үшін:**

1) конкурсқа шығарылатын жер учаскелерінің тізбесін бекітеді (жыл сайын 20 қаңтарға дейін);

2) жерге орналастыру жұмыстарын жүргізеді;

3) конкурс туралы хабарландыру жариялайды, оның ішінде интернет-ресурста;

4) өтінімдерді қабылдауды жүзеге асырады (30 күнтізбелік күн), бұл ретте бизнес-жоспардың болуы міндетті;

Өтінімдер қағаз түрінде немесе «электрондық үкімет» веб-порталы арқылы электронды форматта, ал конкурстық ұсыныстар тек қағаз түрінде ұсынылуы мүмкін.

Жер кодексінің 43-1-бабының 9-тармағының талаптарына сәйкес келмейтін өтінімдер кері қайтарылады.

Осыған байланысты, тексеру барысында өтінімдердің кері қайтарылуының заңдылығын қарау қажет.

5) конкурс қорытындысын шығарады. Жеңімпаз жер комиссиясының шешімімен айқындалады, хаттамамен рәсімделіп, интернет-ресурста орналастырылады.

**Конкурстық ұсыныстарды салыстыру кезінде берілетін балл тізімі Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 20 желтоқсандағы №518 бұйрығымен бекітілген Қағидалардың 23-тармағында айқындалған.**

Конкурсқа қатысу үшін, конкурстық ұсынымды қамтитын, мыналардан тұратын өтінім беріледі: бизнес-жоспар; шаруашылық ішкілік жерге орналастыру жобасы және ауыл шаруашылық инфрақұрылымын дамыту бойынша іс-шараларды орындау жөніндегі міндеттемелер; Қазақстан Республикасының жер заңнамасының талаптарын орындау жөніндегі міндеттемелер.

Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары - Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 20 желтоқсандағы №518 бұйрығымен бекітілген Қағидалардың 23-тармағында мынадай критерийлер бойынша балл беру арқылы конкурсқа қатысушылардың конкурстық ұсыныстарын бағалау жүйесі айқындалған: 1) 1 гектарға инвестициялардың болжамды көлемі туралы міндеттемелердің болуы: суарылатын және суарылмайтын егістік (суармалы жерлер), жайылымдық және шабындық жерлерге (бір-жиырма балл); 2) **белгілі бір жерде адамдардың кемінде 5 жыл тұру фактісі (қосымша 10 балл).**

б) уақытша жер пайдалану құқығын беру туралы шешім шығарылады;

7) бекітілген үлгілік келісім-шартқа сәйкес болуы тиіс шарт жасалады.

**Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесін уақытша өтеулі жер пайдаланудың (жалға алудың) үлгі шарты Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Ауыл шаруашылығы министрінің 2019 жылғы 30 қаңтардағы №41 бұйрығымен бекітілген.**[8]

Егер конкурс жеңімпазы шартқа қол қоюдан бас тартса, ол бір жыл ішінде кейінгі конкурстарға қатысуға құқығы болмайды.

**Жер учаскесін сатып алу-сату туралы үлгі шарты Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2019 жылғы 26 қыркүйектегі №354 бұйрығымен бекітілген.[9]**

Әкімдік жер учаскелерін сатқан жағдайда, жасалған шарттардың ережелерінің үлгі шартқа сәйкестігі тексерілуге жатады.

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны 30 күнтізбелік күн ішінде төленуі тиіс.

Заң шығарушымен жерді 10 жылға дейін бөліп төлеу мүмкіндігі көзделген.

Бұл жағдайда сатып алушы шарт жасалған күннен бастап 10 жұмыс күні ішінде жер учаскесі құнының кемінде 5%-ын аванс ретінде төлейді, ал қалған соманы төлем кестесіне сәйкес ай сайын төлеп отырады.

Назар аударатын жағдай, шаруа немесе фермер қожалығы, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелері шетелдіктерге, азаматтығы жоқ адамдарға және қандастарға берілмейді.

Тәжірибе көрсеткендей, әкімдіктер Мемлекет басшысының (2016 жылғы 6 мамырдағы №248, бұдан әрі – Жарлық) «Жер заңнамасының жекеленген нормаларын қолдануға мораторий жариялау туралы» Жарлығының нормаларын сақтамаған.[10] Мораторий жеке және заңды тұлғаларға мемлекет меншігіндегі **ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелеріне жеке меншік құқығын беруге** таралды және 2016 жылғы мамырдан 2021 жылғы 31 желтоқсанға дейін созылды.

Мысалы, **Атырау** облысы Махамбет ауданында жалпы көлемі **800 га 2** суармалы жайылымдық жер учаскесі серіктестікке жеке меншікке берген.

**Жамбыл** облысының аудан әкімдіктері мораторийді бұза отырып, жалпы көлемі **98,93 га** астам **7** ауыл шаруашылығы жер учаскелерін берілген.

Сол сияқты, Қызылорда – **5** учаске (285 га), БҚО – **5** учаске (1,2261 га), ОҚО – **3** учаске (22,5 га), Павлодар облыстарында – **2** (910,4 га) жер учаскелері мораторийді бұза отырып берілген.

Тәжірибеде ауыл шаруашылық жерлерін белгіленген ең төменгі мөлшерлерден төмен учаскелерге сегментациялау (бөліп беру) фактілері анықталған.

Бұл ретте, Жер кодексінің 50-бабының 5-тармағына сәйкес, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең төменгі мөлшерлері облыстардың әкімдіктері мен мәслихаттарының бірлескен шешімімен белгіленеді.

Бір мезгілде жергілікті атқарушы органдары аталған санаттағы жерлерді беру кезінде Жер кодексінің жоғарыда көрсетілген нормалары сақтала бермейді.

Ең жиі орын алатын бұзушылық – бұл жайылымдық жерлерді мал басының нақты болмауына қарамастан берілуі.

Аталған фактілерді анықтау үшін ауыл шаруашылығы және ветеринария бөлімдерінен мал басы мен өнім туралы деректер сұрату қажет, сондай-ақ, Қазақстан Республикасының Бас прокуратурасының үйлестіруімен әзірленген және «Қазақстан Ғарыш Сапары» Ұлттық компаниясы» іске қосқан арнайы геопорталды пайдалану ұсынылады (жер учаскелері, мал басының бар-жоғы және ғарыштық мониторинг деректерімен интеграцияланған).

Кейбір тұлғалармен конкурс рәсімін айналып өту мақсатында бақша үшін жер участкесін беріп, кейін оларды ауылшаруашылық мақсаттарында қолдану тәжірибеге енгізілген. Айта кету керек, Жер кодексінің 97-бабының 4-тармағында ауыл шаруашылығы алқаптарының тізбесі (егістік, тынайған жер, көпжылдық екпелермен қамтылған жерлер, шабындықтар және жайылымдар) белгіленген, бұл тізімге бақша өсіруге арналған жерлер кірмейді.

Жер учаскелерін бөлу кезінде әкімдіктер, Жер кодексінің 48-бабы 1-тармағының 7) тармақшасын басшылыққа алған, онда бағбандық мақсатқа арналған жерлер халықтың қажеттіліктерін өтеу мақсатында конкурс өткізбей бөлу көзделген. Алайда, іс жүзінде бұл жерлер ауыл шаруашылығы өнімдері үшін (ірі коммерциялық көлемде ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіру) пайдаланылады.

### **КОНКУРСТЫҚ НЕГІЗДЕ (АУКЦИОН АРҚЫЛЫ) ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН БЕРУ ТӘРТІБІ**

Мемлекет басшысының 2022 жылғы 1 қыркүйектегі Қазақ халқына «ӘДІЛЕТТІ МЕМЛЕКЕТ. БІРТҰТАС ҰЛТ. БЕРЕКЕЛІ ҚОҒАМ» Жолдауында жер - өндірістің негізгі факторы, онсыз бизнесті жүргізу мүмкін емес екендігі атап өтілді.[11]

Президент кәсіпкерлерге учаскелерді жедел әрі ашық түрде бөлу үшін тиімді тәсілдерді әзірлеуді тапсырды. Әрбір өңір мен ірі елді мекенде берілмеген немесе мақсатына сай пайдаланылмай жатқан жерлерге бағалау жүргізіп, ақпаратты бизнеске ұсыну тапсырылды.

Жер кодексінің 48-бабының 1-тармағына сәйкес, мемлекеттік меншіктегі жерлер сауда-саттық (аукциондарда) арқылы берілуі тиіс.

**Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрінің 2021 жылғы 15 қазандағы №297 бұйрығымен жер учаскелерін немесе жер учаскелерін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (аукциондарды) мемлекеттік мүлік тізілімінің веб-порталында электрондық түрде ұйымдастыру мен өткізу қағидалары бекітілген.[12]**

Жергілікті атқарушы органдар өздерінің интернет-ресурстарында, мемлекеттік мүлік реестрі веб-порталында және халыққа қолжетімді жерлерде арнайы ақпараттық стендтерде бос жер учаскелері мен жоспарланған сауда-саттық (аукциондар) туралы ақпаратты орналастыруға міндетті, ақпараттар тоқсан сайын жаңартылып отыруы қажет.

Жер учаскелерін сату немесе жалдау құқығын беру бойынша аукциондар электронды түрде мемлекеттік мүлік реестрі **e-auction.e-qazyna.kz** веб-порталында жүзеге асырылады.

12:45 e-auction.e-qazyna.kz

ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВАЯ ЗОНА

ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ. ГОСТЬ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СЕРВИС ОНЛАЙН-ПЛАТЕЖА ЗА УЧАСТИЕ В ЭЛЕКТРОННЫХ АУКЦИОНАХ РАБОТАЕТ МЕДЛЕННО. ПОЭТОМУ СОВЕДУЕМ ОПЛАТУ ГАРАНТИЙНОГО ПЛАТЕЖЕЙ ЧЕРЕЗ ОПЕРАЦИОННЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ БАНКОВ ВТОРОГО УРОВНЯ.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6,00 ГА. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 03.046.129.072. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИЛИЙСКИЙ РАЙОН, с. АЩИБУЛАКСКИЙ, с. МУХАМЕТЖАН ТУЙМЕБАЕВ, уч. 72.

