

Стамқұлов Ә. С., Стамқұлова Г. Ә.

**ҚАЗАҚСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖЕР ҚҰҚЫҒЫ**

Оқу құралы

Жалпы бөлім

**Алматы
2004**

ББК 67.407я73

С 76

Қазақ гуманитарлық заң университетінің Ғылыми кеңесімен
ұсынылған (№ 7 хаттама, 2.07.2004 ж.).

ПІКІР БІЛДІРУШІЛЕР:

*заң ғылымдарының докторы, профессор Мұхитдинов Н. Б.,
заң ғылымдарының кандидаты, доцент Еркінбаева Л. К.*

Стамқұлов Ә. С., Стамқұлова Г. Ә.

С 76 Қазақстан Республикасының жер құқығы. Жалпы бөлім.
Оқу құралы.— Алматы: Заң әдебиеті, 2004.— 334 бет.

ISBN 9965-25-405-2

Қазақстан Республикасының жер құқығына арналған бұл оқу құралы 2003 жылы 20-маусымда қабылданған Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексінің және Қазақстан Республикасының Білім және ғылым министрлігі 2003 жылғы 4-тамызда бекіткен жер құқығы бойынша оқу бағдарламасының негізінде жазылды.

Бұл оқу құралында жер құқығының пәні, әдістері, құрылымы және тарихы, қайнар көздері, Қазақстан Республикасының жер заңдарының мақсаттары, міндеттері және қағидалары қарастырылып өткен.

Жер құқығы теориясының дәстүрлі сұрақтарымен қатар құқық қолданудың тәжірибелік сұрақтары мен жердің кеңейтілген нарқы жағдайындағы жер заңнамасының нормаларының механизмі талданған.

Оқу құралының негізгі бөлімдерін жерге мемлекеттік және жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, жер ресурстарын басқару органдарының құзыреті, сервитут, жерді қорғау, жер кадастры және мониторинг, жерге орналастыру, жер процесі және Қазақстан Республикасы жер құқығы жалпы бөлімінің институттарына қатысты басқа да мәселелері құрады. Жерге байланысты құқық бұзушылықтар мен олар үшін заңды жауаптылыққа және Жер дауларын шешуге ерекше көңіл бөлінген.

Оқу құралы заң білімдерін беретін жоғарғы оқу орындары мен факультеттерінің білімгерлеріне, аспиранттарына, оқытушыларына, сонымен қатар, Қазақстан Республикасының жер заңнамасының мәселелері толғандырған көпшілікке арналған.

ББК.407я73

С

© Стамқұлов Ә. С, Стамқұлова Г. Ә., 2004.

© Заң әдебиеті, 2004.

ISBN 9965-25-405-2

Қысқартылған сөздердің тізімі:

- ҚР — Қазақстан Республикасы
- ҚР АҚ — Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі
- ҚР ӘҚБК — Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодексі
- ҚР ЖК — Қазақстан Республикасының Жер кодексі
- ҚР ҚК — Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі
- ҚР ОК — Қазақстан Республикасының Орман кодексі
- ҚР ПҮАЖ — Қазақстан Республикасының Президенті мен Үкіметі актілерінің жинағы
- ҚР СК — Қазақстан Республикасының Салық кодексі
- ҚР СК — Қазақстан Республикасының Су кодексі
- Т.— тармақ
- Т-а — тармақша
- Б.— бап
- Б-т — бет

КІРІСПЕ

Қазақстан Республикасының жер құқығы дербес құқық саласы ретінде КСРО-ның ыдырауымен Қазақстан Республикасы егемендікке ие болғаннан кейін қалыптасты. Ол жай «бос жерде» пайда болған жоқ. Қазақстан Республикасының жер құқығы Қазақ КСР жер құқығының жалғасы болып табылады, бұл құқық КСРО жеріне айрықша құқық негізінде қалыптасқан жер қатынастарының кешенін реттеді. Аталған құқықтық қатынастардың сипаты мен мазмұны қазіргіге қарағанда басқаша болды, сол себепті де, олар Қазақстан Республикасы Конституциясының қағидалары мен нарықтық экономиканың жаңа жағдайларына сәйкес келмеді.

Қазақстан Республикасында жер реформасын жүзеге асыру — жерге айрықша мемлекеттік меншікті жою, жер учаскелеріне жеке меншікті орнықтыру, жерді сату-сатып алуды, жер нарығын, ипотеканы дамыту және басқа да шаралар жаңа жер қатынастарының пайда болуына және жер туралы заңнаманың міндеттерінің өзгеруіне алып келді. Осылай, Қазақстан Республикасының жер құқығы заң білімдерін беретін жоғарғы оқу орындарында дербес құқық саласы ретінде оқытылуға міндетті жаңа оқу пәніне айналды. Оның пәні болып жерге меншік құқығына, жерді табиғи ресурс ретінде пайдалануға, оны басқару мен қорғауға қатысты туындайтын жер қатынастарының кешені сақталды.

Алайда, жаңа жер реформасын жүзеге асыру жер қатынастарының мүліктік сипатын жоймады, керісінше, оның мемлекет байлықтарын табиғи ресурс ретінде ұтымды пайдалану мүмкіндіктерін кеңейтті. Мүліктік емес сипаттағы жер қатынастары да өз ерекшеліктерін жоғалтпады, қоғамдық қатынастардың бұл саласы да сақталып қалды және олар болашақта одан әрі дамып, бұрынғы жер қатынастарына, сабақтас құқық салаларына, соның ішінде, азаматтық құқықтың жер-мүліктік қатынастарына қарағанда өзінің ерекше сипаттары мен айрықша ерекшеліктеріне ие болады.

Егер бұрында жер қатынастарының мүліктік сипаты жерге айрықша мемлекеттік меншікпен шектелсе, бұл ереженің жойылуымен жер-мүліктік құқықтық қатынастарының ауқымы кеңейді. Және соған қарамастан, ол өзінің табиғатпен және табиғи

ортамен байланысын жоғалтпады. Жер-мүліктік қатынастарының басқа мүліктік қатынастардан басты айырмашылығы осында.

Жер құқығы өз пәні шегінде барлық жер қатынастарын реттейді, жер нарығын қалыптастыруға, реттеуге және нарықтық жер құқығы қатынастарын одан әрі де дамытуға белсенді түрде қатыса алады. Бұл мақсатта ол нақты құқықтық негіз бен жалпы мемлекеттік деңгейдегі қайнар көздерге ие. Оларда нарықтық экономика жағдайында қазіргі кезгі жер қатынастарының дамуына шын мәнінде әсер етуге қабілетті, кез келген жағынан алғанда салыстырмалы түрде жаңа жер құқығы саласының ұйымдастырушылық-нормативтік алғышарттары көрініс тапқан.

Республикада жүзеге асырылып жатқан әлеуметтік-экономикалық реформалар кезеңінде жер туралы заңнаманың одан әрі де жылдам қарқынмен дамып, өзгеруі заңды құбылыс. Бұл даму бағыттары мен өзгерістер жер-құқықтық нормалардың әрекетін күшейте түсетіні сөзсіз. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексіні қабылдау жер қатынастарын реттеудің ерекше орнын сақтап қалды. Сол себепті де, мемлекеттің жер ресурстарын қорғау және ұтымды пайдалану мемлекет қызметінің айрықша бағыты болған және солай болады да. Бұл Қазақстан Республикасының 1995 жылғы Конституциясының саяси-құқықтық ережелеріне және республиканың алға қойған міндеттеріне сай келеді.

Жоғарғы оқу орындарының білімгерлеріне арналған жер құқығы бойынша бұл оқу құралының мақсаттары мынадай:

білімгерлерді Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексінің мазмұнымен толығымен таныстыру;

жер құқығының негізгі теориялық ережелерін түсіндіру,

жер туралы заңнаманың елдің нарықтық экономикасының қалыптасуы мен дамуындағы мақсаттары мен міндеттерін ашып көрсету;

жер туралы заңнаманың қазіргі кездегі жағдайы мен даму мүмкіндіктеріне талдау жасау;

жер қатынастары саласында пайда болатын кез келген жағдайларда білімгерлерде жер-құқықтық актілерін дұрыс пайдалану дағдысын қалыптастыру;

жер туралы заңнаманың нормаларын түсіндіруде орын алатын басты қателіктерге және жер құқығы ғылымымен әлі де

толығымен зерттелмеген бірқатар күрделі теориялық мәселелерге білімгерлердің көңілін аудару.

Оқу құралының мазмұны заң білімдерін беретін жоғарғы оқу орындары мен факультеттерінің білімгерлеріне арналған «Қазақстан Республикасының жер құқығы» курсының оқу бағдарламасының талаптарына жауап береді.

Бұл оқу құралының құрылымында республиканың заң білімдерін беретін жоғарғы оқу орындарының білімгерлерін қажетті институттар жалпы, ерекше бөлімдерге және тарауларға бөліне отырып орын алған. Біз жоғарыда атап өткеніміздей, бұл оқу құралында жер құқығының аса маңызды институттары ғана зерттеліп өткен, себебі, оның мазмұнын толығымен бір оқу құралында ашып өту мүмкін емес. Көптеген мәселелер тек жер құқығы саласындағы ғана емес, басқа да, сабақтас құқық салаларының әртүрлі заң шығарушылық және басқа да нормативтік құқықтық актілерінде көрініс тапқан.

Мысалы, азаматтық және тұрғын үй құқығы жылжымайтын мүлікке, соның ішінде, бірнеше пәтер немесе тұрмыстық емес бөлмелерден тұрған үйдің жер учаскелеріне меншіктің ерекше нысанын көздейді (кондоминиум). 1994 жылғы 11-қарашадағы «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңда¹ жер құқығы қатынастарына, соның ішінде, Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін берудің жариялылығына, Қазақстан Республикасының әрбір азаматының Қазақстан Республикасының аумағында Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін алу құқығына бес бап арналған. Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 23-желтоқсандағы «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Жарлығымен² жылжымайтын мүлікке меншік құқығын жүзеге асырудың бір нысаны (соның ішінде, жер учаскесін кепілге беру) реттеледі. 1997 жылғы 19-маусымдағы «Жеке кәсіпкерлік туралы» заңмен³ жеке кәсіпкердің ұсақ саудамен айналысу үшін ортақ пайдалыныстағы жерлер мен басқа да тыйым салынбаған жерлерді пайдалану құқығы көзделген. Сондықтан, Қазақстан Республикасының жер құқығын терең меңгеру үшін оқу құралында және оның қосымшаларында

¹ Казахстанская правда, 7 декабря 1994 года

² Вести Казахстана, 20 января 1996 года

³ Ведомости Парламента РК, 1997 г., № 12, ст. 185

көрсетіліп өткен ұсынылған әдебиеттерді, заңшығарушылық және басқа да нормативтік құқықтық актілерді пайдалану қажет.

Сонымен қатар, қолданыстағы заңнаманың даму бағыты мен оның жетілдіру заңдылықтарын ескере отырып, жер құқығы мен сабақтас құқық салаларының құқықтық нормаларындағы өзгерістерге көңіл бөліп, оларды пайдалануға ерекше ден қою қажет.

Жер дауларын шешу жер құқығының дербес институты болып табылады. Бұл мәселеге тиісті дәрежеде көңіл бөле отырып, біз бұл институтты оқу құралының жалпы бөлімінің жеке тарауында қарастырдық.

Зерттеу және салыстырмалы талдау үшін қосымша материал ретінде қазақстандық және шетелдік баспа құралдарында — газеттерде, журналдарда және басқа да басылымдарда жарық көрген жер мен жер қатынастарына қатысты материалдарды пайдалануға болады.

Авторлар оқу құралын пайдаланушылардың барлығына алдынала өз алғысын білдіреді және бұл жұмыстың мазмұнын одан әрі жақсарту мақсатында ескертулері мен тілектерін төмендегі мекен-жай бойынша жолдауын сұрайды:

480050, Алматы қаласы, Абай даңғылы, 52 «В»

Қазақ гуманитарлық заң университеті

Еңбек және экологиялық құқық кафедрасы

1 -тарау. Жер құқығының түсінігі, әдістері, жүйесі, жер құқығының сабақтас құқық салаларымен ара қатынасы

1.1. Жер құқығының түсінігі.

Жер құқығы, жоғарыда аталып өткендей, жерге меншік құқығы, жерді табиғи ресурс ретінде пайдалану, оны басқару мен қорғау қатынастарын реттейтін құқықтық нормалар жиынтығын құрайтын Қазақстан Республикасының құқығының дербес саласы.

Жер құқығы Қазақстан Республикасының құқық саласы ретінде өз бастауын КСРО жер құқығының пайда болу сәтінен, яғни, 1917 жылдан алады. Жер табиғаттың басты объектісі ретінде өмір сүрудің негізгі қайнар көзі болып табылады. Жерді әдебиеттерде кең және тар мағынада қарастырады. Кең мағынада «жер» түсінігі бүкіл Жер планетасын оның барлық құрамдас

бөліктерімен бірге қамтиды, тар мағынада — тек жердің үстіңгі қабатын, су қоймаларының астындағы жерлердің бетін және басқа да құрамдас элементтерді білдіреді.

ГОСТ 26640-85 бойынша жер — бұл кеңістікпен, рельефпен, климатпен, топырақ қабатымен, өсімдіктер әлемімен, жер қойнауымен, су көздерімен сипатталатын, ауыл және орман шаруашылығында өндірістің басты құралы әрі халық шаруашылығының барлық салаларының кәсіпорындары мен ұйымдары үшін негізгі базис болып табылатын қоршаған ортаның маңызды бөлігі. Бұл анықтаманың жерге орналастыру мен жерге орналастыру процесі үшін танымдық маңызы зор. Алайда, ол жердің заңды түсінігін ашпайды. 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бабының 14-тармағына¹ сәйкес жер — бұл Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі.

Жерде туылған адам оның байлықтарын пайдаланбай өмір сүре алмайды. Ол жерден, оның табиғи ресурстарынан өзінің әлеуметтік және экономикалық қажеттіктерін қанағаттандыруға қажеттінің барлығын алады. Сонымен қатар, жер адам өмірінің орны мен жағдайы болып табылады. Сондықтан да, адамға оның барлық құрамдас бөліктері — атмосфералық ауа, өсімдіктер және жануарлар әлемі, су көздері, жер қойнауы, жердің үстіңгі қабаты, ауа кеңістігі қажет. Оған қоса, жер еңбек және өндіріс құралы, сонымен қатар, мемлекет аумағы, оның шектері болып табылады. Бұл қасиеттердің барлығы адамдардың, қоғамның және мемлекеттің арасында туындайтын жер қатынастарының сипатын анықтайды. Бұл қатынастар, өз кезегінде, жердің және оның табиғи ресурстарының жағдайына әсерін тигізеді. Бұл процеске назар аудару жер ресурстарын ұтымды, тиімді және мақсатты пайдалану және оларды қорғау мақсаттарында жер қатынастарын құқықтық құралдармен реттеу қажеттігін түсінуге алып келді. Жер құқығы КСРО-да пайда болды, кейін Қазақстан Республикасының жер құқығы осы құқықтың негізінде пайда болды. Мемлекетіміз тәуелсіздік алған бірінші күннен бастап жерді Қазақстан Республикасының меншігі ретінде жариялады, ол

¹ Казахстанская правда, 23 июня 2003 года

халықтың өмірі мен қызметінің негізі ретінде пайдаланылуға тиіс болды. Жаңа Жер кодексі жер заңнамасының және барлық жер қатынастарының негізін анықтайтын жаңа құқықтық акт болып табылды.

1.2. Жер құқығының пәні.

Құқықтың және жер құқығының жалпы теориясына сәйкес жер құқығының пәні болып объектісі жер болып табылатын ерікті қоғамдық жер қатынастары табылады. Жер материалдық өндірістің процесіне және адамның басқа да әлеуметтік қызметі саласына қатысты бола отырып, өзінің пайдалану мақсаттарына байланысты әртүрлі функцияларды атқарады.

Жер ауыл және орман шаруашылығында тек жалпы еңбек жағдайы ретінде ғана емес, сонымен қатар, өндірістің басты, негізгі құралы ретінде де қызмет етеді. Жердің мұндай қызмет етуінің басты шарты болып оның құнарлығы табылады. Әдетте құнарлыққа жердің үстіңгі қабаты — топырақ ие болады, мұнда өсімдіктер үшін қажетті дымқылдық пен қоректі заттар (фосфор, азот, калий және т.б.) болады, және де олар өсімдіктердің өзіне сіңіруі үшін жарамды болуы тиіс. Жердің құнарлығы белгілі бір дәрежеде оның құндылығын, пайдалылығын және бұл жерден ауыл шаруашылық және орман өнімдерін алу мүмкіндігін анықтайды. Сонымен қатар, жердегі қоректі заттардың құрамын арттырған және оны ұтымды пайдаланған жағдайда ол өз сапасын жоғалтпайды.

Өнеркәсіп кәсіпорындары, көлік, энергетика, құрылыс және басқа да өндіріс салалары үшін жер кеңістіктік базис, ғимараттардың, құрылымдардың, коммуникация объектілерінің, көлік жолдарының орналасқан орны болып табылады.

Жердің айрықша ерекшеліктері болып оның көлемінің шектелгендігі, орналасу орнының тұрақтылығы, ауыспайтындығы және жылжымайтындығы табылады. Сонымен қатар, жер өз құрамы, құнарлығы, ландшафттығы, өсіп-өну мүмкіндігі, экологиялық, рекреациялық және шаруашылық мақсаттары бойынша біртектес емес.

Жердің басқа да табиғи ресурстармен, әсіресе, су ресурстарымен, жер қойнауымен, өсімдіктер әлемімен, соның

ішінде, орманмен, байланысының мәні ерекше. Олар үшін де жер орналасқан орны және өмір сүру жағдайы болып табылады.

Осылардың барлығы жер қатынастарын құқықтық реттеудің мазмұнына эсер етеді.

Жермен байланысты қызметтерді жүзеге асыратын қатынастарды, яғни, экологиялық қатынастарды; әлеуметтік қатынастарды — адамның тіршілік ету көзі және қажетті жағдайы ретінде; саяси қатынастарды — мемлекеттің аумақтық үстемдік ету шегі ретінде; экономикалық қатынастарды — шаруашылық қызметтің объектісі ретінде; мемлекеттік органдардың жерді қорғау мен пайдалану саласындағы функцияларымен байланысты басқару қатынастарын реттеу тиісті сәйкес экологиялық, конституциялық, азаматтық, әкімшілік және жер құқығымен реттеледі.

Сонымен, жер құқығының пәні болып жерге меншік құқығын орнықтыруға, жерді басқаруға, пайдалануға, және қорғауға байланысты пайда болатын, жер туралы заңнаманың нормаларымен реттелетін қатынастар табылады.

Ресей әдебиеттеріндегі көзқарасқа сәйкес жер құқығы дегеніміз — бұл кешенді құқық саласы¹, себебі, жер қатынастары бірнеше құқық салаларының нормаларымен реттеледі, ал «Экологиялық құқық» оқулығында жер құқығы экологиялық құқықтың саласы деп көрсетілген, бұл көзқарасқа сәйкес экологиялық құқықтың пәні болып шартты түрде үш бөлікке бөлуге болатын қоғамдық қатынастар табылады, олар: табиғат қорғаушы құқық, табиғи ресурстық құқық және әкімшілік, азаматтық, қылмыстық құқықтың нормалары.²

Бұл көзқарастармен келісу қиын, себебі, аталған оқулықтардың авторлары жер құқығының нормаларына басқа құқық салаларының (азаматтық, әкімшілік, қылмыстық және т.б. құқық салалары) нормаларын да жатқызады, бұны олар жер құқығының жоғарыдағы құқық салаларымен тығыз байланыстығымен негіздейді. Жер құқығы Қазақстан Республикасының құқық жүйесінің бөлігі ретінде басқа құқық салаларымен тығыз

¹ Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор д.ю.н., профессор С.А.Боголюбов. М., 1998. «Норма-Инфра». С. 10-11.

² Боголюбов С.А. Экологическое право. Учебник для вузов. М., Норма, 1998. С. 10-12

байланыста екені даусыз. Бұл байланыс жер туралы заңнамада белгілі бір жер қатынастарын реттеу нормасы болмаған жағдайда, оларды басқа құқық салаларының заңнамаларымен реттеу мүмкіндігі туған жағдайда туындайды. Нақты үлгі ретінде жер туралы заңнама нормаларын бұзғандығы үшін жауаптылыққа әкімшілік құқықтың нормалары бойынша тартуды атауға болады.³ Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (жалпы бөлім) 1-бабына сәйкес, егер табиғи ресурстарды пайдалану жер туралы заңнамамен реттелмесе, азаматтық заңнаманың нормалары қолданылады.⁴

1.3. Жер құқығының әдістері.

Әдіс дегеніміз пәнді құрайтын қоғамдық қатынастарға құқықтық әсер ету құралы. Жер құқығында құқықтық реттеу әдісі ретінде Қазақстан Республикасының жер заңдарының мақсаттары мен міндеттерін ескере отырып, реттелетін қоғамдық қатынастарға мемлекеттің құқықтық әсер етуінің экологиялық, императивтік және диспозитивтік тәсілдері.

Жер құқығы басқа да құқық салалары сияқты өзіне тән құқықтық реттеу әдістеріне ие, олар реттелетін қатынастардан және оларға құқықтық нормаларды сақтамаған жағдайда мемлекеттік мәжбүрлеу шараларын қолданудан туындайды. Жер қатынастарына қатысушыларға белгілі бір әрекеттерді жасауға берілген мүмкіндіктері немесе белгілі бір әрекеттерді жасауға тыйым салу түріндегі аталған құқықтары мен міндеттері өз мән бойынша олардың жүріс-тұрысының үлгісі болып табылады.

Жер құқығы қатынастарын құқықтық реттеуде объектінің сипаты мен оның құқықтық жағдайы ескеріледі. Мысалы, жер, бір жағынан, бұл — табиғат объектісі, ал екінші жағынан — меншік объектісі, мүліктің бір түрі және басқару объектісі; осы жағдайлар жерді қорғау мен пайдалануға қатысты қатынастарды реттеу әдістерінің ерекшеліктерін анықтайды.

Жер қатынастарын мемлекеттік басқару функцияларын (есеп, кадастр, мониторинг жүргізу) жүзеге асыру үшін жер қатынастарын реттеудің императивтік әдісі қолданылады.

³ ҚР ӘҚБК. 251-256 баптар, Алматы. 2001 ж.

⁴ ҚР АҚ, Алматы. 1995. 154 бет.

Жерге меншік құқығын және жер пайдалану құқығын жүзеге асыру үшін диспозитивтік (латын сөзі «диспозитив» — «таңдаймын») әдіс қолданылады, ол меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға жер учаскелерін пайдаланумен байланысты шаруашылық мәселелерін дербес шешуге мүмкіндік береді.

Жерге табиғи объект ретінде экологиялық әдіс қолданылады, ол құқықтық реттеу пәнінің, яғни, жердің (жер учаскесінің) табиғи қасиеттерін есепке алуды білдіреді. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 1-бабының 3-тармағына сәйкес, Қазақстан Республикасының аумағында табиғи жағдайлары бойынша мынадай аймақтар ерекшеленеді: 1) орманды дала; 2) дала; 3) қуаң дала; 4) шөлейтті; 5) шөлді; 6) тау етегі-шөлді-далалық; 7) субтропикалық шөлді; 8) субтропикалық-тау етегі-шөлді; 9) орта азиялық таулы; 10) оңтүстік-сібір таулы аймақтар.

Жердің (жер учаскесінің) құқықтық режимін орнықтыру кезінде сумен қамтамасыз етудің табиғи жағдайлары (дымқылдығы), оның табиғи құнарлығы және т.б. ескеріледі.

Жер қатынастарын реттеуде экологиялық әдісті императивтік және диспозитивтік әдістермен бірге де, дербес өзін бөлек те қолдануға болады.

Экологиялық әдісті қолданудың нақты үлгісі ретінде «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заңды алуға болады. Бұл заң субъектілерге құқықтар беру және оларға міндеттер жүктеу кезінде осы қорғалатын аумақтардағы табиғи жағдайларды ескереді. Табиғи жағдайларды есепке алмай тұрып мұндай аумақтардағы жер құқығы субъектілерінің құқықтық режимін, әсіресе, олардың құқықтары мен міндеттерін анықтау мүмкін емес. Сондықтан да, экологиялық әдіс императивтік және диспозитивтік әдістерді қолдану барысында міндетті түрде пайдаланылады. Бұл әдіс құқықтың тыйым салушы нормалары анықталған жағдайларда қолданылуы мүмкін.

Жер құқығы әдістерінің түрлері:

- 1) диспозитивтік;
- 2) императивтік.

Диспозитивтік әдістің түрлері:

- 1) ұсынушы;
- 2) санкциялаушы;
- 3) құқық беруші.

Императивтік әдістің түрлері:

1) құқықтық қатынастар субъектілерінің құқықтары мен міндеттерін орнықтырушы;

2) тыйым салушы (шекараларды, жер құқығы қатынастары қатысушыларының тиісті жүріс-тұрысын анықтау);

3) экологиялық әдіс.

Құқықтық реттеудің ұсынушы әдісі — бұл жер құқығы қатынастары субъектілеріне баламалы жүріс-тұрыс мүмкіндіктерін беру, бұл кезде субъектіге өз мақсаттарына жету үшін жүріс-тұрыс тәсілін таңдауға мүмкіндік беріледі.

Санкциялаушы әдіс жер құқығы қатынастарының субъектісіне өзінің жерге қатысты әрекеттерін уәкілетті мемлекеттік органның рұқсатымен жүзеге асыру құқығын беруден көрініс табады. Мысалы, өзіндік қосалқы шаруашылық, жеке тұрғын үй құрылысын, бау-бақша және саяжай құрылысын жүргізу үшін жеке меншікте болуы мүмкін жер учаскелерінің шектік мөлшері жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай, облыстық, республикалық маңызы бар қалалар және астана әкімдері мен атқарушы және өкілдік органдардың бірлескен шешімдерімен анықталады (ҚР ЖК, 50-б. 3-т.).

Құқықтық реттеудің құқық беруші әдісі жер құқығы қатынастарының субъектілеріне белгілі бір жағдайлар бойынша құқықтар мен бостандықтар беруден көрініс табады. Мысалы, Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 64-бабына сәйкес жер учаскесінің иесі немесе жер пайдаланушы өз шаруашылығының қажеттіктері үшін ешқандай мәміле жасаспай сол жер учаскесіндегі құмды, балшықты, тастарды және басқа да кең таралған пайдалы қазбаларды, торфты, өсімдіктерді, жер үсті және жер асты суларын пайдалануға және жердің басқа да пайдалы қасиеттерін қолдануға құқылы.

Экологиялық әдістің түрлері:

1) жер-құқықтық;

2) жер-экологиялық.

Жер-құқықтық әдісі ретіндегі жер қатынастарын реттеу Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 64-бабында қарастырылған, мысалы, аталған баптың 1-тармағы жер учаскелерінің иелері мен жер пайдаланушыларға жерді осы учаскенің нысанасынан туындайтын мақсатта пайдаланып, сол жерде дербес шаруашылық жүргізу құқығын береді.

Жер-экологиялық әдіс Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 140-бабында қарастырылған, оған сәйкес жер учаскелерінің иелері мен жер пайдаланушыларға жерді қорғауға, жерді қалпына келтіруге және т.б. бағытталған міндетті шараларды жүзеге асыру міндетін жүктейді. Экологиялық әдістің құрамына бюджет және салық заңнамаларына сәйкес жерді қорғау мен пайдалануды экологиялық ынталандыру кіреді (ҚР ЖК 140-б., 3-т.).

1.4. Жер құқығының жүйесі.

Әдебиетте жер құқығының жүйесі ретінде әрқайсысы біртектес, өзіндік ерекшеліктерге ие жер қатынастарын реттейтін жер-құқықтық нормалардың топтарынан құралған жер-құқықтық институттардан құқықтық реттеу пәнінің түрлері мен жүйесі түсіндіріледі.

Сонымен, жер құқығының жүйесі дегеніміз жер-құқықтық институттарының жер қатынастарын реттеудегі рөліне сәйкес ғылыми негізделген түрде орналасуы (Н.Б. Мұхитдинов).

Жер құқығы өзінің жүйесі бар құқық саласы ретінде жалпы және ерекше бөлімдерден құралады.

Жалпы ережелерден тұратын, әрекеті реттелетін жер қатынастарының барлығына немесе басым көпшілігіне таралатын институттардың жиынтығы жер құқығының жалпы бөлімін құрайды.

Барлық субъектілердің жерге қатысты тиісті және мүмкін жүріс-тұрысын анықтай отырып, жер құқығының бұл бөлімі барлық жерлердің санатына, олардағы меншік нысанына және мақсаттарына қарамастан құқықтық реттеуіне ортақ белгіні білдіреді.

Сол себепті де, жер қорын басқару органдарының құзыретін оқулықтың жалпы бөлімінде, ал олардың құзыретіне жататын жерге орналастыру, жер процесі, жер кадастры, мониторингі мәселелерін ерекше бөлімде қарастыру қате әрі түсініксіз болар еді. Себебі, бұл кезде жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық органның функциялары екіге бөлініп, екі тарауда қарастырылады. Мұндай жағдай 1971 жылғы Жер кодексінде, 2001 жылғы «Жер туралы» заңда орын алған болатын.

Сонымен қатар, барлық жерлерді қамтитын жер қорғау институтының Қазақстан Республикасы Жер кодексінің ерекше бөлімінде орналасуы дұрыс емес.

Сонымен, Қазақстан Республикасы жер заңдарының құрылымы жер құқығының дербес институттарын құрайтын құқықтық нормалардың логикалық құрылымына сәйкес келмейді. Сол себепті де, бұл заңнама жүйелі-біртұтас, аяқталған болып табылмайды. Жер туралы заңнаманың құрылымын одан әрі жетілдіру қажет.

Жер құқығының ерекше бөлімі жалпы бөлімге қарағанда шартты түрде бағыныңқы сипатқа ие, және Қазақстан Республикасының мемлекеттік жер қоры институттарынан құралған. Бұл институттар жерлердің жекелеген санаттарының құқықтық режимін олардың пайдалану мақсаттарына сәйкес анықтайды.

Қазақстан Республикасының жер қорын құрудың құқықтық негізі болып біздің мемлекетіміздің аумағының конституциялық жағдайы табылады. Конституцияның екінші бабына сәйкес Қазақстан Республикасының егемендігі оның бүкіл аумағына тарайды. Жерді ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету және табиғат объектісі, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен тіршілігінің негізі ретінде сақтау еліміздегі жер туралы заңнаманың басты қағидалары болып табылады.

Жекелеген құқықтық нормалар құқықтық институттар деп аталатын нормалар тобын құрайды.

Жер құқығының жалпы бөлімі келесі институттардан (тараулардан) тұрады:

- 1) Жер құқығының түсінігі, пәні, әдісі және жүйесі. Жер құқығының сабақтас құқық салаларымен арақатынасы;
- 2) Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері, мақсаттары және қағидалары;
- 3) Жер құқығының тарихы;
- 4) Жер құқығының қайнар көздері;
- 5) Жер құқығы қатынастары;
- 6) Жерге меншік құқығы;
- 7) Жер пайдалану құқығы;
- 8) Жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің құқықтық режимі;

- 9) Жерге жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және зияндарды өтеу;
- 10) Жер үшін төленетін төлем;
- 11) Сервитуттар;
- 12) Жер құқығы қатынастары саласындағы басқару органдарының құзыреті және мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері;
- 13) Жерді қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры;
- 14) Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық;
- 15) Жер даулары.

Жер құқығының ерекше бөлімі келесі институттардан (тараулардан) тұрады:

- 1) Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі;
- 2) Елді мекен жерлерінің құқықтық режимі;
- 3) Өнеркәсіптік, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлердің құқықтық режимі;
- 4) Ерекше қорғалатын аумақтар жерлерінің құқықтық режимі;
- 5) Су қоры жерлерінің құқықтық режимі;
- 6) Орман қоры жерлерінің құқықтық режимі;
- 7) Босалқы және пайдалануға жарамсыз жерлердің құқықтық режимі.

Негізгі институттар жай және күрделі болып бөлінеді. Олар, өз кезегінде, субинституттарға бөлінеді. Мысалы, жерге меншік құқығы институты екі субинститутқа бөлінеді — «жерге мемлекеттік меншік құқығы» және «жерге жеке меншік құқығы». Жерді ұтымды пайдалануды бақылау институты мемлекеттік, өндірістік, ведомстволық және қоғамдық бақылауға қатысты субинституттарға бөлінеді.

1.5. Жер құқығының сабақтас құқық салаларымен ара қатынасы.

Қазақстан Республикасы ұлттық құқықтық жүйесінің құрамдас бөлігі бола тұрып жер құқығы басқа құқық салаларымен, соның

ішінде, конституциялық, әкімшілік, азаматтық және қылмыстық құқықтармен тығыз байланыста болады (кестені қараңыз).

Жер құқығының сабақтас құқық салаларымен арақатынасының кестесі

Жер құқығы	Сабақтас құқық салалары
<p>1. Қазақстан Республикасының жер құқығы жерге меншіктің құқықтық режимін, жер учаскелеріне жеке меншіктің негіздерін, шарттарын және шектерін, жерді қорғаудың негіздері мен тәртібін, жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін анықтайды.</p>	<p>1. Конституциялық құқық</p> <p>Конституциялық құқық Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында халық билігі, егемендік қағидаларын, Қазақстан Республикасының аумағының біртұтастығы, қолсұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағидаларын бекітеді.</p> <p>Конституциялық құқық Қазақстан Республикасының құқықтық жүйесінің барлық құқық салалары үшін басты ережелерді анықтайтын нормалардан тұрады. Жер құқығы саласында мұндай нормалар болып жер меншігі нысандары, соның ішінде, жерге жеке меншік құқығы шарттары туралы ережелер, табиғатты, соның ішінде, жер ресурстарын қорғау туралы ережелер, жер учаскелері иелері мен жер пайдаланушылардың тең құқықтары туралы ережелер жатады.</p>
<p>2. Жер құқығы Үкіметтің, орталық уәкілетті органның, жергілікті өкілдік және атқарушы мемлекеттік</p>	<p>2. Әкімшілік құқық</p> <p>Жер құқығының әкімшілік құқықпен байланысы жер қорын әкімшілік-аумақтық</p>

<p>органдардың және өзін-өзі басқару органдарының жер қатынастары саласындағы құзыретін реттейді; олар құқықтың ерекше саласын — жер құқығын құрайды. Бұл құқық саласына жерлер, орман мен жер қойнауы бағынады. Мұндай жағдайда жерді пайдалану мен қорғау тәртібі Қазақстан Республикасының жер заңдарымен реттеледі.</p>	<p>басқару саласында және жер туралы заңнаманы бұзған тұлғаларды жауаптылыққа тарту саласынан көрініс табады.</p> <p>Жер қатынастарын реттеу әкімшілік тәртіпте жүзеге асырылады.</p>
<p>3. Жер туралы заңнама жер қорын мақсатына сәйкес пайдалану қағидаларын және әрбір жер учаскесінің мақсатты пайдалануын, жеке меншікке және жер пайдалануға берілетін жер учаскелерінің шектерін анықтауды; оларды пайдалану мен қорғаудың құқықтық режимін, жер сервитуттарын құқықтық реттеуді анықтайды; жеке меншікке немесе жер пайдалануға берілетін жер учаскелері үшін төленетін төлемдерді орнықтырады.</p>	<p>3. Азаматтық құқық (отбасы құқығы)</p> <p>Жеке меншіктегі немесе жер пайдаланудағы жер учаскесін сату-сатып алу шарты, жер учаскесін сатушының, сатып алушының таңдауы, оның құнын анықтау; учаскені жалға беру, жалға берудің мерзімдері, жалға берудің төлемі; жер учаскесінің мұрагерін анықтау азаматтық құқықтың нормаларымен реттеледі. Және бұл жерде ескеріп өтетін бір жайт, реттеудің бұл азаматтық-құқықтық әдістері жер-мүліктік қатынастардың барлық түріне таралады. Жер учаскесін сату-сатып алу шарты тараптардың теңдігі негізінде бекітіледі, және ол жер учаскесіне құқықтың пайда болуының негізі болып табылады. ҚР ЖК 25-бабының 2-тармағына сәйкес жер учаскесіне меншік құқығы сатып алушыға мәміле</p>

	<p>жасасқан кездегі барлық ауыртпалықтарымен бірге беріледі. Бұл дегеніміз, жер учаскесін сатып алушы жер учаскесін иелену, пайдалану және билік ету құқықтарын ғана емес, сонымен қатар, оны пайдалану мен қорғауға байланысты ҚР ЖК 64 және 140-баптарында көзделген міндеттерді де иеленеді. Алайда, бұл қатынастар азаматтық-құқықтық емес, жер-құқықтық болып табылады.</p> <p>Жер учаскесін кепілге беру де осындай тәртіппен реттеледі.</p>
<p>4. Жер құқығы жерге меншіктің, жерді пайдалану мен қорғаудың құқықтық режимін орнықтырады, оларды бұзу кінәлі тұлғаларды жауаптылық шараларына тартудың негіздері болып табылады.</p>	<p>4. Қылмыстық құқық.</p> <p>Қылмыстық құқық кінәлі тұлғалардың жер туралы заңнаманы бұзғандығы үшін жауапкершілігін анықтайды (Қазақстан Республикасы Қылмыстық Кодексінің 277-279, 285, 293, 294 баптары). Бұл баптардың диспозициялары экологиялық және жер қылмыстарының құрамдарын, ал санкциялары — олар үшін жазалардың түрлерін қарастырады.</p>

Біз жоғарыда атап өткеніміздей, жер — бұл аса маңызды табиғи ресурс, онымен байланысты барлық табиғи объектілердің орналасқан жері; біз оны басқа барлық табиғи байлықтар — жер қойнауы, орман, су, жануарлар және ормандық емес өсімдіктер әлемі үшін кеңістіктік базис деп атадық. Және де жер қойнауын,

ормандар мен өсімдіктер әлемін пайдалану үшін жер учаскесі керек. Жоғарыда аталған байлықтарды қорғау үшін жердің табиғи қасиеттерін сақтау қажет. Жердің жағдайын кішігірім бұзудың өзі (жерді құрту, тұздану, ластау, құрғату, топырақ эрозиясы және басқа да зиянды процестер) қоршаған ортаға зиян әкеледі және табиғи ресурстардың жағдайының нашарлауына әкеліп соғады. Сондықтан да, жерді ұқыпты пайдалану және оны қорғаудың тек жер үшін ғана емес, сонымен қатар, су, орман, табиғат қорғау заңнамаларының тиімділігін жетілдіру үшін, ал жалпы алғанда, қоршаған ортаны қорғау мен халық денсаулығын қамтамасыз ету үшін маңызы зор. Бұл жер құқығының экологиялық құқықтың бір бөлігі екендігін білдірмейді. Ол экологиялық құқық саласының бір бөлігі: жер құқығы су, орман, тау, аграрлық және экологиялық құқықтың нормаларымен тығыз байланысты. Жер құқығы, бір жағынан, өз құрамында экологиялық нормаларға ие; екінші жағынан, оның нормалары аталған құқық салаларының нормаларына ауысады. Сол себепті, Қазақстан Республикасы Орман кодексінің 129-бабы мынадай ережені бекітеді: орман қоры жерлеріндегі орман шаруашылығының қажеттігі үшін пайдаланылмайтын ауыл шаруашылық алқаптары жеке және заңды тұлғаларға Қазақстан Республикасының орман заңнамасына сәйкес ауыл шаруашылық мақсаттарында берілуі мүмкін. Осыған ұқсас ереже Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 134-бабында да су қорғау аймақтары мен белдеулеріне енгізілген жер учаскелерін пайдалану Қазақстан Республикасының су заңдарының талаптарына сәйкес жүзеге асырылады деп көрсетілген.

Жер құқығының тау құқығымен тығыз байланысын «Жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану» туралы Жарлықтың 13-бабы 4-тармақшасының мазмұнынан айқындауға болады. Бұл бапқа сәйкес, жеке қажеттіктері үшін кең таралған пайдалы қазбаларды және жер асты суларын өндіруге жер қойнауын пайдалану құқығын беру астында кең таралған пайдалы қазбалар мен жер асты сулары бар жер учаскесін меншік құқығына немесе жер пайдалануға берумен бір мезетте жүзеге асырылады; жер учаскесін уақытша жер пайдалануға беруде жалпыға таралған пайдалы қазбалар мен жер асты суларын жеке қажеттіліктерге пайдаланудың тәртібі уақытша жер пайдалану шартымен көзделіп кетуі мүмкін.

Жер құқығы экологиялық құқықпен де тығыз байланысты, себебі, ол, жоғарыда атап өткеніміздей, бұл құқықтың құрамының саласы ретінде белгілі. Жер құқығының нормаларында жерді қорғаудың экологиялық нормалары толығымен көрініс табады — жер-құқықтық нормалар экологиялық талаптарға сәйкестендірілген. Бұл жер қатынастарын құқықтық реттеудің мынадай бағыттарынан байқалады: жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлауды реттеуден, жер қорын пайдалануды болжау мен аймақтарға бөлуден, жерге орналастыру процесінен, жерлерді жеке меншікке және жер пайдалануға беруден және олардан алып қоюдан, жерді басқару, бақылау және қорғауды жүзеге асырудан.

Жер құқығы аграрлық құқықтан мына жағдайлар бойынша ажыратылады: жер құқығы ауылшаруашылық өндіріс пен өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін тиісті алғышарттарды туындатады (жерді пайдалануға беру, ауыл шаруашылық жерлерін қорғау мен ұтымды пайдалану режимін орнықтыру, ауыл шаруашылық мақсаттағы жерлердің артықшылығы және т.б.), ал аграрлық құқық тауарлық ауыл шаруашылықтық өнімдер саласында туындайтын ауыл шаруашылық өндірістік қатынастарды реттейді. Сондықтан да, аграрлық құқықтың объектісі болып барлық жер емес, тек ауыл шаруашылығында еңбек және өндіріс құралы болып табылатын немесе осы мақсаттарға жарамды жер бөлігі ғана табылады.

Жер құқығы Қазақстан Республикасы азаматтық құқығының нормаларымен де тығыз байланыста. Өйткені, жер тек меншік объектісі ғана емес, азаматтық айналымның да (жер учаскесін сату-сатып алу және сыйға тарту) объектісі болып табылады. Сондықтан да, мұндай жағдайларда жер қатынастарына азаматтық заңнаманың нормалары міндетті түрде қолданылады, яғни, бұл құқықтық қатынастар әрқашанда заңды фактімен тығыз байланысты болғандықтан азаматтық заңнамамен реттелетін өтпелі нормаларға айналады. Сол себепті де, біз кейбір авторлардың «жер қатынастарына азаматтық заңнаманың нормалары кеңінен қолданыла бастағандықтан, бұл қатынастар біртіндеп өз ерекшеліктерін жоғалта бастады» деген пікірін қолдамаймыз. Бұл салалардың, соның ішінде, азаматтық

заңнаманың, нормалары қазіргі кезде жаңа нарықтық жағдайларға байланысты тек жер құқығын қалыптастыруға қатыса алады.¹

Жер туралы заңнаманың нормаларына алғашқыда азаматтық заңнаманың кейбір нормалары енгізілген болатын, кейіннен олар біртіндеп алынып тасталды. Ал қазіргі кездегі жер туралы заңнаманың нормалары жер учаскелеріне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығымен байланысты нормалармен күшейтілген.

Жер құқығы саласының жүйесі жер құқығының ғылымы жүйесінен былай ажыратылады: жер құқығының ғылымы зерттейтін мәселелердің шеңбері жер құқығы саласын құрайтын нормалардың жиынтығына қарағанда кеңірек. Жер құқығы ғылымының жүйесіне жер құқығының нормалары мен институттарын, оның құрылымының негізгі қағидаларын зерттеу, жер құқығының даму тарихына талдау жасау, Қазақстан Республикасының және басқа да мемлекеттердің жер құқығындағы біртектес құқықтық нормалармен институттарға салыстырмалы талдау жасау кіреді.

Бұл саладағы белгілі бір жетістіктер осы оқулықтың мазмұнынан көрініс тапты. «Жер құқығы» оқулығының жүйесі жер құқығының құқық саласы ретіндегі құрылымын ғылыми-теориялық талдаудың, оның мазмұнына жүйелік тұрғыдан қараудың нәтижесінде қалыптасты; бұл оқулықтың жүйесі оны пайдаланушыларға Қазақстан Республикасының жер заңдарының максаттарымен, міндеттерімен және мәнімен толығырақ танысуға мүмкіндік береді.

Жер құқығының оқу пәні ретіндегі ерекшеліктері оның заң білімдерін беретін жоғары оқу орындарында қолданылатын білім беру әдістемесін ескере отырып, оқу бағдарламаларына негізделген.

1 -тарау бойынша бақылау сұрақтары:

- 1) Қандай қоғамдық қатынастар жер құқығы пәні болып табылады?
- 2) Жер қатынастарын құқықтық реттеудің негізгі әдістері қандай?

¹ Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (Общая часть), 2001, С.5.

3) Жер құқығының пәні сабақтас құқық салалары — конституциялық, азаматтық, әкімшілік, қылмыстық, экологиялық, аграрлық, орман, су, тау құқықтарының пәндерінен немен ерекшеленеді?

4) Жер құқығының жүйесі қандай элементтерден (бөліктерден) тұрады?

5) Жер құқығы жалпы бөлімінің нормалары мен институттары оның ерекше бөлімінің нормалары мен институттарынан немен ерекшеленеді?

1 -тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Жер құқығының пәні болып табылады:

- 1) қоғамдық қатынастар;
- 2) экономикалық қатынастар;
- 3) жер қатынастары;
- 4) азаматтық қатынастар;
- 5) әкімшілік қатынастар.

2. Жердің функцияларына жатпайды:

- 1) халықаралық-экологиялық;
- 2) экономикалық ;
- 3) әлеуметтік;
- 4) эстетикалық,
- 5) саяси.

3. Қай әдіс негізгі болып табылады?

- 1) диспозитивтік;
- 2) ұсынушылық;
- 3) санкциялаушы;
- 4) құқық беруші;
- 5) позитивтік.
- 6) экологиялық.

4. Императивтік әдістерге жатпайды:

- 1) құқықтар мен міндеттерді орнықтыру;
- 2) тыйымдар;
- 3) әрекеттерге бостандық құқығын беру.

5. Жер құқығының жүйесі — бұл:
- 1) жер құқығы нормаларының бөлінуі;
 - 2) құқық объектілерінің бөлінуі;
 - 3) құқықтық реттеу пәнінің түрлері;
 - 4) құқықты оның субъектілері бойынша бөлу;
 - 5) жер қатынастарының бөлінуі.

Әдебиеттер:

- 1) Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор, д.ю.н., профессор С.А.Боголюбов. М., 1998, С. 10-11.
- 2) Боголюбов С.А. Экологическое право. Учебник для вузов. М., Норма, 1998, С.10-12.
- 3) Қазақстан Республикасы Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодексінің 251-256 баптары. Алматы, 2001 ж.
- 4) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (жалпы бөлім), Алматы, 1995.
- 5) Правовая охрана природы в Казахской ССР. Алма-Ата, Наука, 1977.
- 6) Еренов А.Е., Мухитдинов Н.Б., Ильяшенко Л.В. Предмет и система советского земельного права. Алма-Ата, 1981.
- 7) Бектұрғанов А.Е. Қазақстан Республикасындағы жер құқық қатынастары. Алматы, Жеті Жарғы, 1997.
- 8) Ерофеев Б.В., Земельное право России. Общая часть и особенная часть. М., «Юрист», 1994.
- 9) Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (Общая часть). Учебное пособие. Алматы, Данекер, 2001.

2 -тарау. Қазақстан Республикасы жер туралы заңнаманың мақсаттары, міндеттері және қағидалары

2.1. Жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері.

Адамдардың арасындағы қатынастарда «ешқандай да әрекет саналы ойсыз, қалаулы мақсатсыз жасалмайды».¹ Қоғамдық қатынастарды құқықтық реттеу осындай реттеудің мақсаты мен міндеттері болмаған жағдайда мүмкін емес, себебі, құқықтық реттеуге қатысты белгілі бір мақсаттар мен міндеттерге жету заңшығарушы органдар мен халық үшін қалаулы нәтиже болып табылады. Мұндай нәтиже нормативтік құқықтық актілерді дайындау, қабылдау және орындау процесінде жүзеге асырылады. Сондықтан да, заңнаманың мақсаттары мен міндеттері кез келген заңнаманың негізгі институттары болып табылады, және олар заңнаманың негізгі нормалары болып, жекелеген институтты құрайтын заңнама қағидаларымен де тығыз байланыстылықта болады. Кейбір заңдар мен заң актілерінде мақсаттар, міндеттер және қағидалар әрқашанда көрсетіле бермейді. Алайда, бұл дегеніміз мұндай заңдер мен заң актілерінің мақсаттары, міндеттері және қағидалары жоқ дегенді білдірмейді. Мысалы, жақында қабылданған Қазақстан Республикасының Орман кодексінде орман туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері туралы арнайы нормалар жоқ. 1995 жылғы 28-маусымдағы Қазақстан Республикасы Президентінің «Мұнай туралы» Жарлығында да бұл заң шығарушы актінің мақсаттары, міндеттері және қағидалары көрсетілмеген.

Мақсаттар мен міндеттерді анықтауға қатысты мұндай бағыт қазақстандық заңнамаға ғана тән емес. Ресей Федерациясының 2001 жылғы 25-қазандағы Жер кодексінде де осы заңның мақсаттары мен міндеттеріне арналған ресми нормалар жоқ. Алайда, бұл дегеніміз, аталған заң мен заң шығару актілерінің мақсаттары мен міндеттері жоқ дегенді білдірмейді. Мысалы, Ресей Федерациясының аталған Жер кодексінің қағидаларында (1 бап) былай делінген: «әрбір азаматтың өзіне тиесілі жер учаскесін еркін пайдалану, билік ету және иелену кепілін қамтамасыз ету

¹ К.Маркс, Ф.Энгельс. Сочинения. Т.21. С.306.

барысында жерді пайдалану мен қорғау бүкіл қоғамның мүддесі үшін жүзеге асырылуына сәйкес қоғамның мүддесі мен азаматтардың заңды мүдделерін үйлестіру; жерді пайдалану мен қорғау қызметін жүзеге асыруда адамның денсаулығы мен өмірін қорғау мақсатында аса көп шығындардың кетуіне қарамастан, адамның өмірін сақтауды немесе адам денсаулығына келтірілетін зияндардың алдын алуды қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін қызмет түрлерін жүзеге асыру және осындай шешімдер қабылдау»

Әдебиетте «мақсат» және «міндет» түсініктері қалаулы нәтижені өзгерпейді деген тұжырым бар.¹ Дербес заңды мәнге ие түсініктерге қатысты мұндай көзқарас негізсіз деп ойлаймыз.

Мысалы, 2003 жылғы 9-маусымдағы Қазақстан Республикасының Су кодексінің 3-бабында Қазақстан Республикасы су туралы заңнамасының мақсаттары мен міндеттері қарастырылған. 1997 жылғы 15-шілдедегі «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңның 2-бабы мақсаттар мен міндеттер түсініктер ажыратылып қарастырылған. Оған сәйкес, Қазақстан Республикасындағы қоршаған ортаны қорғауға байланысты заңнаманың міндеттері болып қоршаған ортаның жағдайын жақсарту, табиғи ресурстарды ұтымды пайдалану және өндіру, заңдылық пен құқықтық тәртіпті нығайту мақсатында қоғам мен табиғаттың өзара әсерлесу саласындағы қатынастарды реттеу табылады.

Мұндай ереже Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексінде де бар. «Жер заңдарының міндеттері» деп аталатын 5-бапқа сәйкес жер қатынастарын реттеу жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды, топырақ құнарлығын ұдайы қалпына келтіріп отыруды, табиғи ортаны сақтау мен жақсарту мақсатында жүзеге асырылады.

Жер құқығы бойынша оқу құралдарының көптеген авторлары, соның ішінде, И.Г. Архипов және А.Х.Хаджиев, Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері мен мақсаттарын қарастырмаған.

Бұдан байқағанымыздай, жер туралы заңнаманың мақсаттары оның алдына қойылған міндеттерін жүзеге асырудың салдары болып табылады. Сол себепті де. Қазақстан Республикасының жер

¹ Эффективность правовых норм. Изд. «Юридическая литература». 1980 г. С. 33.

