**Жер иеленуді және жер пайдалануды тiркеу, жердi есепке алу**

Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу жер кадастрының кұрамды бөлігі болып, тиісті мемлекеттік кұжаттарға жазуларды енгізу мен нақты жер учаскесіне меншік және пайдалану кұқығын рәсімдеудің занды шаралары ретінде қаралады. Қазақстан жағдайында ол мемлекеттік сипатқа ие.

Ол - жерге мемлекеттік және жеке меншік құқығы мен жер учаскесін пайдалану кұқығын бекіту және қорғауға бағытталған. Жер тіркеу деректері занды күшке ие. Оның міндетіне жердің құқықтық және шаруашылық жағдайы туралы мәліметтерді жинау, жүйелі сақгау жөне жаңғырту кіреді. Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу алдында занды рәсімдеулер жүргізіледі, олар: жергілікті жерде учаскелердің белгіленген шекарасын бекіту, жер учаскелері ауданын аныктау және тиісті жоспарларды құру жүргізіледі. Бұл жұмыстар жерге орналастыру тәртібімен орындалады. Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу жерді есепке алумен тығыз байланысты жүргізіледі.

Жер қорын тиімді және ұтымды пайдаланудың маңызды шарты болып, жер пайдалану мен жер иеленудің олардың нысаналы мақсаттарына сәйкес қатаң қорғау және тұрақтылығын құқыктық қамтамасыз ету жатады. Жер иелену мен жер пайдаланудың тұрақгылығын мемлекет қамтамасыз етеді. Бұл берілетін жер учаскелерінің көпшілігінің тұрақгы (мерзімсіз) пайдалану мен жеке меншік болуына мүмкінділік жасайды. Бұл жерлер тек қана мемлекеттік қажеттіліктер үшін, занды рәсімдерді сақтай отырып, барлық шығындарды, соның ішінде пайдаланылмаған шығындар мен пайданың және учаске құнын қоса төлеу арқылы алынуы мүмкін.

Жер учаскелері, заңға сәйкес, жер пайдаланушылар мен жер иеленушілердің, республика жер зандарын бұзған жағдайда алып қойылуы мүмкін. Жер пайдалану мен жер иеленуді қорғауды жүзеге асыру үшін кімнің жер пайдаланушы немесе жер иеленуші екендігін және олардың пайдалану немесе иелену құқығы қандай накты аумаққа тарағандығы туралы мәліметтер бар болуы керек. Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу, нақты жер учаскелеріне меншіктік құқығы мен пайдалану құқығын рәсімдеу және олар туралы тиісті құжаттарға (жер-кадастірлік кітабына және жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінің (ЖКААЖ) магнитті сақгауына) мәліметтерді жазумен байланысты көптеген мәселелерді қамтиды. Ол бәрінен бұрын жер учаскелерінің құқыктық жағдайы туралы мәліметтерді қамтамасыз етеді.

Дегенмен, енді жерді пайдалану ретінде белгілі аумаққа және нақты субъекті құқығымен байланысты мақсатты сипатқа ие, ол жер пайдаланудың шаруашылық міндеті, орналасқан орны мен өлшемі туралы мәліметтерді қамтиды. Жер пайдалануды тіркеу үшін, тиісті мемлекеттік органның шешімі, заңмен қарастырылған қажетті құжаттардың негізінде тиісті мақсаттармен занды немесе жеке тұлғаға жер учаскесін беру туралы және жерге орналастыру жобасының нақты мәнін шығару мен жергілікті жерде учаске шекарасын бекіту туралы қарастырылған құжаттар негіз болады.

Жер пайдаланушыларды немесе жер иеленушілерді мемлекеттік тіркелу рәсімделгеннен кейін, жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын беретін құжат (белгіленген формадағы мемлекеттік акт) пен бірге сол учаскенің жоспары беріледі. Жер учаскесін беру шешімінде оны қандай мақсат үшін бөліп берілетіні және жерді пайдаланудың негізгі шарттары көрсетіледі.Пайдалануга жер бөліп беру барысында ауыл шаруашылық жер пайдаланушылардың басымдылығы қарастырылады.

Жер пайдалану немесе меншік құқығын беретін құжатта учаскенің нысаналы міндет атқаруы, бөлінетіні немесе бөлінбейтіні, сервитуттер мен басқа да ауыртпашылықтар мен шектеулер көрсетіледі.

Азаматтар мен занды тұлғалардың пайдалануы мен иеленуі болуы мүмкін, жер учаскелері бір немесе бірнеше бөлек орналасқан , бірақ бірыңғай жер пайдаланушылықты береді, бір субъект соншалықгы құқыққа ие, барлық бұл жерлерге иелік ету, пайдалану бойынша міндеттерімен белгілі бір құқыққа ие.

Жер пайдалану немесе иелену нақты жер учаскесі түріндегі Мемлекеттік тіркеуде болады, яғни кез келген жылжымайтын мүлік объектісі сияқты тек қана жер- кадастрлық кітабына еңгізіліп қоймай, тиісті органдардың мемлекеттік тіркеуінен өтеді.

**Ізбасар Айжан Ісметиллақызы**

**Yessenov University аға оқытушысы, магистр**

 **Маңғыстау облысы, Ақтау қаласы**