СДЕЛКА: #334299  
Вид аукциона: Аукцион по повышению цены  
с: 17 января 2024 г.)  
Начальная цена: ₸ 3 366 000,00  
Предельная цена: ₸ 3 366 750,00  
Старая аукционная цена: 28.01.2025 08:00  
Новая торговля: 28.01.2025 10:00

**Объект продажи**  
Недвижимость ; Земельный участок общей площадью 6,00 га, Кадастровый номер 03.046.129.072. Местонахождения Алматинская область, Илийский район, с.Ащibuлакский, с. Мухаметжан Туймебаев, уч. 72 .  
Название: Земельный участок площадью 6,00 га, Кадастровый номер 03.046.129.072. Местонахождения Алматинская область, Илийский район, с.Ащibuлакский, с. Мухаметжан Туймебаев, уч. 72 ; Описание объекта: Земельный участок площадью 6,00 га, от земельного объединения крестьянских дворов «им. Тюменбаева». Участок ровный, не огорожен, предназначен для ведения крестьянского хозяйства ; Тип недвижимости: Земельный участок; Фонд: Фонд нераспределенных; Классификационное /Функциональное/ назначения: ведение сельскохозяйственного производства; Адрес: Алматинская область; Илийский район; село Мухаметжан Туймебаев, уч. 72; Оценка: ТОО «Индексная компания»; Оценочная стоимость, тенге: 35 778 600,00; Дата оценки: 20.11.2024 ;

**Держатель баланса**  
Акционерное общество «АзияКредит Банк»; БСН/JSN: 920140000508; Адрес: Алматы К.А.; Медеу а.а.; улица Тулебаева, д.1 38/61; Телефоны: 8-778-426-36-90; 8-778-426-36-90;

**Продавец**  
Акционерное общество «АзияКредит Банк»; ЗСН/БСН: 920140000508; Адрес: Алматы К.А.; Медеу а.а.; ул. Тулебаева 38/61; Контактные телефоны: 8 (778) 426 36 90;

**Реквизиты для перечисления гарантийного взноса**  
Получатель платежа (Каз.): АО «Информационно-вычислительный центр»; БСН: 050540004455 .  
Банковский счет в АО «Народный Банк Казахстана» (IBAN/IC): KZ946017111000000330; КБС: HSBKXZKX; ТТК: 171; Кбс: 16.

**Издательский**  
Извещение о продаже опубликовано: на портале Госреестра - 08.01.2025;

**Эл. документы**  
Ссылка: Справка - Туймебаев 2024.pdf 343,48 КБ  
Отчет об оценке: Отчет\_Алматы\_Туймебаев.PDF 7,53 МБ

**ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ!!! НЕПОСТУПЛЕНИЕ ДЕПОЗИТА НА СЧЕТ АО «ИНФОРМАЦИОННО-РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР» ЗА ДВА ЧАСА ДО НАЧАЛА ТОРГОВЫХ ПЛЕЙСЫ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКЛОНЕНИЯ ЗАЯВКИ ВЕБ-ПОРТАЛОМ РЕЕСТРА.**

ағайындыға Орал қаласы мен оның маңынан 34 жер учаскесі заңсыз берілген.

Прокурорлық тексерулер нәтижесінде сауда-саттық өткізбестен Қарағанды облысында – 715, БҚО – 319, Ақмола – 316, Қостанай – 305, Маңғыстау – 192, Ақтөбе – 144, ШҚО – 133, Атырау – 100, Павлодар – 45, Алматы облысы – 45, Түркістан – 35, СҚО – 13, Жамбыл – 10, Қызылорда – 2 учаске берілген.

Мәселен, Қарағанды облысының Абай ауданында 112 учаске сауда-саттықтан тыс берілген. Бюджетке түспеген кіріс 13 млн теңгені құраған.

Атап өтетін жағдай, әкімдіктер коммерциялық жерлерді конкурстық беру кезінде жүзеге асырылып жатқан инвестициялық жобаларға сілтеме жасайды.

Алайда материалдарды егжей-тегжейлі зерттеу инвестициялық жобалар қойылатын талаптарға сәйкес келмейтінін көрсетті (Кәсіпкерлік кодексінің 284-бабында көзделген талаптарға сәйкес инвестициялық жоба – бұл жаңа өндірісті құруға, жұмыс істеп тұрған өндірісті кеңейтуге және (немесе) жаңартуға бағытталған инвестицияларды көздейтін іс-шаралар кешені болып табылады). [13]

Шын мәнінде, жер учаскелері мейрамхана, дүкен, ТҚС және т.б. құрылысы үшін конкурстық берілуде.

Жергілікті атқарушы органдар жер учаскесіне құқық беру туралы өтінішке сауда-саттық (аукцион) арқылы ғана берілу қажеттілігіне байланысты бас тартқан жағдайда, олар тиісті бас тарту туралы шешім қабылданғаннан бастап 90 күнтізбелік күннен кешіктірілмей өткізілуі тиіс.

Жер учаскесін сату немесе жалға беру құқығын беру бойынша өткізілген сауда-саттық (аукцион) қорытындылары тиісті уәкілетті органның интернет-ресурсында орналастырылатын хаттамамен ресімделеді. Хаттама негізінде сатып алу-сату немесе жалға беру шарты орталық уәкілетті орган бекіткен нысан бойынша 2 жұмыс күні ішінде жасалуы тиіс.

Алайда жергілікті атқарушы органдар бұл талаптарды әрдайым сақтамайды және жерлерді сауда-саттықсыз беру үшін түрлі жолдарды табады.

Соның салдарынан ең тартымды жер учаскелері жергілікті билікке жақын адамдарға бөліп беріледі.

Мысалы, Батыс Қазақстан облысында мемлекеттік және құқық қорғау қызметінде жүрген екі

Басқа жағдайларда әкімдіктер қосымша учаске беру арқылы конкурс процедураларын айналып өту тәжірибесін пайдаланады.

Мысалы, Қарағанды қаласы әкімдігі азамат М.-ге тұрғын үйді пайдалану үшін 0,06 га көлеміндегі қосымша учаскесін жалға берген. Дегенмен негізгі жердегі құрылыс қосымша жер учаскесі алынғаннан кейін пайдалануға енгізілген. Сонымен бірге азамат М. қосымша жерді мақсатына сай пайдаланбастан сатып жіберген.

Тәжірибе көрсетіп отырғандай, **әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар** (әрі қарай - ӘКК) жерді сауда-саттықсыз беру процедураларын айналып өту үшін пайдалануда. Бұл «заңдастырылған» схемаға айналып, оны ӘКК-мен аффилирленген тұлғалар пайдаланып отыр.

Мысалы, 2016 жылғы 2 қарашада «Алматы» ӘКК әкімдікке теннис кешенін салу үшін жер учаскесін беру туралы өтінішпен жүгінген.

Әкімдікке жүгінбестен бір апта бұрын, ӘКК «Теннис федерациясы» РҚБ-ға теннис кешенінің құрылысы бойынша инвестициялық жобаны жүзеге асыру туралы ұсыныспен жүгінген. 2017 жылғы наурызда ӘКК 1,2 га жерді уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен алған (5 жылға) және 2017 жылғы 14 қарашада бұл учаскені «Теннис федерациясына» 9,7 млн теңгеге сатқан.

Шын мәнінде, бірлескен жоба жүзеге асырылмаған. Бұл жағдайда «Теннис федерациясы» РҚБ - ны делдал ретінде – әлеуметтік кәсіпкерлік корпорация ретінде - конкурстық рәсімдерді айналып өту үшін жер учаскесін алу мақсатында пайдалану орын алды.

Жер кодексінің 9 және 48-баптарына сәйкес, ӘКК жер учаскелерін жарғылық капиталға беру немесе инвестициялық жобаларды жүзеге асыру үшін ғана сауда-саттықсыз ала алады.

Жер кодексінің 9-бабы 8-тармағына сәйкес, жарғылық капиталға беру мақсатында жер учаскесін меншікке рәсімдеу тек жарияланған акциялар шығарылымы мемлекеттік тіркеуден өткеннен кейін ғана мүмкін болады.

Өз кезегінде, жарияланған акцияларды шығару рәсімі жер учаскесінің бағалаушы анықтаған (нарықтық) құнын белгілеуді және бұл бағамен уәкілетті органға тіркеуге өтініш беруді көздейді.

Осы рәсімдерден кейін ғана «Акционерлік қоғамдар туралы» Заңның 25 және 26-баптарына сәйкес ӘКК мәмілелер жасап, мүлікті үшінші тұлғаларға бере алады.[14]

Прокурорлар ӘКК-ның жоғарыда аталған заңнама нораларын бұзып, учаскелерді (кадастрлық құны бойынша) сату фактілерін анықтады. Мысалы, Шымкент қаласы әкімдігі «ҰК ӘКК «Шымкент» АҚ-на жалпы ауданы 0,26 га болатын (Астана даңғылы бойымен) көпқабатты тұрғын үй мен коммерциялық нысандар салу үшін жер учаскесін (акциялар шығарылымы тіркелмей) жеке меншікке берген. 2 ай өткен соң ӘКК аталған жер учаскесін «ФЕБ-Строй» ЖШС-не 2,6 млн теңгеге, яғни кадастрлық құны бойынша сатқан.

Атап өту қажет, «Крыша KZ» интернет-ресурсындағы мәліметтерге сәйкес, Астана даңғылы бойында орналасқан осындай көлемдегі коммерциялық жер учаскелерінің бағасы 70 млн теңгеден басталады. Осылайша жер учаскелерін кадастрлық құны бойынша сату нәтижесінде оларды нарықтық

бағамен сатудан түсуі тиіс қаржы бюджетке түспей, мемлекетке елеулі залал келтірілген.

ӘКК қызметін талдау олардың инвестициялық жобаларсыз жер бөлуге жол беретінін көрсетеді, бұл олардың негізгі қызметінің мақсаттарына қайшы келеді.

Бұдан бөлек, ӘКК өздеріне берілген жер учаскелерін дер кезінде игере алмайды немесе оларды мақсатқа сай пайдаланбайды, бұл өз кезегінде тиісті жоспарлаудың болмағанын айғақтайды.

Мысалы, Қарағанды қаласының Степной-4 ықшам ауданындағы «әлеуметтік павильон орнату және пайдалану» мақсатында берілген жер учаскесінде прокуратура жүргізген тексеріс кезінде дөңгелек жамау шеберханасы жұмыс істегені анықталған. Сол сияқты, Ермеков көшесі, 33 (гүл дүңгіршегі) көшесіндегі әлеуметтік павильон салу үшін берілген жер учаскесі пайдаланылған.