заңдары өз нормаларында белгілі бір мақсаттар мен міндеттерді атап көрсеткен.

Сондықтан, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 5 -бабына сәйкес, «Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері болып жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы туындауының, өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздерін, шарттары мен шектерін; жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру тәртібін белгілеу; жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды, топырақ құнарлығын ұдайы қалпына келтіріп отыруды, табиғи ортаны сақтау мен жақсартуды қамтамасыз ету мақсатында жер қатынастарын реттеу; шаруашылық жүргізудің барлық нысандарын тең құқықпен дамыту үшін жағдайлар жасау; жеке және заңды тұлғалар мен мемлекеттің жерге құқықтарын қорғау; жылжымайтын мүлік нарығын жасау мен дамыту; жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту болып табылады».

Жер туралы заңнаманың мұндай маңызды құрылымдарына немқұрайды қатынас қате тұжырымдар мен анықтамаларға алып келуі мүмкін. Мысалы, А.Х.Хаджиев Қазақстан Республикасының жер құқығына мынадай анықтама береді: «Қазақстан Республикасының жер құқығы ұлттық құқықтық жүйенің дербес саласын құрай отырып, жерді ұтымды пайдалану және қорғау мақсаттарында оны табиғи ресурс және шаруашылық объектісі, өндіріс құралы және шарты ретінде қорғау мен пайдалану бойынша қатынастарды реттеуге; топырақтың өнімділігін арттыруға; табиғи ортаны сақтау мен жақсартуға; шаруашылық жүргізудің барлық нысандары үшін жағдай жасауға; азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге құқығын қорғауға; жер қорын қорғау мен дамытуға; жер қатынастары саласында заңдылықты нығайтуға бағытталған өзара байланысты құқықтық нормалардың жиынтығы».¹

Бұл анықтамада, жер туралы заңнаманың міндеттерін айтпағанда, жер учаскесінің пайда болу, иелену, пайдалану және билік ету негіздері болып табылатын жерге мемлекеттік және жеке меншік құқығы туралы, яғни, жер қатынастарының мәнін ашатын қатынастар туралы бір ауыз сөз жоқ.

¹ Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (Общая часть). Учебное пособие. Алматы, Данекер, 2001. С. 18.

Сондықтан да, А.Х.Хаджиевтің жер құқығына берген анықтамасы даулы болып табылады. Ол жер туралы заңнаманың нормаларына сай келмейді.

Қорытынды: заң шығарушы актілердің құрамында заңнаманың мақсаттары мен міндеттерін осы актінің қажетті элементі, оның мазмұнын ашатын ерекше құрылым ретінде міндетті түрде көрсетіп өту қажет.

2.2. Жер туралы заңнаманың қағидалары.

Жер туралы заңнаманың қағидалары болып жер қатынастарын нормативтік-құқықтық реттеудің жетекші ережелері табылады және оларға жер туралы заңнаманың басқа нормалары қайшы келмеуі тиіс.

Қазақстан Республикасының жер заңдары төмендегі қағидаларға негізделеді:

1) Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі;

2) жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;

3) жерді қорғау және ұтымды пайдалану;

4) экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету;

5) жерді нысаналы пайдалану;

6) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің басымдығы;

7) жердің жай-күйі және оған қолжетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету;

8) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау;

9) жерге залал келуін болдырмау немесе оның зардаптарын жою;

10) жерді ақылы пайдалану принциптеріне негізделеді.

Қағидалар жүйесі тұрақты түрде дамып отырады, құқықтық жүйенің даму бағытына қарай кейбір норма-қағидалар жойылып, кейбір жаңа қағидалар пайда болуы мүмкін. Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағидасы жер заңдарына 2001 жылғы «Жер туралы» заңмен енгізілді, ал қазіргі кезде бұл қағида Қазақстан Республикасының Жер кодексінде орын алған.

Жер туралы заңнама қағидаларының арасында өзінше бір иерархия бар, мұнда кейбір қағидалар басқаларына қарағанда жоғарғы сипатқа ие. Мысалы, жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы жерді ұтымды пайдалану қағидасына қарағанда олардағы меншік нысандары мен жер пайдалану түрлеріне қарамастан үстем сипатқа ие.

Жоғарыда аталған қағидалардың мазмұнын жеке-жеке қарастырып өтейік:

1. Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағидасы Қазақстан Республикасының егемендігі қағидасынан туындайды. Қазақстан Республикасының егемендігі оның бүкіл аумағына таралады. Мемлекет өз аумағының тұтастығын, қол сұғылмаушылығын және бөлінбейтіндігін қамтамасыз етеді.

2. Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау да конституциялық қағидадан туындайды. Экологиялық салауаттылық — бұл Қазақстан Республикасының бүкіл халқы үшін басты мүдде. Қазақстан Республикасында мемлекеттік және жеке меншік танылып, теңдей қорғалады. Меншікті пайдалану қоғамға игілік әкелуі ді тиіс. Жер пайдаланудың маңызды объектісі болып табылады; егер оны ұтымды пайдаланып, оның сапасы мен құнарлығын тұрақты түрде көтермелеп отырса, ол өз қасиетін жоғалтпайды және Қазақстан Республикасының халқына әрқашанда қызмет етеді.

3. Жерді қорғау және ұтымды пайдалану қағидасы оның сапасын көтермелей отырып, тиімді қолданудан көрініс табады. Бұл қағиданы басшылыққа алар кезде, жекелеген жер санаттарының ерекшеліктерін ескеру қажет. Ауыл шаруашылық мақсаттағы жерлерді пайдалану кезінде жерді ұтымды пайдалану қағидасы мұндай жерлердің құнарлығын көтеруден, ал ауылшаруашылығы мақсатына арналмаған жерлерді ұтымдылық жер учаскелерін мейлінше үнемдеуден, оларда объектілерді аса пайдалы тәсілмен орналастырудан көрініс табады. Басқа да жағдайларда жерді ұтымды пайдалану оларды мақсатты және тиімді пайдаланудың талаптарына жауап беруі тиіс;

4. Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету қағидасы жерді сол аумақтағы экологиялық ахуалды бұзбай пайдалану тәсілдері

арқылы жүзеге асырылады. Жаңа және қайта өңделген объектілерді, құрылыстарды және ғимараттарды орналастыру, жобалау, салу және пайдалануға беру кезінде; сонымен қатар, жер мен қоршаған ортаға зиянды әсер тигізетін жаңа технологияларды енгізу жоғарыда аталынған жұмыстардың құрамдас бөлігі болып табылатын қоршаған ортаны қорғауға байланысты шаралар міндетті түрде көзделіп, жүзеге асырылуы тиіс; аталған жұмыстарды жүзеге асырмастан бұрын экологиялық сараптаманың оң қорытындылары керек; міндетті түрде жер қорының өзгеруін уактылы анықтау, оларды бағалау, зиянды процестердің салдарын болдырмау және олардың алдын алу мақсаттарында жер мониторингі үздіксіз жүргізілуі тиіс. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 65-бабының 2-тармағына сәйкес, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес өндіріс технологияларын қолдануға, өздері жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде халықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтіруге, санитарлық-эпидемиологиялық, радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлауына жол бермеуге міндетті.

5. Жерді қатаң түрде нысаналы пайдалану жер қорының құқықтық режимінің және жеке, заңды тұлғаларға берілетін әрбір жер учаскесінің негізгі элементтерінің бірі болып табылады. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 1-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының жер қоры жекелеген санаттарға бөлінеді (олардың жалпы саны жетеу). Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 2-бабына сәйкес, жерлерді санаттарға жатқызуды, сондай-ақ жерді оның нысаналы мақсатның өзгеруіне байланысты бір санаттан басқа санатқа ауыстыруды мемлекеттік органдар Жер туралы кодексте Және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген жер учаскелерін алып қою және беру жөніндегі өз құзыреті шегінде жүргізеді.

Жерлерді аймақтарға бөлу кезінде анықталатын аумақты пайдаланудың нысаналы режимі Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 8-бабының 2, 3-тармақтарына сәйкес анықталады және жер қатынастарының субъектісі үшін міндетті болып табылады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 65-бабының 1-тармағына сәйкес, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал

уақытша жер пайдалану кезінде — жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (уақытша ақысыз жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға міндетті. Жер учаскесін пайдаланудың нысаналы мақсаты мен режимін, сервитуттар мен нормативтік құқықтық актілер негізінде белгіленген басқа да пайдалану талаптарын жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз бетінше өзгертуіне болмайды.

6. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің басымдығы мыналардан көрініс табады:

— ауыл шаруашылық мақсаттарға жарамды алқаптарды ауыл шаруашылық өндірісінің қажеттіктері үшін бірінші кезектік тәртіпте беріледі;

— ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттар үшін ауыл шаруашылығы үшін жарамсыз жерлер мен жаман сапалы ауыл шаруашылық алқаптар беріледі;

— ауыл шаруашылық мақсаттағы жерлерді алып қоюға рұқсат етілмейді, алайда, мұндай алып қоюдың аса қажеттігі болса бұл процесс Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 90-бабында көзделген тәртіпке сәйкес жүзеге асырылады.

7. Жердің жай-күйі және оған қолжетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету қағидасы Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасының қоршаған ортасын қорғау туралы» заңының нормаларын жүзеге асыруға бағытталған. Бұл заңда қоршаған ортаны қорғау саласындағы ақпарат пен мемлекеттік статистикаға қатысты нормалар қарастырылған (71,72-баптар).

Жердің жай-күйі туралы ақпараттың қолжетімділігі, оны қамтамасыз ету жер мониторингін жүргізу арқылы жүзеге асырылады (Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 159-бабы). Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 3-қарашадағы «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңы Жеке тұрғын үй құрылысы үшін берілетін жер учаскелерін берудің жариялылығын көздейді.¹

8. Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау қағидасы мыналардан көрініс табады: республиканың жер қорын пайдалану мен қорғау саласындағы негізгі бағыттарды анықтаудан; қоршаған ортаны қорғауға бағытталған басқа да шараларды негізге ала отырып, жерлерді

¹ Казахстанская правда. 1994 жыл 7 қараша.

ұтымды пайдалануға, топырақтың құнарлығын сақтау мен көтеруге, жер ресурстарын қорғауға байланысты мемлекеттік бағдарламаларды жасаудан (Қазақстан Республикасының 2002-2003 жылдарға арналған Жерге құқықтарды қамтамасыз ету бағдарламасын қараңыз).

9. Жерге залал келуін болдырмау және оның зардаптарын жою қағидасы жер мониторингін жүргізу арқылы жүзеге асырылады. Бұл процестің басты міндеттері болып мыналар табылады: жердің жай-күйінің өзгеруін уақтылы анықтау, оларды бағалау, болжау, зиянды процестердің, соның ішінде, жерге зиян келтірудің салдарын жою және олардың алдын алуға қатысты ұсыныстарды дайындау.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 139, 143-баптарында жерді қорғаудың мақсаттары мен міндеттері; топырақтағы зиянды заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының нормативі; жердің жай-күйіне әсер ететін үйлердің (күрылыстардың, ғимараттардың) жобалауына және қолданысқа берілуіне қойылатын экологиялық, санитарлық-гигиеналық талаптар, радиоактивтік ластануға ұшыраған және ядролық қару сынақтары өткізілген жерлер туралы ережелер қарастырылған.

2 -тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер туралы заңнаманың міндеттерінің, мақсаттарының және қағидаларының мәні.

2. Жер құқығының міндеттері, мақсаттары мен қағидаларының жер туралы заңнаманың нормаларымен ара қатынасы.

3. Қазақстан Республикасының Жер кодексінде қандай мақсаттар мен міндеттер көзделген?

4. Қазақстан Республикасының Жер кодексінде қандай қағидалар көзделген?

2-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері неге жатады?

1) Жер құқығының пәніне;

- 2) Жер құқығының әдісіне;
- 3) Жер туралы заңнаманың қағидаларына;
- 4) Жер құқығының анықтамасына;
- 5) Жер құқығының құрылымына.

2. Жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері немен анықталады?

- 1) Қазақстан Республикасының Жер кодексімен;
- 2) «Қоршаған ортаны қорғау» туралы заңмен;
- 3) Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысымен;
- 4) Қазақстан Республикасы Парламентінің қаулысымен;
- 5) Қазақстан Республикасының Конституциясымен.

3. Жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері болып табылады:

- 1) Жер туралы заңнаманың жалпы ережелері;
- 2) Жер қатынастарын реттеудің нормалары;
- 3) Жер құқығының ерекше бөлімі;
- 4) Қазақстан Республикасының жер қорын басқару;
- 5) Жер учаскелерінің иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру тәртібін белгілеу.

4. Төмендегі қағидалардың қайсысы үстемдік сипатқа ие?

- 1) Жерді ұтымды пайдалану;
- 2) Жерді ақылы пайдалану;
- 3) Экологиялық қауіпсіздік;
- 4) Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;
- 5) Жердің жай-күйі және оған қолжетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету.

Әдебиеттер:

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі. Алматы. 2003 ж.
2. А.Х. Хаджиев. Земельное право Республики Казахстан. Алматы, Данекер, 2001г.
3. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральный Закон «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения», Издательский дом «Инфра-М», Москва, 2002г.

3 -тарау. Қазақстан Республикасы жер құқығының тарихы.

3.1. Қазақстан Республикасы аумағындағы жер қатынастарының ежелгі тарихы.

Қазіргі кездегі Қазақстанның аумағындағы жер қатынастарының ежелгі тарихы — бұл өте күрделі әрі қызықты да тақырып. Аталған мәселе іс жүзінде әлі де толығымен зерттелмеген. Алайда, бұл тақырып көптеген ғалымдарды, саясаткерлерді, тарихшыларды және заңгерлердің ғылыми қызығушылығын тудырады. Бұған дәлел ретінде бірқатар жазбаша қайнар көздерді, археология мен тарихтың мәліметтерін атауға болады.

Қазақстандағы жер қатынастарының тарихы Шығыстың түркі халықтарының қоғамы мен мемлекеттілігінің ерекшеліктерін,

қоғамның өндірістік күштерінің сипатын ескере отырып, жүйелі тұрғыдан зерттеуді қажет етеді.

Жер тайпаның, халықтың, мемлекеттің тіршілігінің негізі және олардың шаруашылық қызметінің материалдық базасы болды. Ол мал және басқа да мүлік сияқты адам өмірінде аса маңызды мәнге ие болды. Кейбір жағдайларда жер мал мен мүлікке қарағанда құндырақ болатын. Тайпалар, халықтар, мемлекеттер арасындағы соғыстардың басым көпшілігінің белгілі бір жердегі, аумақтағы билік үшін болуы да бекер емес. Аумақ ретінде пайдаланылатын жерді «туған ел» деп, ал шаруашылық қызмет үшін пайдаланылатын жерді шаруашылықтың бір бөлігі деп санаған. Жерге меншік құқығы оны пайдалану құқығы ретінде қарастырылған. Кейбір ғалымдар бұл құқықты әдет құқығы деп санайды. Өз мазмұны бойынша жер пайдалану құқығы жерге меншік құқығымен бірдей болған. Жер пайдаланудың бірнеше нысандары орын алған: бірлескен немесе ұжымдық жер пайдалану, жеке-отбасылық жер пайдалану, ауылдық және ауыларалық жер пайдалану және т.б. Оларды қазіргі кездегі жер пайдаланудың шарттарымен, алқаптарды, аумақтарды бірлескен пайдаланумен, ортақ-бірлескен пайдаланумен салыстыруға болады. Жер учаскелерін пайдаланушылардың келісімінсіз ол учаскелерді басқа тұлғалардың пайдалануына жол берілмейтін.

Жер кеңістікте шектелген ежелгі мемлекеттің қызметінің негізі болған. Аумақсыз ешбір халық, ешбір мемлекет өмір сүре алмайтын.

Үлкен аумақтарды біздің заманымызға дейінгі бірқатар мемлекеттер — қазіргі ата-бабалары — сақтардың, қаңлылардың, үйсіндердің және ғұндардың мемлекеттері иеленген.

Неолит дәуірінде тайпалар аңшылықпен және балық аулаумен, мал шаруашылығымен және жер өңдеумен айналысты.

Қола дәуірінде, б.з.д. II-мыңжылдықта шаруашылық жүргізудің мал шаруашылық және жер өңдеу түрлері қалыптасты, жақсы дамыған металлургия да болды.

Б.з.д. II-мыңжылдықтың басында Еділ жағалауындағы, Арал маңындағы, Қазақстандағы және Алтайдағы далалық тайпаларда кешенді мал шаруашылығы және жер өңдеу шаруашылықтары қалыптасты. Бұл кезеңде олар бұрынғы көшпенді өмірден бір жерде тұрақты қоныстауға ауыса бастады. Андронов мәдениеті,

қаңлылардың, үйсіндердің, сақтардың, Алтайдың, Жетісудың және т.б. мәдениеттері пайда болды.

Орта Азия және оның ішінде қазіргі кездегі Қазақстанның аумағы туралы алғашқы мәліметтерді Қытайға осы елдің елшісі Чжан-Цяню немесе Чан-Чуню жеткізді. Ол б.з.д. 138 жылы Орта Азияға келіп, 126 жылы Қытайға қайтқан. Оның қол жазбаларында Орта Азия мен Қазақстанның аумағында төрт тайпа — үйсіндердің, қаңлылардың, яцайлардың және яццылардың мекендегендігі туралы жазылған.

Үйсіндер мен қаңлылар туралы көбірек мәліметтер келтірілген. Нақты айтқанда, қаңлылардың бес кіші князьдықтары болған. Бұл мемлекет б.з.д. I мыңжылдықтың соңы — б.з. I мыңжылдықтың басында Оңтүстік Қазақстанның кең аумағында пайда болды. Ол Шығыстың аса ірі мемлекеттерінің бірі болған. Қаңлылар мемлекетінің билігі шығыста Талас пен Ферғанадан солтүстік-батыста Оңтүстік Аралға дейін, солтүстікте Орталық Қазақстанның далаларынан оңтүстікте Орта Азияға дейін таралған. Ғалымдардың зерттеулері көрсеткендей, бұл мемлекеттің аумағында жер өңдеуші-мал шаруашылығы мәдениеті болған. Адамдар ауылдар мен қалашықтарда өмір сүрген.¹

Үйсіндердің патшасы Гунмо Чилу қаласында (Шу өзенінің жоғарғы тұстарында) өмір сүрген. Үйсін халқы жер өңдеумен айналыспаған, олар малмен көшіп-қонған. Күнделікті өмірде ғұндарға ұқсас өмір салтын ұстанған. Үйсіндер иелігінде көптеген жылқылар болған; байларында 4 мыңнан 5 мыңға дейін жылқы басы болған.

Су-Е (Шу) өзенінің жағалауында Тоқмақ қаласы болған, оның аумағы алтыдан жетіге дейін ли құраған; бұл қала әртүрлі патшалықтардан келетін саудагерлердің кездесу орны болған. Су-Е өзенінен батыста онға жуық қалалар орналасқан, оларды бір-біріне тәуелсіз, алайда ту-киюға (түркілерге) бағынатын бастықтар басқарған.

Су-Е өзенінің жағалауындағы қала мен Кио-Шанг-На (Касанпа) патшалығының арасындағы кеңістікте орын алған мемлекет Су-ли деп аталған, оның халқы да, жазбасы да, тілі де осы атауды («су-ли») иеленген.

¹ Бичурин Н.Я. Собрание сведений о народах обитавших в Средней Азии в древние времена. М., Л., 1950., Т. II, с. 150.

Негізгі жазбалық белгілер аз болған; олардың жалпы саны 32 әріпке теңелген, бұл әріптер тоб біртіндеп көптеген сөздердің пайда болуына алыа келген.

Халықтың бір бөлігі жер өңдеумен, ал екінші бөлігі саудамен айналысқан. Су-Е өзенінен батысқа қарай төрт жүздей ли жүрген елші Мынг-Булакка (Мың бұлақ) жеткен. Оңтүстікте ол қарлы таулармен, ал үш жағынан біртектес далалы аймақпен қоршалған. Жері аса құнарлы, сулы, ал орман өсімдіктері аса керемет екен. Түркілердің Ту-Киу ханы әр жыл сайын осы жерге жаздың ыстығынан демалуға келеді екен.

«Мың бұлақтан Таласқа келдім, оның аумағы 8 ден 9 лиға дейінді құрайды екен. Бұл жерде Конг-Ю қаласы бар, оның аумағы 5-6 лиді құрайды, бұл аймақтың жері құнарлы, ормандар мен бау-бақшалары аса көп.

Пе-Шун немесе «Ақ су» қаласына келдім, одан кейін Ну-Чу-Киен патшалығына бардым. Бұл патшалықтың аумағы 1000-ға жуық лиді құрайды. Жері аса құнарлы және жақсы өнім береді; өсімдіктері қалың өскен; гүлдер мен жемістердің алуан түрі бар. Аса құнды деп саналатын жүзімді де көп жинайды. Бұл патшалықта жүзге жуық қала бар, олардың әрқайсысы ерекше басшының басқаруында. Бұл басшылар толық билікке ие және бір-бірінен тәуелсіз. Бұл иеліктер нақты шектелгенмен, олардың барлығы Ну-Чу-Киен-Ку деген атпен бірігеді». Бұл қаладан шыққан соң елші Чан-Чаню батысқа қарай екі жүз ли жүріп, қаңлылардың иелігіндегі Че-Ши (Чаш) немесе Ташкент патшалығына келген.¹

Бұл сипаттамалардан көрініп тұрғандай, Қазақстанның оңтүстігінде өмір сүрген халық сол кезде жер өңдеумен және мал шаруашылығымен айналысқан, сонымен қатар, жайылымдық алқаптарға, елді мекен жерлеріне, бау-бақшаларға, жүзімдіктерге, дәнді дақылдарды егуге арналған егістіктерге ие болған. Жердегі шаруашылық жүргізудің сипаты мен оны нысаналы пайдаланудың түрлері жер учаскелерінің нақты меншік иелері мен жер пайдаланушылары болғандығын дәлелдейді. Қалалар мен елді мекендердегі жерлер «әдет құқығының» негізінде

¹ Прошлое Казахстана в источниках и материалах. Алматы, Казахстан. 1997., С.21-28; Казахская Советская Социалистическая Республика. Энциклопедический справочник. Алма-Ата, 1981 г. С.136-166; Әбілғазы. Түрік шежіресі. Аламаты, Ана тілі, 1992.

пайдаланылмайтын, олардың нақты меншік иелері мен жер пайдаланушылары болған, сонымен қатар, кейбір жер учаскелері жалға берілетін.

Алматы облысы Кеген ауданының Ақтас ауылындағы қыстаудың қазбалардан табылған заттар үйсіндер мемлекетінде жер өңдеудің болғанын дәлелдейді. Бұл жерлерден жерді өңдеу құралдары (тас құралдар) және бидайды өңдеу құралдары табылған. Бұл қыстаудың айналасын зерттеу кезінде жалпы көлемі 10 x 15 метр шаршыны құраған учаскені өңдеудің іздері және суғару арықтарының қалдықтары табылған.

Мұндай қарапайым суғару жүйелерінің іздері Жоңғар Алатауының етегінен, Іле мен Таластың алқаптарынан да табылған. Дәнді дақылдарды егу туралы мәліметтер де бар.

Үйсіндер мен қаңлыларда тұрақты қоныстану мен жер өңдеу б.з.д. I-ғасырлардан б.з. III-IV-ғасырларына дейін сақталды және бақшалық, жеміс-жидектік жер өңдеу түрінде одан әрі дамыды.

Жер өңдеу оларда басты салаға айналды. Жер өңдеумен тек ауыл адамдары ғана емес, қалалықтар да айналысты. Олардың қала сыртында жер учаскелері болған.

Шу және Іле алқаптарында көптеген суармалы ағаштардың, егілетін жер дақылдарының, арық жүйесі арқылы жасанды суғарудың болғандығы жөніндегі археологиялық мәліметтер және жазбаша қайнар көздер бар.

Жер суғару Сырдария, Арысу, Шу және Іле өзендерінің алқаптарында жақсы дамыды.

Жазбаша, археологиялық мәліметтерге көз жүгіртсек, жай азаматтардың, бектердің, байлардың, қағандардың, жабғұлардың және хандардың және хан ордасындағы адамдардың жер пайдалануы мен меншігінің түрлі нысандары болған. Хандар мен хан ордасының адамдары жер пайдалану мен меншігінде ғана емес, жер байлығын басқаруда да артықшылық құқықтарды иеленген. Жайылымдық учаскелердің иелері болып табылмайтын тұлғаларға малды жаю үшін белгілі бір жайылымдарды пайдалануға тыйым салынған.

Жер қатынастарын реттеуде әдет құқығы қолданылды. Оның нормаларына сәйкес, тайпаның, отбасының жер пайдалану құқығы мен жерге меншік құқығының объектісі тек пайдалану объектісі ғана емес, мұрагерлік объектісі ретінде де танылған.

3.2. Жер құқығының хандық мемлекет кезеңінен патшалық Ресейдің үстемдік еткен жылдарына дейінгі тарихы.

Тарихта бұл кезең феодализм кезеңімен сәйкес келеді. Феодалдық жер қатынастарының дамуын көптеген қазақстандық және шетел ғалымдары зерттеген.¹

Ғалымдардың жер қатынастарының тарихына қатысты көзқарастары алуан түрлі. Олардың меншіктің түрлері және нысандары, жерге жеке меншік құқығы және жер қатынастарының басқа да мәселелері туралы ойлары түрліше.

Бұл кезеңдегі өндірістік қатынастардың сипаты қазақ ауылдарында аумақтың топырақтық-климаттық жағдайларына байланысты жер пайдалану мен жерге меншіктің түрлі нысандары болғандығын көрсетеді. Осы жағдайлардың нәтижесінде көшпелі және жартылай көшпелі мал шаруашылығы басты рөлді иеленді.

Мұндай аймақтарда жеке меншікті халықтың аз ғана бөлігі иеленді. Бұл жерлерде басты меншік нысаны болып жерге қауымдық меншік танылды.

Оңтүстік облыстарда халықтың негізгі бөлігінің жер пайдалану және жеке меншігінің барлық нысандары болды, сонымен қатар, бұл аймақтарда мемлекеттің биліктік құрылымдарының өкілдерінің (хандар, билер және т.б.) де жерге жеке меншік құқығы танылды.

Қауымдық және рулық меншіктен басқа халықтың, ірі байлардың, феодалдардың жайылымдарға, егістіктерге, жайлауларға қатысты отбасылық меншігі де болды.

Кейбір ғалымдар көшпенді халықтарда жерге феодалдық меншік болмады деп тұжырымдап, К.Маркстың «бұл жерлерде жерге емес, тек малға ғана иелік орнайды, бірақ, әрбір тоқтаған жерлерінде олар тұрғылықты жерді бірлесе пайдаланған»¹ деген

¹ Бекмаханов Е.Б. Присоединение Казахстана к России. М., 1975.; Дембо Л.И. Земельный строй Востока. Л., 1927.; Еренов А.Е. Очерки по истории феодалных земельных отношений у казахов. Алма-Ата. 1961.; Зиманов С.З. Общественный строй казахов в первой половине XIX в. Алма-Ата, 1960.; Тольбеков С.Е. Общественно-экономический строй казахов в XVII-XIX веках. Алма-Ата, 1959.

¹ Маркс К. Формы, предшествующие капиталистическому производству. С, 24.

сөзіне сілтеу жасайды. Алайда, тарих басқаны дәлелдейді. Жерді құқық объектісі ретінде бөлу туралы тарихшы Әбілғазы айтқан, ол Бату ханның жауланған жерлерді өз ұлдарының арасында бөліп беретіндігі туралы жазған.²

Берке ханның ұлы хан атағын алған соң, барлығына сыйлық таратып, Бату-хан берген жерлерді өзінің ағалары мен бауырларына бөліп берді. Нәтижесінде, ханның ұлдары, Шыңғыс ханның ұрпақтары, ұлы мемлекеттерді, «гүлденген жайылымдарды» иеленді.³

Ақсақ Темір Тоқтамысқа қамқор болып, оған Сауран мен Сығанақтың (Оңтүстік Қазақстан) бүкіл жерін жеке меншікке берді. Ал кейін ол екеуі өзара жауласқан кезде Ақсақ Темір Тоқтамысқа қарсы ақсүйектерге жер тарту етті. Мысалы, Темір Джалал-Бахадурға Тоқтамыстың әскерлерімен соғыстағы ержүректігі үшін Лен аймағының басым көпшілік жерін сыйға тартты.⁴

Жәңгір ханның билігі тұсында хандықтың аумағын құраған жеті миллион ондықтың төрт жарым миллион ондығы жиырма отбасының айрықша билігіне берілді.⁵

Хандардың жерге жеке меншік құқығының ерекшелігі болып олардың сол аумақтағы жоғарғы иеленуші екендігі және өздеріне бағынысты аумақтың шегіндегі жер учаскелерін тарату функциялары табылды.

Ру ақсүйектерінің өкілдері өз иелігі шегінде жайылымдардың меншік иесі болды.

Жер туралы руаралық даулар екі тараптың өздерімен шешіле алмаған жағдайда, олар ханға жолданатын. Ханның шешімі шағымдануға жатпайтын.

Қатардағы шаруалардың жер иелігі қауымдық негіздерде жүзеге асырылды. Шаруалар жерді жеке-жеке емес, салыстырмалы түрде шағын ұжымдарға — ауылдық қауымдарға

² Әбілғазы. Түрік шежіресі. Алматы, Ана тілі, 1992, 120 бет.

³ Файзуллах Рашид-дин-Джалачи ат-Товарих. Сборник летописей, Т. III. Баку. 1957. С. 71.

⁴ Тазенгаузен В. Г. Сборник материалов, относящихся к истории Золотой Орды. Т. II, М., 141. С. 147.

⁵ Крафт И. И. Сборник узаконений о киргизских степных областях. Оренбург, 1898. С. 12.

біріге отырып пайдаланды.¹ Әрбір ауылдық қауым белгілі бір жайылымдарды тұрақты немесе мезгілдік пайдалану құқығын иеленді, бұл жайылымдарды басқа жер пайдалану субъектілерінің пайдалануына тыйым салынатын.

Кейбір ғалымдар жерге меншік құқығының болғанын жоққа шығармайды. Мысалы, Г. Гвардевский былай дейді: «Халықтың әрбір бөлігі көшпенді жерлерді өздерінің тікелей меншігіне алады. Қырғыздар “бұл жерлерде біздің ата-бабаларымыз өмір сүрген” деп айтады».²

Кейбір ғалымдардың тұжырымдауынша, қазақтар жер өңдеумен айналысты, алайда, хандықтың аумағының әр аймақтарында жер өңдеудің дамуы түрліше болған: көптеген аймақтарда жер өңдеу шаруашылығы әлсіз дамыды, кейбір жерлерде тіпті болмады да. Алайда, кейбір аудандарда жер өңдеудің шаруашылық маңызы зор болды, мұндай аудандардың қатарынан ежелден жер өңдеу мәдениеті қалыптасқан Жетісу мен Оңтүстік Қазақстанның аймақтарын атауға болады.

Ал тұрақты жер өңдеумен ежелден жер өңдеу шаруашылығын меңгерген адамдар айналысты.³

Орыс үкіметінің XVII ғасырдың 90-жылдарындағы елшісі қазақ ханы Тәукенің жерінде нан, оның ішінде, бидай, сұлы көп екен деп жазған.

М.П. Вяткин Сырдарияның алқабында жер өңдеуші-егіншілердің тұрақты шаруашылықтары болған деп атап өткен. Алайда, бұл жағдайда да жер өңдеу мал шаруашылығымен бірлесе дамыған. XVIII ғасырда байлар жер өңдеуге немқұрайдылықпен қараған. Олардың шаруашылықтары тек XIX ғасырдың екінші жартысында ғана сауда және өнеркәсіптік мақсаттарда жер өңдеуге кең көлемде ауысты.⁴

3.3. Жер құқығының патшалық Ресейдің үстемдік еткен кезеңіндегі тарихы.

¹ Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных правоотношений в Казахской ССР. Алма-Ата. “Наука”. 1963.

² Гвардевский Г. Тургайская газета. 1903 г. 22 маусым. № 26.

³ Кляшторный С.Е. и Султанов Т.Н. Казахская летопись трех тысячелетий. 1992. С. 335.

⁴ Вяткин М.П. Батыр Сырым. Москва-Ленинград. 1947. С.74-75.

Қазақ жерінің патшалық Ресейге қосылуымен байланысты үкімет бұл жерлерді Ресей мемлекетінің меншігі ретінде жариялады. Қазақ билердің, мемлекет басшыларының жер меншігі жойылды. Қазақ ауылдарындағы жер қатынастарын реттеудің әдет құқығы нормаларына негізделген тәртібі кейбір шектеулермен сақталды.

Хан билігі жойылды, жергілікті халық колониалдық басқару органдарына бағынды.

Жер қатынастарын реттеуде біршама өзгерістер орын алды, меншік пен жер пайдаланудың жаңа нысандары пайда болды. Жергілікті халық тұратын жерлер мемлекеттік деп танылып, оларға қоғамдық пайдалануға берілді.

Патша үкіметі Қазақстан мен Орта Азияда жаңа жер-құқықтық режимін бекіте отырып, осы аумақтарда өзінің билігін орнатып, отарлау саясатын жүзеге асыруға тырысты.

Ресей казак әскерлері мен басқа да отарлау элементтеріне арналған жерлер үшін ерекше құқықтық режимді бекітті. Осы мақсатта қазақтардан тартып алынған ең жақсы жерлерде казак әскерлері мен Ресейден көшіп келген халық орналастырылды. Жергілікті халықтың көптеген миллион жерлері тартып алынды, бұл халық үшін орны толмайтындай зияндар туғызды. Жергілікті халықтың пайдалануында жер өңдеу үшін ғана емес, тіпті, кейде мал жаюға да жарамсыз сазды және құмды жерлер, қамысты жерлер мен тау етегіндегі жерлер қалды.

Жергілікті байлар, шенеуніктер, билеушілер мен сұлтандар кейбір артықшылықтарды пайдаланды. Олар жерге жеке меншік құқығын иеленді, бұл меншіктің бір нысаны болып таңдаулы тұлғаларға берілетін жерлер табылды.

Жергілікті халық жерге меншік құқығын әдет құқығы нормалары бойынша иеленді.

Қазақстандағы Ресей үкіметімен бекітілген жерлердің құқықтық режимі Ресейдің өз жерлерінің құқықтық режимінен ешбір айырмашылығы болмады. Жер реформасы Ресей мемлекетімен бекітілген жер құрылымына сәйкес жүргізілді.

Жерге деген мемлекеттік және помещиктік меншік өзінің мәні бойынша біртектес болып келді. Азаматтық айналымнан алынбаған қазналық жерлердің жеке меншікке өту жолы оңай болды.

Қазақстанның шалғай даласында тұратын көшіп-қонушылардың жағдайлары мен олардың Ресейдің орталық губернияларында тұратын отандастарының жағдайларынан айтарлықтай айырмашылықтары болған жоқ.

Жердің құқықтық режимі әртүрлі үкімет актілерімен реттелді. 1922 жылғы «Сібір қырғыздары туралы жарғы», 1844 жылғы «Орынбор қырғыздарын басқару туралы ереже», 1891 жылғы «Орал, Торғай, Ақмола және Семей облыстарын басқару туралы уақытша ереже», 1867 жылғы «Пайдалану және иелік ету туралы» және «Жетісу және Сырдария облыстарын басқару жағдайын анықтау туралы», 1886 жылғы «Түркістан өлкесін басқару туралы ереже» және т.б.¹

1891 жылғы қабылданған Ережеге сәйкес барлық ормандар мемлекет меншігінде деп жарияланды.

Патша билігі жайылымдық жерлерді «бос жерлер» деп санады. Көшіп-қону басқармасының алдына мынадай міндет қойылды — жергілікті халықтың осындай жерлерін қысқартудың есебінен көшіп-қону қорын көбейту. Мал шаруашылығының айрықша ерекшеліктерімен, қажеттіктерімен санаспай билік құрылымдары жергілікті еңбек шаруа халқының жер пайдалану нормаларын аяусыз қысқартты.

Семей, Павлодар, Қарағанды уездерінде 1882-1883 жылдары жиналған және 1886 жылы Семейде жарияланған П.Е. Маковецкийдің қазақтардың әдет құқығы бойынша материалдарында тұрғылықты халықтың жартылай көшпенді өмірі сипатталады. Бұл кезеңде жартылай көшпенді қазақтар мекендеген жерлер жаздық (жайлау), күздік (күзеу) және қыстық (қыстау) жайылымдар деп бөлінді. Жайлаулар, бұрынғы дәстүр бойынша, барлық қазақтардың меншігінде болды және кез келген адам өз малын кез келген жерде жая алатын.

Бұл материалдардан Қазақ халқын басқару бойынша уақытша ережені (21-қазан 1868 жыл) енгізумен жазғы көшу жерлері уездер мен болыстықтардың арасында бөлінгені байқалады.

Қазақтардың жартылай көшпелі шаруашылығының негізгі сипаты болып күздік жайылымдардың, қыстаулар мен жақын жердегі шөптердің олардағы құдықтар мен ормандарымен бірге

¹ Материалы по истории политического строя Казахстана. Т.1. Алма-Ата, 1960.

жекелеген ауылдардың, тіпті, жекелеген отбасылардың меншігінде болуы табылды.

XIX ғасырдағы жартылай көшпелі шаруашылықтың жағдайы туралы мұндай мәліметтерді кейбір авторлар қазақ көшпенділерінде жерге жеке меншік құқығының бұрыннан болғандығының дәлелі деп санайды.²

Қазақ шаруалары жерді әкімшілік ауылдарға топтанған шаруашылық ауылдарының құрамында ғана пайдалана алатын. Бұл құрылымдардың негізінде жайылымдарды бірлесе қолдану қағидасы жатыр.

Қазақстанның көшпелі аймақтарында ауылдық-қауымдық жер пайдаланумен қоса әкімшілік-аулалық жер пайдалану да болған.

Қазақстанның оңтүстік аудандарында, әсіресе, тұрғылықты қоныстанатын жерлерде, шаруашылықтың басты саласы суғармалы жер өңдеу болғандықтан, мұнда жеке жер пайдаланудың маңызы аса зор болды. Айта кететін бір жайт, жерлерді жеке пайдалануға беру, оларды жеке меншікке айналдыру заңды рәсімдеумен жүзеге асырылатын.¹

3.4. Қазақ КСР жер құқығының КСРО құрамы кезеңіндегі тарихы.

Жоғарыда аталып кеткендей, Қазақстан Республикасы жер құқығының тарихы 1917 жылдан, яғни, кеңестік биліктің құрылған күнінен басталады.

Бүкілресейлік Кеңестер Съезімен 1917 жылғы 26-қарашада (8-қарашада) қабылданған «Жер туралы» декретке² сәйкес барлық иеліктер, барлық аймақтық, шіркеулік жерлер тірі және өлі заттарымен, қосалқы шаруашылықтарымен болыстық жер комитеттері мен шаруа депутаттардың уездік кеңестерінің билігіне өтті.

Қатардағы шаруалар мен казактардың жерлері тәркіленбеді, бұл жерлер олардың еңбек етуі үшін пайдалануында қалды.

² Толыбеков С.П. Кочевое общество казахов в XVII — начале XX века. Алма-Ата, Наука, 1971. С.419-420.

¹ Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных отношений в Казахской ССР. Алма-Ата, Наука, 1963. С. 95-112.

² Су РСФСР 1917 г. №1. ст.3.

Жер туралы декретке жедел түрде арнайы декреттермен қосымшалар енгізілді. БОАК-тің (ВЦИК) 1918 жылғы 9-ақпандағы «Жерді әлеуметтендіру туралы» декреті³, 1917 жылғы 29-желтоқсандағы «Жылжымайтын мүлікпен мәмілелер жасауға тыйым салу туралы» декрет⁴, 1918 жылғы 27-мамырдағы «Орман туралы»⁵ декрет, 1920 жылғы 30-сәуірдегі «Жер қойнаулары туралы» декрет⁶ қабылданды.

Жердің және басқа да табиғи ресурстардың құқықтық мәртебесін бекітетін нормативтік-құқықтық актілермен бір мезетте бұл объектілерді пайдалану тәртібі туралы актілер қабылданды. Бұл актілер жер, су, тау, орман және басқа да құқықтық қатынастарға түбегейлі өзгерістер енгізді.

Жер туралы декрет отарлаушылық жер-құқықтық режимінің негіздерін жоюға бағытталған. Отарлаушылық басқару органдарын жоюмен қатар бүкіл отарлаушылық қордың кеңестік жер органдарының билігіне өтуі жарияланды.

Революциядан кейінгі алғашқы жылдарда Қазақстанда бұл мәселені түбегейлі шешудің жағдайлары болмаған, себебі, бұл кезде әлі де патшалық рекреациялық аграрлық саясаттың салдары байқалатын. Қазақстандағы Ресей империясының отарлау саясатының нәтижесінде Қазақстандағы 28,2 млн ондық жыртуға икемді жердің 22,7 млн ондығы халықтың пайдалануынан алынды.¹

Отарлаушы биліктің жер мәселесін шешудегі заңсыз әрекеттері Қазақстанның Жетісу және кейбір облыстарында кең етек жайды. Қазақ және қырғыз шаруаларының 1916 жылғы көтерілісін және саудагерлердің 1917-1919 жылдардағы толқуларын басу жағымсыз салдар тудырды. Бұған дәлел ретінде төмендегі статистикалық мәліметтерді келтіруге болады. Егер 1915 жылғы мәліметтер бойынша Жетісу облысындағы көшіп-қонушылардың нақты пайдалануында 985 мың ондық жер болса, 1917 жылғы статистикалық есеп бойынша бұл жерлердің мөлшері екі жылдың ішінде 1млн. 200 мыңға дейін көбейген. Жер көлемінің мұндай

³ Су РСФСР 1917 г. №25. ст.346.

⁴ Су РСФСР 1917 г. №10. ст.154.

⁵ Су РСФСР 1917 г. №42. ст.522.

⁶ Су РСФСР 1920 г., №36. ст. 171.

¹ Резолюция Всекиргизского (Всеказахского) съезда Советов. Оренбург, 1925. С.7.

ұлғаюы патшалық Ресейдің қанау саясатынан қорыққан және Қазақстаннан көшіп кеткен 60 мың отбасының жерлерінің есебінен орын алды. Нәтижесінде тұрғылықты халықтың өз жерінен ығыстырылуымен қатар, көшпенділердің көптеген бөліктерге бөлінуі байқалды. Бұл жағдай көшпенділердің тау жайылымдары мен қыстауларының арасындағы байланыстың үзілуіне алып келді. Отарлаушы элементтер өз билігіне басты су көздерін алу арқылы жергілікті тұрғылықты халықтың шаруашылығына ауыр зардап тигізді. Халықта суғару мәселелерімен қатар ауыз су ішу мәселесі де туындады. Қанау билігінің әрекеттері мал шаруашылығына зиян тигізген көптеген қиындықтар әкелді. Жерді алып қою өз бетімен жүзеге асырылғандығы соншалық, кейбір кездері жер учаскелерінің шынайы иелерінің қатысуынсыз да жүзеге асырыла беретін.

РКП ОК (б) және В.И.Лениннің өзі ұлттық өлкенің жергілікті халқының жер туралы талаптарын мұқият есепке алу, жер қатынастарын реттеу туралы мәселеге аса зор көңіл бөлді. РКП-ның (б) Түркістандағы міндеттері туралы Орталық Комитеттің шешімінің жобасында былай делінді:

РКП (б) ОК Түркістандағы РКП-ның негізгі міндеті ретінде Ресейлік державаның империалистік саясатының нәтижесінде еуропалық халық пен тұрғылықты халықтың арасында қалыптасқан, елу жылдан астам уақытқа созылған қатынастарды жоюды санайды. Бұл қатынастар отарлаушылық психологиядан әлі де арылмаған орыс жұмысшыларының кеңестік билігі орнаған екі жарым жылдың ішінде өзгеріп қана қоймай, «коммунистік» әрекеттердің нәтижесінде қудаланған тұрғылықты халық үшін ескі патша билігінің жалғасы ретінде көрінді және шын мәнінде солай болды да.¹

1918-1922 жылдары Қазақстанда жер-су реформасы жүргізілді, алайда бұл реформа тұрғылықты халықтың жағдайын жеңілдетпеді, олар бұрынғыша далалық аймақтарда қоныстанды.

Кеңестердің IX Бүкілресейлік съезді 1921 жылғы желтоқсанда БОАК-ға (ВЦИК) жер туралы заңнаманы қайта қарап, әрбір жер өңдеушіге түсінікті жер туралы заңдар жинағын қабылдауды тапсырды.²

¹ Еренов А.Е. Опыт земельных преобразований на Советском востоке. Алма-Ата. 1976.с.112-114.

² Су РСФСР 1922 г. №4.ст.42.

БОАК 1922 жылғы 22-мамырда еңбек мақсатында жер пайдалану туралы заң қабылдады.³ 1922 жылы БОАК РСФСР-дің Жер кодексін қабылдады.

РСФСР-дің Жер кодексі жаңа экономикалық саясат (ЖЭС) кезеңіндегі жер қатынастарын реттеудің міндеттеріне жауап берді. Ол бұл кезеңдегі жер шаруашылығының басты нысаны ретіндегі жеке шаруа қожалықтары үшін, олардың жер пайдаланудың ұжымдық, серіктестік нысандарына ауысуына, кулактардың жер пайдалану құқығын шектеу арқылы олармен күресу үшін жағдай жасады.

Жер кодексінің РСФСР-дің автономиялық республикаларына (Түркімен КСР, Қырғыз (Қазақ) КСР және т.б.) таралуы олардың ерекшеліктерін ескере отырып жүзеге асырылды. Сонымен қатар, БОАК рулық тұрмыстың қалдықтарын жоюға, көшпенді және жартылай көшпенді халықтың біртіндеп тұрақты жерлерге қоныстауына, РСФСР-дің бірнеше автономдық республикалары мен облыстарында жерге орналастыруды социалистік тұрғыдан қайта құруды жүзеге асыруға және дайындауға бағытталған жерге орналастырудың ерекше нысанын реттейтін бірқатар тыйымдар қабылдады.

Жер және жер-су комитеттері Кеңестердің бүкілқазақстандық құрылтай съезі 1920 жылғы қазанда қабылдаған жер мәселесі бойынша шешімді басшылыққа алып, шаруашылық аралық жерге орналастыру бойынша үлкен жұмыс жүргізді. Олар байлар мен помещиктердің тәркіленген жерін жер өңдеуші және мал шаруашылығымен айналысушы шаруалардың арасында теңдей бөлуге зор көңіл бөлді. Және бұл жағдайда қазақтардың көшпелі және жартылай көшпелі халқының біртіндеп тұрғылықты өмір сүруге ауысуына қолайлы жағдай жасау қажеттігін ескеру тиіс болды.⁴

Шаруашылықтардың ұжымдық шаруашылықтарға және ұжымдық шаруашылықтың басқа да нысандарына ауысуын ұйымдастыру тек мәжбүрлеу әдістерімен ғана жүзеге асырылды. Мысалы, ОАК-тың (ЦИК) 1930 жылғы 1-ақпандағы «Ауыл шаруашылығын социалистік қайта құру және кулактармен күрес бойынша шаралар туралы» қаулысына сәйкес жергілікті

³ Су РСФСР 1922г. №36. ст.426.

⁴ Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных правоотношений в Казахской ССР. Алма-Ата, 1963. С.197.

органдарға мәжбүрлі ұжымдастыруға кедергі жасаушы ірі шаруашылықтармен күресу, тіпті, олардың мүлкін тәркілеп, қатысушыларды елдің шалғай игерілмеген аудандарына айдап жіберу құқығы берілді.¹

1927-1928 жылдары жаппай қуғын-сүргіннің бірінші толқыны өтті. Оның зардабын он мыңдаған кулактар көрді. Социалистік жерге орналастыру туралы ереже бірлескен ұжымдардың жұмысшылары мен қызметкерлеріне өз шаруашылықтарында жануарлар, құстар ұстауға және бау-бақша өсіруге тыйым салды.

Қазақ КСР Орталық атқару комитетінің 1924 жылғы 14-ақпандағы қаулысымен «Қырғыз (Қазақ) КСР-де мемлекеттік жер мүлкін алу, орналастыру және пайдалану туралы уақытша ережелер» бекітілді. 1928 жылғы 15-наурызда Қазақ КСР Жерге байланысты халықтық комитеті «Мемлекеттік жер мүлкін жалға беру тәртібі туралы» нұсқау қабылдады.²

Уақытша ережелерге сәйкес Қазақ КСР-нің аумағындағы барлық мемлекеттік жер меншігі республиканың Жерге байланысты халықтық комитетінің және оның жергілікті органдарының билігінде болды. Жер бойынша халықтық комитетке мемлекеттік жер мүлкін дұрыс және нысаналы пайдалануға, оның жөндеп отыруға және шаруашылық тұрғысынан орналастыруға жалпы жетекшілік және бақылау жасау міндеті жүктелді.

Мемлекеттік жер меншігі жер пайдаланушыларға белгілі бір мерзімге жалға беру төлемін төлеті отырып берілетін. Жалға беру төлемін уақытылы төлеуді қамтамасыз ету үшін жалға беру шарты тек жазбаша нысанда жасалынатын.³

Ауыл шаруашылығын жаппай ұжымдастыру кезінде ауыл шаруашылық кооперациясының кең тараған түрі болып артель табылды. Көшпенді және жартылай көшпенді аймақтарда да біршама ауыл шаруашылығын ұжымдастырудың белгілері көрініс тапты.

¹ СЗ СССР. 1930., № 9, ст. 105.

² Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных правоотношений в Казахской ССР. Алма-Ата, 1963. С.197.

³ Положение опорядке предоставления льгот безземельным и малоземельным дехканам, крестьянам и батракам при сдаче в аренду государственных земельных имуществ. Там же. С. 198.

Жоғарыда айтылғандай, ұжымдастыру ауыл шаруашылығында мәжбүрлі түрде жүзеге асырылды және де мұнда көшпенді және жартылай көшпенді тұрғылықты халықтан барлық мал мен астық мәжбүрлі түрде алынды. Осының нәтижесінде, Қазақстанда ауыл шаруашылығын жаппай ұжымдастырудың алғашқы кезеңінде тұрғылықты халықтың арасынан екі миллионнан астам адам ашаршылықтан өлді.¹ Жер құқықтық әдебиетіндегі мұндай фактілер кеңес уақытында жарияланбады. Сондықтан да, олар туралы еш нәрсе жазылмады. Керісінше, Қазақстандағы ұжымдастыруға қандай да болсын қарсы шығуға бағытталған әрекеттерді тойтару мақсатында БКП Орталық комитеті 1932 жылғы 17-қыркүйекте «Қазақстандағы ауыл шаруашылығы және мал шаруашылығы туралы» қаулы қабылдады деп жазды.²

Экономист ғалымдардың айтуы бойынша, алғашқы кезден ұжымдастырудан бастап революциялық утопизмнің идеяларына негізделген аграрлық саясат шаруаларға қарсы сипатқа ие болды. Оның идеологиясының шегінде ауыл қажетті өнімді алу объектісі ретінде қарастырылды. Бұл жағдайда шаруалардың материалдық жағдайын көтеруші жалғыз сұрау ретінде өзіндік қосалқы шаруашылық саналды. Бірақ, мемлекет бұл шаруашылыққа да аяусыз араласатын.³

Ұжымдық шаруашылық пен бірлескен шаруашылықтың өндірісін одан әрі қайта құру 1935-1941 жылдары жүзеге асырылды. 1935 жылы 6-ақпанда өткен II Алдыңғы қатарлы колхозшылардың бүкілодақтық съезі Ауыл шаруашылық артельдерінің жаңа үлгілік жарғысын бекітті. Бұл Жарғыға сәйкес, ауыл шаруашылығы артельдерінің жерлері оларға тегін және мерзімсіз, яғни ғұмыр бойына берілетін болды. Жер пайдаланудың заңды құжаты болып мемлекеттік акт табылды. Бұл актіні әрбір ауыл шаруашылық артельіне Аудандық жұмысшы депутаттар кеңесінің атқарушы комитеті беретін болды.