## **ЖЕРЛЕРДІ СЕГМЕНТАЦИЯЛАУ ЖӘНЕ НЫСАНАЛЫ МАҚСАТЫН ӨЗГЕРТУ**

Жер заңнамасының талаптарын сақтамай, ретсіз түрде жер учаскелерін сегментациялау фактілері анықталды.

Ауыл шаруашылығы министрлігінің мәліметінше, соңғы 4 жылда **72 мыңнан** астам учаске бөлшектелген.

Әкімдіктер сегментациялау туралы деректерді жасырады немесе тек **64 мың** учаскені көрсетеді.

Өңірлер ішінде ең көп сегментациялау Алматы облысында тіркелген. Онда **2 мыңнан** астам учаске **49 мың** ұсақ учаскеге бөлінген.

Атап өту қажет, жер учаскесін бөлшектеу – меншік иесінің құқығы, ал жергілікті атқарушы органдар тек жерге орналастыру жобасын бекітеді.

Дегенмен жер иелері мен лауазымды тұлғалар тарапынан жер заңнамасының талаптары сақталмайды.

Мысалы, Ақмола облысында жерді сегменттеу кезінде лауазымдық өкілеттіктерді теріс пайдалану белгілері анықталды.

Атап айтқанда, **Аршалы** аудан әкімдігінің қаулысымен азамат Б.-ға тиесілі жол бойындағы дәмхананың құрылысы мен қызмет көрсету мақсатындағы 1 га жер учаскесі жеке тұрғын үйлердің құрылысына өзгертілген. Бұда әрі, ол жер учаскесі **14** ұсақ учаскеге бөлініп, олардың бір бөлігі үшінші тұлғаларға сатылған. Алайда Жібек жолы ауылының бас жоспарына сәйкес, аталған жерде тұрғын үй салу қарастырылмаған.

Нәтижесінде тұрғын үйлерді (4 үй, 1 іргетас) заңсыз салуға жол берілген, ал қалған меншік иелері учаскелердің бас жоспарға сәйкес келмеуіне байланысты үйлерді салуға өз құқықтарын іске асыра алмаған.

Мұндай фактілер жалғыз емес, оларды кең таралған тәжірибе деп атауға болады.

Бұдан басқа, Астана қаласының қала маңындағы 30 шақырымдық аймағынан ЖТҚ үшін учаскелер беруге тыйым салу туралы Мемлекет басшысының тапсырмасы болғанына қарамастан, Целиноград ауданының

әкімдігі коттедж қалашығы мен тұрғын алаптарын салу үшін учаскелерді заңсыз бөлген. Бақылаусыз сегментация салдарынан 2015-2017 жылдары тұрғын үй салуға арналған **18** үлкен учаске ЖТҚ үшін **1 275** жеке учаскелерге бөлінген.

Оңтүстік Қазақстан облысы Сайрам аудан әкімі жер комиссиясының төрағасының қатысуымен 50 га жерді тұрғын үй құрылысына беру туралы заңсыз қаулы шығарып, кейін бұл аумақ 410 учаскеге бөлінген.

Басқа жағдайда, Ақтөбе қаласының жер қатынастары бөлімі басшысының орынбасарының бұйрығы негізінде Благодарное ауылдық округінің Қызылжар ауылынан ЖТҚ үшін берілген 1 га жер Ақтөбе қаласының Кірпішті кентіне ауыстырылып, жер жобасын бекіту арқылы 10 учаскеге бөлінген. 1 га жер учаскелерінің кадастрлық құн айырмашылығы **1,58** млн теңге құраған.

Жергілікті атқарушы органдардың лауазымды адамдарының құқыққа қайшы әрекеттерінің нәтижесінде бұл жер учаскесі заңсыз берілген.

Бұл факт бойынша сотқа дейінгі тергеу аяқталды. «Ақтөбе қаласының жер қатынастар бөлімі» ММ басшысының орынбасары сотпен Қылмыстық кодекстің 362-бабы 4-бөлігі 3-тармағы бойынша кінәлі деп танылды.

Басқа жағдайда, Семей қаласында Ж. деген азаматқа ғимарат салу және қызмет көрсету үшін **0,0387** га жер учаскесі берілген, ол нысаналы мақсаты өзгертілмей **15** ұсақ учаскеге бөлген (гараждар салынған).

Учаскелерді одан әрі кедергісіз сегменттеу мақсатында олардың нысаналы мақсатын негізсіз өзгерту фактілері анықталды. Мысалы, **Алматы облысы** Талғар ауданы әкімдігінің жерді Алматы қаласының шегіне бергеннен кейін жердің нысаналы мақсатын өзгерту фактісі анықталды.

Мәселен, Талғар ауданы әкімдігінің қаулысымен азамат С.-тің жеке қосалқы шаруашылық жүргізудегі жер учаскесі қонақ үй, мейрамхана, қойма, базар, көлік жуу, ТҚК, халыққа қызмет көрсету бойынша сауда-ойын-сауық орталықтарының құрылысы мен қызмет көрсету мақсатына өзгертілген.

**Орал** қаласында ауданы **10,5** га учаскенің нысаналы мақсаты ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуден жеке қосалқы шаруашылыққа заңсыз өзгертіліп, кейіннен 160 бөлікке бөлінген.

Жер кодексінің 97-бабының 3-тармағына сәйкес ауыл шаруашылығы алқаптары ерекше қорғалуға жатады. Бұл жерлерді ауыл шаруашылығы өндірісімен байланысты емес мақсаттарда пайдалануға айрықша жағдайларда ғана жол беріледі (Жер кодексінің 90-бабы).

Алайда **Жамбыл облысы** Сортөбе ауылының елді мекен шекарасының аумағынан тыс азамат Х. ауданы 24,2 га жер учаскесі 15 шағын учаскеге және де азамат А. Аухатты ауылының аумағынан тыс, шаруа қожалығын жүргізу үшін нысаналы мақсаты бар ауданы 1,5 га 10 жер учаскесін сегменттеген.

Басқа жағдайда, Қордай ауылында аукцион қорытындыларының хаттамасы негізінде азамат Р. демалыс және сауықтыру кешенін салу және оған қызмет көрсету үшін ауданы 1,2 га жер учаскесін алған. Алайда кейін бұл учаскенің мақсаты заңсыз түрде жеке қосалқы шаруашылық жүргізу болып өзгертілген. Нәтижесінде, азамат Р. жер учаскесін **9** шағын учаскеге бөлген.

Дегенмен азамат Р-ға бастапқыда жер учаскесін беру заңсыз жүзеге асырылған, өйткені жер учаскесі Шу өзенінің су қорғау белдеуінде, Қазақстан-

Қырғыз шекарасына жақын жерде орналасқан. Осы бұзушылықтар бойынша прокурорлар прокурорлық қадағалау актілерін енгізді.

Жерге орналастыру саласындағы тәжірибе айқын көрсетеді: **жерді бақылаусыз сегменттеу тәжірибесі қатаң шектеу шараларын енгізуді талап етеді.** Мемлекет жер иелеріне учаскелерді өз қалауы бойынша бөлуге мүмкіндік бере алмайды. Бұл хаотикалық құрылысқа жол бермеу, жер пайдаланудың тұтастығын сақтау және аумақтардың тұрақты дамуын қамтамасыз ету үшін өте маңызды.

**Бекітілген ең аз мөлшерден аспайтын мөлшерден төмен немесе бөлінбейтін жерлерді сегментациялау.**

Жер кодексінің 50-бабының 5-тармағына сәйкес жергілікті атқарушы органдар жергілікті жағдайларға және көрсетілген жерді пайдалану ерекшеліктеріне байланысты ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең аз мөлшерін белгілейді.

Алайда осы санаттағы жерлерді беру кезінде жергілікті атқарушы органдар Жер кодексінің аталған нормаларын сақтамайды.

Мысалы, Қарағанды облысының Ұлытау ауданында жеке меншік немесе уақытша жер пайдалану құқығында болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең аз мөлшері кемінде **50 га** болып белгіленген.

Алайда шаруа қожалығын жүргізу үшін азамат Н.-нің ауданы 2627 га жер учаскесі 3 учаскеге сегменттелген, олардың бірінің ауданы (0,5961 га), яғни белгіленген нормадан аз.

**Жамбыл облысында 31 жер учаскесінің 17-сін шаруа қожалықтары 376 учаскеге сегменттеген, оның 302-сі ең төменгі мөлшерден төмен, ал 14 учаске 451 шағын учаскеге (ауданы 8-ден 50 сотокқа дейін) бөлінген, олар іс жүзінде үшінші тұлғаларға сатылған.**

Сол сияқты Алматы облысы бойынша белгіленген шектен төмен **153** учаске бөлінген, Қарағанды – **62**, Қызылорда – **34**, Жамбыл – **14**, СҚО – **3**, ШҚО – **2**, Қостанай – **1**, Маңғыстау – **1**.

Жер кодексінің 51-бабына сәйкес жер учаскесі бөлінетін және бөлінбейтін болуы мүмкін. Жер учаскесінің бөлінбейтіндігі сәйкестендіру құжатында көрсетіледі.

Жер кодексінің 59-бабының талаптарына сәйкес бөлінбейтін деп танылған жер учаскесінің жер үлесін бөлуге және зағтай бөлуге жол берілмейді.

Осы норманы бұза отырып, ШҚО Бесқарағай ауданының жер қатынастары бөлімі басшысының бұйрығымен аудандық мәдениет үйі мен балалар мен жасөспірімдер спорт мектебінің бөлінбейтін учаскесін екі дербес учаскеге бөлу туралы жерге орналастыру жобасы бекітілген.

**Атырау облысында Жер кодексінің 51 және 59-баптарының талаптарын бұза отырып, ауданы 0,1 гектардан аз ЖТҚ үшін бөлінбейтін 16 жер учаскесін сегменттеу жүзеге асырылды.** Сол сияқты Астанада – **6**, Қызылорда облысында – **31** бөлінбейтін учаскелер бөлінген.

## **ЖЕР КОМИССИЯСЫ**

Жер учаскесін беру туралы шешім жерге орналастыру жобасы мен жер комиссиясының оң қорытындысы негізінде қабылданады.

**Жер комиссиясы** – ауыл шаруашылығы мақсатындағы уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурстың жеңімпазын айқындау, жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгерту (елді мекен жерлерінен басқа) және су қоры жерлерін өзге санаттағы жерлерге ауыстыру жөніндегі ұсыныстар мен қорытындыларды қарау және әзірлеу үшін жергілікті атқарушы органдарының жанынан құрылатын алқалы орган болып табылады.

Жер комиссиясының құрамын қалыптастыру, ол туралы ережені әзірлеу және тиісті жергілікті өкілді органға бекітуге жіберу жергілікті атқарушы органның құзыретіне жатады.[15]

**Жер комиссиясының үлгі ережесі Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары** – Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 27 тамыздағы №359 бұйрығымен бекітілген.[16]

Жер комиссиясы мүшелерінің саны тақ және 9 адамнан кем болмауы тиіс. Құрамы Жер кодексінің 43-бабымен реттеледі. Комиссия отырысына комиссия мүшелерінің жалпы санының кемінде 2/3 қатысуы қажет.

Жер комиссиясының отырысы аудио және бейнежазба көмегімен бекітіледі. Прокурорларға тексеру жүргізу кезінде мәліметтерді хаттамалардың шешімдерімен салыстыру мақсатында тиісті жазбаларды сұратып алу ұсынылады.

Жер комиссиясы отырыстарына комиссия мүшелерінің қатыспауы, кворумның қамтамасыз етілмеуі, жақын туыстарының өтінімдерін қарау кезінде өздігінен шеттету жөнінде өтінбеу фактілер орын алуы мүмкін.

Жер комиссиясы мүшелерінің отырыс өткізілген кезеңдерде Қазақстан Республикасы аумағында нақты болғанын ҚАОААЖ мүмкіндіктерін пайдалану арқылы тексеру ұсынылады.

Жер учаскесін беруден бас тартудың негізділігін тексеріп, ұқсас жағдайларда жер беру құқықтарын ресімдеу фактілерімен салыстыру қажет.

## **ЖЕРДІ ПАЙДАЛАНБАУ НЕМЕСЕ ЗАҢДЫ БҰЗА ОТЫРЫП ПАЙДАЛАНУ**

Жер кодексінің 92 және 93-баптарында мақсаты бойынша пайдаланылмаған, игерілмеген немесе жер заңнамасын бұза отырып пайдаланылған жер учаскелерін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан мәжбүрлеп алып қою тәртібі көзделген.

Учаскелерді игеру мерзімдері мен шарттары ұсынылған жерлердің нысаналы мақсаты мен құқықтық режиміне байланысты жергілікті атқарушы органдар айқындайды.

Егер құрылысқа арналған жер учаскесі оны беру туралы шешім қабылданған күннен бастап **үш жыл ішінде** (егер жобалық-сметалық құжаттамаға сәйкес ұзақ мерзім қарастырылмаса) нысаналы мақсатына пайдаланылмаса, Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке тұрғын үй құрылысына арналған

жеке меншігіндегі жер учаскелерін қоспағанда, онда мұндай жер учаскесі Жер кодексінің 94-бабына сәйкес мәжбүрлеп алып қойылуға жатады.

Сондықтан объект құрылысы үшін берілген учаскелер бойынша, ең алдымен, салынып жатқан объектіге қатысты барлық құжаттарды (рұқсат құжаттары, жобалық құжаттама, сәулет-жоспарлау тапсырмасы, келісу рәсімдерінен өткені туралы құжаттар және т.б.) зерделеу қажет.

Өз кезегінде құрылысы тоқтап қалған (ұзақ мерзімді) объектілер және қаржы ұйымдарында кепілде тұрған учаскелер бойынша құқықтық баға беру керек.

Әрбір анықталған бұзушылық бойынша меншік иелеріне жер заңнамасы талаптарын бұзуды жою туралы уәкілетті органмен ұйғарымдар беруді қамтамасыз ету қажет (жер учаскесінің пайдаланылмау сәтті, меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға тиісті ұйғарым табыс етілген күн болып саналады).

**Бұл шара** Жер кодексінің 94-бабының ережелеріне сәйкес пайдаланылмай қалатын немесе белгіленген нормаларды бұза отырып пайдаланылатын жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою рәсімінің тиісінше орындалуын қамтамасыз ету үшін қажет.

Бұған қоса, жалға берілген учаскелердің жалдау мерзімін ұзарту сұрағын қамту керек. Бұл үшін жердің нысаналы мақсаты бойынша игерілгенін растайтын материалдар, бекітілген қала құрылысы құжаттамасы мен жалдау мерзімін ұзартудың қажеттілігін дәлелдейтін басқа да құжаттардың барын зерделеу қажет (Жер кодексінің 37-бабының 2-тармағы).

Жергілікті атқарушы органдардың пайдаланылмай жатқан жерлерді қайтару жұмыстарының сапасына көңіл аудару қажет.

Тәжірибе көрсетіп отырғандай, жергілікті атқарушы органдар талап арыз беру алдында жер иеленушілерге қатысты тиісті шараларды толық қолдануды қамтамасыз етпейді, соның ішінде мемлекеттік органның ұйғарымын орындамағаны үшін Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексінің 462-бабы бойынша (әрі қарай -ӘҚБтК) әкімшілік жауаптылыққа тартуды қамтамасыз етпейді.

## **ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІ МӘЖБҮРЛЕП АЛЫНҒАН ТҮЛҒАЛАРДЫҢ ТІЗІЛІМІ**

Учаскелері мәжбүрлеп алып қойылған жосықсыз жер пайдаланушыларды уәкілетті органның тізіліміне қоспау фактілеріне жол беріледі.

Мысалы, Ауыл шаруашылығы министрлігінің сайтында орналастырылған Қазақстан Республикасы аумағында жер учаскелері мәжбүрлеп алынған жеке және заңды тұлғалардың тізілімінде (бұдан әрі – Тізілім), Қарағанды облысы бойынша сот шешімімен мәжбүрлеп алынған жер пайдаланушылар жөнінде деректер болмаған.

Қостанай облысында 5 тұлға, ОҚО – 10, Алматы қаласы бойынша – 13 тұлға тізілімге енгізілмеген.

Әкімдіктер заңды күшіне енген сот шешімі негізінде 3 жұмыс күні ішінде орталық уәкілетті органға ақпаратты жолдауы тиіс.

Осыған байланысты, жер учаскелерін жосықсыз жер пайдаланушылардан мәжбүрлеп алу туралы заңды күшіне енген сот актілерін зерделеу кезінде, тиісті тұлғалардың тізілімге енгізілу сұрағын тексеру қажет.

Айта кету керек, қолданыстағы заңнамаға сәйкес, аталған тізілімге енгізілген жер пайдаланушыларға жаңа жер учаскелерін беруге тыйым салынады.

Тізілімде болу мерзімі – 3 жыл.

Осыған орай, жер учаскелерін беру заңдылығына қатысты тексерулер мен талдаулар жүргізу кезінде, осы тұлғалардың аталған тізілімге енгізілу сұрағына қатысты тексеру жүргізу ұсынылады.

## **ПРОКУРОРДЫҢ ІС-ҚИМЫЛ АЛГОРИТМІ**

Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының Қоғамдық мүдделерді қорғау қызметі Жер заңнамасы саласындағы талдаулар мен тексерулер жүргізу кезіндегі іс-әрекеттердің төмендегі қадамдық Алгоритмін ұсынады.

Тексеруші іс-әрекеттерінің реттілігі мынадай:

- 1) тексеруге дайындық;
- 2) тексеру жүргізу;
- 3) жиналған деректерді жүйелеу және талдау;
- 4) қорытынды анықтама жасау;
- 5) анықталған бұзушылықтарға ықпал ету;
- 6) прокурордың қадағалау актілерінің орындалуын тексеру. [17]

## **ДАЙЫНДЫҚ БӨЛІМІ**

**1.1.** Жер беру тәртібін реттейтін заңнаманы зерттеу, оның ішінде:

- ✓ Жер кодексі;
- ✓ «Әкімшілік құқық бұзушылық туралы» кодекс; [18]
- ✓ «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» заң; [19]
- ✓ «Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы» заң; [20]
- ✓ Жерді резервте қалдыру қағидалары (Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 28 ақпандағы №178 бұйрығымен бекітілген); [21]
- ✓ Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану қағидалары (Ауыл шаруашылығы министрінің 2020 жылғы 17 қаңтардағы №7 бұйрығымен бекітілген); [22]
- ✓ Жер учаскелерін немесе жер учаскелерін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (аукциондарды) мемлекеттік мүлік тізілімінің веб-порталында электрондық түрде ұйымдастыру мен өткізу қағидалары (Ауыл шаруашылығы министрінің 2021 жылғы 15 қазандағы №297 бұйрығымен бекітілген);
- ✓ Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды), оның ішінде электрондық түрде, ұйымдастыру мен өткізу қағидалары (Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 31 наурыздағы №290 бұйрығымен бекітілген, 2021 жылы күшін жойды); [23]

✓ Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін жалға берген кезде конкурстарды ұйымдастыру және өткізудің ережесі (Премьер-Министрінің орынбасары — Ауыл шаруашылығы министрінің 2016 жылғы 11 қарашадағы №474 бұйрығымен күшін жойды); [24]

✓ Объектілер құрылысына арналған және тиісті мақсаттарда пайдаланылмайтын немесе Қазақстан Республикасының заңнамасын бұза отырып пайдаланылатын жер учаскелерін анықтау қағидалары (Ұлттық экономика министрінің міндетін атқарушының 2015 жылғы 15 желтоқсандағы №770 бұйрығымен бекітілген, 2018 жылы күшін жойды); [25]

✓ Тиісті мақсаттарда пайдаланылмайтын немесе Қазақстан Республикасының заңнамасы бұзыла отырып пайдаланылатын жер учаскелерін анықтау қағидалары (Премьер-Министрінің орынбасары — Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы №194 бұйрығымен бекітілген) [26].

**1.2.** Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер сұрақтарына қатысты жолданымдарын зерделеу.

**1.3.** БАҚ-та, әлеуметтік желілердегі жер учаскелерін заңсыз беру, игерілмеген жерлер және басқа мәселелер туралы материалдарды зерделеу.

**1.4.** Сот кабинеті (office.sud.kz) немесе Талдау орталығы арқылы жер мәселелері бойынша, оның ішінде жергілікті атқарушы және бақылаушы органдардың актілеріне және әрекеттеріне шағым жасау туралы болған сот дауларын зерделеу. Мысалы, жергілікті атқарушы органдардың қаулыларына шағымдану, жерді пайдалану мен қорғауды бақылау бойынша органдардың ұйғарымдарын шағымданудың сот тәжірибесі.