Ұлы Отан соғысы жылдары Қазақстанның ауыл шаруашылығына әскер мен халықты азық-түлікпен қамтамасыз ету міндеті жүктелді. Алайда, республикада мал шаруашылығын

¹ Казахстанская правда. “Я не умею с этим смириться”. 2002г. 25 января.

² Материалы к отчету Казрайкома VIII Казахской конференции ВКП (б). Алма-Ата, 1934. С.1,3

³ Берденова К.А., Коробков В.С., Ташенов Б.Т. Экономическая история Казахстана. Уч. Пособие. Алматы, Экономика, 2000, С.176.

көтеруге ешбір жағдай болмады: техника, жұмыс күші жетіспеді, шөп дайындайтын адамдар болмады, мал азығының тапшылығы байқалды. Республика жайылымдық мал шаруашылығын дамытуға бет бұрды. Жалпы соғыс жылдары жартылай көшпенді өндірістегі жайылымдық мал шаруашылығының қажеттіктері үшін жайылымдар мен шабындықтардың 20 млн. га жері игерілді.

1953 жылдан бастап КСРО-да, соның ішінде Қазақстанда да тың және бос жатқан жерлерді игеру жұмыстары жүргізілді. Соның нәтижесінде, Республикада тек 1954 жыл мен 1958 жыл аралығында ғана тың жерлерінде 326 жаңа кеншарлар және бос жатқан жерлердің негізінде 206 әл-аухаты нашарлау кеншарлар құрылды. Жалпы алғанда 1954-1966 жылдары 1349 жаңа кеншарлар ұйымдастырылды.

Содан кейінгі, жер құрылымын әкімшілік тәртіпте қайта құру жұмыстары ұжымдық шаруашылықтарды ірі мемлекеттік шаруашылықтарға — кеншарларға айналдыру жолдарымен жүзеге асырылды. Бұған дәлел ретінде Қазақстаннан мынадай мәліметтер келтіруге болады. 1990 жылғы 1-қаңтардың есебі бойынша мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының үлесінде 205 млн. га ауыл шаруашылық алқаптары немесе Республикадағы ауыл шаруашылық алқаптарының 92,2 % -ы болған.

Кеңес кезеңіндегі жер қатынастарын реттеудің мемлекеттік-әкімшілік әдісі КСРО мен одақтас республикалардың Жер заңдарының негіздерінде (1969 жыл 4-маусым)¹ мейлінше толық бекітілген. Бұл акт әрбір одақтас республиканың жер кодексін жасауда негізге алатын құжат ретінде саналған.

Жер туралы заңнаманың негіздері ірі мемлекеттік ауыл шаруашылық жер пайдаланудың артықшылығын бекітті, жерді шаруашылық мақсаттарында пайдалануға қандай да болмасын тұлғалардың араласпауы қағидасын жойды, азаматтардың қосалқы үй шаруашылығындағы жер пайдалану учаскелерін тым қатаң түрде қысқартты және жер қатынастарын реттеу мәселелерінде мемлекеттің айрықша бақылауын орнатты. Бұл нормалардың барлығы Қазақ КСР-ның 1971 жылғы 21— шілдедегі Жер кодексінде бекітілді.

¹ Ведомости Верховного Совета СССР. 1968, № 51, ст.485; Нормативные акты о земле. М., “Юридическая литература”. 1978, С. 27-43.

КСРО мен одақтас республикалардың жер туралы заңнамаларының негіздері, Қазақ КСР-ның Жер кодексі жер қатынастарын 1990 жылға дейін реттеді.

Өмір дәлелдегендей, шаруашылық жүргізудің социалистік қағидалары қоғам дамуының объективтік заңдылықтарына қайшы келді. Сол кездегі құрылымды түбегейлі өзгерту, қоғамды демократизацияландыру, нарықтық қатынастарды енгізу қажеттігі туды. КСРО-ның құлауы себептерінің бірі болып КСРО мен одақтас республикалардың халық шаруашылығындағы тоқырау жағдайы табылды.

3.5. Қазақстан Республикасы жер заңдарының тәуелсіздік алған кезден бергі тарихы.

Қазақстан Республикасының жер заңдарының тарихы Қазақстан Республикасының 1991 жылғы 16-желтоқсандағы «Қазақстан Республикасының мемлекеттік тәуелсіздігі туралы» конституциялық заңының қабылдау күнінен басталады.

Бұған дейін қолданыста болған Қазақ КСР-ның 1990 жылғы 16-қарашадағы Жер кодексі² мемлекет дамуының жаңа жағдайларындағы қоғамның талаптарына толық көлемде жауап бере алмады. Сол себепті де, 1991 жылғы 28-маусымда «Жер реформасы туралы» заң қабылданды.¹

Жер реформасының міндеті болып жерде шаруашылық жүргізудің әртүрлі нысандарының тиімді қызмет етуі үшін құқықтық, экологиялық және әлеуметтік жағдайлар жасау, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету және осының негізінде ауыл шаруашылық өнімдерін тұрақты өндіру мақсаттарында жер қатынастарын қайта құру табылды.

Бұл заңды жүзеге асырудың нәтижесінде мыңдаған шаруа қожалықтары, шағын ауыл шаруашылық кәсіпорындары және ауыл шаруашылық кооперативтері құрылды.

Жер нарығын жүзеге асыру мақсатында Қазақстан Республикасы Президентінің 1994 жылғы 24-қаңтардағы «Жер

² Ведомости Верховного Совета Казахской Советской Социалистической Республики, 1990. № 47, ст. 429.

¹ Сборник законов Республики Казахстан по вопросам агропромышленного комплекса. Алматы, «Казахстан». 1992. С. 74-89.

қатынастарын реттеудің кейбір мәселелері туралы»² және 1994 жылғы 5-сәуірдегі «Жер қатынастарын одан әрі жетілдіру туралы»³ Жарлықтары қабылданды. Бұл актілер Қазақстан Республикасының тарихында алғашқы рет азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың атына бекітілген жер учаскелерінің нарықтық айналымға енуіне мүмкіндік берді.

Қазақстан Республикасының 1995 жылғы жаңа Конституциясы алғашқы рет жерге жеке меншік құқығын орнықтырып, жерге мемлекеттік және жеке меншікті мемлекеттің танып, теңдей қорғайтынын бекітті. Конституцияның нормаларының негізінде Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы»⁴ жаңа Жарлығы қабылданды. Бұл Жарлық жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығына қатысты туындайтын жер қатынастарын жаңаша реттеп, алғашқы рет сервитут институты мен басқа да жер-құқықтық нормаларды қарастырды.

Қоғам нарықтық экономикаға жаңа жол ашты. Сол себепті де, жер туралы заңнаманың нормаларын жетілдіру қажеттігі туды. 2001 жылғы 24-қаңтарда «Жер туралы» заң қабылданды. Бұл акт төмендегідей бірқатар жаңа нормаларды көздеді: жер учаскелерін оралмандарға беру туралы (23-бап), шартты жер үлесі туралы (24-бап), жер туралы заңнаманың жаңа қағидасы (3-бап, 1-тармақ). Егер осыған дейін азаматтар мен заңды тұлғаларға берілетін жер учаскелерінің көлемі заңға сәйкес актілермен бекітілсе, енді осы Заңның 35-бабына сәйкес тек заңмен реттелетін болды. Сонымен қатар, бұл Заң халықтың әлеуметтік қажеттіктері мен ортақ пайдалануына арналған елді мекен жерлеріне қатысты жаңа нормаларды көздеді (87-бап).¹

² Земельное законодательство РК. Сборник законодательных и нормативных актов по земельным отношениям и землеустройству. Алматы, «Каржы-Каражат». 1995, С. 14-15.

³ Земельное законодательство РК. Сборник законодательных и нормативных актов по земельным отношениям и землеустройству. Алматы, «Каржы-Каражат». 1995, С. 30-31.

⁴ Указ Президента РК, имеющий силу закона «О земле». Алматы. «Каржы-Каражат». 1996. С. 57-112.

¹ Стамкулов А.С., Орисбаева А.А. Новый закон РК «О земле». «Право и государство» С. 34-36.

Қазақстан Республикасының жер заңдарын одан әрі жетілдіру 2003 жылғы 20-маусымда Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексіні қабылдауға дейін жалғасты.²

Жаңа Жер кодексі туралы осы оқулықтың «Жер құқығының қайнар көздері» деп аталатын 4-тарауының 4-тақырыбынан қараңыз.

3 -тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1) Қазіргі Қазақстан Республикасының аумағында тұрған халықтардың қоғамдық өмірінде жердің мәні қандай болған?

2) Қазақстан Республикасының қазіргі аумағында мекендеген ежелгі халықтар жер пайдаланудың қандай түрлерін, нысандарын пайдаланған?

3) Орта Азия мен Қазақстанның аумағындағы ежелгі мемлекеттердің халықтары жерді қандай мақсаттарда пайдаланған?

4) Шыңғыс хан мен оның мұрагерлері билік еткен кезеңдегі жер пайдаланудың ерекшеліктері.

5) Патшалық Ресейдің үстемдік еткен жылдарындағы жер пайдалану мен жерге меншіктің нысандарын атаңыз.

6) Қазақстанның аумағында патшалық Ресейдің жер реформаларын жүзеге асыруда қандай саясат жүргізілді?

7) Патшалық Ресейдің үстемдік еткен кезеңінде ауылдардағы шаруалардың жер пайдаланушы ретіндегі құқықтық жағдайы?

8) КСРО құрылуы кезеңінде жер реформасы қалай жүргізілді?

9) КСРО-да, соның ішінде, ҚазКСР-де жер пайдалану мен жерге меншіктің қандай нысандары болған?

10) Қазақстан Республикасы жер құқығының тәуелсіздік алған кезден бергі тарихының ерекшелігі.

3 -тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Қазақстан Республикасы аумағында ежелде тұрған халықтар үшін жер алудың қандай нысаны басты мәнге ие болған?

1) Меншік құқығы;

2) Жер пайдалану құқығы;

² Земельный кодекс РК (Официальный текст). Алматы. Жеты-Жаргы. 2003.

3) Жерді жалға беру.

2. Қазақстан Республикасының аумағында б.з.д. және б.з. мемлекеттер болды ма?

- 1) Болды;
- 2) Болған жоқ;
- 3) Б.з.д. болды.

3. Қазақстанның аумағындағы ежелгі мемлекеттер үшін шаруашылық жүргізудің қандай нысаны басты болды?

- 1) Қала құрылысы;
- 2) Жер өңдеу;
- 3) Мал шаруашылығы.

4. Қазақстандағы хан билігі кезіндегі жерге меншіктің басты нысаны:

- 1) Шаруалардың жеке меншігі;
- 2) Билердің, ру ақсүйектерінің жеке меншігі;
- 3) Ханға жақын тұлғалардың жеке меншігі;
- 4) Хан мен оның мұрагерлерінің жеке меншігі.

5. Патша билігі қандай жерлердің есебінен Орталық Ресейден келуші шаруалар үшін көшіп-қону қорын кеңейтті?

- 1) Қазыналық жерлердің есебінен;
- 2) Бос жерлердің есебінен;
- 3) Қазақ шаруаларынан күштеп тартып алынған жерлер есебінен;
- 4) Жергілікті халықтан сатып алынған жерлер есебінен.

6. КСРО-да жердің құқықтық режимі қалай реттелді?

- 1) КСРО-ның орталық билігімен;
- 2) Одақтас республикамен;
- 3) Биліктің жергілікті органдарымен;
- 4) КСРО-ның министрліктерімен;
- 5) Республиканың министрліктерімен.

7. Қазақстан Республикасының тәуелсіздік алғаннан кейінгі жер қатынастарының қайта құрылу жолдары қалай жүзеге асырылды?

- 1) Жаңадан қабылданған актілердің негізінде;
- 2) Жер заңнамасын жетілдірудің негізінде;
- 3) Жер реформасын жүргізудің негізінде.

8. Қазақстан Республикасының Жер кодексі қай жылы қабылданды?

- 1) 2003 жылғы 19-мамырда,
- 2) 2003 жылғы 20-мамырда;
- 3) 2003 жылғы 1-шілдеде;
- 4) 2003 жылғы 20-маусымда.

9. Жаңадан қабылданған Жер кодексі қанша баптан тұрады?

- 1) 121;
- 2) 140;
- 3) 150;
- 4) 170;
- 5) 180.

Әдебиеттер:

1. Бичурин Н.Я. Собрание сведений о народах обитавших в Средней Азии в древние времена. М., Л., 1950, Т. 11.С.150.

2. Прошлое Казахстана в источниках и материалах. Алматы, Казахстан, 1997, С.21-28.

3. Казахская Советская Социалистическая Республика. Энциклопедический справочник. Алма-Ата, 1981, С.136-166.

4. Абілғазы. Түрік шежіресі. Алматы. Ана тілі, 1992.

5. Еренов А.Е. Очерки истории феодальных земельных отношений у казахов. Алма-Ата, 1961.

6. Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных правоотношений в Казахской ССР. Алма-Ата, “Наука”. 1963.

7. Зиманов С.З. Общественный строй казахов в первой половине XIX. Алма-Ата, 1958.

8. Зиманов С.З. Политический строй Казахстана XVIII — первой половины XIX в.в. Алма-Ата, 1960.

9. Толыбеков С.Е. Общественно-экономический строй казахов в XVII — XIX веках. Алма-Ата, 1960.

10. Толыбеков С.Е. Кочевое общество казахов в XVII — начало XX века. Алма-Ата, “Наука”, 1971.

11. Тургайская газета, 1903 г. №26, 22 июня.
12. Тазенгаузен В.Г. Сборник материалов, относящихся к истории Золотой Орды. Т.11, М., 1941. С.147.
13. Крафт И.И. Сборник указаний о Киргизских степных областей. Оренбург, 1898, С. 12.
14. Кляшторный С.Г., Султанов Т.И. Казахская летопись трех тысячелетий. Центр и Казахстан. Петербург, 1992. С. 335.
15. Вяткин М.П. Батыр Сырым. Москва-Ленинград, 1947. С. 74-75.
16. Материалы по истории политического строя Казахстана. Т.1. Алма-ата, 1960.

4. Жер құқығының қайнар көздері

4.1. Жер құқығының қайнар көздерінің түсінігі.

Құқық теориясы бойынша, құқықтың қайнар көздері дегеніміз — көп рет пайдалануға бағытталған, құқықтық бұйрық түріндегі мемлекеттің еркін білдірудің түрлі әдістерінен құралған жазбаша ресми құжат. Оларды орындауға міндетті мемлекеттік заңшығарушы органдар қызметінің көрінісі деп түсінуге болады.

Құқықтың қайнар көздері заңдар және заңға сәйкес актілер нысанында көрініс табады. Заңдар мен заңға сәйкес актілер нормативтік құқықтық актілердің заңды күші бойынша бір-біріне иерархиялық қатынаста болады. Олар бір-біріне заңды күшіне байланысты тең емес. Құқықтың қайнар көзі ретінде ең жоғарғы заңды күшке Қазақстан Республикасының Конституция иеленеді¹. Себебі, Қазақстан Республикасының Конституциясы бүкілхалықтық референдумда мақұлданып ең жоғарғы заңды күшке ие болған. Ол құжатта былай делінген: «Біз, ортақ тарихи тағдыр біріктірген Қазақстан халқы, байырғы қазақ жерінде мемлекеттілік құра отырып, өзімізді еркіндік, теңдік және татулық мұраттарына берілген бейбітшіл азаматтық қоғам деп ұғына отырып, дүниежүзілік қоғамдастықта лайықты орын алуды тілей отырып, қазіргі және болашақ ұрпақтар алдындағы жоғары жауапкершілігімізді сезіне отырып, өзіміздің егемендік құқығымызды негізге ала отырып, осы Конституцияны қабылдаймыз».

Конституцияның 4-бабында былай делінген: «Конституцияның ең жоғары заңды күші бар және Республиканың бүкіл аумағында тікелей қолданылады». Конституцияға өзгертулер мен толықтырулар енгізетін және Конституция мәселелері бойынша қабылданған конституциялық заңдар да осындай күшке ие. Сол себепті, Қазақстан Республикасының қалған барлық заңдары Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларына сәйкес болуы тиіс.

Қазақстан Республикасының 1998 жылғы 24-наурыздағы «Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңына² сәйкес, нормативтік құқықтық акті дегеніміз — бұл референдумда немесе

¹ Казахстанская правда, 8 сентября 1995 год.

² Казахстанская правда, 28-марта 1998 год.

мемлекеттің уәкілетті органымен не лауазымды тұлғасымен қабылданған, құқықтық нормаларды орнықтыратын, өзгертетін, олардың әрекетін тоқтататын немесе тоқтата тұратын белгілі бір нысандағы жазбаша ресми құжат.

Жер туралы нормативтік құқықтық актілердің түрлерін әртүрлі негіздер бойынша бөлуге болады. Ең алдымен, жер-құқықтық актілер иерархиялық бағыныстылығы бойынша конституциялық, жер туралы заңнамалық және заңға сәйкес актілер деп бөлінеді.

Конституциядан өзге нормативтік құқықтық актілердің заңды күші келесідей тәртіп бойынша анықталады:

1) Конституцияға өзгертулер мен толықтырулар енгізетін заңдар;

2) Қазақстан Республикасының конституциялық заңдары және Қазақстан Республикасы Президентінің конституциялық заң күші бар жарлықтары;

3) Қазақстан Республикасының кодекстері, заңдары және Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар жарлықтары;

4) Қазақстан Республикасы Президентінің нормативтік жарлықтары;

5) Қазақстан Республикасы Парламентінің нормативтік қаулылары;

6) Қазақстан Республикасы Үкіметінің нормативтік қаулылары;

7) Министрлердің нормативтік бұйрықтары; мемлекеттік комитеттердің нормативтік қаулылары, басқа да орталық органдардың нормативтік бұйрықтары, қаулылары;

8) Мәслихаттар мен әкімдердің нормативтік шешімдері.

Төменгі деңгейдегі кез келген нормативтік акт жоғары деңгейдегі нормативтік құқықтық актілерге қайшы келмеуі тиіс.

Қазақстан Республикасы Конституциялық Кеңесінің, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының және Қазақстан Республикасы Орталық сайлау комиссиясының нормативтік қаулылары бұл иерархиядан тыс тұрады («Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңның 4-бабы).

Әртүрлі деңгейдегі нормативтік құқықтық актілердің нормаларында қарама-қайшылық болған жағдайда, жоғары деңгейдегі актілердің нормалары әрекет етеді.

Бір деңгейдегі нормативтік құқықтық актілердің нормаларында қарама-қайшылық болған жағдайда, кейінірек қабылданған

актілердің нормалары әрекет етеді («Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңның 6-бабы).

Жер туралы заңнаманың нормалары конституциялық нормаларға қайшы келмеуі тиіс. Мысалы, Жер кодексінің мемлекеттік және жеке меншік туралы нормалары Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабының нормаларына қайшы келмеуі тиіс, ал Қазақстан Республикасы Үкіметінің табиғи ресурстарға, соның ішінде, жер ресурстарына меншік мәселесі жөніндегі қаулылары Қазақстан Республикасының Жер кодексіне қайшы келмеуі тиіс.

Жер құқығы қатысушылардың жүріс-тұрысынан көрініс табатын жер қатынастарын реттеуге бағытталғандықтан, оның нормалары осы саланың міндеттері мен қағидаларына сәйкес басқарушы, құқық орнықтырушы, міндеттеуші, ұсынушы, тыйым салушы және ескертуші элементтерге ие. Бұл элементтер гипотеза, диспозиция түрінде жиі, ал санкция түрінде сирек көрініс табады. Және ескере өтетін бір жайт, нақты бір норма оны бөлудің негізінде әртүрлі элементті білдіруі мүмкін.

Жер қатынастарына қатысушылардың жүріс-тұрысының басқарушы ережелеріне мемлекеттік басқару органдарының құқықтары мен міндеттері жатады.

Мысалы, мұндай ережелер Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23-қаңтардағы «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы» заңының 2-тарауында (Мемлекеттік органдардың жер қатынастары саласына деген құзыреті) және сәйкес нормаларында көрініс тапқан.

Ұсынушы нормалар субъектілердің белгілі бір мәселелерді шешу үшін бірқатар оң әрекеттерді өз қалауымен жүзеге асыру мүмкіндігін білдіреді. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 51-бабының 3-тармағына сәйкес, бөлінетін жер учаскесінің бөлігімен мәміле жасалған кезде бұл бөлік белгіленген тәртіппен алдын-ала дербес жер учаскесі болып бөлініп шығарылуға тиіс. Қазақстан Республикасы жер кодексінің 84-бабының 1-тармағына сәйкес, жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін немесе жеке меншік иесінің не жер пайдаланушының келісімімен құны тең басқа жер учаскесін беру арқылы алып қойылуы мүмкін.

Құқық орнықтырушы нормалар жер қатынастарының барлық қатысушыларының құқықтары мен міндеттерін орнықтырады.

Мысалға, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 34-бабының 4-тармағына сәйкес, жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар жер пайдалану құқығын Қазақстан Республикасының Жер кодексінде және басқа да заңшығарушы актілерінде көзделген негіздер, жағдайлар және шекте жүзеге асырады.

Құқық орнықтырушы нормалар құқық беруші және міндеттеуші нормалармен тығыз байланыста болады. Бұл Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 102-бабынан айқын көрініс табады. Аталған бапқа сәйкес, өзіндік қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын азаматтар ортақ мүдделері үшін Қазақстан Республикасының заң актілерінде құқықтық жағдайы белгіленетін жай серіктестіктерге, бағбандық немесе өзге де тұтыну кооперативтеріне бірігуге құқылы.

1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлық және 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заң өзіндік қосалқы шаруашылық иелерінің жай серіктестіктерге бірігу құқығын қарастырмаған. Қазіргі кезде Жер кодексімен өзіндік қосалқы шаруашылық иелерінің құқықтары біршама кеңейтілген. Бұл оларға өзіндік қосалқы шаруашылықты бау-бақша мен саяжай құрылысының иелері ретінде ұйымдаса отырып жүргізуге мүмкіндік берді.

Ескертуші нормалар — бұл құқықбұзушылықтарды болдырмау және жою мақсаттарында құқықтық бұйрықтарда ресми бекітілген әсер ету шаралары. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 94-бабы осы мақсатты көздейді. Осы бапқа сәйкес, Кодекстің 92-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскені мақсаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер учаскесінің меншік иесі не жер пайдаланушы учаскені мақсаты бойынша пайдалану жөнінде қажетті шаралар қолданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін.

Жер кодексінің 93-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан, талап-арыз беруден кемінде

үш ай бұрын меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жою қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін ғана және осы мерзім ішінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскені пайдалану кезінде Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жоймаған жағдайда берілуі мүмкін.

Егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының Қазақстан Республикасының заңдарын бұзуы учаскені нысаналы мақсатқа сай пайдаланбауында болса, алып қою туралы талап-арыз бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе оң шешілмеген кезде ғана талап-арыз берілуі мүмкін.

Жер қатынастары субъектілерінің өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы табиғи ресурс ретіндегі жерге және қоршаған ортаның өзге де объектілеріне, сондай-ақ басқа тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделеріне зиян келтірмеуі тиіс (ҚР ЖК 6-б. 3-т.).

Тыйым салу заң шығарушының ойынша қауіпті, зиянды немесе қажетсіз әрекеттерге қатысты қолданылады. Мысалы, нормативтен артық радиоактивті ластануға ұшыраған немесе тұрғын халықтың өмірі мен денсаулығына өзге де түрде қатер төндіретін жер учаскелері меншікке, тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілмейді (ҚР ЖК 143-б. 1-т.).

Жер құқығында санкция жер учаскесін пайдаланбағаны немесе оларды жер заңдарын бұза отырып пайдаланғаны үшін жер заңдарымен көзделген заңды міндеттерді орындау құралы және мемлекеттік мәжбүрлеу шарасы ретінде жер учаскесін алып қою түрінде қолданылады.

Жер қатынастарының түсінігін дұрыс анықтау үшін Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымда қабылданған Жер кодексінде бекітілген жер және жер учаскелері түсініктерінің мәні зор.

«Жер туралы» заң¹ мен Жер кодексіндегі жердің түсінігі «Жер туралы» Жарлықтағы² жердің түсінігінен басқаша.

¹ Закон “О земле” от 24.01.2001 г. Алматы, Юрист, 2001.

² Указ “О земле”, “О недрах и недропользовании”, Алматы, Жеты Жаргы.

Жарлықта былай делінген: жер — бұл заңнамаға сәйкес меншік пен жер пайдаланудың объектісі (жылжымайтын мүлік) болып табылатын, шаруашылық жүргізудің табиғи объектісі.

«Жер туралы» заң бойынша жер — бұл Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексі «Жер туралы» заңдағы жердің анықтамасын қайталайды. Біздің ойымызша, жердің Жарлықта берілген түсінігі дәлірек сияқты, себебі, жер меншік объектісі болып табылады. Бұл Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларына сәйкес келеді.

Жердің жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі екендігі туралы анықтама жердің сипатына жатады. Жерде басқа да сипаттамалар болуы мүмкі, мысалы, ол аумақтық базис және т.б. болып табылады. Сондықтан, Жарлықта жерді меншік объектісі ретінде қарастыру Жер кодексіндегі жерді Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік ретінде қарастыруға қарағанда Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларына сәйкес дұрыс, негізді болып табылады. Жер учаскесінің түсінігінен жер қатынастарының нақты жер учаскесіне қатысты туындайтынын байқауға болады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 64, 65-баптарының кейбір тармақтарында «жер» түсінігі қолданылған. Бұл дұрыс емес, себебі, аталған субъектілердің шаруашылық жүргізуге қатысты құқықтары мен міндеттері нақты бір жер учаскесінің аумағымен шектелген. Сондықтан да, бұл баптың мазмұнын «Қазақстан Республикасының Жер кодексінде қолданылатын түсініктерді негізге ала отырып» деп беру дұрысырақ болар еді.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 21-тарауы қорытынды және өтпелі ережелерге арналған. Осы тараудың 169-бабына сәйкес, Қазақстан Республикасының Жер кодексі ол қолданысқа енгізілгеннен кейін туындаған жер құқығы қатынастарына қолданылады. Осы Кодекс қолданысқа енгізілгенге дейін қабылданған жер қатынастарын реттейтін нормативтік құқықтық актілер Жер кодексіне қайшы келмейтін бөлігінде қолданылады.

Жер құқығының қайнар көздері өз нормаларында жерді қорғау мен ұтымды пайдалануды, топырақтың құнарлығын ұдайы қалпына келіріп отыруды, табиғи ортаны жақсартуды қамтамасыз етуді, жерде шаруашылық жүргізуді, жер нарығын жасауды және жер қатынастары саласынадағы заңдылықты нығайтуды қамтамасыз ету мақсаттарында жер-құқықтық қатынастары қатысушыларының жүріс-тұрысына арналған құрылымдық элементтерді көздейді.

Заң әдебиетінде жер құқығы бойынша түрлі түсініктер қолданылады — жер туралы заң, кодекс, заңнама, заң шығарушы, нормативтік құқықтық актілер. Нормативтік құқықтық актілердің арасында Қазақстан Республикасы Президентінің өкімі де ерекше орынды иеленген.

Жер туралы заң — бұл жер қатынастарын реттейтін, бастамашылық қағидалар мен нормаларды орнықтыратын, Қазақстан Республикасы Конституциясының 53-54-баптарының негізінде Қазақстан Республикасының Парламенті мен Президенті қабылдайтын нормативтік құқықтық акт.

Жер туралы заңнама — Конституциямен белгіленген тәртіпте қабылданған нормативтік құқықтық актілердің жиынтығы.

Жер-құқықтық акт — бұл референдумда немесе мемлекеттің уәкілетті органымен не лауазымды тұлғасымен қабылданған, құқықтық нормаларды орнықтыратын, өзгертетін, олардың әрекетін тоқтататын немесе тоқтата тұратын белгілі бір нысандағы жазбаша ресми құжат.

Заң шығарушы актінің нысаны — конституциялық заң, Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар жарлықтары, Жер кодексі, халықаралық шарттар.

Жер кодексі — біртектес қоғамдық жер қатынастарын реттейтін құқықтық нормалар біріккен және жүйеленген нормативтік құқықтық акт.

Жер-құқықтық нормалар немесе жер құқығының нормалары — нормативтік құқықтық актіде бекітілген, көп реттік пайдалануға бағытталған, нормативтік-реттеуші жағдайдың шегіндегі барлық тұлғаларға таралатын жалпыға міндетті жүріс-тұрыс ережелері.

Республика бекіткен халықаралық шарттардың Республика заңдарынан басымдығы болады және халықаралық шарт бойынша оны қолдану үшін заң шығару, талап етілетін жағдайдан басқа реттерде, тікелей қолданылады.

Қазақстан Республикасының Конституциясына сәйкес Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттар оның құқықтық жүйесінің құрамдас бөлігі болып табылады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 7-бабына сәйкес, егер Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шартта Жер кодексіндегіден өзгеше ережелер белгіленсе, аталған шарттың ережелері қолданылады. Халықаралық шарттан оны қолдану үшін заң актісін шығару талап етілетін жағдайларды қоспағанда, Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттар жер қатынастарына тікелей қолданылады.

4.2. Жер құқығы қайнар көздерінің жүйесі.

Жер құқығы қайнар көздерінің жүйесі олардың Қазақстан Республикасы билік органдарының құқық шығарушылық құзыреттілігіне және бағыныстылығына қатысты бөлінуін білдіреді.

Жоғарыда атап өткеніміздей, бұл жүйеде Қазақстан Республикасының Конституциясы ерекше орынды иеленген.

Қазақстан Республикасы Конституциясының 4-бабына сәйкес, Қазақстан Республикасында қолданылатын құқық болып Конституцияның, соған сәйкес заңдардың, өзге де нормативтік құқықтық актілердің, Республиканың халықаралық шарттық және өзге де міндеттемелерінің, сондай-ақ Республика Конституциялық Кеңесінің және Жоғарғы Сотының нормативтік қаулыларының нормалары табылады.

Қазақстан Республикасында мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады. Жер құқығы үшін Конституцияның экологиялық қатынастарды реттейтін нормаларының да маңызы зор. Оларға келесі ережелер жатады: Қазақстан Республикасының азаматтары табиғатты сақтауға және табиғат байлықтарын ұқыптап пайдалануға міндетті (38-бап); Мемлекет адамның өмір сүруі мен денсаулығына қолайлы айналадағы ортаны қорғауды мақсат етіп қояды. Адамдардың өмірі мен денсаулығына қатер төндіретін деректер мен жағдаяттарды лауазымды адамдардың жасыруы заңға сәйкес жауаптылыққа әкеп соғады (31-бап); Меншік міндет жүктейді, оны пайдалану сонымен қатар қоғам игілігіне де қызмет етуге тиіс. Меншік субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз

құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді (6-бап); Әркім Қазақстан Республикасының Конституциясын және заңдарын сақтауға, басқа адамдардың құқықтарын, бостандықтарын, абыройы мен арнамысын құрметтеуге міндетті (34-бап).

Конституция бүкіл республика аумағында міндетті күшке ие заңдар, жарлықтар және өкімдер шығара алатын мемлекеттік билік органдарының жүйесін анықтайды. Мысалы, Қазақстан Республикасының Президенті Конституцияның және заңдардың негізінде және оларды орындау мақсатында жарлықтар, өкімдер және заң күшіне ие жарлықтар шығарады. Мұндай заңдардың қатарынан 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлықты, 1996 жылғы 27-қаңтардағы «Жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану туралы» Жарлықты атауға болады.¹

Жер-құқықтық нормалар Қазақстан Республикасының Парламенті қабылдайтын заң шығару актілерінен көрініс табады.

Заңға сәйкес актілердің басым көпшілігін Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлығын² және оның жер құқығы қатынастарына қатысты басқа да жарлықтарын орындау мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі қабылдады.

Бұл және басқа да жер-құқықтық актілер белгілі бір кезектілікпен, жер қатынастарын құқықтық реттеуді жетілдіру қажеттіктерін ескере отырып қабылданды. Бұл актілерде республикадағы нарықтық қатынастарды дамыту қажеттіктері мен өндіріс күштерінің жаңа жағдайлары ескерілді.

Жер құқығы қайнар көздерінің ерекше сипаты болып оларда субъект пен объект бойынша жекелеген құқықтық реттеумен қатар жүйеленген кешенді және жеке құқықтық нормалар бар. Сол себепті де, оларды жер құқығының негізгі және қосымша

¹ Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона “О недрах и недропользовании”. Официальный текст указов Президента Республики Казахстан. Алматы, Жеты Жаргы, 1996.

² Земельное законодательство Республики Казахстан. Сборник нормативно-правовых актов с комментариями. Алматы, Жеты Жаргы, 1998; Сборник нормативных актов по земельным отношениям и землеустройству. Алматы, Каржы-Каражат, 1996; Земельное законодательство РК. Сборник законодательных и нормативных актов по земельным отношениям и землеустройству. Алматы, Каржы-Каражат, 1995.

қайнар көздері деп бөлуге болады. Жер құқығының негізгі қайнар көздеріне Қазақстан Республикасының Жер кодексі жатады.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20-маусымда қабылданды. Кодекс 5 бөлімнен, 21 тараудан, 170 баптан, тұрады және «Жер туралы» заңмен салыстырғанда мұнда 46 бап артық.

1-бөлім. Негізгі ережелер екі тараудан тұрады. 1-тарау — Жалпы ережелер; 2-тарау — Мемлекеттік органдардың жер қатынастары саласындағы құзыреті.

2-бөлім. Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және өзге де заттық құқықтар. Бұл бөлім жеті тараудан тұрады: 3-тарау — Жерге меншік құқығы; 4-тарау — Жер пайдалану құқығы; 5-тарау — Жер учаскесі — меншік құқығының, жер пайдалану құқығының және өзге де заттық құқықтардың объектісі ретінде; 6-тарау — Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану кезіндегі құқықтары мен міндеттері; 7-тарау — Сервитуттар; 8-тарау — Жер учаскесі мен жер пайдалану құқығын кепілге салу; 9-тарау — Жер учаскесіне меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және өзге де заттық құқықтарды тоқтату.

3-бөлім. Жер санаттары. Бұл бөлім жеті тарауды қамтиды: 10-тарау — Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер; 11-тарау — Елді мекендер жері; 12-тарау — Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жер; 13-тарау — Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер; 14-тарау — Орман қорының жері; 15-тарау — Су қорының жері; 16-тарау — Босалқы жер.

4-бөлім. Жерді қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры. Бұл бөлім үш тараудан тұрады: 17-тарау — Жерді қорғау; 18-тарау — Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау; 19-тарау — Жерге орналастыру, жер кадастры және жер мониторингі.

5-бөлім. Жер заңдарының орындалуын қамтамасыз ету және қорытынды ережелер. Бұл бөлім екі тарауды қамтиды: 20-тарау — Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және шығынды өтеу; 21-тарау — Қорытынды және өтпелі ережелер.

Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 23-желтоқсандағы «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы»

Жарлығы.¹ Бұл Жарлықтың нормалары жеке меншік пен жер пайдаланудағы жер учаскесіне қатысты құқықтың міндеттемелер бойынша және борышқордың банкроттығы бойынша тоқтатылуы туралы нормалармен байланысты.

Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 17-маусымдағы «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Кодексі (Салық кодексі)² — жер құқығының негізгі қайнар көзі, жерге орналастыру, жердің құнарлығын арттыру, оларды қорғау және аумақты әлеуметтік-мәдени дамыту үшін бюджеттің кірістерін қалыптастыру және жерлерді ұтымды пайдалануды экономикалық әдістермен қамтамасыз етуге бағытталған. Бұл заңның құрылымы жалпы бөлім мен ерекше бөлімнен, 18 бөлімнен, 101 тараудан, 568 баптан тұрады. Жер қатынастарына реттеуге бағытталған тараулары төмендегідей:

10-бөлім. Жер қойнауын пайдаланушыларға салық төлету.

12-бөлім. Жер салығы.

14-бөлім. Мүлік салығы. Оның ішінде: 65-тарау. Шаруа (фермер) қожалықтары үшін арнайы салықтық режим; 81-тарау. Жер учаскелерін пайдаланған үшін төлем; 86-тарау. Ерекше қорғалатын аумақтарды пайдаланған үшін төлем.

16-бөлім. Басқа да міндетті төлемдер.

Жер құқығының қосымша қайнар көздеріне, мысалы, Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 26 желтоқсандағы № 1730 «Мемлекеттік қызмет» туралы Жарлығын³ атауға болады. Бұл Жарлық тұрмыс жағдайын жақсартуды қажет ететін мемлекеттік қызметшілер үшін жеке тұрғын үй құрылысы мақсатында жер учаскесін тегін беруді көздейді (26-бап).

Азаматтық заңнаманың кейбір нормаларын жер туралы заңнаманың нормаларынан ажырату мақсатында қарастырып өткен жөн. Мысалы, Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексінің (жалпы бөлім) 188-бабына сәйкес, меншік иесі өзінің иелігіндегі мүлікке қатысты өз қалауымен кез келген әрекеттерді, соның ішінде, бұл мүлікті басқа тұлғаларға беруді жүзеге асыра алады. Бұл дегеніміз, жер учаскесін жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншік объектісі ретінде басқа тұлғаларға,

¹ Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. 1995. № 24. Ст. 165.

² Казахстанская правда, 20 июня 2001 г.

³ Казахстанская правда., 5 января 1996 г.

соның ішінде, шетелдік азаматтарға беруге болады. Ал жер заңдарына сәйкес мұндай әрекетке тыйым салынады, себебі, шетелдік тұлға ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің жер учаскесінің меншік иесі бола алмайды (ҚР ЖК 97-бап). Бұл ереже Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің аталған 188-бабының 4-тармағына да сәйкес келеді. Оған сәйкес, меншік иесінің өз талаптарын жүзеге асыруы мемлекет пен басқа тұлғалардың құқықтар мен заңмен қорғалатын мүдделерін бұзбауға тиіс. Құқықтар мен заңды мүдделерді бұзу басқа да нысандармен қоса меншік иесінің өз жағдайын асыра пайдалануынан көрініс табуы мүмкін.

ҚР АҚ 188-бабының 5-тармағына сәйкес мүлікке қатысты меншік құқығы аталған кодексте көзделген жағдайлар бойынша ғана күштеп тоқтатылуы мүмкін. Азаматтық кодекстің мұндай ережесі азаматтық заңнамамен реттелетін заттық құқықтарға ғана таралады, яғни, бұл норманың жер-мүліктік қатынастарына қатысы жоқ. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84-бабы жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюдың немесе сатып алудың келесі негіздерін көздейді:

1) халықаралық міндеттемелер;

2) қорғаныс қажетіне, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсатқа арнап жер беру;

3) учаскенің астынан пайдалы қазбалардың кен орнының (кен таралғандардан басқа) табылуы;

4) жол салу, электр тарату, байланыс желілері мен магистральды құбырларды тарату, сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың басқа мүмкін нұсқалары болмаған кезде мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;

5) құлау (қирау) қаупі бар апатты және ескірген үйлерді бұзу;

6) қалалар мен өзге де елді мекендердің жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бекітілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы.

Егер меншік иесі немесе жер пайдаланушы өздерінен жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алу туралы шешіммен келіспесе не сатып алынатын жер учаскесі үшін төленетін баға немесе сатып алудың басқа да жағдайлары туралы онымен келісімге қол жеткізілмесе, сатып алу туралы шешім

қабылдаған атқарушы орган сотқа жер учаскесін сатып алу туралы талап-арыз бере алады.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, мұндай талап-арыз учаскенің меншік иесіне немесе жер пайдаланушысына ҚР ЖК-нің 85-бабы 2-тармағында аталған хабарлама жіберілген кезден бастап бір жыл өткен соң, бірақ екі жылдан кешіктірілмей берілуі мүмкін (ҚР ЖК 88-бабы).

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 191-бабына сәйкес, жеке меншікте болуы мүмкін мүліктің саны мен құны шектелмейді. Азаматтық кодекстің мұндай ережесі меншік режиміне ие жер учаскелері үшін қолданылмайды, себебі, жер және жер учаскесі жердің бөлігі ретінде мүліктік құнға ие емес, жер учаскелерінің нысаналы мақсаты бойынша сатылуының немесе берілуінің мемлекеттік құны мен мөлшерін мемлекеттің өзі анықтайды. Сондықтан да, жеке меншіктегі немесе жер пайдаланудағы жер учаскесін сатып алушы тұлға ҚР АҚ 191 - бабында аталған негіздерге сәйкес сатылатын немесе берілетін жер учаскелерінің сатып алу құны мен мөлшеріне қатысты дауласа алмайды.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің мемлекеттік және коммуналдық меншікті қарастыратын 192-бабы Қазақстан Республикасы Жер кодексінің нормаларына қайшы. Конституцияда және жер туралы заңдарда жерге (жер учаскесіне) коммуналдық меншік қарастырылмаған.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі мен Азаматтық Кодексінің жоғарыда аталған нормаларының негізінде ҚР Азаматтық кодексінің 193-бабы 2-тармағының нормаларын дұрыс деп тану қате. Бұл нормаға сәйкес жерге және басқа да табиғи ресурстарға меншік құқығын жүзеге асырудың ерекшеліктері Азаматтық кодекспен анықталады делінген.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі түсіндірмесінің авторлары 195-баптың бұрынғы мәтінінен жер пайдалану туралы ережелер алынып тасталды деп дұрыс жазған, себебі, жер пайдалану құқығының пайда болу, өзгеру және тоқтатылу негіздері және тәртібі, жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері, соның ішінде, жер пайдалану құқығын беру құқығы жер туралы заңнамамен анықталады.

Басқа да заттық құқықтардың иелерінің құқықтары меншік құқығынан туындағанымен, жерге меншік құқығы иелерінің

құқықтары мен міндеттеріне ұқсамайды. Сол себепті, жер учаскелерінің иелеріне ҚР Азаматтық кодексінің 195-бабының (Меншік иелері болып табылмайтын тұлғалардың заттық құқықтары) мазмұнынан туындайтын құқықтар мен міндеттер қолданылмайды.

Сондықтан, жоғарыдағы талдаулардың негізінде мынадай қорытынды туындайды: жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы заттық құқық болып табылмайды, заттық құқық өз табиғаты бойынша жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығына теңеле алмайды; олар, ең алдымен, жер туралы заңнаманың нормаларымен реттеледі (Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 84-90 баптары), содан кейін ғана басқа заңнама салаларымен, соның ішінде, азаматтық заңнамамен (Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 9-10 баптары).

Қазақстан Республикасының 1998 жылғы 31 наурыздағы «Шаруа (фермер) қожалықтары туралы» заңы¹ Қазақстан Республикасы аграрлық құқығының негізгі қайнар көзі болып табылғанымен, мұнда шаруа қожалығымен байланысты жер қатынастарын реттеуге арналған 19-дан астам бап бар.

Азаматтық кодекс (жалпы бөлім), егер олар жер-құқықтық және басқа да табиғи-ресурстық нормативтік құқықтық актілермен реттелмесе, табиғи-ресурстық, мүлкітік қатынастарды, соның ішінде, жер қатынастарын реттейтін нормаларды көздейді (1-бап).

Мысалы, ҚР Азаматтық кодексінің 244-бабына (өз бетімен құрылыс жүргізу) сәйкес өз бетімен құрылыс жүргізген тұлға сол құрылысқа қатысты меншік құқығын иеленбейді. Ол құрылысқа билік жүргізе алмайды — сата алмайды, сыйға тарта алмайды, жалға бере алмайды, басқа да мәмілелерді жасай алмайды. Өз бетімен салынған құрылыс, ҚР АҚ 244-бабының 3,4-тармақтарында көзделген басқа ретте оны жасаған тұлғамен не осы тұлғаның есебінен жойылуы тиіс.

Азаматтық кодексте жер және онымен байланысты мүлкітік қатынастарға қатысты басқа да нормалар бар (ҚР АҚ 193-195, 254, 255, 299-324 баптары). Егер бұл нормалар ҚР АҚ 1-бабының

¹ Сельская новь. 16 апреля 1998 г. Крестьянское (фермерское) хозяйство. (Комментарии, нормативные правовые акты). Алматы, НУ “Центр обслуживания предпринимателей”, 1999.

талаптарына сәйкес келсе, жер құқығының қайнар көздер жүйесінің қажетті элементі бола алады.

Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16-сәуірдегі «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңы² жерге меншік құқығын, жер пайдалану құқығын, мемлекеттік меншік құқығын, жерге меншіктің тұрғын үйді пайдалану және орналастыру объектісі ретіндегі ерекше нысанын (кондоминиум) қарастырады (19, 29, 31 баптар).

Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16-сәуірдегі «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңының¹ 17 -бабының 8 -бабы жеке тұрғын үй құрылысымен байланысты жер қатынастарын реттеудің мәселелерін қарастырады. Соның ішінде мына мәселелер талданған: қосалқы үй шаруашылығының учаскесі, азаматтардың жер учаскесін алуға және жеке тұрғын үй құрылысына құқығы, жеке тұрғын үй үшін жер учаскелерді беру тәртібі, жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерді берудің жариялығы, жергілікті атқарушы органдардың жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін берумен байланысты құқықтары мен міндеттері, азаматтардың жеке тұрғын үйді және жер учаскесін мақсатына сай пайдаланбауы үшін жауапкершілігі.

Жер туралы заңнаманың нормативтік құқықтық актілерімен қатар жерді орман, су және аграрлық шаруашылықтың негізі және аумағы ретінде қарастыра отырып, жерге қатысты қатынастарды реттейтін жер қойнауы, орман, су, экологиялық және аграрлық құқықтың кейбір нормалары да жер құқығының қайнар көздері болып саналады.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 8-шілдедегі Орман кодексінде² де жер қатынастарын реттеумен байланысты бірқатар нормалар бар. Орман туралы заңнаманың жер туралы заңнамамен және заңнаманың басқа да салаларымен байланысы туралы орман құқығының басқа құқық салаларымен арақатынасы туралы - тарауда көрсетілген.

Орман кодексі бойынша барлық ормандар, сонымен қатар, ауыл шаруашылығына берілген ормансыз жерлер де Қазақстан Республикасының орман қорын құрайды. Ал ҚР ОК-нің 6-бабы «Қазақстан Республикасының орман қоры» деп аталады. Бұл

² Алматы, Жеты Жарғы, 1995.

¹ Алматы, Жеты Жарғы, 1995.

² Лесной кодекс Республики Казахстан. Казахстанская правда, 12 июля, 2003 г.

нормалардың мазмұнынан туындайтын қорытынды, орман пайдалану объектілерінің беру мен оларды пайдалану орман қорының жерін берумен қатар жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 27-қаңтардағы Су кодексі³ су қатынастарын реттейді. Ал барлық су ресурстары су қоры жерлерін қамтиды.

Қазақстан Республикасы Президентінің 1996 жылғы 27-қаңтардағы «Қазақстан Республикасындағы жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану туралы» Жарлығы ғылыми-техникалық дамуды ескере отырып жер қойнауын пайдалану бойынша операцияларды жүзеге асыру үшін жер қойнауын — жер қабығының топырақ қабатынан кейін орналасқан бөлігін, ал ол болмаған жағдайда жер қабығынан кейінгі бөлікті пайдалану мен қорғауды көздейді. Жер қойнауын пайдалану үшін шарт жасалады, бұл шартта лицензия бойынша жер қойнауын пайдалануға бөлінген аумақ көзделеді. Сонымен қатар, жер қойнауын пайдаланушыларға жер қойнауы объектісін орналастыру үшін жер учаскелері беріледі.

«Қазақстан Республикасындағы жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану туралы» Жарлығының 48-бабы жер пайдаланушыларға қатысты экологиялық талаптарды, соның ішінде, жерлердің техногендік шөлденуінің алдын алуды, бүлінген жерлердің аумағын қысқартуды, топырақ эрозиясының алдын алуды көздейді. 53-бап пайдалы қазбалар бар жерлерде өз бетімен құрылыс соғуға тыйым салады.

Кәсіпкерлік туралы заңшығарушы актілерде де жер қатынастарын реттейтін нормалар орын алған. Қазақстан Республикасы Президентінің 1997 жылғы 6-наурыздағы № 3398 «Шағын кәсіпкерлікті мемлекеттік қолдау мен дамытуды күшейту шаралары туралы» Жарлығы шағын кәсіпкерлікке арналған орталықтар соғуға арналған жер учаскелерін анықтауды, өндіріспен айналысушы шағын кәсіпкерлік субъектілеріне нысаналы жолмен жер учаскелерін 5 жыл мерзімге сату бойынша ай сайын конкурстар жүргізуді, оларға тегін жер пайдалану актісін беруді қарастырады.

Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 19-маусымдағы № 135-13 «Жеке кәсіпкерлік туралы» заңына¹ сәйкес, жеке

³ Водный кодекс Республики Казахстан. Казахстанская правда, 17 июля, 2003 г.

¹ Ведомости Парламента Республики Казахстан. 1997, №12, ст. 185.

кәсіпкерлер ұсақ саудамен айналысу мақсатында елді мекендердің жерін санитарлық және басқа да талаптарды сақтай отырып тегін пайдалана алады.

Бұл ереже Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 109-бабының 2-тармағынан көрініс тапқан, мұнда былай делінген: «Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері азаматтар мен заңды тұлғалардың ортақ пайдалануына нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, жарнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыруы үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін. Бұл ретте ортақ пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, автотұрақтар, (автопарктер) орналастыруы үшін жол (көше, өтпелі жолдар) жиегінен учаскелер беруге жол берілмейді».

Жер құқығының негізгі қайнар көздеріне Қазақстан Республикасы Үкіметінің ҚР «Жер туралы» Жарлығын, «Жер туралы» заңды және Жер кодексін және басқа да заң шығарушы актілерді орындау мақсатында қабылдаған қаулылары жатады.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулыларымен төмендегі ережелер бекітілген:

Жерлерді аймақтарға бөлудің негізгі ережелері және қағидалары, Жер учаскелеріне жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын беру тәртібі туралы ереже, Жер учаскелерін беру нормасы, Тұрмыс жағдайын жақсартуды қажет ететін мемлекеттік қызметшілер үшін жеке тұрғын үй құрылысы мақсатында жер учаскесін тегін беру тәртібі және шарттары туралы ереже, Кондоминиумнің меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскелерін беру тәртібі, Уақытша жер пайдалану туралы үлгілік шарттардың нысаны, Жер учаскесін жалға беру туралы ереже, Уақытша ақысыз жер пайдалану туралы ереже, Қызметтік жер телімі туралы ереже, Ипотекалық несиелерді қамтамасыз ету, жер пайдалану құқығы мен жер учаскесін кепілге салу тәртібі туралы ереже, Ластанған және бүлінген жерлерді алып қою, қорғау және пайдалану тәртібі туралы ереже, Жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою мен сатып алу тәртібі туралы ереже, Ауылшаруашылық және орман шаруашылығы өндірісіндегі шығындарды өтеуді және меншік иесі мен жер пайдаланушының ауылшаруашылық және орман шаруашылығы алқаптарын ауыл және орман

шаруашылығын жүргізумен байланысты емес мақсаттарда пайдалануы үшін алуынан келтірген зияндарды анықтау тәртібі туралы ереже, Арнайы жер қорын құру және бөлу тәртібі туралы ереже, Ауыл шаруашылық ұйымдардың таратылуы немесе қайта құрылуы нәтижесінде құрылған шаруашылық жүргізуші субъектілердің пайдалануына берілетін тегін жер учаскелерінің мөлшерін және жер үлестерін, оларды алуға құқылы тұлғалардың тізімін анықтаудың тәртібі, Ауыл шаруашылық алқаптарын ауыл шаруашылық өндірісімен байланысты емес мақсаттарда алып қоюмен байланысты ауыл шаруашылық өндірісі шығынының нормативтері, Бұрынғы Семей ядролық сынақ полигонын босалқы жерлер құрамына ауыстыру тәртібі туралы ереже, Жерлерді қорғау мен пайдалануды мемлекеттік бақылау тәртібі туралы ереже, Жерге орналастыруды жүзеге асыру тәртібі туралы ереже, Жер кадастрын жүргізу тәртібі туралы ереже, Жер мониторингін жүргізу тәртібі туралы және т.б. ережелер.

Жер құқығының заңға сәйкес сипаттағы қайнар көздерінің ерекше тобына құзыретті органдар заң талаптарына сәйкес белгіленген тәртіпте бекіткен актілер жатады. Олардың қатарынан экологиялық, санитарлық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптарды атауға болады.