Барлық қолда бар сот актілерінің ішінен талапкерлердің талаптары қанағаттандырылғандар, яғни әкімдіктердің қаулылары, әкімдердің әрекеттері заңсыз деп танылғандар бөлектеп алынады.

**1.5.** Талдау орталығы арқылы уәкілетті органдардың әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарау тәжірибесін және оларды сотқа шағымдану тәжірибесін зерттеу.

Айталық, ҚР ӘҚБК 136-бабы (мемлекеттік меншік құқығын бұзу), 137-бабы (жер учаскесіне құқық беру кезінде және нысаналы мақсаты өзгерген кезде жер заңнамасын бұзу) және т.б. бойынша істерді қарау тәжірибесі.

**1.6.** Мемлекеттік органдардың жер құқық қатынастарынан туындайтын даулар бойынша сот шешімдерінің орындалуы туралы мәліметтерді зерделеу.

Мысалы, өз бетінше иеленген жерледі босату және салынған құрылыстарды бұзу туралы сот шешімдерінің орындалуы туралы мәліметтер.

**1.7.** Жер құқық қатынастары саласындағы сотқа дейінгі тергеп-тексеру құжаттарын, сот үкімдерін зерделеу.

**1.8.** Крыша.kz сайтында жер учаскелерін заңсыз сату фактілерін (мысалы, жеке меншіктегі ЖТҚ мақсатындағы жер учаскелерін сату, бірақ құрылыстың болмауы) немесе көп учаскелердің бір қолда шоғырлануын тексеру.

**1.9.** Жер заңнамасын бұзу саласындағы бұрын енгізілген қадағалау актілерін зерттеу. Сондай-ақ Талдау орталығының мәліметтерін пайдалану.

**1.10.** Мемлекеттік кірістер органдарына келесі материалдарды ұсыну туралы сұрау салу жолдау:

- жер учаскелерін сатып алу-сату және жалға беру шарттары бойынша салық төлемдері мен басқа да міндетті төлемдердің бюджетке түсуі туралы;

- оларға жер салығының он еселенген ставкасын қолдану үшін жерді пайдалану және қорғауды бақылаушы органдардан жерлерді пайдаланбайтын және заңсыз пайдаланатын тұлғалар туралы мәліметтер алу туралы;

- жер учаскелерін пайдаланбайтын және жер учаскелерін заңнаманы бұза отырып пайдаланатын тұлғаларға он еселенген жер салығы ставкасының қолданылғаны туралы.

**1.11.** Ауыл шаруашылығы бөлімдеріне жерді пайдаланушылардың тіркелген мал мен жинаған өнімдері туралы мәліметтерді ұсыну жөнінде сұраныс жолдау (жердің мал немесе өнім болмаған тұлғаларға берілу фактісін анықтау үшін).

**1.12.** Жергілікті атқарушы органдарға келесі мәліметтер мен құжаттарды ұсыну жөнінде сұрау жолдау:

- уәкілетті органдардың қызметін реттейтін ішкі актілер (ережелер, регламенттер, міндеттерді бөлу актілері және т.б.);

- облыстық мәслихат пен әкімдіктің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең аз мөлшерін белгілеу бойынша бірлескен шешімі (бекітілген ең төменгі мөлшерден аз көлемде жер берілуін тексеру);

- ЖҚТ және ЖҚШ үшін берілген жерлердің тізімі (Бас прокуратураның [geokgs.garysh.kz](http://geokgs.garysh.kz) геопорталы арқылы ғимараттардың/үйлердің бар-жоғына жерді қашықтықтан мониторингтеу);

- құрылыс үшін берілген жерлердің тізімі;

- ауыл шаруашылығы үшін берілген жерлердің тізімі ((Бас прокуратураның [geokgs.garysh.kz](http://geokgs.garysh.kz) геопорталы арқылы ғимараттардың/үйлердің бар-жоғына жерді қашықтықтан мониторингтеу);

- шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурстың қорытындылары туралы жер комиссияларының хаттамалық шешімдері;

- инвесторларға сауда-саттықсыз берілген жерлердің тізімі;

- сегменттелген жер учаскелерінің тізімі;

- нысаналы мақсаты өзгертілген жерлердің тізімі (нысаналы мақсатын өзгерткен жағдайда Бас жоспарға, жоспарлау жобаларына сәйкестігін тексеру);

- мемлекеттік заңды тұлғалардың меншігінен шығарылған жер учаскелерінің тізімі;

- елді мекендердің шекараларын кеңейту туралы шешімдер;

- пайдаланылмайтын және бұзушылықпен пайдаланылатын жерлердің тізімі;

- жалға алу құқығы ұзартылған тұлғалардың тізімі (жер пайдаланушылардың тиісті пайдалану мәніне адалдығын, малдың немесе өнімнің, құрылыстардың болуын, жер учаскесін пайдаланбағаны үшін жауапкершілікке тартылмағанын және т. б. тексеру);

- жер беруден бас тартылған адамдардың тізімі (себептері, негіздемесі). Ал кейін осы тұлғаларға жер учаскесі берілмегенін (ұсынылған құжаттар өзгермеген және сұралып отырған учаскенің мән-жайлары өзгерген кезде), сондай-ақ осы учаскелер бойынша сауда-саттық ұйымдастырылғанын тексеру;

- ЖТҚ үшін аудандарды инженерлік желілермен (су және энергиямен жабдықтау) қамтамасыз ету туралы мәліметтер.

**1.13.** Бақылаушы органдарға келесі мәліметтер мен құжаттарды ұсыну жөнінде сұрау жолдау:

- олардың саны, тексерілген объектілер, олардың орналасқан жері, анықталған бұзушылықтар, берілген ұйғарымдар, сотқа енгізілген талап-арыз және олардың қаралу нәтижелері жөніндегі мәліметтерді қамти отырып, жүргізілген тексерулер жөнінде; [17]

- учаскені мақсаты бойынша пайдалануды талап ете отырып енгізілген ұйғарымдар туралы мәліметтер (жер учаскесін игеруге кірісу); [17]

**1.14.** ҚАОААЖ арқылы жер учаскелері ұсынылған тұлғалардың жергілікті атқарушы немесе бақылаушы органдардың лауазымды тұлғаларымен, жер комиссияларының мүшелерімен (туыстық немесе жақын байланыста екендігін) аффилирленген болу мүмкіндігін зерттеу.

**1.15.** ҚАО ААЖ арқылы ЖТҚ үшін жер алуға кезекте тұрған тұлғалардың тізімін зерттеу (адамдар бұрын жер алған немесе қайтыс болуы және т.б. мүмкін).

Бұл тізім толық болып есептелмейді және аймақтың ерекшеліктерін ескере отырып толықтырылуы мүмкін.

## **ТЕКСЕРУ ЖҮРГІЗУ**

**2.1.** Сұрау шеңберінде бұрын ұсынылған деректермен салыстыру үшін әкімдіктің, әкімнің актілерін тіркеу журналын зерделеу (жасырылған қаулыларды іздеу); [17]

**2.2.** Әкімдіктің жер учаскелерін беру/ нысаналы мақсатты өзгерту/ жер учаскелерін беруден туралы бас тарту туралы қаулыларын зерделеу; [17]

Мысалы, жер учаскесі құрылыс объектісін салу үшін бастапқыда тек уақытша пайдалану үшін беріледі, тек объектіні пайдалануға енгізгеннен кейін жеке меншікке беріледі (Жер кодексінің 44-1 бабы). [17]

Дәл солай, ЖТҚ үшін жер учаскесі де бастапқыда уақытша пайдалануға беріледі. [7]

Осы нормалар бұзылған жағдайда, наразылық келтіру немесе сотқа шағымдану шараларын қабылдау қажет. [7]

**2.3.** Жер учаскесін жеке меншікке немесе пайдалану құқығына ұсыну туралы шешім қабылдаған жергілікті атқарушы органның өкілеттіліктерін Жер кодексінің 16, 17, 18, 19 баптарына сәйкес тексеру (Мысалы, аудан әкімдігі жер қойнауын пайдалану мақсатында жер учаскесін берген, ал бұл облыс әкімдігінің құзыретіне жатады); [7]

**2.4.** Жер учаскелерінің конкурстарын (сауда-саттықтарын) өткізу кезінде конкурстық өтінімдерді қабылдамай тастаудың негізділігін тексеру;

**2.5.** Видеоматериалдар арқылы жер комиссиясы мүшелерінің іс жүзіндегі қатысуын тексеру; (ҚАО ААЖ арқылы жер комиссиясының мүшелерінің отырыстарда болған кезде шетелге шығуы мүмкіндігін тексеру);

**2.6.** Егжей-тегжейлі жоспарлау жоспары және елді мекеннің бас жоспары бекітілгенін анықтау;

**2.7.** Жер учаскелерінің нысаналы мақсаты егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарына сәйкестігін тексеру.

Мысалы, егжей-тегжейлі жоспарлау жобасында осы учаскеде рекреациялық аймақ (парк) қарастырылған, ал берілген жер учаскесінің нысаналы мақсаты көлік жуу орынын пайдалану үшін деп қарастырылған.

Бас жоспар мен егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларының электрондық нұсқалары сәулет және қала құрылысы органдарының тиісті деректер базасында сақталады.

Жер кодексінің 43-бабы бойынша жер учаскелеріе беру, оларды алу үшін мүдделі **тұлғаның өтініші** негізінде беріледі.

Жолданымдарды қарау кезінде уәкілетті орган сұратылып отырған жер учаскесінің сұраған **мақсатта пайдалану** мүмкіндігін жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттері бойынша анықтайды.

Жер учаскесін пайдалану мүмкіндігі туралы ұсыныстарды қарау және қорытынды дайындау үшін **комиссияға** жолданады, сондықтан оның жұмысын бағалау қажет.

Комиссияның қорытындысы негізінде жерге орналастыру жобасы және жер учаскесіне құқық беру туралы жергілікті атқару органның шешім жобасы дайындалады.

Жергілікті атқарушы органдардың Жер кодексінің 48-бабын қолдануына назар аудару қажет, оған сәйкес мемлекет меншігіндегі барлық жерлер сауда-саттық арқылы берілуі керек.