Жеке дербес мәндегі құқықтық актілер жер құқығының қайнар көздері болып табылмайды. Мысалы, нақты жер учаскесін азаматтар мен заңды тұлғаларға беру және сату туралы акт тек бір реттік сипатқа ие, бұл акт нақты аталған субъектілердің құқықтары мен міндеттерін ғана анықтайды.

Жер құқығы теориясында Қазақстан Республикасының Жоғарғы Соты Пленумының қаулыларын жер құқығы қайнар көздерінің қатарына жатқызатын. Оған дәлел ретінде, Жоғарғы Соттың жер дауларымен байланысты істерді қарауда жер туралы заңнаманы қолдану тәжірибесі бойынша түсіндірулері аталатын. Қазіргі кезде Қазақстан Республикасының Жоғарғы Соты Пленумының қаулылары тек нормативтік құқықтық сипатқа ие.

4.3. Іс жүргізу нормалары жер құқығының қайнар көздері ретінде.

Құқықтық реттеудің бағытына қарай құқықтың материалдық нормаларымен қатар іс жүргізу нормалары да болады. Бұл

нормалар құқықтың материалдық нормаларын жүзеге асыруға бағытталған. Сол себепті, іс жүргізу нормалары материалдық нормалармен тығыз байланыста болады. Кейбір кездері олар материалдық және іс жүргізушілік құқықты жүзеге асырудың нақты бір кезеңдерінде бірлесе отырып немесе бөлек өзара байланысқа түседі. Мысалы, жер учаскесіне құқықты табыстау жер құқығының іс жүргізушілік нормаларымен реттелген бірқатар әрекеттерді көздейді: өтінішті қарау, осы өтініш бойынша шешім қабылдау, жер комиссиясын құру және т.б. (ҚР ЖК 43-бап).

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 43-бабының 11-тармағына сәйкес, іс жүргізушілік әрекеттерді жүзеге асыру жер учаскесін пайдаланудың міндетті шарты болып табылады. Аталған бапқа сәйкес, егер атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімінде өзгеше көзделмесе жер учаскесінің нақтылы (белгілі бір жердегі) шекарасы белгіленгенге жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды бергенге дейін жер учаскесін пайдалануға жол берілмейді.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 43-бабының нормаларын жүзеге асыруда ҚР Салық кодексінің 151-бабы нормаларының (жерге орналастыру процесі) маңызы зор.

Жер құқығында іс жүргізушілік нормалардың болуы, қылмыстық іс жүргізушілік, азаматтық іс жүргізушілік және әкімшілік іс жүргізушілік құқықтар сияқты, жеке дербес жер іс жүргізушілік құқық саласының бар екендігін дәлелдейді.

Іс жүргізушілік құқықтың дербес саласын қалыптастыруда осы құқықтың дербес пәні, мақсаттары және міндеттері қажет. Жер құқығының материалдық және іс жүргізушілік нормалары ортақ міндеттер мен мақсаттарды иелене алады, ал құқықтық реттеудің пәні мен әдісі жер құқығынан бөлініп, іс жүргізушілік құқығының қалыптасушы саласына ене алады.¹

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес барлық жер қатынастарын материалдық және іс жүргізушілік деп бөлуге болады. Жер қатынастарының аталған түрлеріне Қазақстан Республикасы жер заңдарының материалдық және іс жүргізушілік нормалары сәйкес келеді.

¹ Абдраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации земельного права. Алматы, 2001. С.53.

Заң әдебиетінде алғашқы рет И.И. Краснов пен И.А. Иконицкая жер қатынастарының осындай түрлерінің қажеттігіне ғылыми негіздеме беріп, олардың түсінігі мен мақсатын анықтап, мынадай пікірді ұсынды: “Іс жүргізушілік салалар өзінің материалдық салаларына қызмет етеді және қызмет етуі тиіс”.

Бұл авторлар кеңестік жер іс жүргізушілік құқығын жеке құқық саласы ретінде бөліп шығару мәселесін қарастырмады. Алайда, аталған мәселені қараудың негіздері бар деп санады. Себебі, Жер туралы заңнаманың негіздерінде жер құқығы нормаларының жүйесіне бірқатар жер іс жүргізушілік нормалары енген. Яғни, осыған сәйкес жер іс жүргізушілік құқығын бөлек сала ретінде қарастырудың қажеттігі бар. Материалдық жер қатынастары өзіндік ерекшеліктерге ие, сол себепті іс жүргізушілік құқықтың басқа нормаларымен реттеле алмайды. Осыған сәйкес, аталған мәселені дұрыс шешу заңдылықты нығайтуға және жер құқығының материалдық нормаларын тиімді пайдалануға мүмкіндік береді.¹

4.4. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексі туралы.

Қазіргі кезде ауылды одан әрі дамыту мақсаттарын шешу үшін Қазақстан Республикасы қызметінің негізгі бағыттары анықталды. Осыған сәйкес Қазақстан Республикасы Президентінің «Қазақстан Республикасының ауылдық аймақтарын дамытудың 2004-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын» бекіткен Жарлығы қабылданды.

Қазақстан Республикасы Президенті Н.Ә. Назарбаевтың пікірі бойынша, ауыл шаруашылығының ерекшеліктері айырықша аграрлық саясатты жүргізуді талап етеді. Бұл саясатқа сәйкес, мемлекеттік реттеу экономиканың басқа салаларына қарағанда ауыл шаруашылығы саласында жоғарғы мәнге ие болуы тиіс. Сонымен қатар, мемлекеттің қолдауы жан-жақты сипатқа ие болуға міндетті. Қазақстан Республикасының аграрлық саясатының негізінде жаңа ереже — жерге меншік құқығының болуы да аса маңызды болып табылады. Жерге меншік құқығы

¹ Краснов И.И., Иконицкая А.И. Процессуальные вопросы советского земельного права. М., Наука, 1974; Общая теория советского земельного права. М., Наука, 1983. с.100.

мәселесі қоғамда белсенді түрде талқыланды. Осы мәселелерді қамтитын заңнаманың қажеттігін Қазақстан Республикасы Президентінің өзі ұсынған болатын.

Жерге жеке меншікті енгізудің басты негіздемесі болып инвесторлардың ауыл шаруашылық саласына қызықпаушылығы табылды. Ауыл шаруашылық кәсіпорындары мүлкінің өтімділігінің төмен болуы ауыл шаруашылығына инвесторларды тартуға және де қаржылық құрылымдарды енгізуге басты кедергі болды. Жерге жеке меншікті енгізу ауыл шаруашылық жерлерінің өтімділігін жоғарылатады, ал бұл, өз кезегінде, банк қаржыларын ауыл шаруашылығы саласына енгізуге әкеп соғады. Олар біршама ұзақ мерзімді несиелерді қажет ететін жаңа шаруашылық субъектілерін орналастыру және қайта орналастыру үшін қажет.

Екінші негіздеме болып ауыл шаруашылығының төмен деңгейдегі техникалық қамтамасыз етілуі табылады. Техниканың физикалық және моральдық тозуының кең көлемде орын алуы қол еңбегін пайдаланудың үстемдігіне алып келеді, ал бұл өндірістің тауарлық сипатын бірден төмендетеді. Аталған жағдай азық-түлік импортының күшеюіне және мемлекеттің азық-түлік қауіпсіздігінің әлсізденуіне әкеліп соғады. Ауылдың техникалық жағдайы ауыл шаруашылығына салатын капитал мөлшерінің жылдам өсуін талап етеді. Ал бұл, сәйкес кепілдік қамтамасыз етуді мүмкін емес.

Жерге жеке меншікті енгізудегі үшінші негіздеме болып жердің кейінгі нарығының қызмет ету қажеттігі табылады. Алғашқы нарықта жердің нақты меншік иелері анықталуы керек. Ал оны нарықтық айналымға енгізумен байланысты барлық операциялар кейінгі нарықта жүзеге асырылуы тиіс. Ерекше атап өтетін жайт, қазіргі кезде Қазақстан Республикасындағы жердің кейінгі нарығы ашық немесе құпия түрде жүзеге асырылады. Оған дәлел ретінде мынадай ресми мәліметті атауға болады: тек инвестор-компаниялардың өзіне 3 млн. га жер сатылған немесе басқаруға берілген.

Өңделуші жерлердің құнарлығының бірден төмендегенін атап өтпеуге болмайды, бұл өндіріс технологиясын дөрекі түрде бұзудың, қаржы ресурстарының жетіспеушілігінің, белгілі бір ауыл шаруашылық өнімдеріне сұраныстың азаюының және техниканың тозуының салдарынан болады. Аталған мәселелердің барлығы өндірісті жүргізудің нақты бір табиғи-климаттық

жағдайларымен қалыптасқан мамандандыруды үздіксіз ауыстырып отыруға мәжбүр еткізеді.

Жоғарыда аталған жағдайлардың барлығында бүкіләлемдік тәжірибедегі сияқты күшті мемлекеттік қолдау қажет.¹

Жер кодексін қабылдауға қатысты әртүрлі көзқарастар орын алды. Бірқатар депутаттар тобы Қазақстан Республикасы Президентіне хат жолдады. Бұл хатта жерде тікелей жұмыс істейтін адамдардың жерге меншік құқығының жоқтығына қатысты көңіл толмаушылықтар көрініс тапты. Және де жер сатылатын жағдайда елеулі саяси және әлеуметтік салдар орын алатыны аталып өтті. Жоғарыда аталған депутаттар тобы жерді сату туралы мәселені қажетті алғышарттар орын алғанға дейін кейінге қалдыруды ұсынды.

2003 жылғы сәуір айының соңында Парламент Мәжілісі екінші оқылымында Жер кодексінің жобасын көпшілік дауыспен қолдады. Іс жүзінде, Парламент Мәжілісі жер туралы заңнаманың мүлдем жаңа жобасын ұсынды. Үкімет аталған жобаның бес негізгі сауалына қатысты келісім бермеді.

Біріншіден, депутаттардың шартты жер үлесіне ие тұлғаларға жер телімін тегін тарату туралы ұсынысымен келіспеушілік. Себебі, ол мұндай үлеске ие емес азаматтардың конституциялық құқықтарын бұзады. Егер бұл ұсынысты жетекшілікке алатын болсақ, онда 1994 жылғы агроқұрылымдарға сәйкес қалыптасқан құқықтарды жою қажет. Ал бұл тұйыққа алып келеді, ол өндірістің ерекше құралы ретіндегі, өзіндік құнға ие жердің құқықтық жағдайына қайшы.

Екінші келіспеушілік. Үкімет жеке меншік иесіне сатылуы тиіс жер учаскелерінің көлеміне келіспеушілік білдірді. Алғашқы ұсыныс бойынша, мұндай жерлер аудандардағы ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің 10 пайызынан аспауы тиіс болатын. Ал Мәжіліс бұдан екі есе аз жер көлемін ұсынды. Үкіметтің ойынша, бұл инвесторлардың қызығушылығын төмендетіп, жауапкершілігі шектеулі серіктестіктердің ыдырауына алып келеді.

Үшінші келіспеушілік. Үкімет жеке және заңды тұлғалар үшін жерге жеке меншікті енгізудің әртүрлі мерзімдерін орнықтырумен келіспеді. Егер азаматтар ауыл шаруашылығы мақсатындағы

¹ На пути к новым земельным отношениям. Казахстанская правда, 2003 г.

жерлерді меншікке заң күшіне енісімен алатын болса, заңды тұлғалар (яғни, агроқұрылымдар) үшін бұл мерзім 3,5 жылға шегерілді. Бұл таңғаларлық жайт, себебі, мұндай жағдайда құрылған шаруа қожалығы немесе серіктестік жерді мемлекеттен емес, өз-өзінен жалға алады.

Төртінші келіспеушілік субарендаға қатысты орын алды. Мәжіліс депутаттары субаренданы 2007 жылға дейін созуды ұсынды. Үкіметтің ойынша бұл жол ауыл шаруашылық өнімдерінің өзіндік құнының өсуіне әкеп соғады.

Бесінші мәселе — бұл ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді сатудан түскен қаражатты қолда бар жинақтаушы қорларда емес, құрылуы бюджеттен қосымша шығындарды қажет ететін белгілі бір жаңа институттарда жинақтау.¹

Жаңа Жер кодексінің жобасы Үкіметте, Қауіпсіздік Кеңес пен Ұлттық Кеңестің отырысында талқылаудың барлық кезеңдерінен өтіп, мақұлданды.

2003 жылғы 19-мамырда Қазақстан Республикасының Парламентімен қабылданған Жер кодексі 2003 жылғы 10-маусымда Қазақстан Республикасының Конституциялық Кеңесімен қаралып, заңды деп танылды.¹

Заң жобасының аса маңызды мәселелерінің қатарынан жер пайдаланудың үш түрі қарастырылды: тұрақты жер пайдалану, жерді жалға беру және ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншікті енгізу.

Тағы да маңызды мәселелердің бірі болып жобаны жасаушылардың кейінгі (субаренда) және қысқа мерзімді жалға беруді жою туралы ұсынысы табылды. Сонымен, қазақстандықтар жер учаскесін 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетел инвесторлары 10 жылдан аспайтын мерзімге жалға алады (ҚР ЖК 37-бабының 5-тармағы).

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің меншік иелері ретінде тек қазақстандықтар ғана болуы мүмкін. Сонымен қатар, шаруалардың таңдау мүмкіндігі болады: заңда жазылғандай, жер сатып алу — бұл айрықша ерікті түрде жүзеге асырылатын әрекет. Жер сатып алғысы келмейтін тұлға жерді ұзақ мерзімдік жер пайдалануға жалға алу мүмкіндігіне ие. Одан кейін баюдың

¹ На повестке дня вопрос о земле. Казахстанская правда, 2003 г. 1-мая.

¹ Постановление Конституционного Совета Республики Казахстан от 10-июня 2003 года. № 8// Казахстанская правда, 2003 г. 11 июня.

нәтижесінде сол жерді сатып ала алады. Жерлерді жеке меншікке сату Үкімет бекіткен жеңілдік түріндегі бағамен де, нарықтық бағамен де жүзеге асырылады. Тіпті, жердің құнын төлеу 10 жылға дейін кейінге қалдырылуы мүмкін, бірақ, бұл жағдайда жерге билік ету құқығына шектеу қойылады. Жер туралы заңнаманы өзгертудің мақсаты ретінде өндірістің тиімділігін көтеру болуы тиіс.

Кейбір тұлғалардың жерді көптеп сатып алуын болдырмау үшін бірқатар заңнамалық кедергілер орнықтырылған: нақты бір жеке тұлғаның немесе заңды тұлғаның, сонымен қатар, олармен аффилиирленген құрылымдардың жеке меншігінде немесе жалда болуы мүмкін жер учаскелерінің шектелген көлемі бекітілген.

Қазақстан Республикасының Президенті субаренда институтының мерзімін ұзартуға қатысты үйлесімді жол ұсынды. Ол екі жолдың — Үкімет пен Парламент ұсынған жолдардың — арасынан алтын аралықты таңдады. Бұл ұсыныс 2005-жылғы 1-қаңтардан бастап жүзеге асырылады. Президент жер учаскелерінің қатаң шектері белгіленетін кезде сол жердің жергілікті ерекшеліктері мен табиғи-климаттық жағдайына назар аударуды ұсынады. Себебі, олар барлық жерде бірдей емес қой. Сондықтан, аталған ұсыныс ауыл шаруашылығы өндірісінің тиімділігінен көрініс табуы мүмкін. Президенттің пікірінше, бұл жағдайда жергілікті жерлердегі барлық деңгейдегі әкімдер мен мәслихаттардың бірлескен әрекеттері қажет.

Жаңа жер туралы заңнаманың мазмұны осы оқу құралының бөлімдері мен тарауларында жан-жақты қарастырылады, ал жалпы мазмұны жоғарыдағы «Жер құқығының қайнар көздері» тарауында ашылды.

4-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер құқығы қайнар көздерінің түсінігі.
2. Жер құқығы қайнар көздерінің түрлері.
3. Жер құқығы қайнар көздерінің әрекет ету шегі.
4. ҚР «Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңының мәні.
5. Жер құқығы қайнар көздерінің жүйесі.
6. Жер құқығы қайнар көздерінің иерархиясы.
7. Жер құқығы жүйесінің құрылымы қандай?
8. Жер құқығының жалпы бөлімінің құрылымы қандай?

9. Жер құқығының ерекше бөлімінің құрылымы қандай?
10. Жер-іс жүргізушілік нормалардың жер құқығының қайнар көздері ретіндегі мәні.

4-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Заң түсінігіне қандай актілер жатпайды?
- 1) Қазақстан Республикасының Конституциясы;
 - 2) Қазақстан Республикасының конституциялық заңы;
 - 3) Қазақстан Республикасының Жер кодексі;
 - 4) «Жер туралы» жарлық;
 - 5) Жер учаскелерін беру туралы жарлық.
2. Өртүрлі деңгейдегі нормативтік құқықтық актілердің нормаларында қайшылық болған жағдайда қай нормалардың күші басым болады?
- 1) Жоғарғы деңгейдегі актінің;
 - 2) Өзгертулер мен толықтырулар енгізіледі;
 - 3) Кейінірек қабылданған актінің.
3. Бір деңгейдегі нормативтік құқықтық актілердің нормаларында қайшылық болған жағдайда қай нормалардың күші басым болады?
- 1) Кейінірек қабылданған актілердің нормалары;
 - 2) Акт нормаларына өзгертулер мен толықтырулар енгізіледі;
 - 3) Конституцияның нормалары.
4. Жер құқығының қайнар көзі болып табылмайды...
- 1) ҚР Президентінің Жарлығы;
 - 2) ҚР Үкіметінің жер қатынастары туралы қаулысы;
 - 3) Әкімшіліктердің жер қатынастарын реттеу туралы актілері;
 - 4) ҚР Жоғарғы Соты Пленумының “Соттардың жер дауларын шешуде жер туралы заңдарды қолдану тәжірибесі туралы” қаулысы.
5. Жер құқығының қайнар көзі болып табылады:
- 1) Халықаралық шарттар;
 - 2) Әдет құқығының нормалары;
 - 3) Мемлекеттер арасындағы шекаралар туралы келісімдер;
 - 4) Қоғамдық бірлестіктердің қаулылары (шешімдері).

Әдебиеттер:

1. Абдраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации земельного права. Алматы, 2001
2. Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (Общая часть) Алматы, Данекер, 2001
3. Еренов А.Е., Мухитдинов Н.Б., Ильященко Л.В. Предмет и система земельного права. Алма-Ата, 1981
4. Общая теория советского земельного права. Москва, изд. "Наука", 1983.

5 -тарау. Жер құқығы қатынастары

5.1. Жер құқығы қатынастарының дамуы және оның түрлері.

«Құқықтық қатынас» түсінігі «құқық» және «қатынас» түсініктерін, яғни, құқық нормаларымен реттелген қатынастарды білдіреді. Жер құқығы қатынастары — бұл оқу пәнінің және жер құқығы ғылымының институты. Олар жер құқығының жалпы және ерекше бөлімдерінде көрініс табады және де олардың негізгі мазмұнын құрайды. Заң әдебиеті мен заңдарда «жер құқығы қатынастары» түсінігінің әртүрлі анықтамалары кездеседі. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер кодексіне сәйкес, жер құқығы қатынастары — бұл жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыра отырып, жер ресурстарын басқаруға, жекелеген субъектілерге жер учаскелерін бекітіп беруге байланысты жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі құқықтық қатынастар (ҚР ЖК 12-бабының 10-тармағы). Мұндай анықтама жер құқығы қатынастары объектілерінің шеңберін тарылтады. Себебі, жер құқығы қатынастары жер туралы заңнаманың «Қазақстан Республикасының жер қоры», «жерге меншік құқығы», «жер пайдалану құқығы», «сервитуттар», «жер қорын мемлекеттік басқару», «жерді қорғау», «меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау», «жекелеген жер санаттарының құқықтық режимі» және т.б. нормаларын қамтиды.

Жер құқығының теориясында жер құқығы қатынастары ерекше орынды иеленген. Себебі, олар жер құқығы пәнінің саласына кіретін қатынастарды құқықтық реттеудің жағдайын көрсетеді.

Жер құқығының мұндай маңызды институтының түсінігі мен құрылымын зерттеу құқық теориясындағы көкейкесті мәселелерінің қатарына жатады. Оның ғылым саласы және оқу пәні ретіндегі жер құқығы үшін ғана емес, тәжірибе үшін де маңызы зор.¹

Жер кодексі, ең алдымен, жер қатынастарын реттеудің міндеттерін және жер туралы заңнаманың қағидаларын анықтаған (ҚР ЖК 4, 5-баптар). Мұнда жер құқығының қайнар көздері ретінде тек Жер кодексі мен оған сәйкес нормативтік актілер ғана

¹ Бектұрғанов Ә.Е. Қазақстандағы жер құқық қатынастары. Алматы. Жеті Жарғы, 1997 ж.

емес, сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Конституциясы мен басқа да құқықтық актілері жатқызылған. Бұл жер қатынастарының заңнаманың басты нормаларымен және құқықтағы түбегейлі өзгерістермен, соның ішінде, Қазақстан Республикасындағы жер реформасы туралы заңдарымен тығыз байланысты екендігін көрсетеді.

Жоғарыда атап өткеніміздей, жер құқығы қатынастары түсінігінің мәні жер туралы заңнаманың нормаларымен реттелетін жер құқығының пәнінен туындайды. Бұл заңнамалық базамен жер құқығы қатынастарының пәні, әдістері, түрлері және басқа да жер құқығы қатынастарының барлық кешені анықталады.

Жер құқығы қатынастарының түсінігі, құрылымы, объектілері, субъектілері және басқа да мәселелері негізінен жер құқығының теориясына жатады, ал ол, өз кезегінен, заң шығару мен құқық қолданудың тәжірибесіне негізделеді.

Жер құқығы қатынастары ең алдымен жер, экологиялық және экономикалық қоғамдық қатынастары болып табылады. Жерге қатысты туындайтын қатынастардың барлығы жер туралы заңнаманың нормаларымен реттеле бермейді. Тек жер құқығының (заңнаманың) нормаларымен көзделген және реттелген қатынастар ғана жер қатынастары болып табылады. Сол себепті, оларды жер қатынастары деп атайды, өйткені, жер — бұл, ең алдымен, табиғат объектісі. Жердің табиғи сипаты Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабында бекітілген: «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». Ал «жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау» және «экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету» жер туралы заңнаманың басты қағидалары болып табылады (ҚР ЖК 4-бап).

Жер қатынастары экономикалық болып табылады, өйткені, жер мемлекет меншігі болып саналады және де заңмен белгіленген негіздерде, жағдайларда және шектерде жеке меншікте болуы мүмкін (ҚР Конституциясының 6-бабы).

Жер құқығы қатынастарының жоғарыда аталған барлық экологиялық және экономикалық ерекшеліктері жер туралы заңнаманың нормаларынан көрініс тапқан, жер құқығы

қатынастарынан орын алады және жер құқығы қатынастарының құрылымын құрайды. Мысалы, жерге жеке меншіктің негіздері, жағдайлары және шектері алғашқы рет Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлығында, содан кейін Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заңында бекітілді. Ал 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер кодексінде жер учаскелеріне жеке меншік құқығының шектері одан әрі кеңейтілді.

Жер құқығы қатынастары біржақты (мысалы, жеке меншік құқығынан, жер пайдалану құқығынан бас тарту) әрі көпжақты (мысалы, жер учаскесіне қатысты шарт-мәмілелер, жер учаскесіне ортақ меншік құқығы, ортақ үлестік меншік, кондоминиум және т.б.) болуы мүмкін. Жер қатынастарының қатысушысы жер туралы заңнаманың талаптарын, оларды жүзеге асыру жағдайларын құқықтық ережелерге сәйкес орындауға өз қатынасын білдіреді, осы арқылы оның саналы ерікті сипаты, яғни, заң ережелеріне қатысты оң субъективтік көзқарас қалыптасады. Құқықтық нормалардың әрекет етуінің мұндай механизмі оларды қолданудың, орындаудың және сақтаудың тиімділігін көрсетеді. Заңда әрқашанда нақты бір жағдайларға қатысты әрекет етуге байланысты нормалар болады. Азаматтар заңның талаптарын ұстанып оларға бағынуы тиіс. Даулы мәселелер мемлекеттің сот органдарының көмегімен шешіледі.

Жер құқығы қатынастары өз мазмұны бойынша күрделі әрі бірыңғай емес. Мұндай қатынастардың қатысушылары ретінде жер учаскелерінің меншік иелері, мемлекеттік басқару органдары, жер пайдаланушылар және басқа да тұлғалар болуы мүмкін. Олардың құқықтық жағдайлары мен жер құқығы қатынастарының объектілері әртүрлі болады.

Осындай күрделі құқықтық қатынастардың ішінен оларды ажырата білу үшін осы құқықтық құбылыстарды зерттеуде жүйелі тәсіл қажет.

Жер құқығы қатынасы, бұл ең алдымен, жер құқығы реттеу механизмінің әрекет етуі. Жер құқығы қатынастарына қатысушы кез келген тұлға белгілі бір міндеттерді орындай отырып өз құқықтарын жүзеге асырады. Ол үшін тұлға өзінің құқықтық жағдайын немесе құқықтық мәртебесін білуі, яғни, жер туралы заңнаманың нормаларынан «өз орнын» табуы тиіс (тұлға жер учаскесінің меншік иесі, жер пайдаланушы, жалға алушы, меншік

құқығын, жер пайдалану құқығын алушы, жер учаскесін жалға беруші, орталық немесе жергілікті атқарушы органның өкілі және т.б. болуы мүмкін). Өз кезегінде, жер туралы заңнама жер құқығы қатынастарының барлық элементтеріне немесе нормаларына ие болуы тиіс.

Басты заңшығарушы актілерінде құқық олқылықтары болмауы керек. Жер туралы заңнама барлық жер қатынастарын көрсететін айна іспетті болуы тиіс.

Мемлекет жер құқығы қатынастарын құқықтық реттеуді ұйымдастырушы ретінде Қазақстандағы жер қатынастарын қоғамның әрбір мүшесінің жер туралы заңнамадағы мақсаттар мен міндеттерге сәйкес дамытуына, жер туралы заңнаманың барлық талаптарының сақталуына мүдделі. Сол себепті, жер құқығы қатынастары жер туралы заңнаманың нормаларымен тығыз байланыста болады. Алайда, құқықтық нормалар мен жер құқығы қатынастарын бір қатарға қоюға болмайды. Өйткені, құқықтық нормалар статикалық, ал жер құқығы қатынастары динамикалық сипатқа ие. Жер құқығы қатынастары қатысушыларының әрекетін, әрекетсіздігін, қылықтарын, жүріс-тұрыстарын реттейтін құқықтық нормалардың жүзеге асырылуы барысында жер қатынастарының қарастырылуы бекер емес.

Жер құқығы қатынастары қатысушысының (субъектісінің) әрекеті, әрекетсіздігі, жүріс-тұрыстары реттеуші және қорғаушы құқықтық қатынастардың пайда болуына әкелуі мүмкін.

Егер жер құқығы қатынастарының қатысушысы өз көзқарасын жер құқығының нормаларына сәйкес дәлме-дәл білдірсе, онда жер туралы заңнаманың міндеттеріне, мақсаттарына және қағидаларына жауап беретін позитивтік (оң) әрекеттер туындайды. Құқық теориясында мұндай қатынастарды реттеуші құқықтық қатынастар деп атайды. Бұларды қатысушылардың әрекеттерінің нәтижесіне сәйкес позитивтік (оң) деп атаған дұрыс болар еді. Жер құқығы қатынастарының қатысушылары жер құқығының нормалары мен талаптарын бұзған жағдайда қорғаушы құқықтық қатынастар туындайды. Бұлардың көмегімен жер туралы заңнаманы бұзған тұлғаға қажетті әсер ету шаралары қолданылады (ҚР ЖК 92-94, 168 баптар).

Заң әдебиетінде осындай объективтік, шынайы реттеуші және қорғаушы қатынастарды жоққа шығаратын көзқарастар бар. Мысалы, Р.З. Лившиц нақты құқық нормалары мазмұнының

ерекшеліктері мен оларды жүзеге асыру жолын ескермейді. Оның ойынша, «әрбір құқықтық қатынастың реттеуші және қорғаушы элементтері болады. Барлық жағдайда реттеу қорғауға ұласып отырады».¹

Сонымен қатар, реттеуші және қорғаушы құқықтық қатынастардың тек құқықтық реттеудің нәтижесінде ғана емес, құқықтық нормаларды орындау, сақтау және пайдалану (жүзеге асыру) барысында да туындайтынын ескерген жөн. Құқықтық реттеу — бұл заң шығарушылық қызмет, ал құқық нормаларын және оның барлық нысандарын жүзеге асыру жер құқығы қатынастарына қатысушылардың құқықтарына жатады.

Жер құқығы қатынастарын түрлерге бөлу жер туралы заңнаманың табиғатынан туындайды. Жоғарыда атап өткеніміздей, жер туралы заңнама жер құқығы қатынастарының объектілері мен субъектілерін, жер қорының жекелеген санаттары бойынша нысаналы мақсатының түрлерін қарастырады. Сонымен қатар, бұл заңнаманың мазмұнының материалдық және іс жүргізушілік нормаларды ажыратуға болады.

Материалдық нормалар — бұл меншік, басқару, бақылау объектілерін, субъектілердің аталған мәселелер бойынша құқықтарын және т.б. реттейтін жер туралы заңнаманың нормалары.

Іс жүргізушілік нормалар — бұл жер туралы заңнаманың материалдық нормаларын қолдану тәртібі (мысалы, жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын, жер үлестерін, жер учаскелерін беру мен алуды рәсімдеу және т.б.).

Жер құқығының іс жүргізуші нормалары осы құқықтың материалдық нормаларының негізінде жүзеге асырылады және оларды жүзеге асыру процесінің жалғасы болып табылады. Сол себепті, жер құқығы қатынастарының екі түрі бір-бірімен тығыз байланыста болады, олардың арасында заңды ажыратылу болмайды. Жер іс жүргізушілік нормалары басқа құқық салаларының (қылмыстық іс жүргізушілік, азаматтық іс жүргізушілік және т.б.) нормаларынан осы ерекшеліктерімен ерекшеленеді.

¹ Лившиц Р.З. Теория права. Москва, БЕК. 1994, с. 135.

Б.Ф. Ерофеевтің тұжырымдауынша, іс жүргізушілік норма материалдық нормаға қарағанда дербес мәнге ие емес.¹ Бұл дұрыс емес.

Дұрыс әрі негізді болып «жер процесі жер қорын мемлекеттік басқарудың бөлігі ғана емес, қажетті элементі де болып табылады» деген тұжырымдама табылады.

Жер құқығында жер қорын басқару мемлекеттік басқарудың дербес функциясы болып табылады. Оның мақсаттары мен міндеттері әкімшілік құқықпен қарастырылатын мемлекеттік басқаруға қарағанда өзгеше. Жер қорын мемлекеттік басқару жер құқығы институттарының бірі болып табылады. Оның мақсаттары мен міндеттері жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттеріне сәйкес келеді, олардың бастысы — жерді ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету және оларды қорғау.

Жер процесінің құрылымы келесі процедуралардан тұрады:

- 1) құқыққолданушы жер құқығы процедуралары;
- 2) ұйымдастырушы жер құқығы процедуралары;
- 3) жер құқығының билікке ие емес субъектілерінің заң қызметін жүзеге асыруына жағдай жасаушы жер құқығы процедуралары (жерге орналастыру жұмыстарын орындау процедурасы).

Жер процесінің әрбір құрылымы заңды мәні бойынша жер процесінің қарастырылып отырған институтының дербес элементі болуы мүмкін.

Сонымен, жер процесі — бұл жер құқығының материалдық нормаларын жүзеге асыру процедурасын анықтайтын институты.

Жалпы қорытынды: жер құқығы қатынастары –жерге және жер учаскелеріне қатысты жер құқығының (заңнаманың) нормаларымен көзделген және реттелген іс жүзіндегі қоғамдық қатынастар.

Жер құқығы қатынастары объектілері мен субъектілері бойынша да бөлінеді.

Жер қатынастарының барлық мәселелері жер және басқа да заңдарымен реттеле бермейді. Кейбір жағдайларда жер қатынастары Қазақстан Республикасының жер заңдарында көзделген тәртіпте жер құқығы қатынастарының субъектілерімен реттеледі. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право России. Общая часть. Москва, 1994. С.213.

бабына сәйкес, меншік иесі жер учаскесіне қатысты өз құқықтарын қандай нысанда жүзеге асыруды өзі шешеді. ҚР Жер кодексі 67-бабының 3-тармағына сәйкес, бөтен жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану құқығы (сервитут) мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шартының негізінде орнықтырылады. Сол себепті, құқықтық реттеу әдістерінде императивтік әдіспен қатар диспозитивтік әдіс те қолданылады. Диспозитивтік әдіс субъектілерге заңмен белгіленген шекте нақты бір объектіге қатысты өз қарым-қатынастарын дербес түрде жүзеге асыруға мүмкіндік береді. Жер туралы заңнаманың мұндай ережелерінің негізінде жер құқығы қатынастарының олардың субъектілерімен де реттелетіні жөніндегі қорытындыға келуге болады.

Жер құқығы қатынастарын олардың объектілері, субъектілері және мазмұны бойынша бөлудің теориялық тұрғыдан танымдық және қолданбалы мәні бар. Жер және жер учаскелері барлық жер құқығы қатынастарының, әсіресе, меншік, жер пайдалану құқығының, жалға берудің, сервитуттың объектісі бола тұра, аса маңызды рөлге ие. Себебі, жердің нысаналы мақсаты, санаттары және түрлеріне қарай жер құқығы қатынастарының субъектілері анықталады.

Жер құқығы нормаларын жүзеге асыру механизміндегі басты мәселе — бұл жер құқығы қатынастарының мазмұны, жер құқығы қатынастары субъектілерінің өз құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыруы. Осы мәселені шешкенде ғана құқық нормаларының тиімділігіне қол жеткізуге, жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттеріне жетуге болады.

5.2. Жер құқығы қатынастарының объектілері.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі жер қатынастары объектісінің анықтамасын қарастырады, оған сәйкес жер қатынастарының объектісі дегеніміз Қазақстан Республикасының аумағының шегіндегі бүкіл жер, онда не орналасқанына және олардың жекелеген субъектілерге бекітіліп берілуінің құқықтық негіздеріне қарамастан жекелеген жер учаскелері, сондай-ақ жер учаскелері мен жер үлестеріне құқықтар (ҚР ЖК 12-бабының 22-тармағы).

Бұл анықтамада жер қатынастары жер құқығы қатынастары ретінде қарастырылған, себебі, оларда жер мен жер учаскелерінің құқықтық жағдайы және олардың жекелеген субъектілерге бекітіліп берілуі, жер пайдалану құқығы және жер үлестері көрініс табады.

Жоғарыда біз атап өткеніміздей, жер барлық жер құқығы қатынастарының объектісі болып табылады. Алайда, жер құқығы қатынастарының объектісі болып таза табиғи түрдегі жер емес, жердің бекітілген құқықтық режимі табылады. Сол себепті де, жер құқығы қатынастарының объектісі болып Қазақстан Республикасындағы барлық жерлерге бекітілген құқықтық режим табылады. Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекарасының шегіндегі барлық жерлер меншіктің, жер пайдаланудың, басқарудың және қорғаудың түрлеріне қарамастан жер қорын құрайды. Қазақстан Республикасындағы барлық жерлерді біртұтас жер қоры ретінде танудың заңды негізі болып Қазақстан Республикасы Конституциясындағы ереже табылады, оған сәйкес «Республиканың егемендігі оның бүкіл аумағын қамтиды. Мемлекет өз аумағының тұтастығын, қол сұғылмауын және бөлінбеуін қамтамасыз етеді» (ҚР Конституциясының 2-бабы). Аумақ — бұл белгілі бір шекараға ие жер кеңістігі. Құқықтық режимі бойынша біртұтас жер қоры негізгі шаруашылық мақсаттарына сәйкес бөлінеді. Соған қарамастан, біртұтас жер қорының заңды мәртебесі өзгеріссіз қалады. Сол себепті, «бүкіл аумақ», «біртұтас жер қоры», «Қазақстан Республикасының жерлері» түсініктері Қазақстан Республикасындағы барлық жерлердің біртұтас заңды мәртебесін білдіреді.

1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» жарлық және «Жер туралы» заңы **біртұтас жер қоры** мәселесін қарастырмады. Жер кодексі Қазақстан Республикасының жер қорын қарастырады, бірақ оны «біртұтас жер қоры» деп атамайды.

Жер туралы заңнамада әртүрлі жер қорлары бар: арнайы жер қоры, иммиграциялық жер қоры, орман қорының жерлері, су қорының жерлері.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 1-бабында көзделген жер қоры арнайы мақсатқа — санаттарға бөлінуге ие.

Егер ол біртұтас болмаса қалай бөлінуі мүмкін. Сол себепті, Қазақстан Республикасының жер қорын «Қазақстан Республикасының біртұтас жер қоры» деп атаған дұрыс болар.

Жер қоры мен оның жекелеген санаттарының барлық жер құқығы қатынастарының объектісі ретіндегі құқықтық режимі (занды мәртебесі) неден көрініс табады? Бұл сұраққа жауапты Қазақстан Республикасының Конституциясы мен Жер кодексінен табуға болады.

1. Жер қоры — Қазақстан Республикасындағы жер құқығы қатынастарының аса маңызды объектісі. Жоғарыда атап өткеніміздей, Қазақстан Республикасының Конституциясы Қазақстан Республикасының егемендігі бүкіл аумағына таралатын барлық жерлерді құқықтық реттеудің қайнар көздерінің басты құқықтық базасы болып табылады.

Аумақ та жер, бірақ оның шектері болады. «Жер туралы» заңның нормаларына сәйкес аумақ жер құқығы қатынастарының объектісі болып табылады (мысалы, аймақтарға бөлудің объектісі ретінде). Жер кодексінің 8-бабына сәйкес, жерлерді аймақтарға бөлу дегеніміз — жер аумағын оның нысаналы мақсаты мен пайдаланылу режимін белгілей отырып айқындау.

Жерлерді аймақтарға бөлудің мақсаттары болып мыналар табылады: жерлерді аймақтарға бөлу арқылы жер ресурстарын басқару саласындағы біртұтас мемлекеттік саясатты жүргізу; әртүрлі аймақтарға енген жерлерді пайдалану режимі мен тәртібін, аймақтардың шекаралары мен көлемін орнықтыру; жерлерді пайдалану мен қорғаудың аймақтық және жергілікті бағдарламаларын жасау.

Қазақстан Республикасындағы барлық жер санаттары аймақтарға бөлінуі тиіс. Жерді аймақтарға бөлуді аудандық деңгейде және облыстық маңызы бар қалаларда ұйымдастыруды аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың тиісті атқарушы органдары жүзеге асырады.

Аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың жерін аймақтарға бөлу жөніндегі материалдардың негізінде облыстық (Астана және Алматы қалаларының) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдары қоршаған ортаны қорғау, сәулет және қала құрылысы жөніндегі жергілікті органдармен және басқа да мүдделі органдармен бірлесе отырып, облыстық (Астана және Алматы қалаларының) атқарушы органның тапсырмасы бойынша,

жерді облыстық (қалалық) деңгейде аймақтарға бөлудің нысаналы мақсат жіктемесі енгізілетін жобаларын (схемаларын) әзірлеуді ұйымдастырып, қамтамасыз етеді және оларды облыстық (Астана және Алматы қалаларының) өкілді органдарының бекітуіне енгізеді.

Аумақтарды қолданудың нысаналы режимі туралы көрсеткіштерден тұратын жерді аймақтарға бөлудің мәліметтері мына жағдайларда қолданылады: жер ресурстарын басқаруды ұйымдастыруда, жер дауларын шешуде, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беруде, жерлерді мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюда (сатып алуда), жер учаскелерін зерттеу жұмыстары үшін пайдалануға рұқсат беруде, жерді қорғау мен пайдалануға бақылау жасауда және жер құқығы қатынастарын реттеумен байланысты басқа да мақсаттарда.

Жердің аумағын оны пайдаланудың нысаналы режимін орнықтыра отырып анықтау жерді, жер қойнауын, орман және су ресурстарын, өсімдіктер және жануарлар дүниесін пайдалану мен қорғауға, сонымен қатар, сәулет-қала құрылысы қызметіне қатысты қатынастарды реттейтін Қазақстан Республикасы заңнамасының қағидаларына негізделеді.

Ауыл шаруашылығы жерлерін аймақтарға бөлу мынадай қағидаларға сүйенеді:

- 1) Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің басымдылығы;
- 2) Ауыл шаруашылық алқаптарының ерекше қорғалуы;
- 3) Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің нысаналы пайдаланылуы;
- 4) Ауыл шаруашылық алқаптарын ауыл және орман шаруашылығын жүргізумен байланысты емес мақсаттарда пайдалануға алғанда ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу.

Елді мекен жерлерін, өнеркәсіп, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлерді, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерін, орман қоры, су қоры жерлерін және босалқы жерлерді аймақтарға бөлудің басқа да қағидалары бар. Олар осы оқулықтың ерекше бөлімінде қарастырылатын болады.

Орталық атқарушы орган (Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттік) өзге де мүдделі орталық атқарушы органдармен бірлесе

отырып, жерлерді аймақтарға бөлуді республикалық деңгейде жүзеге асыруды ұйымдастырады және аумақтарды аймақтарға бөлудің республикалық схемаларын жасау мен бекітуді қамтамасыз етеді.

Аумақты пайдаланудың жерлерді аймақтарға бөлу кезінде анықталған нысаналы режимі ҚР Жер кодексі 8-бабының 2, 3-тармақтарында көзделген тәртіп бойынша бекітіледі және жер құқығы қатынастарының субъектілері үшін міндетті болып табылады.

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

Жер қоры жерге меншік құқығының, жекелеген жер учаскелеріне жер пайдалану құқығының, сервитуттың, жерді басқару мен қорғаудың объектісі болып табылады. Сол себепті, оның жер құқығы қатынастарының объектісі ретіндегі мәнін қысқаша атап өтеміз.

2. Жерге меншік. Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабына сәйкес, жер Республикада мемлекет меншігінде болады; жер, сондай-ақ заңда белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жеке меншікте болуы мүмкін.

Жер қорының құрамына барлық жер санаттары, соның ішінде, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер, елді мекен жерлері, орман қоры жерлері және босалқы жерлер кіреді. Олардың құрамынан жер учаскелері жеке меншікке заңда көзделген тәртіп бойынша беріледі. Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларға берілетін жерге жеке меншік құқығы жерге мемлекеттік меншік құқығынан туындайды деп санауға болады. Бұған дәлел ретінде мемлекеттің жер қорын басқару кезінде барлық жерлерді қорғау мен ұтымды пайдалануды бақылауды және нысаналы мақсатында пайдалануды тексеруін атауға болады. Жеке меншікке берілетін жер учаскелерінің көлемін анықтау да мемлекеттің функциясына жатады. Бұл функция да барлық жерлерді тиімді және ұтымды пайдалану мақсатында жүзеге асырылады.

Берілетін жер учаскелерінің көлемін нормалау меншік пен жер пайдаланудың нысанына емес, жер учаскесінің құқықтық режимі мен оның нысаналы мақсатына тәуелді. Аталған жағдайларда азаматтық құқықпен реттелетін заттармен теңестіруге болмайды.

Себебі, азаматтық құқықта заттың мөлшері, көлемі, түрлері және нысаналы мақсаты анықталмайды.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 3, 5-тарауларында қарастырылған жерге меншіктің құқықтық режимі осы оқу құралының басқа тарауларында талданады.

3. Жер құқығы қатынастары саласындағы мемлекеттік басқару мемлекеттің табиғи ресурстарға, соның ішінде, жерге қатысты маңызды функциясы болып табылады. Ол мына мақсаттарда жүзеге асырылады:

1) Жер учаскелерін меншік құқығына немесе жер пайдалану құқығына беру және алып қою (ҚР ЖК 16-бабы);

2) Жер туралы заңнамамен көзделген тәртіпте азаматтар мен заңды тұлғаларға берілетін жер учаскелерінің мөлшерін анықтау (ҚР ЖК 50-бабы);

3) Мемлекеттік бақылау.

Мемлекеттік органдардың жер қатынастары саласындағы құзыреті басқарудың бұл түрлерімен шектелмейді. Ол жер құқығы жүйесінде жеке құқықтық институт ретінде қарастырылып отырған жер құқығы қатынастарының барлық кешенін қамтиды.

4. Жер пайдалану құқығы. Бұл институт жер құқығы жүйесіндегі аса маңызды институттардың бірі. Жер пайдалану құқығы — бұл тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін ақылы және (немесе) ақысыз негізде шектеусіз мерзімге (тұрақты жер пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (уақытша жер пайдалану) иелену және пайдалану құқығы (ҚР ЖК 12-бабының 30-тармағы).

Жер пайдалану құқығының түсінігі аталған анықтамамен шектелмейді. Жер пайдалану құқығы жер учаскесі меншік иесінің және тұрақты немесе уақытша жер пайдаланушының құқықтарының бірі болып табылады. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 21-бабына сәйкес, меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар. Сол себепті де, ҚР ЖК 12-бабының 30-тармағындағыдай жер пайдалану құқығын тек жер пайдаланушыларға тиесілі қателік болар. Жалпы алғанда, жер пайдалану құқығы — бұл субъектінің жер учаскесін заңда көзделген нысаналы мақсатына сәйкес пайдалану құқығы және міндеті.

Жеке меншік құқығын жүзеге асырудың нысандары Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған. Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгертпей, Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасасуға құқылы.

Жер пайдалану құқығы үздіксіз сипатқа ие, себебі ол бір иеден екіншісіне, жер иесіне, басқа меншік иесіне, жалға алушыға және басқа да жер пайдаланушыларға жер учаскесіне қатысты мәмілеге сәйкес өтеді. Бұл жөнінде Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабының 2-тармағында айтылған, яғни, жер учаскесіне меншік құқығы басқа адамға мәміле жасалған кездегі барлық ауыртпалықтарымен беріледі. Жер учаскесіне қатысты сату-сатып алу шарты жер учаскесіне меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының өз субъектілерінің еркі бойынша тоқтатылу негіздерінің бірі болып табылады.

Жер пайдаланудың құқықтық режимі осы оқу құралының басқа тарауларында қарастырылады.

5. Сервитут. Сервитут жер құқығының және Қазақстан Республикасында 1995 жылдан бері әрекет етуші жер туралы заңнаманың жаңа институты болып табылады. Сол себепті, ол Жер кодексінде дербес тарау ретінде қарастырылған (ҚР ЖК 7-тарауы).

Сервитут жер құқығы қатынастарының дербес объектісі болып табылады. Сервитут бөтеннің учаскесін пайдаланудың айырықша түрі болғандықтан жер құқығы қатынастарының басқа объектілерінен өзгеше болып келеді. Сервитуттың субъектісі иелену мен пайдалану құқықтарына және жеке меншік субъектісінің құқықтарына ие болмайды. Жер құқығы қатынастары объектілерінің ішінде ол өзінің түрлерімен, құқықтық режимі және жер пайдалану құқығының түрлі субъектілерімен нысаналы пайдалануымен ерекшеленеді.

6. Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және зияндарды өтеу.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 139-бабының 1-тармағына сәйкес, жерді қорғау қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде жерді қорғауға, жерді ұтымды пайдалануға, жерді ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығы айналымынан негізсіз алып қоюды болдырмауға, сондай-ақ топырақтың құнарлығын қалпына келтіру мен арттыруға бағытталған құқықтық, ұйымдық,

экономикалық, технологиялық және басқа да іс-шаралар жүйесін қамтиды.

Бұл ережеден көрінгендей, жерлерді қорғау дегеніміз — жерлердің барлық санаттарын, соның ішінде, жеке меншікке және жер пайдалану құқығына берілген жер учаскелерін, мемлекеттік және жеке меншіктегі жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың меншік құқықтарын, шартты үлестерге құқықтарын және сервитут құқықтарын қорғауға бағытталған кешенді іс-шаралар. Осы мәселелердің барлығы жер туралы заңдардың арнайы нормаларымен реттеледі. Барлық нормалар бір-бірімен өзара байланыста болып келеді, яғни, жерлерді қорғау, меншік құқығын қорғау және жер пайдалану құқығын қорғау да осы құқықтардың мазмұнына енеді.

5.3. Жер құқығы қатынастарының субъектілері.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бабының 38-тармағына сәйкес, жер құқығы қатынастарының субъектілері — жер құқығы қатынастарына қатысушылар болып табылатын және соған орай құқықтары бар әрі осы құқық қатынасында міндеттер атқаратын жеке және заңды тұлғалар, сондай-ақ мемлекеттер.

Жер құқығы қатынастарындағы құқықсубъектіліктің негізгі белгілері болып мыналар табылады:

- 1) субъектінің жер құқығы қатынасына қатысуы;
- 2) осы құқықтық қатынаста құқықтар мен міндеттерді иеленуі.

Құқықсубъектіліктің мұндай белгілерінен мынадай қорытынды шығады: жер құқығы қатынастарының субъектісі болып кез келген тұлға емес, тек жер заңдарына сәйкес белгілі бір құқықтар мен міндеттерге ие немесе жер құқығы қатынастарына қатысумен байланысты құқықтарға ие тұлғалар ғана табылады. Заң жер құқығы қатынастарындағы құқықсубъектіліктің басқа белгілерін атамайды. Жоғарыда атап өткеніміздей, жер құқығы қатынастары институты — бұл күрделі институт, ал оның субъектілерінің құқықтары мен міндеттері бірдей емес. Олардың бұл құқықтық қатынастардағы құқықтары жер мен жер учаскелерінің құқықтық режиміне сәйкес ерекшеленеді.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 43-бабының 12-тармағына сәйкес, жер учаскелерін Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес мұрагерлік тәртібімен алған

кәмелетке толмаған адамдарға жер учаскелеріне құқықты рәсімдеу жағдайын қоспағанда, жер учаскелеріне құқық кәмелетке толған адамдарға табысталады. Кәмелетке толмағандардың заңды өкілдері бұл жер учаскелерін мұрагерлер кәмелетке толғанға дейін жалға беруге құқылы.

Жер құқығы қатынастары субъектілерінің түрлерін жер қатынастарының объектілеріне және жер құқығының (жалпы және ерекше бөлімдерінің) жекелеген институттарына қарай анықтауға болады. Алайда, субъектілерді объектілер бойынша анықтаған дұрысырақ болар. Себебі, жер құқығы қатынастарының объектілері субъектілермен өте тығыз байланыста болады, және ерекше бөлімнің институттары жалпы бөлімнің институттарынан туындайды.

1. Жер қорының субъектісі болып Қазақстан Республикасы (мемлекет) табылады. Мемлекетке ҚР Конституциясы жер қатынастарын реттеуді ғана емес, сонымен қатар аумақтың тұтастығын, қол сұғылмаушылығын және бөлінбейтіндігін қамтамасыз етуге, адамның өмірі мен денсаулығы үшін қолайлы қоршаған ортаны қорғауға қатысты міндетті де жүктейді. Орталық атқарушы орган және жергілікті мемлекеттік органдар Қазақстан Республикасының барлық жерлерін аймақтарға бөлуді және жер қорын басқарумен қатысты басқа да функцияларды жүзеге асырады (ҚР ЖК 14-бабы).

2. Меншік құқығының субъектілері:

— республика аумағындағы жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі — Қазақстан Республикасы;

— Жер кодексінде белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі — азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар (ҚР ЖК 20-бабының 2-тармағы).

3. Жер құқығы қатынастарының басқару саласындағы субъектілер болып Қазақстан Республикасының Үкіметі, жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық орган және оның жергілікті жерлердегі органдары және жергілікті мемлекеттік органдар (өкілдік және атқарушы органдар) табылады (ҚР ЖК 13-19-баптары).

4. Жер құқығы қатынастарының жер пайдалану саласындағы субъектілері болып мыналар табылады (ҚР ЖК 30-бабы):

1) мемлекеттік және мемлекеттік емес субъектілер;

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

Мемлекеттік жер пайдаланушыларға мыналар жатады: мемлекеттік заңды тұлғаларға тауарлы ауылшаруашылығы өндірісі, орман өсіру, ғылыми-зерттеу, тәжірибе жүргізу және оқыту, қосалқы ауыл шаруашылығын жүргізу үшін берілген ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердегі мемлекеттік республикалық және коммуналдық заңды тұлғалар (ҚР ЖК 97-бабының 6-тармағы, 12-бабының 6-тармағы).

Мемлекеттік емес жер пайдаланушылар болып азаматтар және (немесе) мемлекеттік емес заңды тұлғалар табылады.

Ұлттық жер пайдаланушыларға Қазақстан Республикасының азаматтары, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар, соның ішінде, шетелдік қатысушылары бар кәсіпорындар жатады.

Шетелдік жер пайдаланушылар — бұл шет мемлекет азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шет мемлекет заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар (шетелдік заңды тұлғалар), шет мемлекеттер, халықаралық бірлестіктер мен ұйымдар.

Тұрақты жер пайдаланушылар — жер пайдалану құқығының мерзімі шектеусіз сипатта болатын тұлғалар (ҚР ЖК 12-бабының 26-тармағы).

Бастапқы жер пайдаланушылар — жер пайдалану құқығын Жер кодексінің 32-бабында көзделген тәртіппен тікелей мемлекеттен не осы құқықтан айыру тәртібімен басқа да бастапқы жер пайдаланушылардан алған тұлғалар.

Кейінгі жер пайдаланушылар — өзінің бастапқы жер пайдаланушы мәртебесін сақтап қалатын жер пайдаланушыдан кейінгі жер пайдалану туралы шарт негізінде уақытша жер пайдалану құқығын алған тұлғалар.

Жер пайдалану құқығының ерекше субъектісі болып қызметтік жер телімін пайдаланушы тұлғалар табылады. Мұндай жерлер экономика саласы жұмысшыларының жекелеген санаттарына беріледі. Олардың тізімі Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 23-мамырдағы № 634 «Қызметтік жер телімін алу құқығына ие жұмыскерлер санаттары тізімін бекіту туралы»

қаулысымен бекітілген.¹ Олардың ерекшелігі мынада: қызметтік жер телімі ұзақ мерзімді уақытша ақысыз жер пайдаланудың ерекше түрі болып табылады. Ол министрліктер мен ведомстволардың қызметкерлеріне жұмыс орны бойынша осы қызметі кезеңіне қызметтік тұрғын үй үшін, ауыл шаруашылық өнімдерін егуге, шөп оруға және мал жаюға беріледі.

Қызметтік жер телімін пайдалану құқығына қатысты қандай да болмасын мәміле жасауға жол берілмейді (ҚР ЖК 41-бабының 9-тармағы).

5. Сервитутқа қатысты жер құқығы қатынастарының субъектілері болып жер туралы заңнамада көзделген тәртіпке сәйкес, бөтен жер учаскелерін шектеулі пайдаланудың бөтен меншік иелері мен жер пайдаланушылары табылады.

6. Жерді қорғау мен меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғаудың субъектілері болып мемлекеттік бақылау органдары мен олардың лауазымды тұлғалары және құқық қорғау органдары табылады.

Бір немесе бірнеше тұлғаның иелігіндегі жер учаскесі оларға ортақ меншік құқығы негізінде тиесілі болады. Ортақ меншік Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген жағдайларда және меншік иелерінің өздеріне тиесілі жер учаскелерін ерікті түрде біріктірген кезде пайда болады. Бір немесе бірнеше тұлғалардың ортақ жер пайдалануы да осындай тәртіпте пайда болады.

Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, ортақ үлестік меншік пен ортақ үлестік жер пайдаланудағы жер учаскелеріндегі жер үлестер жер құқықтары мен міндеттерінің дербес объектісі болып табылады.

Сонымен, жер құқығы қатынастарының субъектісі болып тек жеке тұлғалар мен заңды тұлғалар ғана емес, сонымен қатар екі және одан да көп тұлғалар табылады. Бұл жағдайды Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 30-бабында (Жер пайдалану құқығының субъектілері) атап өткен дұрыс болар еді. Бұл қажет те, себебі, жоғарыда атап өткеніміздей, екі немесе одан көп тұлғалар да ортақ жер учаскелерін пайдалануға қатысты дербес құқықтар мен міндеттерге ие болады.

¹ ҚР ПУАЖ, 1996 ж. № 22, 198-бет.

Жер учаскелеріне ортақ үлестік меншік пен ортақ үлестік пайдалану ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде де рұқсат етіледі.

Бірнеше тұлғаның ортақ меншік құқығы мен ортақ жер пайдалану құқығы кондоминиум жағдайындағы жер учаскелеріне қатысты да таралады (ҚР ЖК 62-бабы).

Жер құқығы қатынастарының ерекше бөлімі субъектілерінің құқықтық мәртебесі жер қоры санаттарына немесе оның негізгі шаруашылықтық мақсатына байланысты.

а) *Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің субъектілері.* Оларға жеке және заңды тұлғалар (мемлекеттік және мемлекеттік емес) — шаруа (фермер) қожалықтары, өзіндік қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жерлердің жеке меншік иелері, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді жалға берушілер, оралмандар және заңнамада көзделген басқа да тұлғалар жатады. Олардың ішінде шаруа (фермер) қожалықтары ерекше құқықтық мәртебеге ие.

Шаруа (фермер) қожалығының субъектілері ретінде заңды тұлғаны құрусыз кәсіпкерлік қызметпен айналысушы және заңды тұлғаның белгілері болмаған жағдайдағы жеке тұлғалар болуы мүмкін. Бірлесе отырып шаруашылықты жүргізуші ерлі-зайыптылар, балалары, сонымен қатар, асырап алған балалары, ата-аналары және басқа да жақын туыстары шаруа қожалығының мүшелері болып табылады.

Шаруа (фермер) қожалықтарының келесі нысандары болады:

1) кәсіпкерлік қызметі ортақ бірлескен меншікке негізделген бірлескен кәсіпкерлік нысанында жүзеге асырылатын шаруа қожалықтары;

2) бірлескен шаруашылық қызмет туралы шартқа сәйкес ортақ үлестік меншіктің негізінде жай серіктестік нысанында ұйымдастырылған фермер қожалығы;

3) өзіндік кәсіпкерлікті жүзеге асыру үшін құрылған фермерлік қожалық.

Әрбір жер учаскесіне қатысты тұрақты жер пайдалану құқығына акт (уақытша жер пайдалану туралы шарт) шаруа (фермер) қожалығының басшысына беріледі, ол шаруашылық пен жер пайдаланудың субъектісі болып табылады.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы ретінде Қазақстан Республикасының 18 жасқа толған кез келген әрекетқабілетті

азаматы бола алады. Шаруа (фермер) қожалығының басты белгісі мына анықтамадан көрініс табады: шаруа (фермер) қожалығы дегеніміз жеке кәсіпкерлікті жүзеге асыру тауарлық ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіру және осы өнімдерді қайта өңдеп, өткізу үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдаланумен үздіксіз байланыста болуымен сипатталатын тұлғалардың отбасы-еңбектік бірлестігі.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын, соның ішінде, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерде шаруа (фермер) қожалығын жүргізу құқығын реттеуге бағытталған жер қатынастарының жаңа нысанын орнықтырды. Олардың кейбіреулері бұрынғы жер туралы заңнамада қарастырылмаған болатын. Мысалы, Қазақстан Республикасының азаматтары ҚР Жер кодексінің 36-бабына және ҚР шаруа қожалығы туралы заңдарына сәйкес жер учаскелерін шалғайдағы мал шаруашылығы (маусымдық жайылымдар) үшін, тұрғын халықтың мал жаюы үшін және басқа да жағдайларда уақытша ақысыз жер пайдалану құқығының негізінде пайдалана алады. Мұндай жайылымдық жер пайдаланудың түрі, оларға жеке меншік құқығы немесе уақытша ақылы жер пайдалану құқығы негізінде берілген жер учаскелерін есептемегенде, 49 жылға дейін берілуі мүмкін. Бұдан байқағанымыздай, жер туралы жаңа заңнама ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің шаруашылықты дамыту үшін пайдалану мүмкіндіктерін кеңейтеді. Жер кодексі азаматтардың шартты жер телімдері мен үлестік меншігімен (жер пайдаланумен) байланысты барлық жер қатынастарын жан-жақты реттеген. Бұл мәселелердің барлығын біз «Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі» тарауында қарастырамыз.

Қазіргі кезде шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін жер учаскелерін алуда артықшылық құқықтарды өз шаруашылығын өзінің еңбек қатысуының негізінде жүргізетін, арнайы ауыл шаруашылық білімдері мен біліктілікке ие, ауыл шаруашылығы саласында жұмыс өтілі бар, нақты бір ауданда, қалада, ауылда, кентте тұрғылықты тұратын азаматтар иеленеді.

Өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскелеріне құқықтың субъектілері ретінде ауылдық жерде тұратын азаматтар (ұжымдық шаруашылықтардың бұрынғы мүшелері, жұмысшылар, кеңшарлардың қызметкерлері, шаруа (фермер) қожалықтарының

мүшелері, мұғалімдер, дәрігерлер және ауылдық елді мекендерде тұратын және жұмыс істейтін басқа да тұлғалар) болуы мүмкін.

Нақты бір қызмет түріне және бағбандыққа, саяжай құрылысына арналған жер учаскелерін нормалау отбасындағы мүшелердің санына қарамастан беріледі.¹ Отбасына жер учаскелерін берудің мұндай тәртібі жер учаскесіне ерлі-зайыптылардың ортақ меншік құқығының пайда болуына негіз болып табылады (ҚР ЖК 60-бабы).

Бағбандық және саяжай құрылысы үшін жер учаскелерінің субъектілері болып Қазақстан Республикасының азаматтары, бағбандық серіктестіктер немесе жер учаскелерінің, соның ішінде, олардың ортақ мүддесімен құрылған үй жанындағы учаскелердің меншік иелерінің тұтыну кооперативтері табылады.

Меншік иелерімен құрылған ұйымдастырылған құрылымдардың жер учаскелерінің құқықтық жағдайы меншік иелерінің өзімен немесе олармен құрылған заңды тұлғаның жарғысымен анықталады. Жолдар, арық жүйесі, өсірілген өнімдерді сақтайтын орындар, қоймалар және басқа да ортақ пайдаланыстағы объектілер орналасқан жерлер олардың ортақ меншігі немесе осы үшін құрылған заңды тұлғаның кондоминиум тәртібіндегі меншігі болып табылады.

Бақшалық үшін уақытша жер пайдаланудың субъектісі болып Қазақстан Республикасының азаматы және басқа да тұлғалар табылады. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 97-бабы 6-тармағының 2-тармақшасына сәйкес, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер азаматтар мен заңды тұлғаларға бақшалық үшін беріледі. Заң пайдаланудың басқа шарттары мен оның құқықтық режимін қарастырмайды. Бұл жер туралы заңнамадағы олқылық болып табылады. Жеке меншіктегі және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерін, босалқы жерлерді және кез келген бос жер учаскелерін жалға алу жолы арқылы бақшалық үшін пайдалануға болады. Жер пайдаланудың бұл түрі Қазақстан Республикасындағы жерлерді ұтымды пайдаланудың маңызды шарты және ауылдық, қалалық тұрғындардың қатысуымен ауыл шаруашылық өнімдері өндірісін дамыту үшін жер нарығының үлкен маңызды бөлігі болып табылады.

¹ Алайда, отбасы жеке меншік құқығының субъектісі болып табылмайды.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде жер қатынастарының басқа субъектілері де болуы мүмкін. Мысалы, ұйымдар мен мекемелердің (балалар үйі, интернат, сауықтыру мекемелері және т.б.) ауыл шаруашылығы өнімдеріне қатысты өзіндік қажеттіктерін қамтамасыз етуге арналған ауыл шаруашылық қосалқы шаруашылықтары.

Жекешелендірілетін мемлекеттік ауыл шаруашылығы ұйымдары қызметкерлерінің, сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндірістік және әлеуметтік-мәдени қызмет көрсету салаларында істейтін және олардың аумағында тұратын адамдардың шартты жер үлесіне құқығы бар (ҚР ЖК 103-бабының 1-тармағы).

Жер кодексінде ұжымдық шаруашылықтардың қайта құрылуы немесе таратылуы нәтижесінде шартты жер үлестерінің субъектілері болуы мүмкін тұлғаларға қатысты ешнәрсе айтылмаған.

Шартты жер үлесін алу құқығына ие тұлғалардың тізімі Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 7-тамыздағы № 1232 «Шаруашылық ұйымдардың қайта құрылуы және таратылуы нәтижесінде құрылған шаруашылық жүргізуші субъектілерге тұрақты жер пайдалануға тегін берілетін жер учаскелерінің мөлшерін және жер үлестерін анықтау тәртібі туралы» қаулысында¹ бекітілді. Олардың құрамында таратылған немесе қайта құрылған ұжымдық шаруашылықтардың мүшелері, мемлекеттік емес ұйымдарға айналған мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарының жұмысшылары, сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндірістік және әлеуметтік-мәдени қызмет көрсету салаларында істейтін және олардың аумағында тұратын адамдардың заңнамада көзделген тәртіпке сәйкес шартты жер үлесіне құқығы бар.

ә) *Елді мекендер жері субъектілері.* Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 107-бабында аталған елді мекендердің (қала, ауыл, кент) құрамына қарай жер құқығы қатынастары субъектілерінің күрделі құрамы туындайды. Сонымен қатар, елді мекендер жерлерінде меншіктің бірнеше түрі (мемлекеттік және жеке меншік) орнықтырылуы мүмкін.

¹ ҚР ПУАЖ, 1997 ж. № 36, 341 бет.

Елді мекендер жерінің құрамының құқықтық жағдайы мен сипатына қарай жер құқығы қатынастары субъектілерінің құқықтары мен міндеттері туындауы мүмкін. Мысалы, елді мекендер жері — ауыл шаруашылығы пайдалануындағы жерлер азаматтарға шаруа (фермер) қожалығы үшін; алаңдар, көшелер, тротуарлар, өтпе жолдар, жолдар, жағалаулар, парктер, гүлзарлар, қаладағы ормандар, бульварлар, су айдындары, жағалайлар, зираттар және халықтың қажеттіктерін қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылыту құбырлары, тазарту құрылыстары және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлік жүйелер) орналасқан және соларды орналастыруға арналған ортақ пайдаланудағы жерлер азаматтар мен заңды тұлғаларға ортақ пайдалануына нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, жарнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыруы үшін жер пайдалануға берілуі мүмкін.

Елді мекендер жерінде жылжымайтын мүлікке меншіктің ерекше нысаны — кондоминиум пайда болады. Бұл кезде жылжымайтын мүліктің жекелеген бөліктері жеке және (немесе) заңды тұлғалардың өзіндік меншігінде болады, ал ортақ мүлік, соның ішінде, жер учаскесі, ортақ пайдаланыстағы жер аталған бөліктердің меншік иелеріне ортақ үлестік меншік құқығы негізінде тиесілі болады және өзіндік меншіктегі жылжымайтын мүліктің бөлігіне құқықтан бөлінбейді.

Бірнеше пәтері (көппәтерлі тұрғын үй) және (немесе) тұрғын емес үй-жайлары бар үйдің жанындағы бөлінбейтін жер учаскесі үйдің меншік иесіне (иелеріне), пәтер (үй-жай) меншік иелерімен құрылған заңды тұлғаға, немесе мемлекетке (жекешелендірілмеген үйлерде) меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының негізінде тиесілі болады. Кондоминиумның бұл түрінің субъектілерінің құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 52-бабымен және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 22-желтоқсандағы «Кондоминиум үй-жайының меншік иелеріне жер учаскесін беру тәртібін бекіту туралы» қаулысымен, сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау мен реформалау жөніндегі агенттіктің Баға және монополияға қарсы саясат жөніндегі комитетінің 1998 жылғы 5-ақпанда бекіткен Тұрғын үй

мен үй жанындағы жер учаскелерін пәтер меншік иелері кооперативтерінің күту ережелерімен¹ реттеледі.

б) *Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлер субъектілері.* Бұл жерлер азаматтар мен заңды тұлғаларға нысаналы мақсатта пайдалану үшін белгілі бір тәртіпке сәйкес беріледі. Жерлердің бұл санатын пайдаланудың ерекшеліктері арнайы заңдармен белгіленеді. Мысалы, Көлік және коммуникация министрлігі туралы ереже Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 22-қарашадағы қаулысымен² бекітілді. Жалпы пайдаланудағы автомобиль жолдары жерлерін пайдалану тәртібі Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 17-шілдеде қабылданған «Автомобиль жолдары туралы» заңымен³ және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1998 жылғы 5-қыркүйектегі № 845 қаулысымен⁴ және т.б. бекітілген. Автомобиль жолдарының бойынан жалпы пайдаланыстағы қызмет көрсету, жарнама және төлем объектілерін орналастыру ережелері Қазақстан Республикасы Үкіметінің жоғарыда аталған № 845 қаулысымен бекітілген. 1998 жылғы 18-мамырдағы «Байланыс туралы» заң байланыс қызметін дамыту бойынша жұмыстарды жүргізу кезінде жерлерді беру мен пайдалануды және сервитут құқығын қарастырады.⁵

Көлік, байланыс, қорғаныс, өнеркәсіп және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлерді пайдалану құқығының субъектілері ретінде тек Қазақстан Республикасының министрліктері мен ведомстволары және жоғарыда аталған азаматтар мен заңды тұлғалар ғана емес, сонымен қатар, сауда, халыққа қызмет көрсету саласында ауыл шаруашылық өндірісімен айналысатын кәсіпкерлер де (шаруа (фермер) қожалықтары, өзіндік қосалқы шаруашылықтардың иелері) болуы мүмкін. Оларға бұл жерлер уақытша жер пайдалануға Қазақстан Республикасы заңдары мен заңға сәйкес актілерінде белгіленген тәртіпке сәйкес беріледі.

¹ Казахстанская правда, 6 января 1998 г.

² ҚР ПҰАЖ, 1997 ж. № 51, 419 бет.

³ Юридическая газета, 8-августа 2001 года.

⁴ ҚР ПҰАЖ, 1998, № 31, 269 бет.

⁵ Казахстанская правда, 21-мая 1999 г.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 27-қаңтардағы № 109 қаулысымен⁶ бекітілген Пайдалы қазбалардың кен орындарында алаң салуға рұқсат беру тәртібі туралы ережемен пайдалы қазбаларды іздеумен байланысты емес, өнеркәсіптік және ауыл шаруашылық кәсіпорындарын, қалалар мен басқа да елді мекендерді, ғимараттар мен құрылыстарды жобалауды, құрылыс жүргізуді, қалпына келтіруді жүзеге асыратын субъектілердің құқықтар мен міндеттері реттеледі.

в) Ерекше қорғалатын табиғи аумақ жерлерінің субъектілері. Бұл жерлер толығымен мемлекет меншігінде болады, оларды алып қоюға, жер пайдалануына қатысты мәмілелер жасауға жол берілмейді. Бұл жерлерді қорғауды жүзеге асыратын тұлғалар және иелері болып мемлекеттік заңды тұлғалар — қорықтардың, ұлттық табиғи және басқа да парктардың және ерекше қорғалатын табиғи аумақ мекемелерінің әкімшіліктері табылады.

Бұл заңды тұлғалардың ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды қорғау саласындағы құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасының Жер кодексімен, ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы», «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заңдарымен реттеледі.

з) Орман қоры жерлеріндегі жер пайдалану субъектілері. Орман қорының жерлері мемлекеттік әрі жеке меншікте де болуы мүмкін. Мемлекет орман қоры жерлерінде тұрақты жер пайдаланушы болып табылады. Ал орман шаруашылығымен айналысатын мемлекеттік ұйымдар жер пайдалану құқығын Орман кодексінің ережелеріне сәйкес жүзеге асырады. Жекеше орман қоры жеріне жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар қаражаты есебінен отырғызылған және олардың жеке меншігіне берілген жасанды орманы бар жер жатады (ҚР ЖК 128-бабы).

Орман қоры жеріндегі орман шаруашылығының қажеттілігіне пайдаланылмайтын ауыл шаруашылығы алқаптары Қазақстан Республикасының орман заңдарына сәйкес ауыл шаруашылығы мақсаттары үшін жеке және заңды тұлғаларға берілуі мүмкін.

д) Су қоры жерлеріндегі меншік құқығының субъектілері. Су қоры жерлерінде меншік құқығының субъектілері ретінде мемлекет, азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар болуы мүмкін.

⁶ ҚР ПҰАЖ, 1997, № 4, 29 бет.

Су айдындары (өзендер және олармен теңестірілген каналдар, көлдер, су қоймалары, ішкі су айдындары, аумақтық су көздері), мұздықтар, батпақтар, мемлекет аралық және республикалық маңызы бар су шаруашылығы құрылыстары алып жатқан су қорының жері, сондай-ақ осы құрылыстардың су қорғау белдеулеріне және ауыз сумен қамтамасыз етудің басқа да жүйелерінің санитарлық күзет аймақтарына бөлінген жер мемлекет меншігінде болады.

Ауданаралық (облыстық) және шаруашылықаралық (аудандық) маңызы бар су шаруашылық құрылыстары (суару және кәріз жүйелері) алып жатқан су қоры жерінің құрамындағы жер учаскелері, сондай-ақ шаруашылық жүргізуші бір субъектінің жер учаскесіне қызмет ететін ирригациялық құрылыстары, аталған құрылыстар жекешелендірілген жағдайда, Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының меншігінде болуы мүмкін.

Жер кодексінің 133-бабының 2-тармағында аталған, жер учаскелерінің екі немесе одан көп меншік иелері мен жер пайдаланушыларға қызмет көрсететін су шаруашылығы құрылыстарының жер учаскелері оларға ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану құқығымен беріледі.

е) Босалқы жерлердің субъектілері. Босалқы жерлер ауыл шаруашылығы, өнеркәсіп қажеттіктері және басқа да мақсаттар үшін меншікке немесе жер пайдалануға Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген тәртіпте және жағдайларда беріледі. Ядролық қару сынақтары жүргізілген учаскелері Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ауыстырылады. Ядролық қару сынақтары жүргізілген учаскелерді беру Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 7-ақпандағы № 73 «Бұрынғы Семей сынақ ядролық полигоны жерлерін босалқы жерлер құрамына ауыстыру тәртібі туралы» қаулысына¹ сәйкес жүзеге асырылады. Бұл қаулыға сәйкес Қазақстан Республикасының Ұлттық ядролық орталығына өз қарамағындағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан жер учаскелерін, соның ішінде, санитарлық-қорғау аймақтарына арналған жерлер мен ядролық жарылыстар тікелей өткізілген жерлерге қатысты жер пайдалану құқығы берілген.

¹ ҚР ПҰАЖ, 1996, № 7, 441-бет.

Ядролық қарудың сынақтары өткізілген жер учаскелері субъектілерге жер пайдалану мен меншікке тек ядролық қару сынақтарының салдарын жоюға байланысты барлық шаралар және аумақты кешенді экологиялық зерттеу аяқталған соң ғана беріледі.²

Жоғарыдан көрініп тұрғандай, жер құқығы қатынастарының субъектілері өз құрамы бойынша бірыңғай емес және жерлердің құқықтық режиміне, санаттарына, пайдалануына, жалға берілуіне, меншік түрлеріне және табиғат объектілерінің басқа түрлерімен байланысына қарай күрделі болып келеді.

5.4. Жер құқығы қатынастарының мазмұны.

Заң әдебиетінде құқықтық қатынастардың, соның ішінде, жер құқығы қатынастарының мазмұны олардың құқықтары мен міндеттерінің өзара байланысы тұрғысынан қарастырылады.³ Бұл дұрыс көзқарас. Алайда, құқықтық қатынас субъектілерінің өзара байланысқан бұл құқықтар мен міндеттері құқық қатынастарының объектілеріне қатысты субъектілердің өкілеттіктерінің мазмұны болып табылады. Сондықтан да, жер құқығы қатынастарының мазмұнын толық ашу үшін жер құқығы қатынастары субъектілерінің өкілеттіктерінің мазмұнын қарастыру қажет. Ол мынадай өкілеттіктерден тұрады: иелік ету, пайдалану және билік ету, яғни, объектіге иелік етуге байланысты құқықтар мен міндеттер, объектіні пайдалануға қатысты құқықтар мен міндеттер және объектіге билік етуге қатысты құқықтар мен міндеттер. Бұл құқықтар өзара байланыста болғанымен, өзінің мазмұны бойынша әртүрлі сипатта болып келеді. Мысалы, жер учаскесін сыйға тарту жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының құқығы болып табылады. Ал жерлерді ұтымды және нысаналы пайдалану — жер учаскесі субъектісінің аталған

² Положение “О порядке изъятия, охраны и использования загрязненных и нарушенных земель”, утверждено постановлением Правительства РК от 16-июня 1997 г. № 976 (САПП РК, 1997, № 27, ст. 242).

³ Ерофеев Б.М. Земельное право. Учебник, М., Новый юрист, 1998, С. 144; Колотинская С.И. в кн. Земельное право России. М., “Таис”, 1995, С. 65; Мухитдинов Н.Б. Правовые проблемы пользования недрами. Алматы, Наука, 1972. С. 197; Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан. (Общая часть). Учебное пособие. Алматы, Данекер, 2001. С. 83

жер учаскесін пайдалануға қатысты құқықтары мен міндеттері болып табылады. Бұл меншік иесінің — құқық субъектісінің жер учаскесіне қатысты иелік ету мен билік ету құқықтарына кедергі жасамайды.

Жер құқығы қатынастары субъектісінің құқықтарын анықтаушы құқықтық негіз болып Қазақстан Республикасының Конституциясының, Жер кодексінің “Қоршаған ортаны қорғау туралы”, “Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы” заңдардың және Қазақстан Републикасының басқа да заңдары мен заңға сәйкес актілерінің тиісті нормалары табылады. Жер құқығы қатынастарының субъектілері объектіні иелену, пайдалану және билік етуге қатысты құқықтардың шегінен шығып кетпеуі тиіс.

Жер туралы заңнама жер құқығы қатынастары субъектілерінің басқа тұлғалардың мүдделерін және табиғаттың басқа объектілерін қорғау нормаларын бұзатын әрекеттер жасауына тыйым салады. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 6-бабының 3-тармағына сәйкес, жер қатынастары субъектілерінің өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы табиғи ресурс ретіндегі жерге және қоршаған ортаның өзге де объектілеріне, сондай-ақ басқа тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделеріне зиян келтірмеуге тиіс.

Бұл мысалдан көрініп тұрғандай, жер құқығы қатынастары субъектілерінің, әсіресе, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар болып табылатын азаматтар мен заңды тұлғалардың құқықтары жер учаскесіне қатысты нақты құқықтар мен міндеттермен шектелмейді. Бұл, біз жоғарыда атап өткеніміздей, мынамен байланысты: жер, жер учаскесі — бұл нақты мөлшерге ие, көрші учаскелермен шектесетін және басқа табиғи ресурстармен — су объектілерімен, ормандармен және олардың құқықтық режимімен байланысты болып келетін табиғат объектісі. Яғни, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға жер құқығы қатынастары саласындағы өз құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру үшін кешенді бағыт қажет, себебі, олардың құқықтары кешенді сипатқа ие (ҚР ЖК 64, 65, 140-баптары). Бұл мәселені жер құқығы қатынастарының басқа да қатысушылары, әсіресе, жер ресурстарын қорғау саласындағы басқару және бақылау органдары негізге алуы тиіс. Аталған органдар да жер құқығы қатынастарының негізгі субъектілері болып табылады, олар жер туралы және басқа да

заңнамалармен жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретке ие (ҚР ЖК 13-19, 140, 149, 150-баптары).

Жер туралы заңнамада және басқа да заңдарда бекітілген ережеге сәйкес, заңнамамен белгіленген тәртіп немесе лааузымды тұлғаның нұсқауы жер құқығы қатынастары субъектісі үшін міндетті болып табылады. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 8-бабының 4-тармағына сәйкес, жерді аймақтарға бөлу кезінде белгіленген, аумақты пайдаланудың нысаналы режимі осы баптың 2 және 3-тармақтарында көзделген тәртіппен белгіленеді, жер құқығы қатынастарының субъектілері үшін міндетті болып табылады.

Сонымен, жер құқығы қатынастарының мазмұны ретінде осы құқықтық қатынастар қатысушыларының құқықтары мен міндеттерін ғана емес, жер құқығы қатынастары мазмұнының элементтері ретінде орындалуға тиіс жер туралы заңнаманың басқа да нормаларын түсіну қажет.

Жер құқығы қатынастарының негізгі мазмұнын жер құқығы қатынастары субъектілерінің жер туралы заңмен және басқа да заң шығарушы актілермен көзделген және осы актілердің нормаларын жүзеге асырудың негізінде пайда болатын құқықтары мен міндеттері құрайды.

Мысалы, құқық субъектілерінің жер учаскесіне қатысты тұрақты бастапқы жер пайдалануының құқықтары мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 64, 65, 140-баптарының негізінде, ал кейінгі жер пайдалануының құқықтар мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 35-38 баптарының негізінде туындайды.

Осы құқықтық қатынастарға қарай олардың субъектілерінің құқықтары мен міндеттерінің мазмұны да түрліше болып келеді. Сырттай қарағанда құқықтық актілердің мазмұны бойынша жер құқығы қатынастары субъектілерінің барлық құқықтары мен міндеттері аталған заң актілерінің нормаларының негізінде туындайды және жүзеге асырылады. Алайда, мысалдан көрінгендей, бұл қатынастардың пайда болу негіздері осы нормаларды жүзеге асыруға және жер қатынастары субъектілерінің еркі мен мәртебесіне байланысты болып келеді. Басқаша айтқанда, бастапқы жер пайдаланушының жер туралы заңнаманың нормаларын жүзеге асыруы — бұл заң шығарушы — мемлекетпен берілген тұрақты жер пайдалану құқығы. Ал кейінгі жер пайдаланушыға — мемлекеттің бастапқы негізгі жер

пайдаланушыға жер нарығын дамыту және жерді ұтымды пайдалануға жағдай жасау мақсатында берілген құқығының негізінде бастапқы жер пайдаланушының өз еркімен беруі.

Жер құқығы қатынастары қатысушыларының құқықтары мен міндеттерінің түрлері олардың құқықтық мәртебесіне, Қазақстан Республикасы заңдарында көзделген жерлердің құқықтық жағдайына сәйкес анықталады.

Жер құқығы қатынастарының барлық қатысушыларының кез келген құқықтары мен міндеттері, өкілеттіктері жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттерімен байланысты, және оларды жүзеге асыру үшін олардың құқыққа сай әрекеттері қажет. Жер құқығы қатынастары қатысушысының барлық міндеттерді орындаудағы әрекетсіздігі немесе жер туралы заңнаманы бұзуы жер туралы заңнаманың аталған құқықтары мен міндеттеріне қайшы келеді және заңда жауаптылықты қолдануға не басқа да қолайсыз салдарға алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъективтік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген жағдайда тұлға өз құқығын пайдаланудан бас тарта алады (мысалы, сервитутты пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.).

Жер құқығы қатынастары субъектілерінің (жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың) құқығының мазмұнына меншік иесі немесе жер пайдаланушының құқықтарын қорғау да кіреді.

Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 89-бабына сәйкес, мемлекеттік қажеттіктер үшін мемлекеттік жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қою оны алып қоюды жүзеге асыратын атқарушы органның біржақты шешімі негізінде жүргізіледі. Мұндай шешімге жоғары тұрған органға не сот тәртібімен шағым жасалуы мүмкін.

5.5. Жер құқығы қатынастарының пайда болу, өзгеру және тоқтатылу негіздері.

Қоғамдық қатынастар тұрақты түрде, қоғам мүшелерінің еркінен тәуелсіз пайда болады. Олар табиғи процестермен тығыз байланыста болуы мүмкін. Жер табиғи объект ретінде өндірістік күштің, еңбек құралы және кеңістіктік базис ретінде әрқашанда

қоғамдық қатынастардың пайда болуының бірінші объектісі болып табылған және солай болады да. Құқық нормасының пайда болуымен бұл қоғамдық қатынастар заңды фактілер деп атала бастады.

Заңды факт ретінде адамның еркінен тәуелсіз орын алған жағдайлар мен жекелеген тұлғалардың ерік білдіруінің салдары болып табылатын әрекеттерді (заңды әрекеттер) түсінуге болады.

Адамдардың жерді пайдаланумен байланысты әрекеттері әрқашанда қандай да бір жер құқығы қатынасын орнықтыруға бағытталады және жер туралы заңда нақты аталған белгілі бір мақсаттарды көздейді.

Жер туралы заңнаманың нормаларына сәйкес, барлық заңды фактілерді келесі түрлерге бөлуге болады:

- 1) құқық орнықтырушы фактілер;
- 2) құқық өзгертуші фактілер;
- 3) құқық тоқтатушы фактілер.

1. Құқық орнықтырушы заңды фактілерге Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 27-бабында көзделген негіздерде жерге мемлекеттік меншік құқығын жүзеге асыруды жатқызуға болады. Осы бапқа сәйкес жер учаскелері мемлекеттік меншіктегі жерлерден жеке меншікке тегін немесе ақылы түрде берілуі; тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін және Жер кодексінде, Қазақстан Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жүзеге асырылуы мүмкін.

Жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

2. Құқық өзгертуші фактілердің әсерімен пайда болған жер құқығы қатынастарында өзгерістер орын алады. Құқық өзгертуші фактілер жер құқығы қатынастарының объектісіне, субъектісіне және мазмұнына қарай орын алуы мүмкін.

Мысалы, жер құқығы қатынастарының объектісіне қатысты өзгерту жер учаскесіне құқыққа мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен жасасқан сервитутты орнықтыру туралы шартының негізінде немесе жергілікті атқарушы органның актісінің негізінде не сот шешімінің негізінде және заң шығару

актілерінде көзделген басқа да реттерде орын алуы мүмкін (ҚР ЖК 67-бабы).

Құқық өзгертуші фактілерге жер құқығы қатынастарының мазмұнына қарай мына жағдайлар жатады: Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген негіздер бойынша тұлға жер учаскесіне осы Кодексте белгіленген нормаларға сәйкес оған (тұлғаға) тиесілі болмайтын құқықты алатын жағдайларда, аталған құқық Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген ережелер бойынша бір жыл ішінде иеліктен шығарылуға тиіс немесе аталған мерзімде осы Кодекске сәйкес жерге сондай субъектіге тиесілі болатын құқық етіп қайта рәсімделуге тиіс (ҚР ЖК 66-бабы).

ҚР Жер кодексінің 46-бабының нормалары да құқық өзгертуші сипатқа ие.

3. Құқық тоқтатушы фактілер. Пайда болуы жер құқығы қатынастарымен байланысты құқық тоқтатушы фактілер ҚР Жер кодексінің 81-бабында көзделген.

Ескеріп өтетін жайт, жер құқығы қатынастарының пайда болуы, өзгеруі және тоқтатылу негізі ретіндегі құқықтық актілер жеке дербес мәндегі актілер санатына жатады. Олар нормативтік мәнге ие болмайды.

Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылу негіздерін құқық объектісіне (жер учаскесіне) қатысты туындайтын заңды факт ретінде түсіну қажет. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 81-бабының атауы заңды фактілерді көздеп қана қоймай, олар заңды фактілерді нақты жер учаскесімен байланыстырады да. Егер құқық объектісі — жер учаскесі болмаса, онда аталған заңды фактілер де туындамайды.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 81-бабының 1-тармағының 2-тармақшасында айтылған «меншік иесінің меншік құқығынан немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығынан бас тартқан» деген сөйлемнің орнына «жер учаскесінен бас тартқан» деп атаған дұрыс болар еді.

ҚР Жер кодексінің 81-бабының нормалары жер құқығы қатынастары құқығының тоқтатылу объектісі ретінде жеке және заңды тұлғалардың әлеуметтік құбылыс түріндегі құқығын емес, жеке меншік және жер пайдалану құқығының объектісі болып табылатын жер учаскесін иеленген дұрыс болар еді. ҚР Жер кодексінің 81-бабының 1-тармағының 2, 3-тармақшаларында

аталған жағдайларды есептемегенде, қалған барлық фактілер жер құқығы қатынастарының тоқтатылу объектісі ретінде нақты жер учаскесін атаған. Яғни, жер учаскесі жер құқығы қатынастарының пайда болу, өзгертілу және тоқтатылу объектісі болып табылады.

Барлық заңды фактілер екі түрге бөлінеді: оқиға және жүріс-тұрыс.

Оқиға құқықтық қатынастар субъектісінің еркінен тыс орын алады (жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өлімі, ҚР ЖК 140-бабында көзделген жердің бүлінуіне әсер ететін факторлар, қызметтік жер телімін пайдаланушы тұлғаның қызметтік міндеттерді орындау барысында қайтыс болуы).

Жүріс-тұрыс жер құқығы қатынастары субъектілерінің әрекетінен немесе әрекетсіздігінен көрініс табады және құқыққа сай немесе құқыққа қайшы болуы мүмкін.

Құқыққа қайшы жүріс-тұрыс жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың ҚР ЖК 65, 140-баптарында көзделген міндеттерді орындау барысынан немесе орындамауынан көрініс табады. Сонымен қатар, мұндай жүріс-тұрыс ҚР Жер кодексінде және басқа да заң актілерінде көзделген тыйымдар мен міндеттерге қатысты орын алуы мүмкін. Мысалы, ҚР Жер кодексінің 6, 8, 71, 143, 165-166 және т.б. баптары.

Жер заңдарының бұзылуына кінәлі жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар мен олардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіпте жауапты болады (ҚР ЖК 168-бабы).

5-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1) “Құқықтық қатынас” және “жер құқығы қатынастары” терминдерінің түсінігі.

2) Жер құқығы қатынастарының түсінігі.

3) Жер құқығы қатынастарының құрылымы қандай?

4) Жер құқығының материалдық нормаларының ерекшелігі қандай?

5) Жер құқығының іс жүргізушілік нормаларының ерекшелігі қандай?

6) Жер құқығы қатынастарының түрлері.

7) Жер құқығы қатынастарының объектілері.

8) Жер құқығы қатынастары объектілерінің түрлері.

- 9) Жер құқығы қатынастарының субъектілерінің түсінігі.
- 10) Жер құқығы қатынастары субъектілерінің түрлері.
- 11) ҚР біртұтас жер қорының санаттарына қарай субъектілердің түрлері.

5-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Қандай қоғамдық қатынастарына жатпайды?
 - 1) Экономикалық;
 - 2) Жер-экологиялық;
 - 3) Қоғамдық-саяси;
 - 4) Әлеуметтік.

2. Жер құқығының құрылымына жатпайды:
 - 1) Жер құқығының пәні;
 - 2) Жер құқығының тарихы;
 - 3) Жер құқығының қайнар көздері;
 - 4) Жерді әкімшілік-аумақтық бөлу.

3. Жер құқығы қатынастарының объектілеріне жатпайды:
 - 1) Жер қоры;
 - 2) Жерге меншік құқығы;
 - 3) Жер учаскелеріне құқық;
 - 4) Сервитуттар;
 - 5) Жеке тұлғалардың жер учаскелерін жалға алу туралы шарты.

4. Жер пайдаланудың ерекше түрі болып табылады:
 - 1) Қызметтік жер телімдері;
 - 2) Шартты жер үлестері;
 - 3) Жер учаскесін жалға беру;
 - 4) Жер учаскесінің кепілі;
 - 5) Уақытша жер пайдалану.

5. Жер құқығы қатынастарының субъектілері болып табылмайды:
 - 1) ҚР азаматтары;
 - 2) Шетелдік азаматтар;
 - 3) Азаматтығы жоқ адамдар;

- 4) Мемлекеттік органдар;
- 5) Әкімшілік-аумақтық органдар.

Әдебиеттер:

- 1) Абдраимов Б.Ж. Актуальные проблемы совершенствования процессуальных норм земельного права. Алматы, 2001.
- 2) Бектурганов А.Е. Қазақстандағы жер құқықтық қатынастары. Алматы, 1997.
- 3) Хаджиев А.Х. Земельное право РК (Общая часть). Алматы, 2001
- 4) Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. М., 1998.

6 -тарау. Жерге меншік құқығы

6.1. Жерге меншік құқығының түсінігі және оның түрлері.

Жерге мемлекеттік меншік құқығы Қазақстан Республикасында алғаш рет Конституцияда КСРО құрамында болған кезде орнықтырылып, Қазақстан Республикасының 1995 жылғы Конституциясында бекітілді.

Мемлекеттік меншік құқығы барлық жерлерді қазіргі кезгі және болашақ ұрпақтардың мүддесі үшін жоспарлы және ұтымды түрде пайдалануға мүмкіндік береді. Меншіктің бұл түрі ҚР жер кодексінің 5-бабында көзделген жер туралы заңнаманың барлық міндеттерін жүзеге асыруға мүмкіндік береді. Бұл жөнінде біз осы оқу құралының басында атап өткенбіз.

Жоғарыда аталғандай, Қазақстан Республикасында мемлекеттік және жеке меншік танылып, теңдей қорғалады.

Меншікті пайдалану қоғамның игілігіне қызмет етуі тиіс. Меншіктің субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен анықталады. Мұндай заң болып Қазақстан республикасының Жер кодексі және республиканың меншік құқығы мен жер пайдалануға қатысты туындайтын қатынастарды реттейтін басқа да заңдары табылады.

Қазақстан Республикасының Конституциясы меншік құқығы мәселесінде меншікті пайдалану құқығын алғашқы орынға қояды, себебі, жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік құқықтарының негізгі мазмұны болып қоғамның игілігіне қызмет ететін жерді пайдалану құқығы табылады.

Шаруа (фермер) қожалықтары және тауарлық ауыл шаруашылығы өндірісі үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын енгізу осы жер пайдалану түрінің субъектілерінің мүдделерімен және ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды және тиімді пайдаланумен байланысты. Өйткені, аталған мәселе жер туралы жаңа заңнаманың басты міндеті болып табылады.

Бұл жерлердегі жеке меншік құқығы осы құқық субъектілерінің топырақ құнарлығын, жер айналымын арттыруға, экологиялық салауаттылықты қамтамасыз етуге қатысты материалдық мүдделерін арттырады. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердегі жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектілері экономикалық, әлеуметтік және экологиялық шараларды жүргізуде ауыл шаруашылық органдарынан тәуелсіз болып келеді, соған қарамастан олар Қазақстан Республикасының бүкіл халқының салауаттылығы үшін ауыл шаруашылық өндірісінің тиімділігін арттыруда мемлекеттің көмегіне сүйене алады.

Қазақстан Республикасының ауылдың экономикасын, мәдениетін, тұрмысын көтеруге және басқа да әлеуметтік, экономикалық мәселелерге қатысты жүргізіп отырған шаралары арқылы бұған оңай көз жеткізуге болады.

Жер учаскесіне азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншік құқығын орнықтыру — бұл объективтік қажеттілік. Бұл мыналармен байланысты:

Біріншіден, орман және ауыл шаруашылығындағы жер учаскелері өндіріс құралы ғана емес, сонымен қатар, орналасу жері, өндірістің және қоғам мүшелері қызметінің базис-аумағы да болып табылады. Мүліктік сипаттағы объектілер (тұрғын, бағбандық, саяжайлық, өндірістік үйлер, құрылыстар, ғимараттар) мен жер құқығы қатынастарының (ғимараттың, құрылыстың жерін пайдалану, оларды күту, сол жерлерде бағбандықпен және бақшалықпен айналысу) арасында тығыз байланыс болады.

Екіншіден, жер учаскесіндегі меншік объектілерін пайдалану мен жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану құқығының субъектісі болып тек бір тұлға (жалға беруді есептемегенде) табылады. Тәжірибеде меншік құқығының объектілері немесе жер учаскесі берілетін жағдайларда (сату-сатып алуда, мұрагерлік жағдайында және т.б.) жоғарыда аталған екі объект те бірге беріледі.

Сол себепті, жер туралы заңнама осы мәселелерді ескере отырып, ҚР Жер кодексінің 23-бабында былай делінген, Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде шаруа (фермер) қожалығын, өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, орман өсіру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін, сондай-ақ үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, соның ішінде, тұрғын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері болуы мүмкін.

Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» заң күші бар Жарлығының 1-бабы (бұрын «Негізгі терминдер және анықтамалар» деп аталған) жерге заттық құқықты көздеген. Бұл құқық меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығы, сервитут және басқа да заттық құқықтар ретінде анықталды. Бұл Жарлықтың 11-бөлімі «Жерге меншік құқығы және басқа да заттық құқықтар», 3-тарауы «Жер учаскесі меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтардың объектісі ретінде», 5-тарауы «Жерге меншік құқығы» деп аталды.

Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заңы жерге заттық құқық анықтамасын бермеді. Бұл

заңның 2-бөлімі «Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және басқа да құқықтар», 3-тарауы «Жерге меншік құқығы», 4-тарауы «Жер пайдалану құқығы» деп аталды. Бұл заңның 5-тарауында да («Жер учаскесі меншік құқығының, жер пайдалану құқығының және басқа да құқықтардың объектісі ретінде») жерге заттық құқық түсінігі болмады. Алайда, Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымдағы жаңа Жер кодексінің 2-бөлімі «Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және өзге де заттық құқықтар» деп аталды, ал бұл бөлімнің тараулары мен баптарында заттық құқықтың түсінігі, оның түрлері мен құқықтық жағдайы талданбады.

Қазіргі кезде ҚР Жер кодексі бойынша, жер, жер учаскелері, жер пайдалану құқығы, сервитут келесі негіздер бойынша заттық құқықтың объектілері бола алмайды.

Жерге меншік құқығының түсінігі ҚР Жер кодексінің 3-бабында берілген. Қазақстан Республикасында жер мемлекеттік меншікте болады. Жер учаскелері Жер кодексінде белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін.

Жер, оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер және жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар мемлекеттік меншікте болады.

Меншік құқығы үшін ҚР Конституциясының нормаларында жердің, оның қойнауының, су көздерінің, өсімдіктер мен жануарлар дүниесінің табиғи ресурс ретіндегі сипатының анықтамасы зор мәнге ие.

Жер — бұл адам мен қоғам үшін тек экономикалық қажеттілік емес, ол табиғаттың басқа да объектілерімен байланысқа түсе отырып экологиялық мәнге де ие болады. Жердің барлық табиғи ресурстарды біріктіре отырып, оларға табиғи ортаны жасауы бекер емес. Бұл оның меншік объектісі ретіндегі, сонымен қатар, пайдалану және қорғау объектісі, яғни, табиғи ресурс ретіндегі құқықтық жағдайына әсер етеді.

Зандармен жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау және оны ұтымды әрі нысаналы пайдалану қағидалары бекітілген. Ол үшін жерлерді экологиялық пайдаланудың маңызы экономикалық пайдаланудан кем емес.

Жердің меншік объектісі ретіндегі ерекшелігі оның кеңістікте белгілі бір шекарада шектелуінен, жылжымайтындығынан және табиғи жағдайлар мен қоршаған ортаға тәуелділігінен байқалады.

Жерді пайдаланудың ерекшелігі ҚР жер қорының нысаналы мақсатын анықтауда ескеріледі (ҚР ЖК 1-бабының 1-тармағы).

Алайда, ҚР 2003 жылғы 20-маусымдағы жаңа Жер кодексінде, жоғарыда атап өткеніміздей, «Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және өзге де заттық құқықтар» бөлімінде (2-бөлім), «Жер учаскесі меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтардың объектісі ретінде» тарауында (5-тарау) және «Жер пайдалану құқығы» тарауында (4-тарау) «заттық құқық» түсінігі заңды негізсіз қолданылған. 4-тараудың 28-бабында былай делінген: «жер пайдалану құқығы заттық болып табылады. Осы Кодекске немесе заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына *меншік құқығы туралы нормалар* қолданылады».

Бұл жерде заңды талдауды қажет ететін екі мәселе бар, себебі, олар жер құқығы нормаларын игеруде теориялық және тәжірибелік мәнге ие. Біріншісі, бұл — жер пайдалану құқығына меншік құқығы нормаларының қолданылуы; екіншісі — жер пайдалану құқығына меншік құқығы нормаларының қолданылуы Жер кодексіне және заттық құқықтың табиғатына қайшы келмеуі.

1. «Заттық» құқық терминін қолдану Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабына қайшы келеді. ҚР Конституциясы жерді екі мағынада қарастырады: біріншіден, табиғи ресурс ретінде, екіншіден, меншік құқығы ретінде. Ал бұл бапта «заттық құқық» атауы жоқ.

2. ҚР Жер кодексінің 12-бабында осы Кодексте пайдаланылатын негізгі ұғымдар қарастырылған: «жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу», «жер үлесі», «жер ресурстары», «жер», «кондоминиум», «жер қатынастарының объектісі», «меншік құқығының объектісі», «жер пайдалану құқығы», «жер учаскесіне жеке меншік құқығы», «сервитут», «шартты жер үлесі». Бұл жерде заттық құқықтың анықтамасы жоқ, яғни, аталған түсініктердің барлығының заттық құқықпен байланысы жоқ.

3. Жерге меншік құқығы және жер пайдалану құқығы — бұл жерді табиғи орта мен оның жағдайларынан ажыратылмайтын жалғыз табиғи объект ретінде пайдалану мен оған меншіктің

ерекше түрлері. Сол себепті, жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының объектісі ретінде жеке және мемлекеттік меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы субъектілерінің, олардың шаруашылық жүргізу нысандарына қарамастан, құқықтары мен міндеттері орнықтырылады.

4. Мемлекет жерге орналастыру, мемлекеттік жер кадастры және жер мониторингі салаларында әртүрлі шараларды жүзеге асырады. Бұл шаралардың заттық құқыққа тән емес екендігі белгілі. Мысалы, жерге орналастыру жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған Қазақстан Республикасы жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі іс-шаралар жүйесі болып табылады.

Жерге орналастыру меншік нысанына тиесілігіне және оларда шаруашылық жүргізу нысанына қарамастан, барлық санаттағы жерлерде жүргізіледі.

Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады.

Жер мониторингі болып жатқан өзгерістерді уақтылы анықтау, оларды бағалау, одан әрі дамуын болжау және кері әсері бар процестерді болдырмау мен оның зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу мақсатында жүргізілетін жер қорының сапалық және мөлшерлік жай-күйін базалық (бастапқы), жедел, мерзімді байқау жүйесін білдіреді.

Жерге меншік нысандарына, жердің нысаналы мақсаты мен пайдаланылу сипатына қарамастан Қазақстан Республикасының барлық жері жер мониторингінің объектісі болып табылады.

Жер кодексімен көзделген бұл шараларда да заттық құқық туралы мәселе қозғалмаған.

5. Жер кодексінің нормалары заттық құқықтың емес, Қазақстан Республикасы жер қорының құрамына кірегін барлық жерлердің нысаналы мақсатын көздейді (ҚР ЖК 1-бабы).

6. Жер кодексінің нормалары барлық жерлердің, соның ішінде оның бөліктері — жер учаскелерінің нысаналы мақсатын көздейді.

7. Мемлекет барлық жерлердің, соның ішінде, жеке меншікке, жер пайдалану құқығына (жалға) берілген барлық жер учаскелерінің нысаналы мақсатын анықтайды, ал заттық құқықтарға нысаналы мақсат орнықтыру мүмкін емес. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар жер учаскесін пайдалану және беру кезінде оның нысаналы мақсатын өз бетімен өзгертуге құқығы жоқ.

8. Мемлекет мемлекеттік органдар жүйесі арқылы жер қорын басқаруды және меншік нысанына, жер пайдалану құқығына және шаруашылық жүргізуге қарамастан барлық жерлерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жүзегет асырады.

9. Барлық тұлғаларға жер учаскелерін беру Қазақстан Республикасы заңдарының нормаларына сәйкес, ал басқа мемлекетке беру өзара шартта көзделген тәртіпке сәйкес жүзеге асырылады. Жерлердің нысаналы мақсаты, жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау, мемлекеттің жер учаскелерін нормалауы, беру және сатуы сияқты нормаларды азаматтық заңнама заттық құқықтың объектілеріне қатысты қарастырмайды.

10. Сол себепті, ҚР Азаматтық кодексінің (жалпы бөлім) 1-бабына сәйкес, табиғи ресурстар мен қоршаған ортаны пайдалануға қатысты қатынастарға, егер олар осы баптың 1-тармағында көзделген белгілерге жауап берсе, бұл қатынастар табиғи ресурстарды пайдалану мен қоршаған ортаны қорғау туралы заңнамамен реттелмеген жағдайда ғана азаматтық заңнама қолданылады.

11. Мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заңдарымен белгіленген жерді пайдалану мен оның жағдайы туралы мәліметтерді уақтылы беріп отыру жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың міндеті болып табылады.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің түсіндірмесінде¹ аталғандай, табиғи ресурстық құқық (соның ішінде, жер, су және орман құқықтары) және экологиялық заңнама құқықтың дербес салаларына бөлініп шықты. Олардың өздеріне тән құқықтық қатынастарды реттейтін нормалары мен

¹ Гражданский кодекс Республики Казахстан. Общая часть. Комментарий (постатейный). Ответственные редакторы Басин Ю. Г., Сулейменов М.К. Книга 1, Алматы Жеті –Жарғы, 2003, С.46-47

азаматтық заңнаманың арасында қайшылықтар болған жағдайда аталған құқық салаларының нормалары жоғарғы заң күшіне ие болатын болды. Осылай, азаматтық заңнама табиғи ресурстық және экологиялық құқықтың нормаларына айрықша мән береді.

Сол себепті, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 28-бабының нормалары ҚР Конституциясының жерге меншік құқығы туралы нормаларына, Жер кодексінің өзіне және ҚР Азаматтық кодексінің 1-бабының нормаларына қайшы келеді. Осыған сәйкес, ҚР Жер кодексінің 2-бөлімі мен 5-тарауының атауларынан «заттық құқық» сөзін алып тастау қажет. Ал ҚР Жер кодексінің 28-бабының мәтінін өзгертіп, былай көрсеткен жөн: «Жер пайдалану құқығы — бұл тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін мерзімсіз (тұрақты жер пайдалану) немесе белгілі бір мерзімде (уақытша жер пайдалану), ақылы немесе ақысыз негізде иелену және пайдалану құқығы». Бұл өзгерту ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағына сәйкес келеді. Жер кодексі 28-бабы мәтінінің мұндай өзгерістері бұл Кодекстің басқа нормаларына ешбір өзгерту әкелмейді. Себебі, ҚР Жер кодексінің 6-бабының 4-тармағына сәйкес, егер Қазақстан Республикасының жер, орман, су заңдарында, жер қойнауы, өсімдіктер мен жануарлар дүниесі, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы, қоршаған ортаны қорғау туралы заңдарында өзгеше көзделмесе, жер учаскелерін иелену, пайдалану және оларға билік ету, сондай-ақ олармен мәміле жасасу бойынша мүліктік қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарымен реттеледі.

ҚР Жер кодексінің аталған нормасында да «заттық құқық» түсінігі жоқ.

Жер туралы заңнама мен азаматтық заңнаманың жер учаскелерінің режиміне қатысты байланысын төмендегі схемадан көресіздер (қосымша № 1).

№ 1 қосымша

Жер туралы заңнама мен азаматтық заңнаманың жер учаскелерінің режиміне қатысты байланысына қатысты схема

Жер туралы заңнаманың нормалары	Азаматтық заңнаманың нормалары	заңнаманың қарастырады
--	---------------------------------------	-------------------------------

қарастырады:	немесе қарастырмайды:
1) нысаналы мақсат (ҚР ЖК 1-бабы)	1) нысаналы мақсатты қарастырмайды
2) нысаналы мақсатты мемлекет анықтайды (ҚР ЖК 1-бабы)	2) заттардың нысаналы мақсаты мемлекетпен анықталмайды
3) мемлекеттік басқару жүзеге асырылады (ҚР ЖК 13-19 баптары)	3) жеке меншік иелеріне тиесілі заттар мемлекетпен басқарылмайды
4) жер учаскелерін ұтымды және нысаналы пайдалануға және де қорғауға мемлекеттік бақылау жүзеге асырылады (ҚР ЖК 18-тарауы)	4) заттың нысаналы және ұтымды пайдалануына мемлекеттік бақылау жүзеге асырылмайды
5) мемлекеттік органдар жер учаскесінің мониторингін жүзеге асырады (ҚР ЖК 159-бабы)	5) заттардың жер мониторингіне ұқсас мониторингі жүргізілмейді
6) мемлекеттік жер кадастры жүргізіледі (ҚР ЖК 152-бабы)	6) заттар табиғи объект ретінде кадастрға жатпайды
7) табысталған жер учаскелері қатаң нормаланып отырады (ҚР ЖК 50-бабы)	7) азаматтық заңнама заттың, мүліктің нормасын, санын, көлемін анықтамайды
8) жер учаскелері меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының объектісі бола тұра табиғи ресурс ретінде қорғау объектісі түріндегі қасиетін де жоғалтпайды (ҚР ЖК 18-тарауы)	8) азаматтық заңнама бойынша адам жасаған заттар табиғат объектісі және оны қорғау объектісі бола алмайды. Оларға жер туралы және экологиялық заңдармен реттелетін табиғи ресурстарды қалпына келтіру мен өндіру, соның ішінде, жер учаскелерінің құнарлығын қалпына келтіру туралы нормалардың қатысы жоқ
9) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттеріне иелену,	9) азаматтық заңнама меншік иелерінің заттық құқықтың объектілеріне мұндай құқықтары мен

пайдалану және билік ету ғана емес, жер учаскелерін табиғат және қоршаған ортаның объектісі ретінде антропогендік әсер етуден қорғауы да кіреді (ҚР ЖК 140-бабы)	міндеттерін көздемейді
10) мемлекет заңнамада көзделген жағдайларда жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюы мүмкін (ҚР ЖК 84-бабы)	10) азаматтық заңнамада мұндай нормалар жоқ
11) жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының жер учаскесін және сервитутты пайдаланудың нысаналы мақсаты мен режимін және нормативтік құқықтық актілер негізінде белгіленген басқа да пайдалану талаптарын өз бетінше өзгертуге болмайды (ҚР ЖК 65-бабының 4-тармағы)	11) азаматтық құқықта заттың құқықтық режимі заңнамада белгіленген тәртіппен емес, осы заттың меншік иесімен анықталады

Бұл схемадан көрініп тұрғандай, жеке меншікке немесе жер пайдалануға берілетін жер учаскелерінің құқықтық режимі тек жер туралы заңнамамен қарастырылған, азаматтық заңнамада осыған ұқсас нормалар жоқ. Егер жер учаскелерінің аталған құқықтық режимдерінің түрлерін заттық құқықтың нормалары ретінде азаматтық заңнамаға енгізетін болсақ, бұл азаматтық құқықпен реттелетін заттық құқықтың табиғатына қайшы келетін еді.

Қазақстан Республикасындағы жерге меншік ҚР жер заңдарының міндеттеріне, нарық жағдайындағы экономиканың даму шарттарына жауап береді.

Қазақстан Республикасындағы жерге меншіктің, ҚР Конституциясы мен Жер кодексінде аталғандай, екі түрі бар: мемлекеттік және жеке меншік.

Мемлекеттік меншік — бұл Қазақстан Республикасы аумағының шегін қамтитын және оның меншігі болып танылған жерлер.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығы — азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі жер учаскесін осы Кодексте белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде иелену, пайдалану және оларға билік ету құқығы (ҚР ЖК 12-бабының 32-тармағы).

6.2. Жерге мемлекеттік меншік құқығының және жер учаскелеріне жеке меншік құқығының пайда болу негіздері.

Жоғарыда аталып кеткендей, жерге жеке меншік құқығы Қазақстан Республикасы Конституциясында және 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер кодексінде бекітілген. Бұл құқық меншік иесінің ҚР Жер кодексінде көзделген құқықтарының барлығын жүзеге асырудың заңды негізі болып табылады.

Жер учаскесіне меншік құқығы мына жолдар арқылы туындайды:

- 1) меншік құқығын табыстау;
- 2) меншік құқығын беру;
- 3) меншік құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық (мұраға қалдыру, заңды тұлғаның қайта ұйымдастырылуы) тәртібі бойынша ауысуы.

Меншік құқығын табыстау, беру және оның ауысуы жер учаскесінің нысаналы мақсаты ескеріле отырып жүзеге асырылуға тиіс.

Жер учаскесіне меншік құқығы келесі негіздерде туындайды:

- 1) мемлекеттік органдар актілер негізінде;
- 2) азаматтық-құқықтық мәмілелер негізінде;
- 3) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де негіздерде (ҚР ЖК 22-бабы).

Азаматтар мен заңды тұлғаларда тиісті жер учаскесіне қатысты сәйкес құқықтардың туындауының негізі болып табылатын құжаттар ҚР ЖК 12-бабының 33-тармағында құқық белгілейтін деп аталған. Құқық белгілейтін құжаттарға атқарушы органдардың жер учаскесіне құқықты табыстау туралы құқықтық актілері, сату-сатып алу шарттары (айырбас, сыйға тарту және жер учаскесін беру туралы басқа да мәмілелер) және сот органдарының жер учаскесіне меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге қатысты басқа да құқықтарды тануы туралы шешімдері жатады. Құқық белгілейтін құжаттардың негізінде жер

ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар (ҚР ЖК 14-бабында көзделген) жер учаскесінің өзіндік сипатын көрсететін құқық куәландыратын құжаттарды бекітеді. Құқық куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уақытша жер пайдалану құқығы актісі жатады (ҚР ЖК 12-бабының 33-34 тармақтары).

Қазақстан Республикасы жерге меншік иесінің құқықтары жерге меншік құқығының аталған мазмұнымен шектелмейді. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасында мемлекет жерге рента құқығын иеленіп, мемлекеттік билік арқылы бүкіл мемлекет аумағында жердің иелік ету, пайдалану және билік ету тәртібін бекітеді.

Егер де мемлекеттік меншікті иелену, пайдалану және билік ету ҚР Жер кодексімен реттелетін болса, ал жерге қатысты ренталық қатынастар ҚР Жер кодексімен қоса ҚР 2001 жылғы 12-маусымдағы «Салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» заңымен (Салық кодексі) реттеледі.

Меншік пен жер пайдаланудың нысанына қарамастан жерді иеленудің, пайдаланудың және билік етудің жалпы ережелерін мемлекет, ҚР Жер кодексі және басқа да заң шығарушы актілер, соның ішінде, «Жер құқығының қайнар көздері» тарауында аталған ҚР заң шығарушы актілері анықтайды.

Мемлекеттің мұндай жалпы өкілеттіктерін мемлекеттің жер қорын басқару, соның ішінде, ҚР жер қорын мемлекеттік реттеу өкілеттіктерінің қатарынан қарастыруға болады.

ҚР Жер кодексінің 27-бабына сәйкес, мемлекеттік меншік құқығын жүзеге асыру мынаны білдіреді: мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскелері:

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

3) Жер кодексінде, Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзге де құқықтық нысандарда жүзеге асырылуы мүмкін. Мысалы, ҚР Жер кодексінің 43-бабының 8-тармағына сәйкес, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелері және ол жер учаскелерін жалдау құқығы аукционда сату объектілері болуы мүмкін. Аукционда сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің тізбесін немесе жер учаскелерін жалға беру тәртібін жергілікті атқарушы

органдар анықталып, жергілікті өкілді органдардың сәйкес шешімдерімен бекітіледі.

Бұлардың барлығы мемлекеттің билік жүргізу функциялары болып табылады. ҚР Жер кодексінің 21-бабының 2-тармағына сәйкес, жердің меншік иесі ретіндегі мемлекеттің құқықтарын ҚР ЖК 13-19 баптарында, ҚР Үкіметінің 1999 жылғы 23-қарашадағы № 1776 жылғы «Қазақстан Республикасының жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі туралы» ережесінде¹ және өзге де заң актілерінде белгіленген өз құзыретіне сәйкес мемлекеттік органдар жүзеге асырады.

ҚР ЖК 22-бабының 1-тармағында көзделген, жер учаскесіне меншік құқығын табыстау мемлекеттік органдар актілерінің негізінде туындайды.

ҚР Жер кодексінде меншік құқығындағы жер учаскесін табыстау тәртібі туралы арнайы бап жоқ. Дегенмен, ҚР Жер кодексінің 22-бабының 1-тармағында («Жер учаскесіне меншік құқығының туындауы») меншік құқығы жөнінде ережелер қарастырылған. Бұл бапты «Меншік құқығындағы жер учаскесін табыстау» деп атаған жөн болар еді. Сонымен, Жер кодексінде жер учаскесін жер пайдалануға табыстаудың күрделі жүйесі орын алған. Сол себепті, Жер кодексінің жер учаскелерін меншікке табыстау тәртібі туралы нормаларын талдау қажет.

Жер кодексінде жер учаскелерін табыстау тәртібін көздейтін екі бап бар. Біріншісі — бұл 32-бап — «Жер пайдалану құқығын табыстау», ал екіншісі — 43-бап — «Жер учаскесіне құқықты табыстау тәртібі». 32-баптың мазмұны 43-баптың мазмұнына қарағанда өзгеше. Бұл мынадан көрініс табады — ҚР ЖК 32-бабы негізінен жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін жергілікті атқарушы органдардың табыстау тәртібін қарастырса, 43-бап жер пайдалану және жеке меншік құқығындағы жер учаскелерін жергілікті атқарушы органдардың табыстау тәртібін, соның ішінде, құқық белгілейтін және құқық қуәландыратын құжаттарды дайындау процесін де қарастырады.

Сонымен қатар, ҚР Жер кодексінің «Жер учаскесі — меншік құқығының, жер пайдалану құқығының және өзге де заттық құқықтардың объектісі ретінде» атты 5-тарауында мынадай ережелер қарастырылған:

¹ ҚР ПУАЖ, 1999 ж. № 52, 509 б.

- Жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін беру (44-бап);
- Құрылысқа байланысты емес жер учаскелерін беру (45-бап);
- Оралмандарға жер учаскелерін беру (46-бап);
- Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтар алу (47-бап);
- Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтарды саудасаттықта (конкурстарда, аукциондарда) алу (48-бап);
- Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін төлеу мерзімін ұзартып сату кезінде оларға құқықтар алу (49-бап);

47, 48, 49— баптарының атауы ҚР ЖК 5-тарауының атына сәйкес олардың орналасу ретіне қарай аталуы тиіс — мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін беру; мемлекеттік меншіктегі саудасаттықтағы (конкурстардағы, аукциондардағы) жер учаскелерін беру; меншік құқығының, жер пайдалану құқығының және басқа да құқықтардың объектісі ретінде төлеу мерзімін ұзартып сату кезінде мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтар алу.

Сонымен, жер учаскесіне меншік құқығының пайда болуының бірінші негізі ретінде ҚР ЖК 43-бабының нормаларын атауға болады.

Жер учаскелеріне меншік құқығының пайда болуының екінші негізі болып заңды факт (сату-сатып алу, жер учаскесін айырбастау, сыйға тарту және т.б.) табылады. Ол ҚР ЖК-де «Меншік құқығын беру» (ҚР ЖК 22-бабының 2-тармағы) және «азаматтық-құқықтық мәміле» (ҚР ЖК 22-бабының 3-тармағының 2-тармақшасы) деп аталған.

Жер учаскесін жеке меншікке беру — бұл жер учаскесіне қатысты азаматтық-құқықтық мәміле.

Бұл жер учаскесі меншік иесінің жер туралы заңнамада көзделген тәртіпте жүзеге асырылатын билік жүргізу функциясы.

Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгерпей, Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасасуға құқылы. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің меншік иелері аталған құқықтарды ҚР Салық кодексінің ережелерін ескере отырып жүзеге асырады (ҚР ЖК 25-бабының 2-тармағы). Жер учаскесі меншік иесінің бұл функциясын ҚР ЖК 21-бабының 1-тармағында билік ету функциясы деп, ал 81-баптың 1-тармағында иеліктен шығарып беру құқығы (сату-сатып алу, сыйға тарту, айырбас және т.б.) деп аталған.

Билік ету функциясының нысандары болып мыналар табылады:

1) меншік құқығынан (жер учаскесінен) бас тарту (ҚР ЖК 82-бабы);

2) жеке жер учаскесін сату;

3) меншік иесінің жер учаскесін сыйға тартуы;

4) жер учаскесін жеке меншік құқығы негізінде иеленген азамат қайтыс болған жағдайда жер учаскесін мұраға алу;

5) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу (ҚР ЖК 83-бабы).

Жоғарыда аталған жағдайлардың барлығында жер учаскесін берудің салдары меншік құқығының тоқтатылуына және заңнамада көзделген тәртіптің, яғни, заңды фактінің негізінде басқа тұлғаның осы жер учаскесіне қатысты құқығының туындауына алып келеді.

Субъектінің жоғарыда аталған билік ету функцияларының нысандарының барлығы азаматтық заңнаманың нормаларымен реттеледі. Жер туралы заңнама аталған құқықтарды беру тәртібін жер туралы заңнамадан азаматтық заңнаманың нормаларына өтетін нормалар ретінде қарастырады.

Заңнамада мұндай өтпелі ережелердің басқа да түрлері көзделуі мүмкін.

Мұндай жағдайларда жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесін кімге, қашан, қандай бағаға сатуды, мұрагерлердің қайсысына жер учаскесін қалдыруды (заң бойынша мұрагерлік жағдайында немесе азаматтық заңнаманың нормаларына сәйкес мұрагердің мұра алу құқығын болдырмау жағдайын есептемегенде) өзі шешеді.

Меншік құқығының (жер пайдалану құқығының) туындауының негіздерінің бірі болып жеке және заңды тұлғалардың жер учаскесін табыстау туралы өтініші табылады.

Төменде жеке және заңды тұлғалардың жер учаскелерін табыстау туралы өтінішін қараудың ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртібін қарастырамыз.

а) Жеке және заңды тұлғалардың жер учаскелерін табыстау туралы өтінішін қарау тәртібі.

Жер учаскелеріне меншік және (немесе) жер пайдалану құқығының табысталуына мүдделі жеке және заңды тұлғалар жер

учаскесі орналасқан жердегі жергілікті атқарушы органға өтініш береді.

Жер учаскесіне құқық табыстау туралы өтініш түскен мерзімнен бастап үш айға дейінгі мерзімде қаралады. Жер учаскесін беруден бас тарту жергілікті атқару органның шешімімен рәсімделеді, оның дәлелді себептері көрсетілуге, ал көшірмесі өтініш берушіге шешім қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде тапсырылуы тиіс.

Жергілікті атқарушы органның ҚР ЖК 43-бабында көзделген талаптарға сәйкес жер учаскесін табыстау туралы шешімі жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар беретін жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатты берудің негізі болып табылады. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар мынадай жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар қабылдайды:

жер учаскесіне жеке меншік кезінде — жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі;

тұрақты жер пайдалану кезінде — тұрақты жер пайдалану құқығы актісі;

уақытша ақылы жер пайдалану кезінде — уақытша ақылы (ұзақ мерзімді, қысқа мерзімді) жер пайдалану (жалдану) құқығы актісі;

уақытша ақысыз жер пайдалану кезінде — уақытша ақысыз жер пайдалану құқығы актісі.

Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарда жер және құқық кадастрларын жүргізу мақсаттары үшін қажетті сәйкестендіру мәліметтері болуға тиіс.

Жер учаскелерін нысаналы мақсатына қарай табыстаудың ерекшеліктері ҚР Жер кодексінің 44, 45-баптарына сәйкес анықталады.

Жеке меншік құқығындағы жер учаскесін табыстаудың тәртібі ҚР Үкіметінің 1996 жылғы 20-маусымдағы № 760 «Жер учаскелеріне құрылыс жүргізу және жер пайдалану құқығы үшін жеке меншік құқығын табыстау тәртібі туралы» ережесімен¹ реттеледі.

¹ ҚР ПҰАЖ. 1996 ж. №29, 251 б. Бұл ереженің редакциясы дұрыс емес, себебі, ҚР ЖК 43-бабының 2-тармағында жер учаскелерін меншікке немесе жер пайдалануға беру көзделген. Осы бапқа сәйкес, жер учаскесін беру туралы шешімдер жергілікті өкілдік органның депутаттары, жер ресурстарын

Бұл Ережемен танысу барысында жер учаскелерінің табыстау тәртібі анықтамаларының кейбір олқылықтарына көңіл бөлген жөн. Ережеде жергілікті атқарушы органдардың жер учаскелеріне тиісті құқықтарды табыстау туралы шешімі **жерге орналастыру жобасының** негізінде қабылданады делінген. Бұл ҚР ЖК 43-бабының 2-тармағына қайшы келеді, аталған бапқа сәйкес, жер учаскесін беру туралы шешімдер жергілікті өкілдік органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару органдарының өкілдері арасынан жергілікті атқарушы органдар құратын **комиссияның қорытындысы** негізінде қабылданады. Бұл сөйлемдердегі асты сызылған «жерге орналастыру жобасы» және «комиссияның қорытындысы» сөздері әртүрлі заңды мәнге ие.

Жерге орналастыру жобаларын ҚР Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігінің құрылымдық бөлімшелері жаса, ал комиссияның қорытындысы — бұл жергілікті өкілдік органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару органдарының өкілдері қабылдаған құжат.

№ 760 Ережеде жер учаскелерін төмендегі мақсаттар бойынша табыстаудың ерекшеліктері көзделген:

- 1) объектілердің құрылысы үшін;
- 2) шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін;
- 3) өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін;

басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару органдарының өкілдері арасынан жергілікті атқарушы органдар құратын комиссияның қорытындысы негізінде қабылданады. ҚР ЖК 13-19 баптарында атқарушы органдардың жер учаскелеріне жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын табыстау бойынша емес, жер учаскелерін заңнамада көзделген мақсаттарға сәйкес табыстау құзыреті көзделген. Сол себепті, ҚР ЖК-де жер учаскесіне құқықты табыстау туралы айтылатын болса, мұны жер учаскесін жеке меншікке немесе жер пайдалануға (тұрақты немесе уақытша) табыстау деп түсіну қажет. Сонымен қатар, азаматтарға жер учаскелерін Үкімет те, жергілікті мемлекеттік органдар да, басқа азаматтар да емес, ҚР Конституциясы, содан кейін конституциялық нормалардың негізінде заңдар, соның ішінде, ҚР ЖК табыстайтынын негізге алу қажет. Жеке тұлғаға жер пайдалану құқығын мемлекеттің тікелей табыстауы ҚР Жер кодексінің нормаларына қайшы келеді, себебі, бұл функция ҚР-ның заңдарымен мемлекеттік атқарушы органдарға жүктелген (ҚР ЖК 13-19 баптарына қараңыз).

- 4) жеке тұрғын үй құрылысы үшін;
- 5) бағбандық және саяжай құрылысы үшін.

ә) *Оралмандарға жер учаскелерін беру* ҚР Жер кодексінде көзделген жер пайдаланудың жаңа түрі болып табылады. Оралмандарға өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін, бағбандық және саяжай құрылысы үшін жер учаскелерін беру ауылдық елді мекендердің жерлерден, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерден, иммиграциялық жер қорының, арнайы жер қорының жерінен және босалқы жерлерден уақытша ақысыз жер пайдалану құқығымен жүзеге асырылады.

Берілген жер учаскелері оралмандар ҚР азаматтығын алғаннан кейін Жер кодексінде белгіленген тәртіппен және жағдайларда олардың жеке меншігіне өтеді.

Мемлекеттік меншіктегі жерлерден жер учаскесіне құқықты табыстау келесі кезектілік бойынша жүргізіледі:

- 1) жер учаскесіне тиісті құқықты табыстау туралы арызды қозғау;
- 2) берілген арызды қанағаттандыру мүмкіндіктерін анықтау (жер учаскесін алдын-ала таңдау);
- 3) жер жобасын жасау және бекіту;
- 4) жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне құқықты табыстау туралы шешім қабылдауы;
- 5) жергілікті жерлердегі жер учаскесінің шектерін белгілеу;
- 6) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатты дайындау және табыстау;
- 7) жер учаскесіне құқықты мемлекеттік тіркеу.

Жер учаскелерін жеке меншікке немесе жер пайдалануға табыстау ҚР Жер кодексінде (ҚР ЖК 16-19 баптар) бекітілген шектерде жергілікті атқарушы органмен жүзеге асырылады.

Жер учаскесін беру туралы шешімдер жергілікті өкілдік органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару органдарының өкілдері арасынан жергілікті атқарушы органдар құратын комиссияның қорытындысы негізінде қабылданады. Жергілікті атқарушы органның қалауы бойынша комиссияның құрамына басқа да тұлғалар енгізілуі мүмкін.

Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексі жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін берудің бірқатар түрлерін қарастырады. Мысалы, ҚР ЖК 44-бабы жер учаскелерін

объектілер құрылысы үшін беруді, ал 45-бабы құрылысқа байланысты емес жер учаскелерін беруді көздейді.

Аталған Ереженің Жер кодексінің нормаларына қайшы келуінің басқа да көріністері бар. Сол себепті, бұл Ережеге тиісті толықтырулар мен өзгертулер енгізілуі немесе жаңа ереже жасалуы тиіс.

б) Жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін беру.

ҚР ЖК 44-бабының 1-тармағына сәйкес, объектілер құрылысы үшін жер учаскесі сұралған кезде, жергілікті атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер учаскесін таңдау алдын-ала жүзеге асырылады.

Объектінің құрылысы үшін жер учаскелерін таңдауды жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес, жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып) жүзеге асырады.

Жер учаскелерін таңдау нәтижелері құрылыс салу үшін, ал қажет болған жағдайларда оның күзет немесе санитарлық-қорғау аймағын белгілеу үшін жер учаскесін таңдау туралы актімен рәсімделеді. Осы актіге әрбір жер учаскесін таңдаудың ықтимал нұсқаларына сәйкес олардың шекарасының жобалары қоса беріледі.

Аса маңызды объектілер бойынша жергілікті атқарушы органдар осы объектілерді орналастыру үшін жер учаскелерін таңдау жөніндегі арнаулы комиссияларды құрады. Жер учаскесін таңдау актілері және жер учаскесі шекарасының жобалары комиссияға қаруа және қорытынды әзірлеу үшін табыс етіледі. Комиссияның қорытындысы негізінде жерге құқық табыстау туралы жерге орналастыру жобасы әзірленеді.

Жерге орналастыру жобасының құрамына: берілетін жер учаскесінің көлемі, оның шекарасы мен орналасқан жері, жер учаскесінің сабақтас меншік иелері және жер пайдаланушылар нақтыланады; берілетін жер учаскесінің бөлінетіндігі және бөлінбейтіндігі, сондай-ақ ауыртпалықтары мен сервитуттары анықталады.

Болжанып отырған алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою жағдайында, алып қойылатын алқаптардың түріне байланысты жер учаскелерінің меншік иелері және жер пайдаланушылар (жалдаушылар) шығындарының, ауыл

шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісіндегі шығынның есептеулері қоса беріледі.

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

Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырларымен тасымалдауға, одан кейінгі сақтау және көліктің басқа түрлеріне тиеуге байланысты мұнай-газ тасымалы инфрақұрылымы объектілерінің құрылысы үшін жер учаскелері сұралған кезде жер учаскесін таңдау актісі және жерге орналастыру жобасы Қазақстан Республикасының мұнай-газ тасымалы инфрақұрылымы саласындағы уәкілетті мемлекеттік органымен де келісіледі.

Өтінуші немесе оның сенім білдірген тұлғасы жер учаскесін бөліп беруге талап етілетін келісімдерді жеке-дара қамтамасыз етеді.

Құрылыс объектісін орналастыруға таңдалған аумақта, бұзылуға немесе көшірілуге тиісті (соның ішінде жерді бөліп беру кезінде өнеркәсіп орындарының санитарлық-қорғау аймағына кіретін) тұрғын үйлер, басқа да ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ инженерлік коммуникациялар және жасыл екпелер орналасқан жағдайда, тапсырыс беруші шығындарды өтеу талаптары туралы жылжымайтын мүлікке меншік иелерінің әрқайсысымен жасалған шартты қосымша ұсынады.

Шартта сол кездегі барлық құрылыстарды, инженерлік коммуникацияларды, жасыл екпелерді басқа жерге ауыстырудың, көшірудің нақты шарттары мен мерзімдері, құрылыс жүргізушінің жылжымайтын мүлікті бұзуға байланысты барлық шығындарды өтеу жөніндегі міндеттемелері көрсетіледі.

Жер учаскесіне құқық табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасында мыналар болуға тиіс:

-жерге құқық табысталатын заңды немесе жеке тұлғаның атауы;

-жер учаскесінің нысаналы мақсаты;

-жер учаскесінің көлемі;

-жерге құқықтар түрі, ауыртпалықтар, сервитуттар;

-учаске төлемақыға берілетін жағдайда жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын сатып алу бағасы, жер учаскесін тасып алу-сату шарттарын жасасудың мерзімі мен шарттары;

-алып қойылатын жер учаскелерінің өлшемдері көрсетіле отырып, жерді алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою жүргізілетін заңды немесе жеке тұлғаның атауы;

-өзге де шарттар болуға тиіс.

Азаматтарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру кезінде өтінімге:

-азаматта жеке тұрғын үй құрылысы үшін құқықтар табысталған жер учаскесінің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жеті күн мерзімде береді);

-азаматта жеке тұрғын үйдің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жылжымайтын мүлікті тіркеуді жүзеге асыратын орган жеті күн мерзімде береді) қоса тіркеледі

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру туралы өтінім арнаулы есепке алынады және бөліп беруге арналған алаңдардың дайындалуына қарай қанағаттандырылады (ҚР ЖК 44-бабы).

Оралмандарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру тәртібі 2002 жылғы 9-шілдеде қабылданған ҚР Үкіметінің № 748 қаулысымен бекітілген “Оралмандарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру туралы ережесімен” реттеледі.¹

Оралмандарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру тегін жүзеге асырылады. Оралмандар жер учаскесін алу үшін жер учаскесіне тиісті құқықтарды беруге өкілетті сол жердің жергілікті атқарушы органына өтішін жасайды. Ол өтініш жасалған күннен бастап, бір ай мерзімде қаралуы тиіс. Жер учаскесін беру туралы шешімдер жергілікті өкілдік органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару органдарының өкілдері арасынан жергілікті атқарушы органдар құратын комиссияның қорытындысы негізінде қабылданады.

¹ ҚР ПУАЖ, 2002 ж., №22, 231 б.

в) Құрылысқа байланысты емес жер учаскелерін беру.

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

Комиссияның қорытындысы негізінде жерге орналастыру жобасы және жер учаскесіне тиісті құқықтар табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасы дайындалады (ҚР ЖК 45-бабы).

з) Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтар.

Жер учаскелерін алуға құқығы бар азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін жеке меншікке беру ақылы негізде жүзеге асырылады.

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

Жер учаскесін сатып алуға мүдделі тұлғалар жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті атқарушы органға өтінім береді, ол өтінім жер учаскесінің нысаналы мақсатына қарай ҚР Салық кодексінің 43-45 баптарында белгіленген тәртіппен қаралады.

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

Өтінішке мына құжаттар қоса беріледі:

- жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжат немесе құжаттың нотариат куәландырған көшірмесі;
- салық төлеуші куәлігінің көшірмесі;

-бюджеттің алдында берешегі бар немесе жоқ екендігі (жер салығы және (немесе) жер учаскелерін пайдалану төлемақысы) туралы салық органының анықтамасы;

-жер учаскесімен мәміле жасасуға кедергі келтіретін ауыртпалықтардың жоқ екендігі туралы жылжымайтын мүлік орталығынан анықтама;

-заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің көшірмесі.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жергілікті атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер учаскесін кадастрлық құжаттама бойынша сәйкестендіреді, жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын белгілейді және жер учаскесіне жеке меншік құқығын табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасын дайындайды.

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

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

Жер учаскесін алған сатып алушы шартта белгіленген мерзімде төлемақы жасау жөніндегі міндеттемелерді орындамаған жағдайда, сатушы берілген жер учаскесінің төлемақысын немесе сол жер учаскесін қайтарып беруді талап етуге құқылы.

Сатып алушы берілген жер учаскесіне төлемақы жасау жөніндегі міндеттемелерді шартта белгіленген мерзімде орындамаған жағдайда әрі шартта өзгеше көзделмесе, учаскеге төлемақы жасалуға тиісті күннен бастап сатып алушы төлемақыны жасаған күнге дейінгі мерзімі өткен сомаға тұрақсыздық айыбы төленуге тиіс. Тұрақсыздық айыбының мөлшері Қазақстан Республикасы ұлттық Банкінің қайта қаржыландыру ресми ставкасы негізге алына отырып есептеледі.

Жер учаскесін сатып алу-сату шарты және жер учаскесін сатып алу бағасын төлеу туралы құжат жер учаскесіне құқықтық куәландыратын құжат беру үшін негіз болып табылады.

Жер учаскесін төлеу мерзімін ұзартып сатқан кезде, сатып алушыға сатып алу-сату шарты негізінде берілетін жер учаскесіне құқықтық куәландыратын құжатқа, учаскені кепілге беруді

қоспағанда, мәміле жасасуға тыйым салынатыны туралы тиісті жазба жасалады (ҚР ЖК 47-бабы).

д) Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтарды сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) алу.

Мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелері немесе жер учаскесін жалдау құқығы сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) сату объектісі болуы мүмкін. Сауда-саттықта (кокурстарда, аукциондарда) сатуға ұсынатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерін жалдау құқықтарының тізбесін жергілікті атқаруша орган белгілейді және жергілікті өкілді органның тиісті шешімімен бекітіледі.

Сатуға арналған жер учаскесі мына жағдайлардан соң сауда-саттыққа шығарылады:

1) белгілі бір жерде жер учаскесінің шекарасы айқындалғаннан және белгіленгеннен кейін;

2) жер учаскесінің нысаналы мақсаты және оның кадастрлық (бағалау) құны анықталғаннан кейін;

3) құрылыс объектілерінің инженерлік-техникалық қамтамасыз ету желілеріне қосудың техникалық шарттары анықталғаннан кейін;

4) сауда-саттық (конкурстар, аукциондар) өткізу туралы шешім жайлы хабарлама жарияланғаннан кейін.

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

Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру мен өткізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

е) Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін төлеу мерзімін ұзартып сату кезінде оларға құқықтар алу.

Мемлекет меншігіндегі жер учаскесін төлеу мерзімін ұзартып сату кезінде, сатып алушы сату-сатып алу шартында белгіленген мерзімде төлем жасауға тиіс.

Сатып алушы төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесі үшін сату-сатып алу шартында белгіленген мерзімде кезекті төлем жасамаған кезде, егер шартта өзгеше көзделмесе, сатушы шартты орындаудан бас тартуға және сатылған жер учаскесін қайтарып

алуды талап етуге құқылы, бұған сатып алушыдан алынған төлем сомасы жер учаскесінің сатып алу бағасының жартысынан асып түскен жағдай қосылмайды.

Төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесіне қатысты оның сатып алу бағасы толық төленгенге дейін мәміле жасасуға тыйым салынады. Төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесін кепілге салуға оның сатып алу бағасының кемінде елу проценті төленгеннен кейін жол беріледі.

Төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесімен мәміле жасасуға шектеулер жер учаскесін сату-сатып алу шартында және жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі. Жер учаскесін сатып алу бағасын төлеу туралы құжат сату-сатып алу шартындағы және жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттағы осы шектеуді алып тастауға негіз болады (ҚР ЖК 49-бабы).

6.3. Жерге мемлекеттік және жеке меншік құқығының объектілері.

Мемлекеттік меншік құқығының объектілері болып жеке меншікке берілмеген жерлердің барлығы табылады. Бұл мәселені ҚР Жер кодексінің 26-бабы толығырақ ашады. Оған сәйкес, мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс қажеттеріне пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елді мекендер жеріндегі ортақ пайдаланудағы, босалқы жер, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, кенттер мен ауылдық елді мекендердің маңындағы жайылымдық және шабындық алқаптар, сондай-ақ, жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер меншікте болады.

Жеке меншіктің объектілері болып ҚР Жер кодексінде көзделген тәртіпке сәйкес елді мекендер, ауыл шаруашылық мақсатындағы, орман және су қорларының жерлері табылады.

ҚР Жер кодексі жеке және мемлекеттік меншік объектілерін нақты ажыратады. ҚР Жер кодексінің 26-бабында жеке меншікте болуға тыйым салынатын жер учаскелері аталған. Олар:

1) қорғаныс және мемлекеттік қауіпсіздік, мемлекеттік меншіктегі қорғаныс өнеркәсібі қажеттеріне; ҚР Мемлекеттік

шекарасын қорғау және күзету үшін тұрғызылған инженерлік-техникалық құрылыстар, коммуникациялар орналасқан; кеден қажеттеріне арналған жер учаскелері;

2) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

3) ҚР Жер кодексінің 128-бабының 4-тармағында аталған жер учаскелерін қоспағанда, орман қорының жері;

4) ҚР Жер кодексінің 133-бабының 2-тармағында аталған жер учаскелерін қоспағанда, су қорының жері;

5) магистральдық темір жол желілері мен ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары;

6) жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда, елді мекендердегі ортақ пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері.

Азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бөлек меншігіне төмендегі жер учаскелері берілмейді:

- тұрғын халықтың қажетіне арнап пайдаланылатын және соған арналған жайылымдық және шабындық алқаптар;

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

- жер учаскелерінің екі немесе одан көп меншік иелері не жер пайдаланушылар бірлесіп пайдаланатын суландыру құрылыстары (суландыру каналдары, суағарлар, құдықтар, сулату пункттері) орналасқан жер учаскелері.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды, магистральды темір жолдарды, ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдарын және магистральдық құбырларды кеңейте түсу үшін белгіленген тәртіппен резервке қойылған, сондай-ақ, сәулет-қала құрылысының және (немесе) құрылыстың бекітілген құжаттамасына сәйкес әкімшілік және әлеуметтік маңызы бар объектілер (әуежайлар, әуеайлақтар, вокзалдар, станциялар, ортақ пайдаланудағы жолдар, мемлекеттік органдардың әкімшілік ғимараттары, ауруханалар, мектептер, мемлекеттік тұрғын үй қоры, парктер, бульварлар, гүлзарлар және қоғамдық пайдаланудығы басқа да объектілер) құрылысына арналған жер учаскелері олардың жобалық игерілуіне дейін жер пайдаланушыларға басқа мақсаттар үшін уақытша пайдалану құқығымен берілуі мүмкін.

Өнеркәсіп, көлік, байланыс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған объектілер орналасқан жерлер жеке меншікке мемлекеттік меншік объектілерін мемлекетсіздендірумен және жекешелендірумен байланысты берілуі мүмкін.

Мысалы, ҚР 2001 жылғы 17-шілдедегі «Автокөлік жолдары туралы» заңына сәйкес автокөлік жолдары мемлекеттік меншікте де жеке меншікте де бола алады. Ортақ пайдаланудағы автокөлік жолдар республикадағы негізгі байланыс жолдары болып табылады, мемлекет меншігінде болады және жекешендірілуге жатпайды (аталған заңның 4-бабы).¹

6.4. Жерге мемлекеттік меншік құқығының мазмұны.

Мемлекет — Қазақстан Республикасы меншік құқығының субъектісі ретінде белгілі бір әрекеттерді өз бетімен жүзеге асыру құқығына ие. Заң бұл әрекеттерді жерге меншік иесінің құқықтары шегінде анықтайды. ҚР Жер кодексінің 21-бабына сәйкес, меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалануға және оған билік теуге құқығы бар. Жер учаскесінің меншік иесі ҚР Жер кодексіне және ҚР өзге де заң актілерінде көзделген негіздерде, шарттар мен шектерде меншік иесі құқығын жүзеге асыра алады.

Жер иелену құқығы — жерді іс жүзінде иеленуді жүзеге асырудың заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі.

Жер пайдалану құқығы — тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін ақылы және (немесе) ақысыз негізде шектеусіз мерзімге (тұрақты жер пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (уақытша жер пайдалану) иелену және пайдалану құқығы.

Жерге билік ету құқығы — мемлекеттің Қазақстан Республикасы аумағындағы жердің заңдық тағдырын айқындаудағы заңмен қамтамасыз етілген құқығы, сондай-ақ жердің жеке меншік иесінің өз жер учаскесіне қатысты Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған мәмілелер жасауға құқығы (ҚР ЖК 12-бабының 28, 30, 31-тармақтары).

Аталған меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары, жер учаскелеріне жеке меншік субъектілерінің және жер пайдаланушылардың құқықтары мемлекеттің құқықтарына

¹ Юридическая газета, 8-августа 2001 год, № 36.

қарағанда өзгеше. Олардың құқықтары Жер кодексімен және Қазақстан Республикасының басқа да заң актілерімен шектелуі мүмкін.

Мемлекет жердің меншік иесі ретінде барлық жер қорына, соның ішінде жеке меншікке берілген жер учаскелеріне қатысты айырықша билік ету құқығына ие. Яғни, мемлекет билік ету функциясын жер құқығының субъектілерінің шаруашылық жүргізу және меншік нысандарына қарамастан жүзеге асырады.

Жер пайдалану құқығы субъектілерінің билік ету құқығы да жер учаскелеріне жеке меншік субъектілерінің құқықтарына қарағанда басқаша. Мысалы, ҚР Жер кодексінің 39-бабының 4-тармағына сәйкес, мемлекеттік жер пайдаланушы үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесін басқа тұлғаға жалға берген жағдайда, үйдің (ғимараттың, құрылыстың) өзін тиісінше жалға бермей тұрып, осы жер учаскесін басқа тұлғаға жалға беруіне болмайды. Сонымен қатар, жер учаскесі қызметтік жер телімі тәртібімен берілетін жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер учаскесін уақытша ақысыз жер пайдалануға жол берілмейді.

Мемлекеттің жер қорына билік етуге қатысты жоғарыда аталған құқықтарын, яғни Қазақстан Республикасының барлық жеріне билік етуін шексіз деп тануға болмайды. Мемлекет өзі заң шығару тәртібінде жер туралы заңнамада және басқа да құқықтық актілерде көзделген шектерде және тәртіпте уәкілетті органдары үшін барлық мүмкін әрекеттерін қарастырады. Мысалы, ҚР Жер кодексінің 84-бабы жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюдың барлық негіздерін қарастырады.

ҚР Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген негіздерден басқа реттерде ешкімді де жер пайдалану құқығынан айыруға болмайды (ҚР ЖК 29-бабының 2-тармағы).

Демек, егер мұндай әрекеттер заңдарда көзделмесе немесе құқықтық негізі болмаса, мемлекеттік басқару органдары ешкімді жер пайдалану құқығынан айыруға құқығы жоқ.

Мұндай ереженің нақты мысалы ретінде ҚР Жер кодексінің 26-бабының 5-тармағындағы нормаларды атауға болады. Оған сәйкес, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелері жеке меншікте бола алатын жағдайда, оларды азаматтар мен мемлекеттік емес

заңды тұлғалардың меншігіне беруден бас тартуға жол берілмейді.

Мемлекеттің жердің меншік иесі ретіндегі міндеттері ҚР Конституциясымен; мемлекеттік басқару органдарының міндеттері Жер кодексімен, 2001 жылғы 23-қаңтардағы «ҚР Жергілікті мемлекеттік басқару туралы» заңымен¹ және ҚР Үкіметінің 1999 жылғы 23-қарашадағы №1776 «ҚР Жер ресурстарын басқару агенттігі туралы» арнайы қаулысымен реттеледі.

Мемлекеттің жерге меншік иесі ретіндегі құқықтарын Жер кодексінде және ҚР өзге заң актілерінде бекітілген құзыреттіліктеріне сәйкес мемлекеттік органдар жүзеге асырады (ҚР ЖК 13-19 баптары).

Уәкілетті мемлекеттік органдар мемлекеттік биліктік функциясын келесі нысандарда жүзеге асырады:

1) жер учаскесін беру (табыстау, сату-сатып алу) (ҚР ЖК 27 - бабы);

2) жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, оның ішінде сатып алу жолымен алып қою (ҚР ЖК 84-бабы);

3) мақсаты бойынша пайдаланылмаған немесе Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырып пайдаланылған жер учаскесін меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қою (ҚР ЖК 92, 93-баптар);

4) төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесін уақытша алып қою (ҚР ЖК 94-бабы);

5) радиоактивтік ластануға ұшыраған жерді меншік иесіне құны тең басқа жер учаскесін бере отырып алып қою (ҚР ЖК 81-бабының 4-тармағы);

6) тәркілеу (ҚР ЖК 95-бабы).

6.5. Жерге жеке меншік құқығының мазмұны.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 21-бабының 1-тармағы меншік құқығының мазмұнын ашады, ол жерге мемлекеттік меншіктің мазмұнының түсінігі мен жерге жеке меншік құқығының мазмұнын қамтиды және меншік иесіне өз

¹ Алматы, Юрист 2001.

учаскесіне қатысты иелену, пайдалану және билік ету құқықтары тиесілі екендігін көздейді.

ҚР Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесінің меншік иесі Жер кодексінде және ҚР өзге де заң актілерінде көзделген негіздерде, шарттар мен шектерде меншік құқығын жүзеге асыра алады.

Жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншік құқығындағы жер учаскесін иелену, пайдалану және оған билік етудің түсінігі ҚР ЖК 12-бабының 28, 31, 32-тармақтарында көзделген жер учаскесін иелену, пайдалану және билік етудің түсінігімен ашылады. Және де айта кететін бір жайт, бұлар жер учаскесіне жеке меншік құқығының түсінігімен тығыз байланысты.

Жерді иелену, нақтырақ айтқанда, жер учаскесін иелену құқығы — бұл жерді (жер учаскесін) меншік иесінің жерді іс жүзінде иеленуді жүзеге асырудың заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі.

Жеке меншігі құқығындағы жер учаскесін жер пайдалану құқығын жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану іс жүзінде пайдалану деп түсінген жөн (ҚР ЖК 64-бабы). ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында берілген анықтама жер учаскелеріне жеке меншік құқығына қатысы жоқ, себебі, бұл анықтама мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін көздейді.

Жеке меншіктегі жер учаскесіне билік ету — бұл жердің жеке меншік иесінің өз жер учаскесіне қатысты Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған мәмілелер жасауға құқығы.

Жер кодексінде меншік иесінің жер учаскесіне қатысты құқықтарының үш түрі көзделген:

- 1) жеке меншік құқығын іске асыру құқығы (25-бап);
- 2) жер учаскесіне құқық шектері (42-бап);
- 3) жер учаскелерінің меншік иелерінің құқықтары (64-бап).

1. Жеке меншік құқығын іске асыру құқығы. Егер Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің меншік иесі мемлекеттік органдардың қандай да бір рұқсатын алмай, жер учаскесін өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығын жүзеге асырады.

Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгертпей, Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасасуға құқылы.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің меншік иелері аталған құқықтарды ҚР Жер кодексінің ережелерін ескере отырып жүзеге асырады.

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

Жер учаскесінің меншік иесі оның нысаналы мақсатын өзгертпей, жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарттың негізінде оны уақытша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе ақысыз пайдалану туралы шарт (ақысыз пайдаланушымен) нысанында жасалады (ҚР ЖК 25-бабы).

2. *Жер учаскесіне құқық шектері.* Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жер учаскесіне құқық осы учаске шекарасындағы топырақтың үстіңгі қабатына, тұйық су айдындарына, екпелерге қолданылады.

Жер учаскесі меншік иесінің топырақ астындағы жер қойнауын пайдалануы жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес және жер қойнауы саласындағы қатынастарды реттейтін Қазақстан Республикасының заң актілеріне сәйкес жүзеге асырылады.

Кең тараған пайдалы қазбаларды өндіруге және жеке қажетке жер асты суларын алуға жер қойнауын пайдалану құқығын табыстау қойнауында кең тараған пайдалы қазбалар және жер асты сулары бар жер учаскелерін жеке меншікке немесе жер пайдалануға берумен бір мезгілде жүргізіледі (ҚР ЖК 42-бабы).

3. *Жер учаскелерінің меншік иелерінің құқықтары.* ҚР Жер кодексінің 64-65-баптарында қарастырылған жер учаскелері меншік иелерінің құқықтары жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың кешенді құқықтары болып табылады, олар «Жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану кезіндегі құқықтары мен міндеттері» тарауында қарастырылады.

Шаруа қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскесіне жеке менші құқығының табысталуына мүдделі азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жер учаскесіне жеке меншік құқығын жер

учаскесінің ҚР Жер кодексінің 10 және 11-баптарына сәйкес анықталған кадастрлық (бағалау) құнына сәйкес сатып алуға және оның кадастрлық (бағалау) құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алуына болады.

Бұл ретте әкімшілік-аумақтық бірліктер бойынша жер учаскелеріне жеңілдікті бағының нақты мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алу ақысын толық төлеген тұлғаның ҚР ЖК 24-бабының 2-тармағының 1-тармақшасына сәйкес жер учаскесімен ҚР заңдарында тыйым салынбаған мәмілелердің кез келген түрін жасауға; аталған баптың 2-тармағының 2-тармақшасына сәйкес жер учаскесіне жеке меншік құқығы мемлекеттік тіркелген кезден 10 жыл өткеннен кейін, жер учаскесімен ҚР заңдарында тыйым салынбаған мәмілелердің кез келген түрін жасауға құқығы бар. Бұл шектеу жер учаскесін кепілге салуға таралмайды.

Жер учаскелерін сатып алған кезде сатып алу сомасын төлеу жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алатын тұлғаның жазбаша өтініші бойынша он жылға дейін төлеу мерзімін ұзарту арқылы жүргізілуі мүмкін.

Жер учаскелерін төлеу мерзімін ұзарту арқылы алған тұлғаларға учаскенің бағасын толық төлегенге дейін мәміле (сату, жалға немесе ақысыз пайдалануға беру, шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық капиталына салым немесе жарна ретінде беру) жасасуға тыйым салынады. Жеңілдікті бағамен төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесімен мәміле жасасуға, оның сатып алу бағасы толық төленгеннен кейін он жыл өткен соң құқық беріледі.

Аталған тұлғалардың жер учаскесін кепілге беруіне оның сатып алу бағасының кемінде елу процентін төлеген жағдайда рұқсат етіледі. Бұл ретте жер учаскесінің сатып алу бағасы төленген бөлігі ғана кепіл нысанасы бола алады.

Жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір түрі болып ҚР Жер кодексінің 76-бабында көзделген жер учаскесін кепілге беру табылады, бұл бапқа сәйкес жер учаскесін кепілге беруге жылжымайтын мүлік (жер) ипотекасы туралы ережелер қолданылады.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының

азаматтығынан шыққан кезде жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылуға тиіс не жер учаскесіне құқық 10 жылға дейін жалдау шартымен уақытша жер пайдалану құқығына бір жыл ішінде қайта ресімделуге тиіс. Жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылған кезде, жер учаскесінің сатып алу бағасы меншік иесіне осы учаскені мемлекеттен сатып алған баға бойынша, жер учаскелерін сатудан түскен қаражат есебінен төленеді.

Жергілікті атқарушы орган жер учаскесін сатып алудан бас тартқан жағдайда, ол учаске оның рұқсатымен Қазақстан Республикасының азаматына сатылуы мүмкін (ҚР ЖК 24-бабы).

Жер учаскесіне ортақ меншік құқығын жүзеге асыру келесі тарауда қарастырылады.

6.6. Жер мен жер учаскелеріне меншік құқығының субъектілері.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 20-бабының 2-тармағына сәйкес, республика аумағындағы жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі болып Қазақстан Республикасы табылады. Жеке меншік құқығының субъектілері болып ҚР Жер кодексінде белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар табылады. Бұл ретте, егер ҚР Жер кодексінде өзгеше белгіленбесе, азаматтар деп Қазақстан Республикасының азаматтары, сондай-ақ шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдар ұғынылады.

ҚР ЖК 23-бабының 4-тармағына сәйкес жер учаскелеріне, яғни, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, соның ішінде, тұрғын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелеріне жеке меншік субъектілері болып шетел азаматтары мен азаматтығы жоқ адамдар және шетелдік мемлекеттік емес заңды тұлғалар болуы мүмкін.

Қазақстан Республикасының аумағында өз қызметін жүзеге асырушы азаматтардың әртүрлі бірлестіктері — кооперативтер, қоғамдар, корпорациялар және басқа да ұйымдар мемлекеттік жер учаскесінің де, жеке меншіктегі жер учаскесінің де субъектілері болып табылмайды.