Сауда-саттық жер учаскесін немесе жер учаскесін жалға алу құқығын сату бойынша сауда-саттықты ұйымдастыру және өткізу қағидаларына сәйкес жүргізіледі (Ауыл шаруашылығы министрінің 2021 жылғы 15 қазандағы №297 бұйрығымен бекітілген).

Жер сауда-саттықсыз берілген жағдайда, Жер кодексінің 48-бабында көзделген ерекше жағдайлардың біріне берілетін учаскенің нысаналы мақсатының сәйкестігін тексеру қажет.

Мысалы, егер жер инвестициялық жобаны жүзеге асыру үшін берілсе, онда мұндай жобаның болуына баса назар аудару керек.

Мұның бәрін жер-кадастрлық істі зерделеу арқылы анықтауға болады, онда келесі құжаттар пакеті болуы керек:

1. Жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш;
2. Сәулет және қала құрылысы уәкілетті органының жерді аймақтарға бөлуге сәйкес сұратылып отырған жер учаскесін мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігі туралы ұсынысы;
3. Жер учаскесінің алдын ала таңдалуы (жер комиссиясына жер учаскесін таңдау және келісу актісі ұсынылуы тиіс);
4. Жер комиссиясының жер учаскесін беру туралы қорытындысы (қорытынды хаттама түрінде жасалады);
5. Бекітілген жер орналастыру жобасы;
6. Әкімдіктің жер учаскесін беру туралы қаулысы (қаулы комиссияның оң қорытындысы мен жер орналастыру жобасы негізінде қабылданады);
7. Сату немесе уақытша ақысыз (ақылы) жер пайдалануға беру келісімшарты;
8. Жердің идентификациялық құжаты (елді мекен шеңберінен құрылыс объектілерін салуға арналған учаскені қоспаған, бұдан әрі - мемлекеттік акт).

Бұл құжаттардың жер кадастрлық ісінде болмауы жер учаскесін беру тәртібінің бұзылғанын куәландыруы мүмкін.

Сондай-ақ елді мекен шекарасында құрылыс объектісін салу үшін жер учаскесін беру кезінде заң талаптарының сақталуын тексеру мәселелері қамтылуы керек.

**Анықтама:** заңнамамен елді мекендер шекарасында құрылыс объектілерін салу үшін жер учаскелерін **беруге егжей-тегжей жобалық жоспарлау немесе бас жоспар** болмайынша **тыйым салынады**.

Осы жер учаскесін беру келесі кезеңділікпен жүргізіледі:

1. Жер учаскесіне тиісті құқық беру туралы өтінішті қабылдау;
2. Жер учаскесін алдын ала таңдау (сәулет және қала құрылысы органы жер учаскесін таңдау актісін оның жағдайының сызбасымен даярлайды);
3. Жер учаскесін алдын ала таңдауды келісу ақпараттық жүйелер арқылы немесе қағаз түрінде жүзеге асырылады;
4. Жер кадастрлық жоспарын жасау (ЖКЖ);

**Анықтама:** ЖКЖ келесі мәліметтерді қамтуы тиіс: жер учаскесінің кадастрлық нөмірі; учаскенің жоспары; аудамағы; нысаналы мақсаты; шектеулер мен ауыртпалықтар; учаскенің бөлінуі немесе бөлінбеуі; көрші меншік иелері мен жер пайдаланушылар туралы мәліметтер; учаскенің кадастрлық құны немесе жер пайдалану құқығының құны.

ЖКЖ әкімдіктің қаулысының ажырамас бөлігі болып табылады, ол болмаған жағдайда, аталған шешім жарамсыз деп танылады.

5. Әкімдік ЖКЖ қоса жалғай отырып, жерге құқық беру туралы қаулы қабылдауы;

6. Уақытша ақысыз (ақылы) жер пайдалану келісімшартын жасасу.

Пайдалануға берілген учаскені сатып алу, объектіні пайдалануға енгізгеннен кейін жүзеге асырылады.

Жер пайдалануға берілген учаскені жеке меншікке сатып алу **объект пайдалануға енгізілгеннен кейін** жүргізіледі.

Тексерулер шеңберінде прокурорлар басқа органдардың мамандарын тартуға, тексеру тағайындау туралы талаптарды бақылау органдарына жіберуге, тексеру іс-шараларының нәтижелері бойынша өз ұсынымдарында бұзушылықтарды жою, оның ішінде әкімшілік жауапкершілікке тарту, залал сомаларын қосымша есептеу және өндіріп алу, ұйғарымдар енгізу, қызметті тоқтата тұру, шарттарды бұзу, лицензияларды кері қайтарып алу жөнінде шаралар қабылдауды талап етуге және басқаларға құқылы.

Бір мезгілде, прокурорлардың актілері бойынша бақылау және қадағалау органдарының шаралар қабылдау мәселелері бойынша сот тәжірибесі бірыңғай емес.

Кейбір жағдайларда соттар прокурорлардың ұсыныстары негізінде уәкілетті органдар өздерінің тексерулерін (нұсқамалар, әкімшілік хаттамалар, талап арыз және т.б.) жүргізбестен бұзушылықтарды жою жөнінде қажетті шаралар қабылдауға құқылы деп санайды.

Өзге жағдайларда, керісінше, соттар бақылаушы органдардың актілерін заңсыз деп таниды немесе прокурорлардың ұсынымдарын орындау үшін қабылданған (енгізілген) талап-арыздарын қанағаттандырудан бас тартады.

Негіздемесі - егер уәкілетті орган Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекске (бұдан әрі - ӘРПК) сәйкес тексеру жүргізбесе, ол прокурордың ұсынуы негізінде шаралар қабылдай алмайды.

Мұндай жағдай және құқықтық белгісіздік жекелеген жағдайларда Президенттің тапсырмаларын, оның ішінде жүргізіліп жатқан тексерулер бойынша тапсырмаларды сапалы іске асыруға қауіп төндіреді.

Осыған байланысты, сондай-ақ прокурорлық қадағалау және ден қою актілері негізінде қабылданған бақылаушы органдардың шараларына, актілері мен шешімдеріне соттың дау айту және оларды заңсыз деп тану фактілеріне жол бермеу, кәсіпкерлік субъектілерінің құқықтарын, қоғам мен мемлекеттің мүдделерін қамтамасыз ету мақсатында, Қазақстан Республикасының Бас прокуратурасы өзге органдар мен ұйымдардың мамандары, сондай-ақ басқа да қадағалау және бақылау функцияларын жүзеге асыруға уәкілетті адамдар тексеруге қатысуға тек қана тиісті қорытынды беру үшін тартылады (Конституциялық Заңның 7-тармағының 10-бабы 1-бөлігі).

Бұл ретте мұндай қорытынды осы органның заң бұзушылықтарды жою жөнінде, оның ішінде қадағалау және ден қою актілерінің негізінде қолданыстағы заңнамаға сәйкес өзінің жеке тексеруін жүргізбей-ақ шаралар қабылдауы үшін негіз болып табылмайды.

Сондықтан прокурорлар өздерінің тексерулері мен талдауларының нәтижелері бойынша, оның ішінде тартылған мамандардың қорытындыларын ескере отырып, заң бұзушылықтарды жою бойынша, оның ішінде әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қозғау, талап қою, сотқа дейінгі тергеп-тексеруді бастау және т.б. жолдармен, оларды басқа бақылаушы және уәкілетті органдарға тапсырмай, өз бетінше кешенді шаралар қабылдауы қажет.

Кешенді тексерулер жүргізілген жағдайда, оның ішінде басқа уәкілетті бақылаушы және қадағалау органдарының құзыретіне кіретін мәселелер бойынша немесе егер шаралар қабылдау прокурордың өкілеттіктерінен тыс болса (ұйғарым, қызметті тоқтата тұру, хабарлама, шарттарды бұзу және т. б.), уақтылы заңда белгіленген тәртіппен нәтижесі туралы міндетті түрде хабарлауды тапсыра отырып тиісті органдарға тексеру жүргізу туралы талап жолдауы қажет.

## **ЖИНАЛҒАН ДЕРЕКТЕРДІ ЖҮЙЕЛЕУ ЖӘНЕ ТАЛДАУ**

Прокурорлық тәжірибе аясында **жер учаскесін берудің заңсыздығы** әрқашан **заңсыз қаулы түрінде** көрініс табады. Алайда кең тәжірибе көрсеткендей, мұндай қаулыны **заңсыз деп танудың негіздері өте алуан түрлі**.

Мысалы, бір жағдайда **бекітілген егжей-тегжейлі жоспарлау жобасының талаптарының** бұзылуына байланысты акт жарамсыз деп танылуы мүмкін. Өзге жағдайда - **оның толық болмауына** байланысты. **Міндетті сауда-саттықсыз** жер учаскесін беру жағдайлары аз емес, бұл белгіленген тәртіпті өрескел бұзу болып табылады. Мұндай бұзушылықтардың тізімі көрсетілген мысалдармен шектелмейді.

Демек, жиналған ақпаратты барабар қабылдау және тиімді пайдалануды қамтамасыз ету үшін анықталған бұзушылықтарды түр белгілері бойынша, яғни олардың жасалуының **жалпы сипаттамалары негізінде жіктеу және есепке алу мақсатқа сай болады**. Бұл тәсіл деректерді жүйелеуге ғана емес, сонымен қатар бұзушылықтардың типтік схемаларын анықтауға мүмкіндік береді, бұл

прокурорлық әрекет ету мен алдын алудың тиімді шараларын әзірлеу үшін өте маңызды.

## **ҚОРЫТЫНДЫ ЖАСАУ ЖӘНЕ АНЫҚТАМА ӘЗІРЛЕУ**

Тексеру нәтижесі бойынша анықтама дайындау қажет, онда барлық анықталған бұзушылықтар оларды қатаң түрде жүйелеуге сәйкес көрсетілуі керек. Егер тексеру барысында орын алса, заңсыз құқықтық актілер бойынша келтірілген наразылықтарды көрсетуге ерекше назар аударыңыз.

Анықтаманың маңызды бөлігі - тексерушінің жіберілген бұзушылықтардың себептері мен олардың жасалуына ықпал еткен жағдайларға қатысты талдау қорытындылары. Барлық кінәлі адамдарды анықтап, олардың әрекеттеріне (немесе әрекетсіздігіне) білікті баға беру және оны анықтамада егжей-тегжейлі көрсету қажет.

Анықтаманың соңғы бөлігінде анықталған бұзушылықтар мен олардың салдарын жою үшін қажетті шаралар кешені нақты көрсетілуі керек. Бұдан басқа, прокурорлық ден қою шаралары бойынша нақты ұсыныстарды тұжырымдау және болашақта мұндай бұзушылықтардың алдын алуға бағытталған профилактикалық сипаттағы бастамаларды әзірлеу қажет.

Тексерілетін орган немесе ұйым қызметкерлерінің іс-әрекеттерінде қылмыстық құқық бұзушылық бар екендігін көрсететін белгілер анықталған жағдайда, анықтамада тексеру материалдарын тиісті қылмыстық қудалау органдарына жіберу туралы мәселе қою қажет.

Дайындалған анықтама бекіту үшін прокуратура басшысына ұсынылуға тиіс. Бекітілгеннен кейін ол танысу үшін тексерілетін органның басшысына жіберілуі тиіс.

## **АНЫҚТАЛҒАН БҰЗУШЫЛЫҚТАРҒА ДЕН ҚОЮ**

Прокуратура органдарының және уәкілетті бақылау және қадағалау органдарының тексеру іс-шаралары аяқталғаннан кейін (прокурордың талаптары бойынша), олардың нәтижелерін прокуратура талдайды және заңбұзушылықтарға ықпал еткен себептер мен жағдайларды жою туралы прокурорлық қадағалау (ден қою) актілері, **ең алдымен, тексерілетін субъектінің атына енгізіледі.**

Бас прокуратура прокурор анықтаған бұзушылықтарды жою бойынша, оның ішінде осы органдардың мамандарын тарта отырып және олардың қорытындылары негізінде прокурорлық тексеру субъектісіне шаралар қабылдау талаптары бар ұсыныстарды уәкілетті бақылаушы және қадағалау органдарына жіберу тәжірибесін жою туралы нұсқау берді.

Мемлекеттік бақылау және қадағалау органдарының атына ден қою және қадағалау актілерін олардың қызметкерлерінің әрекетсіздігі, лауазымдық міндеттерін тиісінше орындамауы фактілері бойынша не бақылау іс-шараларын жүргізу кезінде жіберілген бұзушылықтар бойынша, сондай-ақ олардың құзыретіне кіретін (мысалы, нормативтік не заңнамалық сипаттағы) заң бұзушылықтардың себептері мен жағдайлары бойынша ғана енгізуге болады.

## СОТ ТӘЖІРИБЕСІ

Жер кодексінің 147 және 148-баптарына сәйкес, жер ресурстарын пайдалану және қорғау жөніндегі уәкілетті орган жер учаскелерін беру кезінде заңдылық бұзушылықтарды анықтаған жағдайда сотқа талап арыз беру құқығына ие.

Кейбір аймақтарда Жер ресурстарын басқару департаменттерінің (әрі қарай – Уәкілетті орган) талап арыздарының соттылығына қатысты әртүрлі тәжірибе қалыптасқан. Нәтижесінде, Уәкілетті орган іс жүзінде өзіне заңмен жүктелген міндеттерін орындау үшін құқықтық мүмкіндіктен айрылып отыр.

Бұл проблема Уәкілетті органның жергілікті атқарушы органдардың шешімдерін және кейінгі жермен жасалған мәмілелерді азаматтық сотта бір мезгілде даулауымен байланысты туындаған.

Алайда жергілікті атқарушы органның актілеріне шағымдану әкімшілік соттардың құзыретіне жатса, мәмілелерді даулау азаматтық соттардың құзыретіне жатады.

Атап айтқанда, азаматтық соттар Уәкілетті органның жергілікті атқарушы органның актілерін жою және кейінгі мәмілелердің жарамсыздығы туралы талап арыздарын қабылдамай, оларды әкімшілік сотта қарау қажеттілігіне сілтеме жасайды.

Бір мезгілде, әкімшілік соттар мемлекеттік органдардың мемлекет мүдделерін қорғау үшін берілген талаптарын қарауға құқылы емес. Азаматтық сот ісін жүргізуден айырмашылығы, ӘРПК мұндай құқықты тек прокурорға береді. [27]

Барлық басқа мемлекеттік органдар өз құзыреті шегінде басқа адамдардың немесе белгісіз адамдар тобының мүдделерін қорғау туралы талап-арызбен сотқа жүгіне алады (ӘРПК-нің 9-б. 2-б.і, 31-б. 3-б.).

Осыған байланысты Бас прокуратура 2024 жылы Жоғарғы Сотты бірыңғай құқық қолдану тәжірибесін әзірлеу қажеттілігіне бағыттады.

Осыған орай, Жоғарғы Соттың азаматтық істер жөніндегі сот алқасы жергілікті соттарға Уәкілетті органның жергілікті атқарушы органдардың жер учаскелерін беру туралы актілерінің күшін жою және олардың негізінде жасалған мәмілелерді жарамсыз деп тану туралы талап арыздарын азаматтық сот өндірісінде қарау қажеттілігін түсіндірген. Жергілікті атқарушы органдар актілерінің күшін жою туралы талап бөлігінде соттар ӘРПК-нің 83-бабының үшінші бөлігінің ережелерін ескере отырып, процестік шешімдер қабылдауы қажет.

ӘРПК-нің 83-бабының үшінші бөлігіне сәйкес әкімшілік акт әкімшілік актіде көзделген оқиғалар туындаған, оның талаптары орындалған сәттен бастап қолданысын тоқтатады.

Бұл шарт жасалған сәттен бастап (жер учаскесін сатып алу-сату, жалға алу) жергілікті атқарушы органдардың шешімі орындалуына байланысты өзінің қолданысын тоқтатады дегенді білдіреді.

Бұдан әрі жерге құқық белгілейтін жалғыз құжат ретінде **тек шарттың өзі ғана шағымдануға жатады.**

Мәмілелерге дау айту - азаматтық соттардың ведомстволық бағыныстылығы. Бұл жағдайда жергілікті атқарушы органдардың шешіміне дау айту және әкімшілік сотқа жүгіну қажеттілігі жоғалады.

Уәкілетті органға заңсыз берілген учаскені мемлекеттік меншікке қайтару үшін құқық белгілейтін құжатқа, яғни тек шартқа дау айту жеткілікті.

Алайда азаматтық-құқықтық шарт болмаған кезде (мысалы, жер учаскесін өтеусіз беру кезінде) құқық белгілейтін құжат әкімшілік актінің өзі (әкімнің шешімі) болып табылады, оған МААС-та прокурор ғана дау айтуы мүмкін, егер бұл адамдардың өмірі, денсаулығына қайтымсыз салдардың алдын алу немесе Қазақстан Республикасының қауіпсіздігі үшін қажет болса (ӘРПК пп.2) 31-баптың 3-бөлігі).

Сонымен қатар Азаматтық, Жер кодекстерінің және «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңның ережелерін жүйелі талдаудан, азаматтық-құқықтық шарт жер учаскесіне құқықтардың ақылы немесе ақысыз ауысу сипатына қарамастан кез келген жағдайда жасалуы тиіс.

Азаматтық кодекстің 235-бабының 2-бөлігіне сәйкес, меншік иесі бар мүлікке меншік құқығына басқа адам сатып алу-сату, айырбастау, сыйға тарту немесе осы мүлікті иеліктен айыру туралы өзге де мәміленің негізінде ие болуы мүмкін. Азаматтық кодекстің 384-бабына сәйкес шарттар ақылы және ақысыз болады. Бір тарап екінші тарапқа одан ақы алмай немесе ешнәрсе бермей бір нәрсені ұсынуды міндетіне алған шарт ақысыз шарт болып табылады.

«Мемлекеттік мүлік туралы» Заңның 83-бабы 1-тармағының 3) тармақшасына сәйкес жер учаскелерін жеке меншікке беру мемлекеттің (Қазақстан Республикасының немесе әкімшілік-аумақтық бірліктің) мүліктік құқықтарын тоқтатуға негіздердің бірі болып табылады.[29] Бұл ретте «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңның 115-бабына сәйкес жер учаскелерін жеке меншікке беру Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген арнайы рәсімдер шеңберінде жүзеге асырылады.

Осылайша жергілікті атқарушы орган учаскеге жеке меншік құқығын беру туралы шешім қабылдайды. Бұл құқықтың мемлекеттен жекеге ауысуы иеліктен шығару туралы мәміле арқылы жүзеге асырылады.

Сондықтан жер учаскесі меншікке ақысыз берілген жағдайда да мүлікті ақысыз беру шартын жасасу керек. Шарттың болуы даудың мәнін айқындайды және прокурорға өзге мемлекеттік органдардың функцияларын алмастырмауға мүмкіндік бере отырып, оны азаматтық соттардың ведомствосына аударады.

## **ЖАУАПТЫЛЫҚ**

Жер заңнамасын бұзғаны үшін **әкімшілік жауаптылық** қарастырылған:  
 ҚР ӘҚБтК-нің 136-бабы «Жерге мемлекеттік меншік құқығын бұзу»;

ҚР ӘҚБтК-нің 137-бабы «Жер учаскесіне құқық беру кезінде және жер учаскесінің нысаналы мақсаты өзгерту кезінде Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзу»;

ҚР ӘҚБтК-нің 341-бабы «Тұрғын үй құрылысы, арнайы жер қоры үшін жер учаскелерінің бар екендігі ақпаратты жасыру»;

ҚР ӘҚБтК-нің 338-бабы «Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді ұтымсыз пайдалану немесе пайдаланбау»;

ҚР ӘҚБтК-нің 339-бабы «Жер учаскелерінің меншік иелерінің мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттерді орындамауы»;

ҚР ӘҚБтК-нің 337-бабы «Жерді бүлдіру»;

ҚР ӘҚБтК-нің 340-бабы «Уақытша иеленіп отырған жерді одан әрі мақсатына сай пайдалануға жарамды күйге келтіру жөніндегі міндеттерді орындамау»;

ҚР ӘҚБтК-нің 342-бабы «Жерді мемлекеттік тіркеу, есепке алу және бағалау мәліметтерін бұрмалау»;

ҚР ӘҚБтК-нің 342-1-бабы «Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу саласындағы бұзушылықтар».