Олардың жер пайдалануы заңмен көзделген шектерде азаматтардың мемлекеттік немесе жеке меншігіне негізделеді.

Қазақстан Республикасында мемлекеттік және жеке меншік танылып, теңдей қорғалады. Алайда, жерге жеке меншік алғашқы рет 1995 жылғы Конституцияның 6-бабында бекітілді. Конституцияның бұл нормасының негізінде жер учаскесіне жеке меншік заңшығару тәртібінде белгіленіп, одан әрі дамыды. Сондықтан, мынадай қорытындыға келуге болады: азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жер учаскелеріне жеке меншігі Қазақстан Республикасының мемлекеттік меншігінен туындайды, және ол тек аталған тұлғалардың мүдделеріне ғана емес, нарықтық экономиканың мүдделеріне де жауап береді.

Мемлекеттік меншік құқығы артықшылықтық мәнге ие, себебі, Қазақстан Республикасының аумағында жер қорын басқаруды мемлекет — Қазақстан Республикасының өзі және оның атынан мемлекеттік органдар жүзеге асырады. Ал Қазақстан Республикасының жер қоры жерге мемлекеттік меншік құқығының материалдық негізі болып табылады.

Қазақстан Республикасының жеріне меншік құқығының мұндай екі түрлі субъектілерінің болуы олардың арасында бәсекелестік тудырмайды, керісінше, олар қоғамның игілігі үшін өзара байланысқа түседі.

Меншіктің субъектілері мен объектілерін, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыруының көлемі мен шектерін, оларды қорғаудың кепілдіктерін ҚР Жер кодексі мен басқа да заң актілері анықтайды.

Кондоминиум — жылжымайтын мүлікке меншіктің (өзге де құқықтың) ерекше нысаны, бұл ретте жылжымайтын мүліктің жекелеген бөліктері жеке және (немесе) заңды тұлғалардың бөлек (дербес) меншігінде (өзге де құқықта) болады, ал жылжымайтын мүліктің бөлек меншікке жатпайтын бөліктері, оның ішінде жер учаскесі де, оларға ортақ үлестік меншік құқығымен (өзге де ортақ құқықпен) тиесілі болады және бөлек (дербес) меншігіндегі (өзге де ортақ құқықтағы) жылжымайтын мүлік бөліктеріне құқықтардан ажыратылмайды (ҚР ЖК 12-бабының 18-тармағы).

Бірнеше пәтері және (немесе) кісі тұрмайтын үй-жайлары бар үйдің жанындағы және кондоминиумның басқа да объектілеріндегі жер учаскесіне құқық мәселесі ҚР Жер кодексінің 62-бабында көзделген. Аталған бапқа сәйкес, көп

пәтерлі үйді немесе кондоминиумның объектісін орналастыру, пайдалану, күтіп-ұстау үшін қажетті жер учаскесі кондоминиум объектісінің құрамындағы үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ үлестік меншігіне белгіленген тәртіппен өтеді.

Егер Жер кодексімен өзгеше белгіленбесе, өздеріне үй-жайлар шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен тиесілі болатын кондоминиум қатысушылары — мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелеріне ортақ тұрақты жер пайдалану құқығын белгіленген тәртіппен алады.

Қазақстан Республикасының аумағында жер учаскелері меншік құқығымен немесе тұрақты жер пайдалану құқығымен тиесілі бола алмайтын кондоминиум қатысушыларының жер учаскесіне құқығы Жер кодексінің 6-бабының 7-тармағына сәйкес айқындалады.

Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесін бөлісуге кондоминиумға барлық қатысушылардың жазбаша келісімімен, санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа да нормалар сақталған жағдайда жол беріледі.

Үй-жайдың әрбір меншік иесінің (өзге де құқық иесінің) ортақ мүліктегі үлесі оған тиесілі үй-жайға бөлек (дербес) меншіктен (өзге де заттық құқықтан) ажыратылмайды. Егер кондоминиум қатысушыларының келісінде өзгеше белгіленбесе, үлестің мөлшері бөлек меншіктегі тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңы мен тұрғын емес үй-жай алаңының осы кондоминиум объектісіндегі барлық тұрғын үй-жайлардың пайдалы көлемінің және барлық кісі тұрмайтын үй-жайлар алаңдарының жиынтығына қатынасымен айқындалады. Мұндай үлесті нақтылы бөліп шығаруға болмайды (мінсіз үлес).

Үйдің іргетасынан тыс (шегінен тыс) орналасқан жер учаскесін пайдалану тәртібі кондоминиум қатысушыларының келісімімен, қоғамдық мүдделерді, санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, қала құрылысы және басқа да нормаларының сақталуы шартымен айқындалады.

Үй іргетасынан тыс (шегінен тыс) орналасқан жер учаскесін пайдалану тәртібі кондоминиумға қатысушылардың келісімімен қоғамдық мүдделерді, санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, қала құрылысы және басқа да нормаларының сақталуы шартымен айқындалады.

Үй (құрылыс, ғимарат) жанындағы жер учаскесі, бұл жер учаскесі үйдің (құрылыстың, ғимараттың) қаңқасынан тыс орналасатын және оны пайдалану кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесін пайдалану талаптарына, сондай-ақ санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа нормаларға қайшы келмейтін жағдайларда, кісі тұрмайтын үй-жайлардың жұмыс істеуінің технологиялық қажеттерін қамтамасыз ету керек болған кездерде кондоминиум қатысушыларының бөлек меншігіне берілуі мүмкін.

Пәтерге (үй-жайға) меншік құқығының басқа тұлғаға ауысуы жер учаскесіне (жер учаскелеріне) құқықтағы тиісті үлестің пәтерді (үй-жайды) алушыға ауысуына ұласады.

Ортақ меншіктегі басқару және оны пайдалану, бүкіл үйді (үй-жайды, құрылысты, ғимаратты) және үй жанындағы жер учаскесін (жер учаскелерін) тиісінше күтіп-ұстау үшін кондоминиумға қатысушылар Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдап алады.

Кондоминиумға қатысушылардың ортақ меншігіндегі (ортақ жер пайдаланудағы) жер учаскесіне құқықты сату, сондай-ақ жер үшін ақы төлеу Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен және жағдайларда жүзеге асырылады.

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

ҚР Жер кодексінің 102-бабының 2-тармағына сәйкес, өзіндік қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын азаматтар ортақ мүдделері үшін Қазақстан Республикасының заң актілерінде құқықтық жағдай белгіленетін жай серіктестіктерге, бағбандық немесе өзге де тұтыну кооперативтеріне бірігуге құқылы.

Бағбандыққа немесе саяжай құрылысына арналған жер учаскелері азаматтардың бөлек меншігінде болып, ал жер учаскелерінің меншік иелерінің ортақ қажеттерін қанағаттандыруға арналған жер учаскелері мен басқа да мүлік олардың ортақ үлестік меншігінде болған жағдайда меншік иелері арасындағы ортақ мүлікке байланысты қатынастарға кондоминиум туралы нормалар қолданылады.

6.7. Жер учаскелерінің мөлшері.

Осы кезге дейін жер учаскелерінің нормалары 1995 жылғы 22-желтоқсанда қабылданған ҚР Президентінің «Жер туралы» Жарлығымен және 1996 жылғы 8-сәуірде қабылданған ҚР Үкіметінің №401 «Азаматтар мен заңды тұлғаларға жер учаскелерін табыстау бойынша нормаларды бекіту туралы» қаулысымен реттелген (ҚР ПҮАЖ, 1996 ж., № 150, 124 б.).

Қазіргі кезде жер учаскелерінің нормалары 2003 жылғы 20-шілдеде қабылданған ҚР Жер кодексінің 50-бабында көзделген.

Осы бапқа сәйкес, азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығынан басқа мақсаттар үшін берілетін жер учаскелерінің мөлшері қызметтің осы түрлеріне жер бөліп берудің Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен бекітілген нормалар бойынша не сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес айқындалады.

Жер учаскелері ҚР азаматтарына жеке меншікке мынадай мөлшерде тегін беріледі:

1) ауылдық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық (үй маңындағы және егістік телімдерді қоса алғанда) жүргізу үшін — суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар;

2) жеке тұрғын үй құрылысы үшін — 0,10 гектар;

3) бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін — 0,12 гектар.

Жер учаскелерінің аталған мақсаттар үшін қайталап тегін беруге жол берілмейді.

Ауылдық елді мекендердің аумағында бос жер болған жағдайда жеке тұрғын үй құрылысы үшін және өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскелері осы аталған мақсаттар үшін көзделген жер учаскелерінің нормалары шегінде біртұтас алап болып беріледі.

ҚР Жер кодексінің 50-бабының 2-тармағында санамаланған, жеке меншікте болуы мүмкін жер учаскелерінің ең жоғарғы мөлшері жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай облыстық (республикалық маңызы бар қалалардың және астананың) өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен белгіленеді.

Қазақстан Республикасының Үкіметі облыстық (республикалық маңызы бар қалалардың және астананың) өкілді

және атқарушы органдардың бірлескен ұсынысы негізінде ауыл шаруашылығына арналған жер учаскелерінің бір әкімшілік ауданның (қаланың) аумағындағы ең жоғарғы мөлшерін белгілейді, олар:

жеке меншік құқығымен Қазақстан Республикасының азаматында шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін, Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оған аффилиирленген тұлғаларда тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін болуы мүмкін;

уақытша жер пайдалану құқығымен шетелдіктерде, азаматтығы жоқ адамдарда және шетелдік заңды тұлғаларда тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін болуы мүмкін.

Жер кодексінің бұл нормасын орындау мақсатында ҚР Үкіметі 2003 жылғы 22-қазанда № 1071 «Бір әкімшілік ауданның (қаланың) аумағындағы жеке меншік құқығымен Қазақстан Республикасының азаматында шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін, Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оған аффилиирленген тұлғаларда тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін болуы мүмкін, сонымен қатар уақытша жер пайдалану құқығымен шетелдік заңды тұлғаларда тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең жоғарғы мөлшерін бекіту турлы» қаулы¹ қабылдады.

ҚР Жер кодексінің 50-бабының 5-тармағында көзделгендей, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін ұтымды пайдалану мақсатында жергілікті өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен суармалы жерлерді пайдалану ерекшеліктері ескеріле отырып, суармалы жерлердегі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең аз мөлшері белгіленуі мүмкін.

ҚР Үкіметінің жоғарыда аталған 1996 жылғы 8-сәуірдегі № 401 қаулысында ҚР азаматтарына жеке меншікке берілуі мүмкін жер учаскелерінің мөлшері көзделген:

1) ауылдық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық (үй маңындағы және егістік телімдерді қоса алғанда) жүргізу үшін —

¹ Казахстанская правда, 30 октября 2003 года.

суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар;

2) жеке тұрғын үй құрылысы үшін — 0,1 гектар;

3) бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін — 0,12 гектар.

Бұл Ереже «Жер туралы» жарлықтың 24-бабында және «Жер туралы» заңның 43-бабында (Ерлі-зайыптылардың жер учаскесіне ортақ меншігі) көзделген жеке меншікке берілетін жер учаскелерінің құқықтық режимін белгіледі. Сол себепті, жоғарыда аталған жер учаскелерін азаматтардың жеке меншігіне беру, атап өткеніміздей, ерлі-зайыптылардың жер учаскесіне ортақ меншігі, мемлекеттік қордағы жерлерді мемлекеттік басқарудың негізінде пайда болатын бұл ортақ меншіктің туындауының заңды негіздерінің бірі ретінде саналады. Бұл жерге жеке меншік құқығы режимін жер туралы заңнаманың құқықтық реттеуінің алғашқы негізі болып табылады.

6-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жерге мемлекеттік меншіктің түсінігі.
2. Жерге жеке меншіктің түсінігі.
3. Жер учаскесіне мемлекеттік меншік құқығының мазмұны.
4. Жер учаскесіне жеке меншік құқығының мазмұны.
5. Жер учаскесіне мемлекеттік меншік құқығының мазмұны жеке меншік құқығының мазмұнынан немен ерекшеленеді?
6. Неліктен жер учаскесіне қатысты шексіз жеке меншік құқығы жоқ?
7. Жер туралы заңнамада ҚР Азаматтық кодексінде орын алмаған қандай арнайы нормалар бар?
8. Жерге мемлекеттік меншіктің пайда болу негіздері.
9. Жерге жеке меншіктің пайда болу негіздері.
10. Жеке меншіктегі жер учаскесін жалға берудің шарттары қандай?
11. Жеке меншікке жер учаскелерінің мөлшері.
12. Ауыл тұрғындарының жер үлестері жер учаскесіне жеке меншік құқығына жата ма?
13. Жерге жеке меншік құқығының тоқтатылу негіздері.

6-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Заңға сәйкес жер учаскесіндегі табиғи объектілердің қандай түрлерін өз қалауы бойынша қандай да бір рұқсатсыз пайдалануға жол берілмейді?

- 1) топырақты;
- 2) ауа кеңістігін;
- 3) өсімдіктер дүниесін;
- 4) кең таралған пайдалы қазбаларды;
- 5) су көздерін (соның ішінде жер асты суларын).

2. Жер учаскесін жеке меншікке беру негіздері:

- 1) жергілікті атқарушы орган құрған комиссияның қорытындысы;
- 2) жергілікті өкілді органның шешімі;
- 3) жергілікті атқарушы органның шешімі;
- 4) жер ресурстарын басқару жөніндегі органның қорытындысы;
- 5) жергілікті өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімі.

3. Жер учаскесін жеке меншікке беру туралы өтініш қандай мерзімде қаралады?

- 1) 15 күнге дейін;
- 2) 1 айға дейін;
- 3) 2 айға дейін;
- 4) 3 айға дейін.

Әдебиеттер:

1. Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Алматы, Данекер, 2001
2. Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные права на землю. Алматы, Данекер, 2001.
3. Земельное законодательство Республики Казахстан. Алматы, Жеті-Жарғы, 1998.
4. Земельный кодекс Республики Казахстан. Алматы, Юрист, 2003.

7 -тарау. Жер пайдалану құқығы

7.1. Жер пайдалану құқығының түсінігі.

Жер пайдалану құқығы жер құқығының жерлерді пайдалану мен қорғауға байланысты жер құқығы қатынастарын реттейтін құқықтық нормалардан тұратын институты ретінде анықталады.

ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында жер пайдалану құқығының анықтамасы берілген. Оған сәйкес, жер пайдалану құқығы — бұл тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін ақылы және (немесе) ақысыз негізде шектеусіз мерзімге (тұрақты жер пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (уақытша жер пайдалану) иелену және пайдалану құқығы.

Сол себепті де, ҚР Жер кодексінің 5-бабында, жер заңдарының міндеттерінде «жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы туындауының, өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздерін, шарттары мен шектерін бекіту» жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы бір қатарға қойылған (ҚР ЖК 5-бабы).

Жер учаскесінің меншік иесі мен жер пайдаланушының құқықтары (иелік ету, пайдалану және билік ету) жер учаскесінің құқықтық режимін сипаттамайды, олар субъектілердің заңда көзделген тәртіппен жүзеге асырылатын құқықтарының мазмұнын айқындайды. Құқықтық режим жеке меншікке немесе жер пайдалану құқығына берілген жер учаскесіне қатысты белгіленеді.

Құқықтық режим — бұл субъектілердің-жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттеріне сәйкес жүзеге асыруға бағытталған нормалардың жиынтығы.

Құқықтық нормалардың жиынтығына: жерлердің нысаналы мақсаты, оларды нормалау және табиғат объектісі және меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының объектісі ретінде қорғау, жер учаскесінің түрлері мен табыстау мерзімі енеді. Аталған құқықтық режим ҚР Жер кодексінің 9-тарауында көзделген жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының пайда болу, өзгеру және тоқтатылу нормаларынан да тұрады. Сол себепті, ҚР Жер кодексінің 28-бабының (Жер пайдалану құқығының режимі) редакциясы аталған мәселені толық қамтымайды. Бұл бапта былай делінген: «Жер пайдалану құқығы заттық құқық болып табылады. Осы Кодекске немесе заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану

құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады». Бұл дұрыс емес, біз жоғарыда атап өткеніміздей, жер пайдалану құқығындағы жер учаскесінің азаматтық құқықпен реттелетін заттық құқықтың объектісі болуы мүмкін емес. Жер пайдаланушыларға мемлекет берген және беретін жер учаскелерінің құқықтық режимі жер туралы заңнамамен, нақты айтқанда, Жер кодексімен реттеледі.

Егер жер туралы және азаматтық заңнаманың нормаларын салыстыратын болсақ, аталған салалардың нормаларының арасынан қарама-қайшылықтарды байқауға болады, олар осы оқу құралының «Жерге меншік құқығы» тарауындағы схемада көрініс тапқан.

Салыстырмалы талдау үшін мынадай мысалды айтуға болады, Ресей Федерациясының 2001 жылғы 25-қазандағы Жер кодексі¹ мен 2002 жылғы 24-шілдедегі Федералдық заңында² заттық құқық институты қарастырылмаған. Азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге меншік құқығы РФ Жер кодексінің «Жерге меншік құқығы» атты 3-тарауында қарастырылған.

7.2. Жер учаскесін пайдаланудың пайда болуының негіздері.

Жер учаскесін пайдалану құқығының (жер пайдалану құқығының) туындауының негізі болып осындай құқықты, құқықты иеленуші құқық субъектісін және заңды фактіні белгілеу мүмкіндігін көздейтін заң нормасы табылады.

Заңды фактілер ретінде құқық нормаларына сәйкес белгілі бір құқықтық салдардың — құқықтық қатынастардың пайда болуының, өзгеруінің және тоқтатылуының — туындауына себепкер болатын жағдайлар түсініледі.

Жер учаскесін пайдалану құқығының негізі болып осы құқықты орнықтыруға бағытталған тек құқыққа сай әрекет қана табылады. Жер пайдалану құқығының туындау негіздерінің тізімі ҚР Жер кодексінің 31-бабында берілген.

Жер пайдалану құқығы туындау негіздеріне қарай былай бөлінеді:

- 1) жер пайдалану құқығын табыстау;

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2001, № 44, ст.4148.

² Российская газета от 27 июля 2001 года.

- 2) жер пайдалану құқығын беру;
- 3) жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен ауысуы (мұраға қалдыру, заңды тұлғаның қайта ұйымдастырылуы).

Сонымен қатар, жер пайдалану құқығы мына негіздер бойынша да туындайды:

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

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

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

Жергілікті атқарушы орган мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға уақытша жер пайдалану құқығын табыстаған кезде уақытша жер пайдалану құқығын табыстау туралы шешім негізінде жер пайдаланушылармен жер учаскесін жалға беру шарттары немесе уақытша ақысыз жер пайдалану шарттары жасалады.

Егер жер учаскесі жер қойнауын пайдалануға лицензия немесе келісім-шарт жасасуды талап ететін қызметті жүзеге асыруға немесе іс-қимыл жасауға арналса, осы учаскеге жер пайдалану құқығын табыстау жер қойнауын пайдалануға тиісті лицензия алынған немесе келісім-шарт жасалған соң жүргізіледі.

Жер қойнауын пайдалануға келісім-шарттың болуы жер учаскесін кідіріссіз рәсімдеу үшін негіз болып табылады (ҚР ЖК 32-бабы).

2. Жер пайдалану құқығын беру тұлғаға жер пайдалану құқығын басқа жер пайдаланушының беретінін білдіреді.

Жер пайдалану құқығын беру азаматтық-құқықтық мәмілелер негізінде, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де негіздер бойынша жүргізіледі.

Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару азаматтық-құқықтық мәмілелер (сату-сатып алу, сыйға тарту, айырбастау және басқалар) негізінде жүргізіледі.

Жер пайдалану құқығының бір түрі болып жеке меншіктегі жер учаскесін жалға беру табылады, ол кейінгі жер пайдалануды білдіреді.

Жер учаскесінің меншік иесінің бұл құқықтары ҚР Жер кодексінің 25-бабының 3-тармағы негізінде туындайды. Осы бапқа сәйкес, жер учаскесінің меншік иесі оның нысаналы мақсатын өзгертпей, жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарттың негізінде оны уақытша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе өтеусіз пайдалану туралы шарт (өтеусіз пайдаланушымен) нысанында жасалады.

Сол себепті де, бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдалану құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі жер учаскесін (немесе оның бір бөлігін) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беретін жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде кейінгі жер пайдалану туындайды. Кейінгі жер пайдаланушы әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып табылады, өз құқықтарын басқа жер пайдаланушыларға беруге құқығы болмайды. Жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар жер пайдаланушының мемлекет алдындағы міндеттерін толық көлемінде атқарады (ҚР ЖК 38-бабының 2-тармағын қараңыз).

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдарға 10 жылға дейінгі мерзімге жалдау шартымен уақытша жер пайдалануға беріледі (ҚР ЖК 97-бабы 6-тармағының 3-бөлігі).

Тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды (ҚР ЖК 34-бабының 2-тармағы).

Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару және оны беру кезінде жер пайдаланушылардың жер учаскесінің нысаналы мақсатын өз бетінше өзгертуіне болмайды.

Жер пайдаланушылардың келесі жерлерде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді:

- 1) ортақ пайдаланудағы;
- 2) қорғаныс қажеттеріне берілген;

- 3) орман қорының;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы;
- 5) қызметтік жер телімінің;
- 6) уақытша ақысыз және уақытша қысқа мерзімді ақылы жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;
- 7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;
- 8) су қорының жерлерінде.

Жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер учаскесін басқа тұлғаға (кейінгі жер пайдаланушыға) уақытша жер пайдалануға беруі, сондай-ақ уақытша жер пайдалану құқығынан иеліктен шығару Жер кодексінің 32-бабының 4-тармағында және 37-бабының 3-тармағында көзделген нормалардың ережелері ескеріле отырып жүргізіледі.

Уақытша ақылы жер пайдалану құқығы шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін Қазақстан Республикасының азаматтарына және мемлекеттік емес заңды тұлғаларына — 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетелдіктер мен азаматтығы жоқ тұлғаларға 10 жылға дейін мерзімге беріледі (ҚР ЖК 37-бабының 5-тармағы).

Жер учаскелеріне қатысты өздеріне тиесілі құқықтарын, оның ішінде шартты жер үлестеріне құқықтарын шаруашылық серіктестіктердің жарғылық капиталына салым ретінде немесе өндірістік кооперативтерге жарна ретінде берген азаматтар шаруа (фермер) қожалығын ұйымдастыру үшін қатысушылар (мүшелер) құрамынан шыққан кезде үлесін немесе пайын, жер учаскесін қоса алғанда, нақтылы бөліп шығаруға (бөлісуге) не өз қалауы бойынша үлесінің немесе пайының құнын төлетіп алуға құқылы.

Шаруашылық серіктестікке қатысушының немесе өндірістік кооператив мүшесінің жарғылық капиталға пайдалануға ғана берген жер учаскесі сыйақысыз нақтылы қалпында қайтарылады.

Қатысушылардың (мүшелердің) құрамынан шығу туралы және жер учаскесін бөліп шығару туралы өтініш ауыл шаруашылығы ұйымына беріледі.

Шаруа (фермер) қожалығын ұйымдастыру үшін үлес немесе пай есебіне нақтылы бөліп шығарылатын жер учаскесінің орналасқан жері шаруашылық серіктестіктердің, өндірістік

кооперативтердің құрылтай құжаттарында көзделген тәртіппен немесе тараптардың келісімімен айқындалады.

Құрылтай құжаттарында жер учаскесін бөліп шығару (бөлісу) тәртібі болмаған жағдайда, ҚР Жер кодексінің 101-бабының 4-тармағының нормалары қолданылады.

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

Жер учаскесін пайдалану тәртібі болмаған кезде үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) мүдделі қатысушы жер үлесі есебінен жер учаскесін бөліп шығару ниеті туралы, оның болжамды орнын көрсете отырып, үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қалған қатысушыларды жазбаша түрде хабардар етуге міндетті. Жер учаскесінің орналасқан жері жөніндегі мәселе келісу рәсімдерін жүргізу арқылы не ортақ меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің жалпы жиналысының шешімі негізінде шешілуі мүмкін. Жиналыс хабарланған кезден бастап бір ай ішінде өтуге тиіс және ортақ меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің кемінде 50 %-і қатысқан кезде құқылы болып есептеледі. Шешім жиналысқа қатысқан үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің жай көпшілік дауысымен қабылданады және хаттамамен рәсімделеді. Жиналысқа қатысқан үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) барлық қатысушылар немесе олардың өкілдері хаттамаға қол қояды.

Егер тиісінше хабарланған күннен бастап бір ай ішінде үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардан қарсылықтар келіп түспесе, жер учаскесінің орналасқан жері туралы ұсыныс келісілген болып саналады.

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

7.3. Жер пайдалану құқығының түрлері.

Жер пайдалану мақсаттарының әртүрлігі және оның субъектілерінің көптігі жер құқығындағы жер пайдалану құқығы институтын түрлерге бөлуді қажет етеді. Мұндай түрге бөлудің негізіне Қазақстан Республикасындағы жер қорының нысаналы мақсаттарын және жерлердің өз ішіндегі жер учаскесінің нақты нысаналы мақсатын, құқықтық режимін қоюға болады.

1. ҚР Жер кодексінің 1-бабына сәйкес, ҚР жер қоры нысаналы мақсатына сәйкес мынадай санаттарға бөлінеді:

- 1) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер;
- 2) елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері;
- 3) өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жер;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;
- 5) орман қорының жері;
- 6) су қорының жері;
- 7) босалқы жер.

Жер туралы заңнама әрбір жер санатының нысаналы мақсатына ерекше мән бере отырып, жерлерді санаттарға жатқызу мен жерді бір санаттан екіншісіне ауыстыруды қатаң түрде реттейді. Жер қорының мұндай өзгерістері ҚР Жер кодексі мен басқа да заң актілерінде көзделген жағдайда тек мемлекеттік органдардың жер учаскелерін алып қою және табыстау құзыретінің шегінде жүзеге асырылуы мүмкін.

2. ҚР Жер кодексінің 3-бөлімі жер санаттарын қарастырады, сонымен қатар, әрбір жер санатының ішінде олардың жоғарыда аталған белгілері мен құқықтық режимінің ерекшеліктеріне қарай жекелеген түрлері де көзделген.

Мысалы, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы ауыл шаруашылығы қажеттіктері үшін берілген жерлер мен осы мақсаттарға арналған жерлер болып бөлінеді.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер құрамына ауыл шаруашылығы алқаптары мен ауыл шаруашылығының жұмыс істеуіне қажетті ішкі шаруашылық жолдары, коммуникациялар, тұйық су айдындары, мелиорациялық жүйе, қора-жайлар мен

ғимараттар орналасқан жер, сондай-ақ басқа да алқаптар (сор, құм, тақыр және ауыл шаруашылығы алқаптарының алабына қосылған басқа да алқаптар) жатқызылады.

Ауыл шаруашылық алқаптары өзінің ішкі шаруашылық мақсаттары бойынша келесі түрлерге бөлінеді: егістік, тыңайған жер, көп жылдық екпелер, шабындықтар мен жайылымдар.

Ауыл шаруашылығы алқаптары суармалы және суарылмайтын болуы мүмкін.

Елді мекендер жері өзінің ішкі шаруашылық мақсаттары бойынша 11 түрге бөлінеді, олардың кейбірлері өз ішінде де бірнеше түрге бөлінеді (темір жол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыр тасымалы жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистральдары өтетін және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері (ҚР ЖК 107-бабы)).

Мәні бойынша барлық жер санаттары түрлерге бөлінеді және соған сәйкес құқықтық режимдерге ие болады.

3. Құқықтық режимі бойынша жер пайдалану құқығы тұрақты немесе уақытша, иеліктен шығарылатын немесе шығарылмайтын, ақылы немесе ақысыз алынатын болуы мүмкін (ҚР ЖК 29-бабы).

4. Субъектілерінің құқықтық жағдайына қарай жер пайдалану құқығы келесі түрлерге бөлінеді:

1) мемлекеттік және мемлекеттік емес;

2) ұлттық және шетелдік;

3) жеке және заңды тұлғалар;

4) тұрақты және уақытша, бастапқы және кейінгі (ҚР ЖК 30-бабы).

Жер пайдалану құқығы субъектілерінің бұл тізімін жер пайдалану құқығының ерекше субъектісі болып табылатын оралмандармен (ҚР ЖК 46-бабы) толықтыруға болады.

Жер пайдаланудың түрлері олардың шаруашылық мақсаттары бойынша мынадай мақсаттарда берілуі мүмкін:

1) тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісі үшін (ҚР ЖК 97-бабының 6-тармағының 2-тармақшасы);

2) шалғайдағы мал шаруашылығы үшін (ҚР ЖК 36-бабының 1-тармағы);

3) қызметтік жер телімі үшін (ҚР ЖК 36-бабының 1-тармағы, 41-бабы);

4) бақша өсіру үшін;

5) бағбандық үшін (ҚР ЖК 36-бабының 1-тармағы, 97-бабының 6-тармағының 2-тармақшасы);

6) тұрғын халықтың мал жаюы мен шөп шабуы үшін (ҚР ЖК 36-бабының 1-тармағы, 97-бабының 6-тармағының 2-тармақшасы);

7) бал арасын өсіру үшін (2002 жылғы 12-наурыздағы “Бал арасы шаруашылығы туралы” заң, Казахстанская правда, 19 марта 2002 г.);

8) заңнамада көзделген жағдайдағы басқа да түрлер (ҚР ЖК 107-бабының 7,8-тармақтары).

Жер пайдаланудың айрықша түріне жер учаскесін кепілге салуды жатқызуға болады.

Кепіл берушіге жеке меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесі кепілдің пәні болуы мүмкін.

Егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, жер учаскесінің және жер пайдалану құқығының кепіліне жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы ережелер қолданылады.¹

1. Тауарлы ауыл шаруашылығы үшін жер учаскелерін беру ҚР ЖК 97-бабының 2-тармағында көзделген. Бұл жерлердің құқықтық режимі осы оқу құралының ерекше бөлімінде қарастырылады.

2. Қызметтік жер телімі уақытша ұзақ мерзімді жер пайдаланумен нысаналы пайдаланудың ерекше түрі болып табылады.

Қызметтік жер теліміне құқығы бар қызметкерлер санаттарының тізбесі ҚР Үкіметінің 1996 жылғы 23-мамырдағы № 634 «Қызметтік жер теліміне құқығы бар қызметкерлер санаттарының тізбесін бекіту туралы» бекіту туралы қаулысында көзделген. Қызметтік жер телімінің нысаналы мақсаты — тұрғын үйді күтіп-ұстау, ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіру, шөп шабу және мал жаю.

Қызметтік жер телімі кейінгі уақытша ақысыз жер пайдалануға жатады және жұмысқа байланысты бөлінген кезде беріледі. Қызметтік жер теліміне ауыл шаруашылығы дақылдары егілген жағдайда, жұмыстан босатылған қызметкердің қызметтік жер

¹ ҚР Президентінің 1995 жылғы 23-желтоқсандағы “Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы” заң күші бар Жарлығы. (Казахстанская правда, 11 января 1996 года).

телімін пайдалану құқығы өнім жинап алынғаннан кейін тоқтатылады.

ҚР ЖК 41-бабында қызметтік жер телімінің сақталу жағдайлары көзделген:

1) жасы немесе мүгедектігі бойынша зейнеткерлікке шыққан соң еңбек қатынастарын тоқтатқан қызметкерлерде;

2) қарулы күштер қатарына міндетті мерзімді қызметке шақырылған немесе оқуға түскен қызметкерлердің отбасында — бұл қызметкерлердің міндетті қызметте немесе оқу орнында болған бүкіл мерзіміне;

3) қызметтік міндеттерін орындауға байланысты қаза тапқан қызметкерлердің отбасында: жұмысқа жарамсыз жұбайы мен қарт ата-аналары үшін — өмір бойы, балалары үшін олар кәмелетке толғанға дейін.

3. Бағбандық. Жер учаскесін бағбандық үшін беру ҚР ЖК 97-бабының 6-тармағында, 102-бабында және 46-бабында көзделген. Бұл құқықты республиканың азаматтары ҚР ЖК 102-бабында көзделген тәртіпке сәйкес жүзеге асырылады. ҚР азаматтарына жеке меншік құқығындағы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелері бағбандық үшін берілуі мүмкін. Оралмандарға ҚР азаматтығын алғанға дейін тек жер пайдаланудағы жер учаскелері ғана бағбандыққа беріледі. Жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерін бағбандық үшін берудің шарттары, жағдайлары, тәртібі және мөлшері ҚР Жер кодексінде қарастырылмаған.

4. Бақша өсіру және мал шауашылығы. Жер учаскелерін бақша өсіру және шалғайдағы мал шаруашылығы үшін беру бұрынғы КСРО-да кеңінен қолданыста болған уақытша қысқа мерзімді жер пайдаланудың бір түрі болып табылады.

ҚР Жер кодексі 97-бабының 6-тармағында аталған мәселеге қатысты тек бір ауыз сөз ғана бар, бұл бапқа сәйкес, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер ҚР жеке және заңды тұлғаларына бақша және мал өсіру үшін беріледі. Бақша өсіру ҚР Жер кодексінің 36-бабының 1-тармағында уақытша ақысыз жер пайдалану ретінде қарастырылған. Алайда, жер пайдаланудың бұл түрлерінің мазмұны, мерзімдері, мөлшері, құқықтық режимі, беру тәртібі және т.б. қарастырылмаған.

Ресейде 1998 жылғы 15-сәуірде қабылданған № 66-ФЗ «Азаматтардың бағбандық, бау-бақшалық және саяжайлық коммерциялық емес бірлестіктері туралы» федералдық заңы бар.

Бұл Заң 11 тараудан, 53 баптан тұрады. Оның ішінде, 8-тарау «Бағбаншылар, бақшашылар, саяжайшылар және олардың бағбандық, бақшалық және де саяжайлық коммерциялық емес бірлестіктерін мемлекеттік билік органдарының, жергілікті өзін-өзі басқару органдарының және ұйымдарының қолдауы» деп аталады.¹

Ресейде азаматтардың үлгілік жарғы мен мал шаруашылығы серіктестіктерінің жарғыларына ие мал шаруашылығы серіктестіктері қызмет етеді. Ауыл шаруашылығы өнімдері өндірісін азаматтардың бақша мен мал өсіруін ұйымдастыру жолымен дамытудың мұндай құқықтық негізі оң нәтижелер беруде, мал шаруашылығы мен бақша өсіру өнімдерінің өндірісі кеңеюде.

Бұл жөнінде баспа беттерінде талай жазылған.

ҚР Президентінің 1991 жылғы 26-наурыздағы «Республика халқының өзін-өзі азық-түлік өнімдерімен қамтамасыз етуі үшін жағдайлар жасауға байланысты жедел шаралар туралы» Жарлығы² ауыл шаруашылық өндірісінің, нарықтық жағдайға өтудегі өтпелі кезеңде халықты азық-түлік өнімдерімен қамтамасыз етуді тұрақтандыру және нарықтағы бағалардың өсуін тежеу есебінен азаматтардың ауыл шаруашылығының негізгі өнімдерімен өзін-өзі қамтамасыз етуі үшін жағдайлар жасау мақсатында жер учаскелерін бақша өсіру, бағбандық, мал өсіру үшін беру көзделді. Бұл Жарлықта бағбандық пен бақшалыққа құқықты жүзеге асыруға жәрдем берудің ұйымдастырушылық шаралары көзделген.

Сонымен, жер пайдалану құқығы — бұл жер пайдалану құқығының пайда болу негіздері мен жер учаскелерінің шаруашылық мақсаттары бойынша түрлерін анықтайтын құқықтық нормалардың жиынтығы.

Жер кодексінде жер пайдаланудың құқықтық режимінің арасында жеке және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығы негізінде берілетін жер учаскелерін нормалау көзделмеген.

Егер жер пайдалану құқығына ҚР Жер кодексінің 28-бабының негізінде жеке меншік құқығы туралы нормаларды қолданатын

¹ Приложение к ежемесячному журналу для деловых людей. “Хозяйство и право”. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан. М., № 10. март 1999 г.

² Казахстанская правда, 27 марта 1991 года.

болсақ, онда оларды қолданудағы үйлесімділік пен мүмкіндікті, соның ішінде, жер пайдалану құқығы негізінде берілетін жер учаскелерін нормалауды жоғалтамыз. Сол себепті, ҚР жер заңдарының нормаларын жүзеге асыруға бағытталған ҚР Үкіметінің арнайы нормативтік актісі қажет.

7.4. Жер пайдалану құқығының мазмұны.

Жер пайдалану құқығының мазмұны жер учаскелеріне меншік құқығының мазмұнына ұқсас (ҚР ЖК 33-бабының 1-тармағын қараңыз). Сондықтан, жер пайдаланушыға жер туралы заңнамада көзделген тәртіпте жер учаскесін иелену, пайдалану және оған билік ету құқықтары тиесілі болады. Бұл құқықтардың жер пайдалану құқығының иесіне тиесілігінің құқықтық негізі болып ҚР Жер кодексінің 4 және 5— тарауларында көзделген нормалар табылады. Алайда, бұл нормаларда жер пайдалану құқығына қатысты қарама-қайшылықтар бар.

ҚР Жер кодексі жер пайдалану құқығының мазмұнын жерге меншік құқығының мазмұнын ашқан сияқты (ҚР ЖК 21-бабы) орнықтырмайды. ҚР ЖК 21-бабында көзделген құқықтық режим жер пайдалану құқығына да қолданылады, себебі, ҚР ЖК 28-бабы жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалардың қолданылатынын көздейді. Алайда, егер ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында берілген жер пайдалану құқығының анықтамасын ескеретін болсақ, онда жер пайдалану құқығының мазмұнын тек иелену және пайдалану құқықтары құрайды. Яғни, жер пайдаланушының жер учаскесіне билік ету құқығы болмайды. Сол себепті, ҚР ЖК 12-бабының 30-тармағына сәйкес, жер пайдалану құқығы — бұл тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін ақылы және (немесе) ақысыз негізде шектеусіз мерзімге (тұрақты жер пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (уақытша жер пайдалану) иелену және пайдалану құқығы. Жер пайдалану құқығы мазмұнының мұндай құқықтық жағдайы ҚР ЖК 33-бабының нормаларына қайшы келеді, аталған бапқа сәйкес, жер пайдалану құқығын иеліктен шығару азаматтық-құқықтық мәмілелердің (сату-сатып алу, сыйға тарту, айырбас шарты және т.б.) негізінде жүзеге асырылады.

Сондықтан, ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында берілген анықтаманы «жер туралы заңнамада көзделген тәртіпте билік ету» сөйлемімен толықтыру қажет.

Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару және оны беру кезінде жер пайдаланушылардың жер учаскесінің нысаналы мақсатын өз бетінше өзгертуге құқығы жоқ.

Жер пайдаланушылардың:

- 1) ортақ пайдаланудағы;
- 2) қорғаныс қажеттеріне берілген;
- 3) орман қорының;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы,
- 5) қызметтік жер телімінің;
- 6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;
- 7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;
- 8) су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді (ҚР ЖК 33-бабы).

Ортақ пайдаланудағы жерлер — елді мекендер құрамына кіретін алаңдар, көшелер, тротуарлар, өтпе жолдар, жолдар, жағалаулар, парктер, гүлзарлар, қаладағы ормандар, бульварлар, су айдындары, жағалайлар, зираттар және халықтың қажеттіктерін қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылыту құбырлары, тазарту құрылыстары және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлік жүйелер) орналасқан және соларды орналастыруға арналған ортақ пайдаланудағы жерлер.

Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері азаматтар мен заңды тұлғалардың ортақ пайдалануына нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, жарнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыруы үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін. Бұл ретте ортақ пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, автотұрақтар, (автопарктер) орналастыруы үшін жол (көше, өтпелі жолдар) жиегінен учаскелер беруге жол берілмейді.

Зираттар орналасқан және соларға арналған ортақ пайдаланудағы жерден елді мекеннің қайтыс болған әрбір тұрғынын немесе осы елді мекенде қайтыс болған тұрғылықты жері белгісіз адамды жерлеу үшін кемінде алты шаршы метр жер учаскесі тегін беріледі (ҚР ЖК 109-бабының 3-тармағы).

Аудандық атқарушы органдар әскери бөлімдермен келісім бойынша, қорғаныс қажеттеріне берілген жерден ауыл шаруашылығына пайдалану үшін жеке және заңды тұлғаларға жекелеген жер учаскелерін уақытша жер пайдалануға бере алады (ҚР ЖК 120-бабының 4-тармағы).

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жеріндегі ауыл шаруашылығы алқаптары аталған мақсаттар үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтар шекарасындағы елді мекендерде тұратын Қазақстан Республикасының азаматтарына Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен берілуі мүмкін.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен және жағдайларда ғылыми, мәдени-ағарту, оқу-туристік және рекреациялық , шектеулі шаруашылық мақсаттары үшін пайдаланылуы мүмкін.

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

Туризм үшін және рекреация жүргізу үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристік соқақтармен, көрсетілім алаңдарымен, қосынды алаңқайлармен, көлік тұрақтарымен, кемпингтермен, шатырлы лагерьлермен, қонақ үйлермен, мотельдермен, туристік базалармен, қоғамдық тамақтандыру, сауда және басқа да мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілермен жабықталған арнайы учаскелер бөліп шығарылады.

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

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды шектеулі шаруашылық мақсаттарында пайдалану тапсырыс режимімен және

шаруашылық қызметті реттеу режимімен арнайы бөлінген учаскелерде ғана жол берілуі мүмкін (ҚР ЖК 122-бабы).

Жергілікті атқарушы органдар су ресурстарын басқарудың уәкілетті органымен келісім бойынша жеке және заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығының орман, балық, аңшылық шаруашылықтарының қажеттері үшін және жер учаскесінің негізгі нысаналы мақсатына қайшы келмейтін басқа да мақсаттар үшін уақытша жер пайдалануға су қоры жерінің құрамынан жер учаскелерін беруі мүмкін (ҚР ЖК 135-бабы).

ҚР ЖК 107, 109, 120, 122, 126, 135-баптарының мазмұнынан мынадай қорытындыға келуге болады: Қазақстан Республикасының жер туралы және басқа да заң актілерінде көзделген жағдайда жер учаскелері мәміле объектісі болуы мүмкін.

Сонымен, Қазақстан Республикасының жер қорының жекелеген санаттарындағы жер пайдалану, соның ішінде, жеке және заңды тұлғалардың уақытша ақысыз және ақылы жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерін пайдалануға қатысты жоғарыда аталған шектеулер ҚР Жер кодексінің нормаларынан туындайтын шартты шектеулер болып табылады.

Жер пайдаланушы жер пайдалану құқығын басқа тұлғаға жалға беру шартының немесе жер учаскесін уақытша ақысыз пайдалану шартының негізінде белгілі бір мерзімге бере алады. Алайда, жер пайдалану құқығын беруді және иеліктен шығаруды уақытша ақылы жер пайдалануды сатып алған тұлғалар ғана жүзеге асыра алады.

ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында берілген анықтаманың мазмұны бұл жерде аталған жер пайдаланушының құқықтары мемлекеттік жер пайдаланушыға тиесілі екенін көрсетеді. ҚР Жер кодексінің 39-бабына (Мемлекеттік жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері) сәйкес, мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі **жер пайдалану құқығын (жер учаскесі болу керек — Ә.С.)** иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепілге беруге құқығы жоқ, бұған жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті не оның кепілін белгіленген тәртіппен иеліктен шығаруға байланысты жағдайлар қосылмайды, яғни жер учаскесінің меншік иесі ретінде өз қалауы бойынша жер учаскесіне билік ету құқығына ие болмайды.

Жер пайдалану құқығының мазмұнын олардың түрлері бойынша көрсету үшін жер пайдалану құқығының объектісіне және оның құқықтық режиміне тоқталамыз.

Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер пайдалану құқығы мазмұнының туындауына негіз болып атқарушы органның жер учаскесіне жер пайдалану құқығын табыстау жөніндегі құзыретіне сәйкес оның шешімі табылады (ҚР ЗК 32-бабының 2-тармағы).

а) Уақытша жер пайдалану құқығы.

Жер учаскесі азаматтар мен заңды тұлғаларға уақытша ақылы жер пайдалану (жалдау) немесе уақытша ақысыз жер пайдалану құқығымен берілуі мүмкін.

Егер ҚР Жер кодексімен және Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, уақытша ақысыз жер пайдалану құқығы 5 жылға дейінгі мерзімге табысталады.

Уақытша ақылы жер пайдалану құқығы қысқа мерзімді (5 жылға дейін) және ұзақ мерзімді (5 жылдан 49 жылға дейін) болуы мүмкін.

Уақытша жер пайдалану құқығын табыстау мерзімдері жер учаскесіне берілетін құқықты, оның нысаналы мақсатын және аумақты аймақтарға бөлуді ескере отырып белгіленеді.

ҚР Жер кодексіндегі көзделген жағдайларды қоспағанда, сондай-ақ шартты бұзу тәртібі оның өзінде көрсетілген жағдайларда, атқарушы органдардың уақытша жер пайдалану шарттарын біржақты бұзуына жол берілмейді (ҚР ЖК 35-бабы).

ә) Уақытша ақысыз жер пайдалану құқығы.

Жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына уақытша ақысыз жер пайдалану құқығымен мына жағдайларда берілуі мүмкін:

— шалғайдағы мал шаруашылығы (маусымдық жайылымдар) үшін;

— тұрғын халықтың мал жаюы мен шөп шабуы үшін;

— мемлекеттік жер пайдаланушыларға;

— бақша өсіру үшін;

— қызметтік жер телімі үшін;

— ортақ пайдаланылатын жолдарды салу, мемлекеттік меншіктегі және әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілер құрылысы кезеңінде;

— тозған және бүлінген жерлерді қалпына келтіру кезеңінде;

— Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен үйлерді (үй-жайларды) және ғимараттарды уақытша ақысыз пайдалануға беру кезінде;

— ғибадат объектілері үшін;

— ҚР Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда.

Уақытша ақысыз жер пайдалану мерзімі жер учаскелерін қызметтік жер телімі түрінде және тозған әрі бүлінген жерді қалпына келтіру үшін берілетін жағдайларды қоспағанда, бес жылдан аспауға тиіс.

Уақытша ақысыз жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерін иеліктен шығаруға, соның ішінде оларды кейінгі жер пайдалануға беруге жол берілмейді (ҚР ЖК 36-бабы).

б) Уақытша ақылы жер пайдалану құқығы.

Жер учаскесін уақытша ақылы (қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді) жер пайдалану (жалдау) құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға табысталуы мүмкін.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе шартта өзгеше белгіленбесе, өз міндеттерін тиісінше орындаған уақытша ақылы жер пайдаланушы (жалға алушы) шарт мерзімі аяқталғаннан кейін, басқа тең жағдайларда, жаңа мерзімге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқығы болады. Жалға алушы осындай шарт жасасу ниеті туралы жалға берушіні шартта көрсетілген мерзімде, егер шартта мұндай мерзім көрсетілмесе, шарттың қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін үш ай мерзімде жазбаша хабардар етуге міндетті.

Мемлекеттен уақытша ақылы ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын сатып алған, ҚР ЖК 37-бабының 5-тармағында аталғандардан басқа мемлекеттік емес жер пайдаланушылар өздеріне тиесілі жер учаскелерін (немесе олардың бір бөлігін) жалға (қосалқы жалға) немесе уақытша ақысыз пайдалануға беруге құқылы, егер ҚР Жер кодексінде өзгеше белгіленбесе, жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, жер учаскесі меншік иесінің келісімінсіз, жер учаскесін жалға беру шартының мерзімі шегінде өздеріне тиесілі уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға да құқылы.

Аталған жағдайларда, жалдау құқықтарын кепілге беруді қоспағанда, жер учаскесінің жаңа жалға алушысы жалға берушінің алдында жер учаскесін жалдау шарты бойынша жауапты болады.

Жалға берілетін жер учаскесін үйлердің, құрылыстар мен ғимараттардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін сату кезінде осы жер учаскесін жалға алушының ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгде тұлғаға сатуы үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген тәртіппен оны сатып алуға басым құқығы болады.

Уақытша ақылы жер пайдалану құқығы шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін Қазақстан Республикасының азаматтарына және мемлекеттік емес заңды тұлғаларына — 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетелдіктер мен азаматтығы жоқ тұлғаларға — 10 жылға дейінгі мерзімге беріледі (ҚР ЖК 37-бабы).

в) Кейінгі жер пайдалану (қосалқы жалдау) құқығы.

Бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдалану құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі учаскені (немесе оның бір бөлігін) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беретін жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде кейінгі жер пайдалану туындайды.

Кейінгі жер пайдаланушы әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып табылады, өз құқықтарын басқа жер пайдаланушыларға беруге құқығы болмайды.

Жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар жер пайдаланушының мемлекет алдындағы міндеттерін толық көлемде атқарады.

Кейінгі жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе уақытша ақысыз жер пайдалану шарт нысанында жасалады.

Кейінгі жер пайдаланушы жер учаскесінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ кейінгі жер пайдалану (қосалқы жалдау) туралы шартта белгіленген шарттарды сақтай отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтары мен міндеттерін (ҚР ЖК 64 және 65-баптары) іске асырады.

ҚР Жер кодексінің 41-бабына сәйкес жер учаскелерін қызметтік жер телімі тәртібімен беруді қоспағанда, жеке және заңды тұлғаларға уақытша жер пайдалану құқығымен тиесілі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін кейінгі жер пайдалануға беруге жол берілмейді (ҚР ЖК 38-бабы).

з) Мемлекеттік жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскесінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ осы учаскенің нысаналы мақсаты мен жер пайдаланушы қызметінің жарғыдағы мақсаттарын ескере отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтарын іске асырады.

Мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепілге беруге құқығы жоқ, бұған жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті не оның кепілін белгіленген тәртіппен иеліктен шығаруға байланысты жағдайлар қосылмайды.

Мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі үйлерден (құрылыстардан, ғимараттардан) кредиторлардың талап етуі бойынша өндіріп алуға байланысты жер пайдалану құқығынан өндіріліп алынатын жағдайларды қоспағанда (ҚР ЖК 78-бабының 3-тармағы), мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі жер пайдалану құқығы кредиторлардың талап етуі бойынша өндіріп алу нысанасы бола алмайды.

Мемлекеттік жер пайдаланушы өзіне тиесілі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) белгіленген тәртіппен жалға берген жағдайда, ҚР ЖК 52-бабының 3-тармағында белгіленген ережелер бойынша, олармен бірге аталған мүлік орналасқан және оны белгіленген нормаларға сәйкес пайдалану үшін қажетті жер учаскесі де жалға беріледі.

Үйдің (құрылыстың, ғимараттың) өзін тиісінше жалға бермей тұрып, үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесін басқа тұлғаға жалға беруге болмайды.

Жер учаскесі қызметтік жер телімі тәртібімен берілетін жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік жер пайдаланушының өзіне тиесілі жер учаскесін уақытша ақысыз жер пайдалануға беруіне жол берілмейді (ҚР ЖК 39-бабы).

д) Тұрақты жер пайдалану құқығы.

Жер учаскелері тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға беріледі:

1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғаларға;

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

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

4) Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда.

Тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды.

7.5. Жер пайдалану құқығының субъектілері.

Жер учаскелеріндегі жер пайдалану құқығының субъектілері — бұл жер құқығы қатынастарының субъектілері — жер құқығы қатынастарының қатысушысы болып табылатын және соған сәйкес жер пайдалану құқығы саласында құқықтар мен міндеттерді иеленетін жеке және заңды тұлғалар, мемлекет.

Жер пайдалану құқығы субъектілерін түрлерге бөлу құқық субъектілерін олардың құқықтық жағдайына қарай жекелеген санаттарға бөлуді білдіреді.

ҚР Жер кодексінің 30-бабына сәйкес жер пайдалану құқығының субъектілері келесі түрлерге бөлінеді:

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

Жер пайдаланудың бұл түрлеріне ҚР Жер кодексінің 12-бабында қысқаша сипаттама берілген.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар — мемлекеттік республикалық және коммуналдық заңды тұлғалар.

Шетелдік жер пайдаланушылар — бұл шет мемлекет азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шет мемлекет заңдарына

сәйкес құрылған заңды тұлғалар (шетелдік заңды тұлғалар), шет мемлекеттер, халықаралық бірлестіктер мен ұйымдар.