Жер заңнамасын бұзғаны үшін **қылмыстық жауаптылық** Қазақстан Республикасы **Қылмыстық кодексінің «Жерді бүлдіру» 332-бабында көзделген**, яғни жерді өнеркәсіптік, тұрмыстық немесе өзге де шығарындылармен немесе қалдықтармен қоқыстау, сол сияқты пестицидтерді, улы химикаттарды, тыңайтқыштарды, өсімдіктердің өсуін ынталандырғыштарды немесе өзге де қауіпті химиялық, радиоактивті немесе биологиялық заттарды сақтау, пайдалану, тасымалдау немесе көму кезінде олармен жұмыс істеу қағидаларын бұзу салдарынан жерді улау, ластау немесе шаруашылық немесе өзге де қызметтің зиянды өнімдерімен өзгеше бүлдіру, егер бұл іс-әрекеттер ірі залал келтіруге әкеп соқса немесе әкеп соғуы мүмкін болса немесе адамның денсаулығына зиян келтірсе. [30]

Сонымен қатар жер заңнамасын сақтау саласындағы тексеру нәтижелері бойынша прокуратура органдары заң бұзушылықтарды жою туралы ұсыныстар, жергілікті атқарушы органдардың заңсыз актісіне немесе олардың әрекеттеріне наразылық, сотқа арыз, тәртіптік жауаптылыққа тарту туралы қаулы енгізуі мүмкін.

## **ҚОРЫТЫНДЫ**

Жер учаскелерін берудің заңдылығын прокурорлық қадағалауды жүзеге асыру бойынша ұсынылған әдістемелік ұсынымдардың қорытындысында, құқық қолдану тәжірибесі және жер қатынастары саласындағы заңдылықты қамтамасыз ету аясында осы тақырыптың маңыздылығын атап өткен жөн. Прокурорлық қадағалау жер учаскелерін беру кезінде заңнаманың сақталуын бақылауды қамтамасыз ете отырып, азаматтардың құқықтары мен мемлекет мүдделерін қорғауда шешуші рөл атқарады.

Прокурорлық қадағалауды тиімді жүзеге асыру прокурорлардан жоғары біліктілікті, жер заңнамасын терең түсінуді, сондай-ақ мемлекеттік органдардың іс-әрекеттерінің заңдылығын талдау және бағалау дағдыларын талап етеді. Прокурорлардың бұзушылықтарды анықтап қана қоймай, оларды жоюға ықпал етуі, құқық қолдану тәжірибесін жақсарту жөніндегі шараларды ұсынуы маңызды.

Бұл ұсыныстар Құқық қорғау органдары академиясының тыңдаушыларына прокурорлық қадағалау саласындағы өз міндеттерін тиімді

орындауға мүмкіндік беретін қажетті білім мен дағдыларды меңгеруге көмектесуге арналған. Ұсынылған материалдар кәсіби даярлық деңгейін арттыруға және елдегі құқықтық тәртіпті нығайтуға ықпал етеді деп үміттенеміз.

Осы ұсынымдарды тәжірибеде қолдану жер ресурстарын басқарудың неғұрлым ашық және заңды жүйесін құруға көмектеседі, бұл өз кезегінде қоғам мен Қазақстан Республикасы экономикасының тұрақты дамуына ықпал ететін болады.

Сонымен қатар дайындалған әдістемелік ұсынымдар Құқық қорғау органдары академиясының оқытушыларына оқытуды ұйымдастыру, оқу-әдістемелік кешендерді әзірлеу бойынша көмек ретінде әзірленді.

## **ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕККӨЗДЕРДІҢ ТІЗІМІ**

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы: 1995 жылғы 30 тамыздағы республикалық референдумда қабылданған [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000> (қаралған күні: 09.06.2025);

2. Қазақстан Республикасының Жер кодексі, 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442> (қаралған күні: 09.06.2025);

3. Мемлекет басшысының Қазақстан халқына Жолдауы, 2020 жылғы 1 қыркүйек. «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K2000002020> (қаралған күні: 09.06.2025);

4. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің м.а. 2015 жылғы 27 наурыздағы №255 бұйрығы «Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидаларын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500010871> (қаралған күні: 09.06.2025);

5. Қазақстан Республикасының Инвестициялар және даму министрінің 2017 жылғы 13 желтоқсандағы №867 бұйрығы «Меншік иесінің салынған объектіні пайдалануға дербес қабылдау қағидаларын, сондай-ақ қабылдау актісінің нысанын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1700016165> (қаралған күні: 09.06.2025);

6. Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 20 желтоқсандағы №518 бұйрығы «Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурсты ұйымдастыру мен өткізу қағидаларын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1800018048> (қаралған күні: 09.06.2025);

7. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2023 жылғы 25 қаңтардағы №42 қаулысы «Уақытша жер пайдалану құқығымен Қазақстан Республикасының азаматында шаруа немесе фермер қожалығын жүргізу үшін, шетелдік қатысуы жоқ Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оның үлестес тұлғаларында ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін болуы

мүмкін республиканың және бір әкімшілік ауданның (қаланың), облыстың шегінде ауыл шаруашылығы алқаптарының түрлері бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің шекті (ең жоғары) мөлшерін бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P2300000042> (қаралған күні: 09.06.2025);

8. Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Ауыл шаруашылығы министрінің 2019 жылғы 30 қаңтардағы №41 бұйрығы «Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесін уақытша өтеулі жер пайдаланудың (жалға алудың) үлгі шартын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1900018267> (қаралған күні: 09.06.2025);

9. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2019 жылғы 26 қыркүйектегі №354 бұйрығы «Жер учаскесін сатып алу-сатудың үлгілік шартын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1900019436> (қаралған күні: 09.06.2025);

10. Қазақстан Республикасы Президентінің 2016 жылғы 6 мамырдағы №248 Жарлығы «Жер заңнамасының кейбір нормаларын қолдануға мораторий енгізу туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/U1600000248> (қаралған күні: 09.06.2025);

11. Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2022 жылғы 1 қыркүйектегі Қазақстан халқына Жолдауы «ӘДІЛЕТТІ МЕМЛЕКЕТ. БІРТҰТАС ҰЛТ. БЕРЕКЕЛІ ҚОҒАМ» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K22002022\\_2](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K22002022_2) (қаралған күні: 09.06.2025);

12. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2021 жылғы 15 қазандағы №297 бұйрығы «Жер учаскелерін немесе жер учаскелерін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (аукциондарды) мемлекеттік мүлік тізілімінің веб-порталында электрондық түрде ұйымдастыру мен өткізу қағидаларын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V2100024803> (қаралған күні: 09.06.2025);

13. Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексі, 2015 жылғы 29 қазандағы №375-V ҚРЗ [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1500000375> (қаралған күні: 09.06.2025);

14. Қазақстан Республикасының «Акционерлік қоғамдар туралы» заңы, 2003 жылғы 13 мамырдағы №415 [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z030000415> (қаралған күні: 09.06.2025);

15. Жер құқықтық қатынастарын реттейтін нормативтік құқықтық актілер мен сот практикасын қорыту жинағы [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://shymkent.sud.kz/kaz/content/zher-kukykytyk-katynastaryn-retteytin-normativtik-kukykytyk-aktilyer-men-sot-praktikasyn-korytu> (қаралған күні: 09.06.2025);

16. Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 27 тамыздағы №359 бұйрығы «Жер комиссиясының үлгі ережені бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1800017400> (қаралған күні: 09.06.2025);

17. Жақсыбеков А.С. «Жер заңнамасын қолдануға прокурорлық қадағалау мәселелері» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://mir-zakona.kz/wpcontent/uploads/2022/10/%D0%9C%D0%B8%D1%80-%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0-%E2%84%965-6-2022-end.pdf> (қаралған күні: 09.06.2025);

18. Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексі, 2014 жылғы 5 шілдедегі №235-V [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1400000235> (қаралған күні: 09.06.2025);

19. Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» заңы, 2001 жылғы 16 шілдедегі №242 [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z010000242> (қаралған күні: 09.06.2025);

20. Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы» заңы, 1993 жылғы 8 желтоқсандағы №2572-ХІІ [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z930004200> (қаралған күні: 09.06.2025);

21. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 28 ақпандағы №178 бұйрығы «Жерлерді резервке қою қағидаларын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500011337> (қаралған күні: 09.06.2025);

22. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2020 жылғы 17 қаңтардағы №7 бұйрығы «Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану қағидаларын бекіту және Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің кейбір бұйрықтарына өзгерістер мен толықтыру енгізу туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V2000019893> (қаралған күні: 09.06.2025);

23. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 31 наурыздағы №290 бұйрығы «Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды), оның ішінде электрондық түрде, ұйымдастыру мен өткізу қағидаларын бекіту туралы», 2021 жылы 15 қазанда күші жойылған. [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500010937> (қаралған күні: 09.06.2025);

24. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2005 жылғы 2 наурыздағы №165 және Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару агенттігі төрағасының 2005 жылғы 25 ақпандағы №24-ө бірлескен бұйрығы «Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін жалға берген кезде конкурстарды ұйымдастыру және өткізудің ережесін бекіту туралы», 2016 жылы 11 қарашада күші жойылған. [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V050003518> (қаралған күні: 09.06.2025);

25. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің м.а. 2015 жылғы 15 желтоқсандағы №770 бұйрығы «Объектілер құрылысына арналған және тиісті мақсаттарда пайдаланылмайтын немесе Қазақстан Республикасының заңнамасын бұза отырып пайдаланылатын жер учаскелерін анықтау қағидаларын бекіту туралы», 2018 жылы 5 мамырда күші жойылған.

[Электрондық ресурс] - Айналыс режимі:  
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500012624> (қаралған күні: 09.06.2025);

26. Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы №194 бұйрығы «Тиісті мақсаттарда пайдаланылмайтын немесе Қазақстан Республикасының заңнамасы бұзыла отырып пайдаланылатын жер учаскелерін анықтау қағидаларын бекіту туралы» [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі:  
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1800016949#z6> (қаралған күні: 09.06.2025);

27. Қазақстан Республикасының Әкімшілік рәсімдік-процестік кодексі, 2020 жылғы 29 маусымдағы №350-VI [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі:  
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K2000000350> (қаралған күні: 09.06.2025);

28. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі, 1994 жылғы 27 желтоқсандағы №268-XIII [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі:  
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000> (қаралған күні: 09.06.2025);

29. Қазақстан Республикасының «Мемлекеттік мүлік туралы» заңы, 2011 жылғы 1 наурыздағы №413-IV [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі:  
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1100000413> (қаралған күні: 09.06.2025);

30. Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі, 2014 жылғы 3 шілде №226-V ҚРЗ [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі:  
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1400000226> (қаралған күні: 09.06.2025).