Ұлттық жер пайдаланушылар — Қазақстан Республикасының азаматтары, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар, соның ішінде, шетелдік қатысушылары бар кәсіпорындар.

Мемлекеттік емес жер пайдаланушылар — азаматтар және (немесе) мемлекеттік емес заңды тұлғалар.

Бастапқы жер пайдаланушылар — жер пайдалану құқығын Жер кодексінің 32-бабында көзделген тәртіппен тікелей мемлекеттен не осы құқықтан айыру тәртібімен басқа да бастапқы жер пайдаланушылардан алған тұлғалар.

Тұрақты жер пайдаланушылар — жер пайдалану құқығының мерзімі шектеусіз сипатта болатын тұлғалар.

ҚР Жер кодексінің 34-бабында тұрақты жер пайдаланушылардың қатарына тұрақты мемлекеттік жер пайдаланудың келесі субъектілері аталған. Оларға мыналар жатады:

1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғалар;

2) ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын заңды тұлғалар;

3) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде жер пайдалануды жүзеге асыратын заңды тұлғалар;

4) Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де субъектілер.

Бұл субъектілердің құқықтық жағдайы осы оқулықтың ерекше бөлімінде қарастырылады.

Кейінгі жер пайдаланушылар — өзінің бастапқы жер пайдаланушы мәртебесін сақтап қалатын жер пайдаланушыдан кейінгі жер пайдалану туралы шарт негізінде уақытша жер пайдалану құқығын алған тұлғалар.

Жер пайдалану құқығы субъектісінің мәртебесін ҚР жер туралы және басқа да заңдарында көзделген жағдайларда ҚР азаматтарының құқық субъектілігінің жер учаскелеріне қатысты кейінгі құрылымы ретіндегі ерлі-зайыптылар да иеленеді. Мысалы, ҚР Жер кодексінің 60-бабында ерлі-зайыптылардың жер учаскесіне қатысты ортақ меншігі қарастырылған. Ерлі-

зайыптылардың тиесілі жер учаскелеріне меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының құқықтық режимі ерлі-зайыптылар арасындағы мүліктік қатынастарды реттейтін Қазақстан Республикасының азаматтық және неке-отбасы заңдарында көзделген нормаларға сәйкес айқындалады.

Жер пайдалану құқығының субъектілері ретінде жеке меншік құқығы мен ақылы уақытша жер пайдалану құқығын 49 жылға дейін иеленген Қазақстан Республикасының азаматтары, ал шалғайдағы мал шаруашылығын жүргізу үшін (маусымдық жайылымдар) ҚР Жер кодексіне және ҚР шаруа (фермер) қожалығы туралы заңдарына сәйкес уақытша ақысыз жер пайдалану құқығын иеленген тұлғалар болуы мүмкін (ҚР ЖК 101-бабы).

Шаруа (фермер) қожалығы — бұл тұлғалардың жеке кәсіпкерлік қызметі ауыл шаруашылық өнімдерін өндіру үшін ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді пайдаланумен және осы өнімдерді қайта өңдеп, өткізумен тығыз байланыста жүзеге асырылатын отбасылық-еңбек бірлестігі.

Шаруа (фермер) қожалығының субъектілері болып заңды тұлғаны құрмастан кәсіпкерлік қызметпен айналысатын және заңды тұлғаның белгілерін иеленбеген жеке тұлғалар табылады.¹

Шаруа (фермер) қожалығының мүшелері ретінде ортақ шаруашылықты бірлесіп жүргізетін ерлі-зайыптылар, балалары, асырандылары балалары, ата-аналары және басқа да жақын туыстары табылады.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы болып кез келген әрекет қабілеттігі бар 18 жасқа толған Қазақстан Республикасының азаматы бола алады.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы басқа ұйымдар, азаматтар және мемлекеттік органдармен қатынаста оның мүдделерін білдіреді және де заңмен тыйым салынбаған азаматтық-құқықтық мәмілелерді жүзеге асырады.

¹ ст. 1 Закона Республики Казахстан от 31 марта 1998 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» Крестьянское (фермерское) хозяйство (Комментарий, нормативные правовые акты). Алматы, «Центр обслуживания предпринимателей» 1999 г.)

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы ұзақ уақыт болмаса немесе сырқаттанса өз қызметін осы шаруа қожалығының бір мүшесіне уәкілеттік беріп табыстауы мүмкін.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы ауысқан жағдайда оның мүшелері жалпы өтінішпен қожалықты тіркеген органды құлақдар етеді. Жер заңнамасына сәйкес құқықмирасқордың атына жер пайдалану құқығына мемлекеттік акт шығарылады. ҚР 1998 жылғы 31-наурыздағы «Шаруа (фермер) қожалығы туралы» заңының 1-бабы.

Жер пайдалану құқығының субъектілері болып таратылған немесе қайта құрылған ұжымдық шаруашылықтардың мүшелері, мемлекеттік емес ұйымдарға айналған мемлекеттік ауыл шаруашылық (ұжымшар, кооператив және т.б.) ұйымдарының жұмысшылары, сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндірістік және әлеуметтік-мәдени қызмет көрсету салаларында істейтін және олардың аумағында тұратын заңнамада көзделген тәртіпке сәйкес шартты жер үлесіне құқығы бар адамдар табылады.

Шартты жер үлесі мөлшерін анықтау нәтижелері және шартты жер үлесіне құқығы бар азаматтардың тізімі жекешелендірілетін шаруашылықтың еңбек ұжымының жалпы жиналысының шешімімен бекітіліп, хаттамамен рәсімделіп, аудандық (қалалық) атқарушы органның бекітулуге тиіс.

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

Шартты жер үлестеріне иеленушілер шартты жер үлесіне құқық туралы куәлікті алған кезден бастап бір жыл ішінде шартты жер үлестері есебіне ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртіппен және жағдайларда жер учаскесін меншікке немесе жер пайдалануға алуға міндетті.

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

Шартты жер үлесінің иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан жағдайда, оның жер

үлесіне құқықтары тоқтатылған болып саналады (ҚР ЖК 103-бабы).

Жаңадан қабылданған Жер кодексі жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, шартты жер үлестері, шаруа (фермер) қожалығы, Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекарасы аймағындағы жер пайдалану құқығы және жер құжаттамасы саласында бірқатар өтпелі ережелерді қарастырып өтеді.

Айта кететін жайт, егер жер учаскесін табыстау мемлекеттік емес тұлғалармен — жер пайдаланушылармен жүзеге асырылып отырса, онда ҚР Жер кодексі 32-бабының 1-тармағына сәйкес, мұндай әрекетті жер пайдалану құқығын табыстау деп түсінуге болмайды. Себебі, ол -бапқа сәйкес субъектілерге жер пайдалану құқығын табыстау мемлекетпен жүзеге асырылады деп аталған. Жер учаскесін жер пайдалану құқығына табыстау жер құқығы қатынастары мемлекеттік емес тұлғалардың арасында туындаған жағдайда мүмкін емес, себебі заңда көзделгендей, мемлекеттік емес бір заңды тұлғаның екіншісіне жер пайдалану құқығын беруі табыстау деп аталмайды. Сол себепті де, олар, егер заңда көзделген жағдайда заңды фактілер негізінде — жалға беру, жер учаскесін уақытша ақысыз пайдалану және құқықтан бас тарту шарттары арқылы әрекет етеді. Сонымен қатар, «жер пайдалану құқығын беру» түсінігінің тұлғаға жер пайдалану құқығын басқа бір жер пайдаланушының беруі де қате, себебі бір азаматтың екінші азаматқа жер учаскесіне қатысты құқықты беруі заңмен көзделмеген. Бұл ҚР Конституциясы мен басқа да заңдарына қайшы келеді.

Азаматтар мен заңды тұлғаларға құқықтар ҚР Конституциясы мен заңдарының нормаларының негізінде беріледі. Сондықтан, «жер пайдалану құқығын беру» түсінігінің орнына меншік нысандарына және жер учаскесін пайдалану құқығына байланысты «жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін беру» түсінігін қолдану дұрыс болар еді.

«Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару» түсінігі де Жер кодексінде қолданылмауы тиіс. Өйткені, жер пайдаланушы мен меншік иесінің құқықтарына жер учаскесін иелену, пайдалану және оған билік ету құқықтары жатады. Яғни, иеліктен шығарудың объектісі болып құқықтар (жер пайдаланушының немесе меншік иесінің жер пайдалану құқығы) емес, жер учаскесі табылады. Сондықтан, «Жер пайдалану құқығын иеліктен

шығару» түсінігінің орнына «жер учаскесін иеліктен шығару» түсінігін қолданған жөн.

ҚР Жер кодексінің 40-бабы «Жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен ауысуы» деп аталады. Бұл баптың мазмұнынан мынаны байқауға болады: құқық мирасқорында немесе заңды тұлға қайта ұйымдастырылған жағдайда жер учаскесіне жер пайдалану құқығының туындау негіздерінің бірі болып жер учаскесіне ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығы бар азаматтың қайтыс болуы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскесі бар заңды тұлғаның қайта ұйымдастырылуы табылады.

Жер учаскесіне ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығы бар азамат қайтыс болған жағдайда, жер пайдалану құқығы ҚР азаматтық заңдарында көзделген тәртіппен мұраға қалдырылады. Егер уақытша жер пайдалану шартында өзгеше көзделмесе, қысқа мерзімді уақытша жер пайдалану құқығы да осындай тәртіппен мұраға қалдырылады.

Заңды тұлға қайта ұйымдастырылған жағдайда, оған тиесілі жер пайдалану құқығы ҚР азаматтық заңдарының нормаларына және ҚР Жер кодексіне сәйкес құқық мирасқорына көшеді.

7-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі.
2. Жер пайдалану құқығының туындау негіздері.
3. Жер пайдалану құқығының мазмұны.
4. Жер пайдалану құқығының субъектілері.

7-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Жер пайдалану құқығы қандай мақсаттарда берілетін жер учаскелері үшін белгіленеді?
 - 1) Жеке тұрғын үй құрылысы үшін;
 - 2) Өзіндік қосалқы шаруашылық үшін;
 - 3) Саяжай құрылысы үшін;
 - 4) Қызметтік жер телімі үшін.

2. Тұрақты жер пайдалану құқығындағы жер учаскелері кімдерге беріледі?

- 1) Шетелдік тұлғаларға;
- 2) Мемлекеттік ұйымдарға;
- 3) ҚР азаматтарына сервитут құқығының негізінде;
- 4) Шаруа (фермер) қожалықтарына.

Әдебиеттер:

1. Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Алматы, Данекер, 2001.

2. Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные права на землю. Алматы, Данекер, 2001.

3. Земельное законодательство Республики Казахстан. Алматы, Жеті-Жарғы, 1998.

4. Земельный кодекс Республики Казахстан. Алматы, Юрист, 2003.

8-тарау. Жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің құқықтық режимі.

8.1. Жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің өтпелі ережелері.

ҚР жаңа Жер кодексі 170-бапта Қазақстан Республикасы мемлекеттік шекарасының аймағындағы жеке меншік құқығы, жер пайдалану, шартты жер үлестері, шаруа (фермер) қожалықтары, жер пайдалану құқығына қатысты келесі өтпелі ережелерді қарастырады.

Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелері уақытша жер пайдалану құқығымен табысталған Қазақстан республикасының азаматтары мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларының ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртіппен және жағдайларда жер учаскесін жеке меншікке сатып алуға құқығы бар.

Өздеріне жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскелерін шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін кейінгі жер пайдалануға (қосалқы жалға) берген азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар 2005 жылдың 1-қаңтарына дейін кейінгі жер пайдалануға (қосалқы жалдау) туралы шарттарын бұзуға міндетті.

Бұл ретте, аталған шаруа (фермер) қожалығын немесе тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу жөніндегі қызметпен дербес айналысуына не жер пайдалану құқығын салым немесе жарна ретінде шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық қорына беруге құқығы бар.

Жалға берушілердің аталған құқықтары іске асырылмай қалған жағдайда, кейінгі жер пайдалану (қосалқы жалдау) туралы шарттарды бұзу және жер пайдаланушылар (жалға берушілер) құқықтарының тоқтатылуы жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдардың талап-арызы бойынша сот тәртібімен жүзеге асырылады, ал кейінгі жер пайдалануға берілген жер учаскелері алып қойылады және ауданның арнайы жер қорына енгізіледі.

Мәмілелер жасалған кезде қолданыста болған заңдарға сәйкес шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскесіне тұрақты жер пайдалану

құқығын (ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын) мемлекеттен бұған дейін сатып алған Қазақстан Республикасының азаматтары мен мемлекеттік емес заңды тұлғалары ҚР Жер кодексі қолданысқа енгізілген кезден бастап ҚР Жер кодексінде белгіленген жер учаскелері нормаларының шегінде жеке меншік құқығын сатып алуға қосымша төлемақы алынбай, жер учаскелерінің меншік иелеріне айналады.

Аталған тұлғалардың жер учаскесіне меншік құқығын іске асыруы ҚР Жер кодексінің 24-бабының 3-тармағында көзделген тәртіппен жүзеге асырылады.

Өздеріне тиесілі құқықты бұған дейін жалға берген шартты жер үлесіне құқық иелері 2005 жылдың 1-қаңтарына дейін бұл құқығын ҚР Жер кодексінде көзделген тәртіппен және шарттарда төменде көрсетілген іс-әрекеттің бірін жасау арқылы іске асыруға міндетті:

- 1) жер учаскесін жеке меншікке сатып алу;
- 2) жеке шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін дербес жүргізу үшін жер учаскесін уақытша ортақ немесе бөлек жер пайдалануға алу;
- 3) шаруашылық серіктестігінің жарғылық капиталына салым ретінде акционерлік қоғамның акцияларын төлеуге немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беру.

Бұл ретте жер учаскесін шартты жер үлестерінің есебіне бөліп беру (түзу) жерге орналастыру тәртібімен жүзеге асырылады.

Жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы туындаған сәттен бастап бұрынғы шарттар (шартты жер үлесіне құқығын жалға беру шарты және жер учаскесін жалға алынған үлестер есебіне жалдау шарты (өтеусіз жер пайдалану) күшін жояды.

Өздеріне тиесілі құқықтарды шаруашылық серіктестіктердің жарғылық капиталына салым ретінде немесе өндірістік кооперативтерге жарна ретінде берген шартты жер үлесінің иелері шаруа (фермер) қожалығын құру үшін қатысушылар (мүшелер) құрамынан шыққан кезде, үлесті немесе пайды, жер учаскесін қоса, нақтылы бөліп алуға (бөлісуге) құқығы бар. Бұл ретте нақтылы бөлінетін жер учаскесінің орналасқан жері шаруашылық серіктестіктердің, өндірістік кооперативтердің құрылтай құжаттарында көзделген тәртіппен немесе тараптардың келісімімен анықталады. Құрылтай құжаттарында жер

учаскелерін бөліп алу (бөлісу) тәртібі болмаған жағдайда ҚР Жер кодексінің 101-бабының 3 және 4-тармақтары қолданылуы мүмкін.

Егер өзіне тиесілі құқықты жалға берген шартты жер үлесі құқығының иесі ҚР Жер кодексінің 170-бабының 4-тармағында белгіленген мерзім ішінде жер учаскесін алу құқығын іске асырмаса, оның шартты жер үлесіне құқығы күшін жояды және жер учаскесі аудандық (қалалық) атқарушы органның шешімімен, сатылмаған шартты жер үлестері есебіне ауданның арнайы жер қорына енгізіледі.

Шартты жер үлесі құқығымен байланысты барлық даулар сот тәртібімен қаралады.

Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасының күзетілетін аймағына іргелес жатқан (3 шақырымдық аймақ) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері, егер Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекарасы туралы заңдарында өзгеше көзделмесе, олар делимитацияланғанға және демаркацияланғанға дейін, Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына ғана уақытша жер пайдалану құқығымен беріледі.

Азаматтар мен заңды тұлғаларға ҚР Жер кодексі қолданысқа енгізілгенге дейін бұрын қолданылып жүрген Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес берілген жер учаскелеріне құқықты куәландыратын құжаттар Қазақстан Республикасының жер заңдарында белгіленген жер учаскелеріне құқықтардың өзгеруін ескере отырып, заңдық күшін сақтайды.

Мұндай құжаттарды жер учаскелеріне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттарға ҚР Жер кодексіне сәйкес ауыстыру құқық иелерінің қалауы бойынша жүзеге асырылады.

Жер учаскелеріне құқықтарды немесе олармен жасалатын мәмілелерді заңдық күші бар, бұрын берілген құжаттардың негізінде мемлекеттік тіркеу кезінде құқық кадастры үшін жетіспейтін ақпараттың орнын толтыру Қазақстан Республикасы үшін бірыңғай әдістеме бойынша, жер кадастры мен құқық кадастрын жүргізу жөніндегі орталық атқарушы органдар белгілеген тәртіппен жүзеге асырылады.

8.2. Ортақ меншік немесе ортақ жер пайдаланудағы жер учаскелерінің құқықтық режимі.

Ортақ меншік немесе ортақ жер пайдаланудағы жер учаскелерінің құқықтық режимі олардың нысаналы мақсатына қарай ауыл шаруашылық мақсаттағы және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлер болып бөлінеді және осы жерлерде орналасады. Субъектілердің бұл құқықтарының (меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы) құқықтық режимінің ерекшеліктері олардың (субъектілердің) құқықтары мен міндеттерінің жер учаскелерінің нысаналы мақсатынан туындайтындығында. Бұл ретте мақсаттар мен міндеттер әртүрлі болуы мүмкін, сол себепті, олардың құқықтық режимі де әртүрлі мазмұнға ие болады.

Екі немесе бірнеше тұлғаның меншігіндегі немесе жер пайдалануындағы жер учаскесі оларға меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі болады.

Жер учаскесіне ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген реттерде учаске бөлінбейтін жағдайда (ҚР ЖК 51-бабы), сондай-ақ меншік иелері өздеріне тиесілі жер учаскелерін бір учаскеге ерікті түрде біріктірген кезде туындайды.

Жер учаскесі әрбір меншік иесінің немесе жер пайдаланушының үлесі анықталған (үлестік меншік немесе ортақ жер пайдалану) немесе үлестері анықталмаған (бірлескен меншік) ортақ меншікте не ортақ жер пайдалануда болуы мүмкін.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жер учаскесіне ортақ үлестік меншіктегі немесе ортақ үлестік жер пайдаланудағы жер учаскелері жерге қатысты құқықтар мен міндеттердің дербес объектісі болып табылады.

Ортақ меншіктегі (ортақ жер пайдаланудағы) жер учаскесін пайдалану тәртібі ортақ меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылар арасындағы шартпен белгіленеді. Олардың арасында келісімге қол жеткізілмеген жағдайда, пайдалану тәртібін сот айқындайды. Жер учаскесін пайдалану тәртібі туралы қатысушылардың келісімі немесе соттың шешімі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда тіркеуге тиіс (ҚР ЖК 53-бабы).

Ортақ меншіктегі (ортақ жер пайдаланудағы) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесін пайдалану тәртібін үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жалпы жиналысы қабылдайды. Үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың алдағы жиналысы туралы хабарлама оның өткізілетін күнінен бір айдан кешіктірілмей жазбаша түрде қолхат алу арқылы жүргізіледі.

Тісінше хабарланған жағдайда үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің кемінде 50 %-і қатысқан кезде жиналыстың құқықтық күші бар деп саналады. Шешім үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жиналысына қатысып отырғандардың жай көпшілік дауысымен қабылданып, хаттамамен рәсімделеді. Хаттамаға үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің қатысып отырғандарының барлығы қол қояды (ҚР ЖК 54-бабы).

Ортақ үлестік меншік құқығындағы үлесті иеліктен шығаруға бағытталған мәмілелер жасасу кезінде жер учаскесін жер үлестері есебіне бөліп шығару талап етілмейді.

Жер үлесін сатушы өз үлесін бөгде тұлғаға сатқысы келетіні туралы ниетін үлестік меншіктің қалған қатысушыларын, оның сатылу бағасын және басқа да жағдайларын көрсете отырып, жазбаша түрде хабардар етуге міндетті.

Егер үлестік меншіктің қалған қатысушылары жазбаша хабарламадан кейінгі бір ай ішінде сатылатын үлесті сатып алудан бас тартса немесе сатып алмаса, сатушы өз үлесін кез келген тұлғаға сатуға құқылы (ҚР ЖК 55-бабы).

Ортақ үлестік меншіктегі немесе ортақ үлестік жер пайдаланудағы жер үлесін айқындау тәртібі ҚР Жер кодексінің 56-бабында қарастырылған. Егер учаскеге ортақ үлестік меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың жер үлестерінің мөлшерін Қазақстан Республикасының заңдары негізінде айқындау мүмкін болмаса және оның барлық қатысушыларының келісімімен белгіленбесе, жер үлестері тең болып есептеледі.

Ортақ үлестік меншікке (ортақ үлестік жер пайдалануға) барлық қатысушылардың келісімімен олардың әрқайсысының ортақ жер учаскесін сатып алуға және игеруге қосқан салымына қарай олардың жер үлестерін айқындау мен өзгерту тәртібі белгіленуі мүмкін (ҚР ЖК 56-бабы).

Ортақ үлестік меншікке (ортақ үлестік жер пайдалануға) қатысушылар ортақ жер учаскесін бөлудің әдісі мен талаптары жөнінде келісімге келе алмаған жағдайда, әрбір қатысушы ортақ жер учаскесінен өзінің жер үлесін нақтылы (белгілі бір жерде) бөліп шығаруды талап етуге құқылы, бұған ҚР Жер кодексінің 62-бабының 2-тармағындағы көзделген жағдайлар және Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген басқа да жағдайлар қосылмайды.

Егер жер үлесін нақтылы бөліп шығаруға Қазақстан Республикасының заң актілерінде жол берілмесе немесе жер учаскесіне және онымен тығыз байланысты нәрсенің бәріне өлшеусіз залал келтірмей жасауы мүмкін болмаса, бөлініп шығатын меншік иесінің (жер пайдаланушының) ортақ үлестік меншіктің (ортақ жер пайдаланудың) басқа қатысушыларына өзінің жер үлесінің құнын төлетуге, не оны ҚР Жер кодексінің 55-бабының 2-тармағында белгіленген ережелерге сәйкес басқа тұлғаға сатуға құқығы бар, бұған жер үлесі кондоминиум объектісінің құрамында болатын жағдай қосылмайды (ҚР ЖК 57-бабы).

Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақ жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу әрбір қатысушының жер үлесі алдын-ала анықталған жағдайда жүзеге асырылуы мүмкін.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе қатысушылардың келісінде өзгеше көзделмесе, ортақ бірлескен меншіктегі (ортақ бірлесіп жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу кезінде қатысушылардың әрқайсысының үлесі тең болып есептеледі.

Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақ бірлескен жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлудің шарттары мен тәртібі, қатысушылар арасындағы қатынастардың мәнінен өзгеше туындамайтындықтан, ҚР Жер кодексінің 56 және 57-баптарына сәйкес анықталады (ҚР ЖК 58-бабы).

Егер жер учаскесі ҚР Жер кодексінің 51-бабына сәйкес бөлінбейтін болып танылса, оны бөлуге және одан жер үлесін нақтылы бөліп шығаруға жол берілмейді.

Бұл жағдайда үлестік немесе бірлескен меншіктің (жер пайдаланудың) бөлініп шығатын қатысушысының жер учаскесіне ортақ меншіктің (ортақ жер пайдаланудың) басқа қатысушыларына өзінің жер үлесінің құнын төлеткізуге не оны

ҚР Жер кодексінің 55-бабының 2-тармағында белгіленген ережелерге сәйкес басқа тұлғаға сатуға құқығы бар, бұған кондоминиум объектілері қосылмайды (ҚР ЖК 59-бабы).

Ерлі-зайыптыларға тиесілі жер учаскелеріне меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының құқықтық режимі ерлі-зайыптылар арасындағы мүліктік қатынастарды реттейтін Қазақстан Республикасының азаматтық және неке-отбасы заңдарында көзделген нормаларға сәйкес айқындалады. Ерлі-зайыптыларға олар некеге тұрғанға дейін тиесілі болған, сондай-ақ олардың мұрагерлік тәртібімен сыйға алған жер учаскелері мен жер үлестері олардың әрқайсысының меншігінде (жер пайдалануында) болады.

Егер ерлі-зайыптылардың некеде тұрған кезінде олардың ортақ мүлкі есебінен осы жер учаскелерінің құнын едәуір арттыратын салымдар жүргізілгені анықталса, ерлі-зайыптылар арасындағы шартта өзгеше көзделмесе, ерлі-зайыптылардың әрқайсысының жер учаскелері олардың бірлескен меншігі (бірлесіп жер пайдалануы) болып танылуы мүмкін.

Жер учаскесін бөлу кезінде ерлі-зайыптылардың бірлескен меншіктегі (бірлесіп жер пайдалануындағы) үлестерін айқындау тәртібі ҚР Жер кодексінің 58-бабында белгіленеді.

Ортақ жер учаскесіндегі жылжымайтын мүліктің меншік иесінің осы жылжымайтын мүлікті өз қалауы бойынша иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге, соның ішінде ортақ жер учаскесін пайдаланудың Қазақстан Республикасының заң актісінде немесе шартта белгіленген талаптарына қайшы келмесе, тиісті үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) бұзуға құқығы бар.

Ортақ жер учаскесіндегі жылжымайтын мүлікке меншік құқығы басқа тұлғаға ауысқан кезде, егер ҚР Жер кодексінде өзгеше белгіленбесе, ол тұлға жер учаскесіне құқықты жылжымайтын мүліктің бұрынғы меншік иесінде болған көлемінде алады (ҚР ЖК 61-бабы).

Көп пәтерлі үйді немесе кондоминиумнің өзгеде объектісін орналастыру, пайдалану, күтіп-ұстау үшін қажетті жер учаскесі кондоминиум объектісінің құрамындағы үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ үлестік меншігіне белгіленген тәртіппен өтеді.

Ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің құқықтық режимі ауыл шаруашылығы

мақсатындағы жер учаскелерінің кейбір түрлеріне қатысты да белгіленген.

Мысалы, бұрын таратылып берілген және бөлінбейтін болып танылған инженерлік тұрғыда әзірленген жерлерді пайдалану ортақ (үлестік, бірлескен) меншік (ортақ (үлестік, бірлескен) жер пайдалану) құқығы негізінде жүзеге асырылады және үлесті нақтылы қалпында бөліп шығаруға жол берілмейді. Үлестік немесе бірлескен меншіктің (жер пайдаланудың) бөлініп шығатын қатысушысының жер учаскесіне ортақ меншіктің (ортақ жер пайдаланудың) басқа қатысушыларына өзінің жер үлесінің құнын төлеткізуге не оны ҚР Жер кодексінің 55-бабының 2-тармағында белгіленген ережелерге сәйкес басқа тұлғаға сатуға құқығы бар.

Өзіндік қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын азаматтар ортақ мүдделері үшін Қазақстан Республикасының заң актілерінде құқықтық жағдайы белгіленетін жай серіктестіктерге, бағбандық немесе өзге де тұтыну кооперативтеріне бірігуге құқылы.

Бағбандыққа немесе саяжай құрылысына арналған жер учаскелері азаматтардың бөлек меншігінде болып, ал жер учаскелерінің меншік иелерінің ортақ қажеттерін қанағаттандыруға арналған жер учаскелері мен басқа да мүлік олардың ортақ үлестік меншігінде болған жағдайда меншік иелері арасындағы ортақ мүлікке байланысты қатынастарға кондоминиум туралы нормалар қолданылады (ҚР ЖК 102-бабының 2, 3-тармақтары).

Елді мекендер жерінің құрамына ортақ пайдаланудағы жерлер енеді (ҚР ЖК 107-бабының 8-тармағы).

Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері азаматтар мен заңды тұлғалардың ортақ пайдалануына нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, жарнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыруы үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін. Бұл ретте ортақ пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, автотұрақтар, (автопарктер) орналастыруы үшін жол (көше, өтпелі жолдар) жиегінен учаскелер беруге жол берілмейді.

Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері жеке меншікке оларды ортақ пайдаланудағы жер құрамынан шығарғаннан кейін ғана берілуі мүмкін (ҚР ЖК 109-бабы).

Осы мәселеге қатысты ҚР Жер кодексінің 108-бабында келесі ережелер көзделген:

1. Елді мекендердің шекарасын (шегін) белгілеу мен өзгерту жерге орналастырудың, сәулет және қала құрылысының тиісті органдары бірлесіп жасаған ұсыныс бойынша белгіленген тәртіппен бекітілген қала құрылысы құжаттамасы негізінде жүргізіледі.

2. Республикалық маңызы бар қалалар мен Қазақстан Республикасы астанасының шекарасын (шегін) Қазақстан Республикасы Үкіметінің ұсынуымен Қазақстан Республикасының Президенті белгілейді және өзгертеді.

3. Облыстық маңызы бар қалалардың шекарасы (шегі) Қазақстан Республикасы Үкіметімен келісім бойынша облыстық өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

4. Аудандық маңызы бар қалалардың шекарасы (шегі) облыстық өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

5. Кенттер мен ауылдардың (селолардың) шекарасы (шегі) аудандық (қалалық) өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

6. Жер учаскелерін қала, кент, село, шегіне қосу осы учаскелерге меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтатуға әкеп соқпайды.

8.3. Жер учаскелеріне меншік құқығы және жер пайдалану құқығының мазмұны (құқықтар мен міндеттер).

Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының мазмұны субъектінің заңнамамен берілетін құқықтар мен міндеттер шегінде объектіні (жер учаскесін) иелену, пайдалану және оған билік ету құқықтарының жиынтығын білдіреді. Бұл құқықтардың шектері жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері арқылы ашылады.

Жер пайдалану құқығының мазмұны құқықтардың түрлеріне қарай келесі түрлерге бөлінеді:

а) жер учаскесін иеленумен байланысты құқықтар мен міндеттер;

ә) жер учаскесін пайдаланумен байланысты құқықтар мен міндеттер;

б) жер учаскесіне билік етумен байланысты құқықтар мен міндеттер.

Заң әдебиетінде дұрыс аталғандай, иелену және пайдалану құқықтары біріккен құқықтар ретінде, ал жер пайдалану құқығы жерді пайдалану міндеті де болып табылады. Алайда, жерді иелену және пайдалану құқықтарын біртұтас құқық ретінде біржақты қарастыруға болмайды, себебі жер пайдалану құқығына қатысты туындайтын жер құқығы қатынастарының сипаты мен мазмұнына қарай аталған құқықтардың өз ішінде бөлек жүзеге асыруы орын алады. Мысалы, жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға беру жағдайында.

Жер пайдалану құқығының мазмұны жер учаскесіне меншік құқығының мазмұнымен бірдей, яғни жер пайдалану құқығының мазмұны иелену, пайдалану және билік ету (иеліктен шығару) құқықтарынан тұрады. Алайда, кейбір жер пайдаланушылар (мысалы, мемлекеттік жер пайдаланушылар) жер учаскесіне билік ету құқығын иеленбейді.

Жер пайдалану құқығының мазмұны мен меншік құқығының мазмұнының бірдей болуы, ең алдымен, кез келген жер учаскесінің мемлекет анықтайтын нысаналы мақсатымен байланысты. Жер учаскесін пайдаланудың нысаналы мақсаты жер учаскесін өндіріс құралы немесе базис-аумақ ретінде пайдаланудағы басты механизм болып табылады. Бұл механизм меншік және жер пайдалану құқығының барлық нысандарына және олардың субъектілеріне бірдей әсер етеді. Сондықтан, аталған құқықтардың субъектілері жер туралы заңнаманың міндеттеріне қарай бірдей құқықтар мен міндеттерді иеленеді.

Иелену құқығы мемлекет табыстаған, шарт бойынша сатып алынған, мұрагерлік және басқа да негіздерде иелікке берілген жер учаскесінің субъектіге тиістілігін бекітудің заңды нысаны, яғни жерді пайдаланудың қажетті шарты болып табылады. Сол себепті де, жер учаскесін беру құқығын, жер учаскесін, жер пайдалану құқығын сату-сатып алуды, сыйға тартуды және жер учаскесін берудің басқа да нысандарын рәсімдеу жерді заңды иеленудің нысандары ретінде зор мәнге ие. Бұған дәлел ретінде

ҚР Үкіметі 1996 жылғы 20-маусымда қабылдаған № 760 «Жер учаскесіне жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын беру тәртібі туралы» ережесін,¹ 1996 жылғы 10-желтоқсанда қабылдаған № 1511 «Мемлекеттік меншік немесе тұрақты жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерін сату-сатып алу тәртібі туралы» ережесін және «Жер учаскесін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сату-сатып алудың үлгілік шартын»² атауға болады.

Пайдалану құқығы жер учаскелерін нысаналы мақсаты бойынша пайдаланудың құқықтық негізі болып табылады.

Жер пайдаланушының пайдалану құқығы келесі құқықтарды жүзеге асыру арқылы орындалады:

1) жер учаскесін оның нысанасынан туындайтын мақсатта пайдалана отырып, жеке дербес жүзеге асыру;

2) ауыл шаруашылығы және өзге де дақылдар мен екпелерді себу мен отырғызуға, өндірілген ауыл шаруашылығы өнімі мен жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынған өзге де өнімге және оны өткізуден түскен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару;

3) өз шаруашылығының қажеттері үшін жер учаскесінде бар құмды, сазды, қиыршық тасты және басқа да кең таралған пайдалы қазбаларды, шымтезекті, екпелерді, жер үсті және жер асты суларын, кейіннен мәмілелер жасасу ниетін көздемей, белгіленген тәртіппен пайдалану, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалану;

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

5) жерді аймақтарға бөлуді ескере отырып, меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару құқығымен жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкестікте тұрғын үйлер, өндірістік, тұрмыстық және өзге де үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салу;

5) белгіленген құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарға сәйкес суландыру, құрғату және өзге де мелиорациялық жұмыстар жүргізу, тоғандар мен өзге де су айдындарын жасау (ҚР ЖК 64-бабы).

¹ ҚР ПҰАЖ, 1996 ж. № 29, 251 б.

² ҚР ПҰАЖ, 1996 ж. № 51, 491 б.

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

Жер пайдаланушылардың құқықтары жоғарыда аталған ҚР Жер кодексінің 64-бабында көзделген ережелермен шектелмейді.

Билік ету заңмен белгіленген шектерде жер учаскесінің құқықтық жағдайын өзгерту және тоқтатуға бағытталған функциясы болып табылады. Сол себепті де, жер учаскесіне жеке меншік субъектісінің және жер пайдалану құқығындағы азаматтар мен заңды тұлғалардың билік ету құқығының мазмұнына жер учаскесінің заңды тағдырын шешетін мынадай мәселелері енеді: сату-сатып алу, сыйға беру, айырбас жасау, жер учаскесін мұраға қалдыру, кепілге салу, жарна ретінде салу, жалға беру және т.б. Жер пайдаланушы азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бұл құқықтары ҚР ЖК 64-бабында көзделмеген. Олар ҚР ЖК 25-бабының 2-тармағында жер учаскесіне жеке меншік құқығын жүзеге асыру ретінде қарастырылған.

Жер заңнамасының осы және басқа да ережелеріне сәйкес, жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері көзделген ҚР ЖК 64 және 65-баптары да жер пайдалану құқығының мазмұнын толық ашуға мүмкіндік бермейді. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы субъектілерінің және жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері жер санаттарының құқықтық режимінің мазмұнынан, жер учаскесінің нысаналы мақсатынан және пайда болатын жер құқығы қатынастарының сипатынан туындайды. Мысалы, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын азаматтар ортақ мүдделері үшін жай серіктестіктерге бірігуге құқылы (ҚР ЖК 102-бабының 2-тармағы). Өздеріне тиесілі құқықты бұған дейін жалға берген шартты жер үлесіне құқықты азаматтар 2005 жылдың 1-қаңтарына дейін бұл құқығын ҚР Жер кодексінде көзделген тәртіппен және шарттарда төменде көрсетілген іс-әрекеттің бірін жасау арқылы іске асыруға міндетті:

1) жер учаскесін жеке меншікке сатып алу;

2) жеке шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін дербес жүргізу үшін жер учаскесін уақытша ортақ немесе бөлек жер пайдалануға алу;

3) шаруашылық серіктестігінің жарғылық капиталына салым ретінде акционерлік қоғамның акцияларын төлеуге немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беру.

Жер пайдаланушының міндеттері жер учаскесіне өз құқығын жүзеге асырумен байланысты белгілі бір талаптар ретінде сипатталады. Ол субъекті құқығының айрылмас қасиеті болып табылады және құқықтың объектісімен нақтыланады. Сол себепті де, ҚР Жер кодексінің 65-бабы «Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттері» деп аталады. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар міндетті:

1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал уақытша жер пайдалану кезінде — жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (ақысыз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға;

2) санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес өндіріс технологияларын қолдануға, өздері жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде халықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтіруге, санитарлық-эпидемиологиялық, радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлауына жол бермеуге;

3) ҚР Жер кодексінің 140-бабында көзделген жерді қорғау жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыруға;

4) жер салығын, жер учаскелерін пайдалану төлемақысын және Қазақстан республикасының заңдары мен шартта көзделген басқа да төлемдерді уақытылы төлеуге;

5) жануарлар дүниесін, орман, су және басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, жер учаскесінде орналасқан, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес мемлекет қорғауындағы тарих, сәулет ескерткіштерін, археологиялық мұра мен басқа да объектілерді қорғауды қамтамасыз етуге;

6) жер учаскесінде шаруашылық және басқа да қызметті жүзеге асыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) сақтауға;

7) мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заңдарында белгіленген жерді жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді уақытылы табыс етіп отыруға;

8) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;

9) топырақтың ластануына, қоқыстануына, тозуына және оның құнарлығының нашарлануына, сондай-ақ топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу құнарлы қабаттың біржола жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату немесе беру мақсатымен оны сыдырып алуға жол бермеуге;

10) ҚР Жер кодексінде көзделген тәртіппен сервитуттар беруді қамтамасыз етуге міндетті (ҚР ЖК 65-бабы).

Жер пайдаланушылар заңдармен, басқа да актілермен және уақытша жер пайдалану шарттарымен көзделген басқа да міндеттерге ие болуы мүмкін.

Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар егер заңдармен өзгеше көзделмесе учаскенің ауыртпалығына байланысты барлық міндеттерін (учаскені мақсатты пайдалану, сервитут құқығын беру, салық және басқа да міндетті төлемдерді төлеу және т.б.) көтереді.

Жерді қорғау бойынша жүзеге асырылатын міндеттер келесідей бағыттардағы іс-шаралардың жүргізілуін қажет етеді:

1) жерді құнарсызданудан және шөлейттенуден, су және жел эрозиясынан, селден, су басудан, батпактанудан, қайталап сортаңданудан, құрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен ластанудан, басқа да бүліну процестерінен қорғауға;

2) ауыл шаруашылығы жерін карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларын жұқтырудан, арамшөп, бұта мен шілік басып кетуден, жердің жай-күйі нашарлауының өзгеде түрлерінен қорғауға;

3) бүлінген жерді жаңғыртуға, оның құнарлығын және жердің басқа да пайдалы қатияттерін қалпына келтіру мен оны шаруашылық айналымына уақытылы тартуға;

4) жердің бүлінуімен байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алуға, сақтауға және пайдалануға.

Жердің тозуын болдырмау, топырақтың құнарлығын және ластанған аумақтарды қалпына келтіру мақсатында, сондай-ақ ауыл шаруашылығының тозған алқаптарының, химиялық,

биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының және жол берілетін шектегі әсер деңгейінің белгіленген нормативтерінен артық ластанған, өндіріс және тұтыну қалдықтарымен, ақаба сулармен ластанған жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестермен өсімдік аурулары жұққан жердің топырақ құнарлылығын қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жерді сақтап қою көзделеді.

Жер учаскесін немесе оның бір бөлігін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы жер пайдаланушының жер пайдалану құқығы берілмейді және ол мемлекет алдындағы құқықтары мен міндеттерін толық көлемде сақтап қалады, соның ішінде салық төлеу, жерді нысаналы пайдалануды қамтамасыз ету және оны қорғау бойынша құқықтары мен міндеттері.

Кейінгі жер пайдаланушының құқықтары мен міндеттері жер заңдарының нормаларын сақтай отырып, бастапқы жер пайдаланушы мен кейінгі жер пайдаланушының арасында жасалынатын шартпен көзделіп кетуі қажет.

Жер учаскелеріне билік ету құқығына мемлекеттік жер пайдаланушылар ие болмайды. Мемлекет оларға құқықтық реттеу тәртібінде ішкі шаруашылық басқару функциясын береді, олар: ішкі шаруашылықтық жерге орналастыру, жерлерді есепке алу, жерлерді кейінгі жер пайдалануға беру (егер жер туралы заңнамада көзделсе), жерлерді ұтымды пайдалануға ішкі шаруашылық бақылау жасау.

Кейінгі жер пайдаланушы жер учаскесінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ кейінгі жер пайдалану (қосалқы жалдау) туралы шартта белгіленген шарттарды сақтай отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтары мен міндеттерін жүзеге асырады.

8.4. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығының өзгеру және тоқтатылу негіздері.

Жер учаскесіне құқықтардың өзгеру мен тоқтатылу негіздері жер пайдаланушының жер учаскесін иелену, пайдалану және оған билік ету құқықтарын жүзеге асыруға бағытталған құқықтары болып табылады.

Мемлекет — Қазақстан Республикасы өзінің уәкілетті органдары арқылы жер туралы және басқа да заңдарда көзделген тәртіп бойынша мемлекеттік және қоғамдық қажеттіктер үшін жер учаскелерін алып қоюды жүзеге асырады. Бұл жер пайдалану құқығының өзгеруіне немесе тоқтатылуына әкеп соғады. Жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар өз құқықтарын жүзеге асырады — заңнамада көзделген тәртіп бойынша жер учаскесін иеліктен шығарады, оны ұзақ мерзімді немесе қысқа мерзімді жалға береді, кепілге қояды немесе уақытша ақысыз жер пайдалануға береді.

Жер пайдалану құқығының аталған өзгерту және тоқтатылу негіздері осы құқықтың мазмұнына, жер учаскелерінің мөлшеріне, олардың нысаналы пайдаланылуына, жер пайдаланудың нысандарына және жеке меншік құқығындағы, жер пайдалану құқығындағы жер учаскесінің құқықтық режиміне әсер етеді.

Бұл жер қатынастарының сипаты жер туралы заңнаманың келесі нормаларынан көрініс табады.

1. Жер пайдалану құқығының өзгеруі келесі негіздер бойынша орын алады:

1) Жер учаскесінің құқықтық мақсатының өзгеруі жағдайында. Бұл ҚР Жер кодексінің 46-бабында көзделген. Оралмандарға өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін, бағбандық және саяжай құрылысы үшін жер учаскелері уақытша ақысыз жер пайдалануға беріледі. Қазақстан Республикасының азаматтығын алғаннан кейін берілген жер учаскелері ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртіппен және жағдайларда олардың жеке меншігіне өтеді (ҚР ЖК 46-бабының 3-тармағы).

2) Жер пайдалану құқығының өзгеруі ҚР ЖК 94-бабында көзделген тәртіппен жер пайдаланушының өтініші бойынша да орын алуы мүмкін. Бұл бапқа сәйкес, егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының Қазақстан Республикасының заңдарын бұзуы учаскені нысаналы мақсатқа сай пайдаланбауында болса, алып қою туралы талап-арыз бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе оң шешілмеген кезде ғана талап-арыз берілуі мүмкін.

3) Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылуы тиіс не жер учаскесіне құқық 10 жылға дейін жалдау шартымен уақытша жер пайдалану құқығына бір жыл ішінде қайта рәсімделуі тиіс (ҚР ЖК 24-бабының 5-тармағы).

4) Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген негіздер бойынша тұлға жер учаскесіне ҚР Жер кодексінде белгіленген нормаларға сәйкес оған (тұлғаға) тиесілі болмайтын құқықты алатын жағдайларда, аталған құқық Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген ережелер бойынша бір жыл ішінде иеліктен шығарылуы тиіс немесе аталған мерзімде ҚР Жер кодексіне сәйкес жерге сондай субъектіге тиесілі болатын құқық етіп қайта рәсімделуі тиіс (ҚР ЖК 66-бабының 1-тармағы).

5) Жер туралы заңнамада көзделген тәртіпте арнайы жер қорын¹ және иммиграциялық жер қорын² құру қажеттігі туындайды. Мұндай жағдайларда азаматтар мен заңды тұлғалардың жер пайдалануында өзгерістер орын алуы мүмкін. Бұл қорлар елді мекендер жерінің және басқа да жер санаттарының жер алқаптарының есебінен құрылады. Осы қорларға аталған тұлғалардың жер учаскелерін енгізу жер заңдарында көзделген тәртіп бойынша жүзеге асырылады.

6) Жер учаскесінің бір бөлігі мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылған (немесе сатып алынған) жағдайларда жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесінің қалған бөлігін бұрынғы нысаналы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда жер учаскесі толығымен сатып алынады немесе жер пайдаланушының келісімімен құны тең басқа жер учаскесі беріледі (ҚР ЖК 84-бабы).

7) ҚР Жер кодексінде және басқа да заң актілерінде көзделген жағдайларда меншік иесінің бөтен жер учаскесін шектеулі түрде

¹ Порядок создания и распределения специального земельного фонда утверждён Правительством Республики Казахстан Постановлением от 30 октября 1996 г. (САПП Республики Казахстан, 1996 г., №3, ст. 412).

² Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 августа 1994 г. «Об утверждении Порядка создания иммиграционного земельного фонда» (САПП Республики Казахстан, 1994 г., №33, ст. 366).

пайдалану, яғни, сервитут тәртібінде пайдалану қажеттігі туындайды (ҚР ЖК 67-бабының 1-тармағы).

8) Қазақстан Республикасының жер туралы және басқа да заңдарында жер учаскесіне меншік иесінің немесе жер пайдаланушының құқықтарының өзгеруінің басқа да негіздері көзделуі мүмкін.

2. Жер учаскесіне меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуы — бұл меншік иесінің және уәкілетті мемлекеттік органдардың құқыққа сай әрекеттері — учаскені нысаналы мақсатта пайдалануды тоқтатуға әкеп соғатын оқиғалар мен жағдайлар.

Бұл анықтамадан көрініп тұрғандай, жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдаланудың тоқтатылуының негіздері болып мыналар табылады:

1) жер учаскесі меншік иесінің әрекеттері немесе оның жер учаскесін пайдаланудан бас тартуы (учаскені сату, сыйға тарту және т.б.);

2) уәкілетті мемлекеттік органдардың мемлекет қажеттіктері үшін жер учаскесін алып қоюға бағытталған құқыққа сай әрекеттері;

3) жер учаскесін пайдалануға кедергі жасайтын оқиғалар немесе жағдайлар (басқа жерге көшу, ұзақ мерзімді іссапар, табиғи, апат жағдайлары (сел басу, су басу, қар көшкіні және т.б.).

Жер учаскесіне жеке меншік құқығының тоқтатылуының алғашқы екі негізі заңнамада көзделіп кеткен (ҚР ЖК 81-бабы), ал үшінші түрі қарастырылмаған. Бірақ, ҚР Жер кодексінің 82-бабының 2-тармағында басқа жаққа кетудің, учаскені ұзақ уақыт бойы пайдаланбаудың жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тартуды дәлелдейтін әрекеттер деп көрсетілгені дұрыс емес. Басқа жаққа кету, жерді ұзақ уақыт бойы пайдаланбау себепті жағдайлар ретінде түсінілуі мүмкін. Сол себепті, олар жер учаскесіне қатысты жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкелетін жағдайлар бола алмайды. Егер белгісіз жерге кету, су басу және басқа да апат жағдайлары орын алса, егер осылардың нәтижесінде жер учаскелері нысаналы мақсат бойынша пайдалануға жарамсыз болса, онда жер учаскесіне құқық уақытша тоқтатылуы мүмкін немесе басқа жер учаскесі берілуі мүмкін.

Жер учаскесіне меншік немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуы ҚР Жер кодексінің 81-бабына сәйкес мына жағдайларда орын алады:

1) меншік иесі жер учаскесін немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығын иеліктен шығарып басқа тұлғаларға берсе;

2) меншік иесі меншік құқығынан немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығынан бас тартса;

3) жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда.

Жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының осы учаскесін сату және сыйға тарту жолымен иеліктен шығаруы тек ерікті түрде, яғни, оның өз қалауы бойынша ғана жүзеге асырылады. Және ол жер учаскесінің осы субъектінің меншігінде болу мерзіміне тәуелсіз. Жер учаскесін сату мен сыйға тартудың тәртібі мен шарттары азаматтық және неке-отбасы заңдарымен реттеледі.

Жер учаскесін иеліктен шығарудың нысандары болып жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының жер учаскесін басқа тұлғаға сатуға немесе сыйға тартуға бағытталған әрекеттері табылады.

Меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тарту.

Меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл туралы жария етіп, не жер учаскесіне қатысты өзіне тиесілі құқықтарын сақтау ниетінсіз олардан бас тартатынын айқын білдіретін басқа да іс-әрекет жасап, өзіне тиесілі жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тарта алады. Уақытша жер пайдалану құқығынан немесе жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығынан бас тарту жалдау шартын немесе ақысыз уақытша жер пайдалану туралы шартты тоқтату үшін белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы меншік немесе жер пайдалану құқықтарынан бас тартқанын айқын білдіретін іс-әрекеттер жасаған жағдайда (басқа жаққа кету, учаскені ұзақ уақыт бойы пайдаланбау және басқалар), жер кадастрын жүргізетін органдар жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органға

хабарлай отырып, бұл учаскені иесіз мүлік ретінде есепке алады. Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекеттік меншікке түсті деп тану туралы талаппен сотқа жүгіне алады. Сот шешімі бойынша мемлекеттік меншікке түсті деп танылмаған иесіз жер учаскесін қалдырып кеткен оның меншік иесі немесе жер пайдаланушысы иеленуге, пайдалануға және билік етуге қайтадан алуы не ол алу мерзімінің өтуі себепті меншікке немесе жер пайдалануға алынуы мүмкін. Иесіз мүлік ретінде есепте болған кезінде мұндай учаске басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан ерікті түрде бас тартқан кезде, жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының нотариат куәландырған жазбаша өтініші жер учаскесін иесіз мүлік ретінде есепке алуға негіз болып табылады. Жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының аталған жер учаскесін иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл ішінде қайтадан меншікке немесе жер пайдалануға алуға құқығы бар.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекет меншігіне түсті деп тану туралы шешім қабылдай алады (ҚР ЖК 82-бабы).

Соның нәтижесінде жер учаскесіне құқықтардың тоқтатылуы туындайтын Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделгендей жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын жоғалтуды көздейтін жағдайлар келесі кездерде болады:

1) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу кезінде (ҚР ЖК 83-бабы);

2) жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, оның ішінде сатып алу жолымен алып қою кезінде (ҚР ЖК 84-бабы);

3) ҚР жер кодексінің 92 және 93-баптарында көзделген Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырып пайдаланған немесе мақсаты бойынша пайдаланылмаған жер учаскесін меншік иесі мен жер пайдаланушыдан мәжбүрлі түрде алып қою кезінде (ҚР ЖК 94-бабы);

4) радиоактивтік ластануға ұшыраған жер учаскесін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан құны тең жер учаскесін беру арқылы алып қою кезінде (ҚР ЖК 143-бабы);

5) Жер учаскесін тәркілеу (ҚР ЖК 81-бабы 2-тармағының 5-тармақшасы).

Жер пайдалану құқығы бұдан басқа да мынадай негіздер бойынша тоқтатылуы мүмкін:

1) учаскеге берілген мерзімнің өтуі;

2) жер учаскесі кепілде тұрған жағдайларды қоспағанда, жер учаскесін жалға беру шартының немесе ақысыз уақытша жер пайдалану шартының мерзімінен бұрын тоқтатылуы;

3) жер пайдаланушыға қызметтік жер телімін берумен байланысты туындаған еңбек қатынастарының тоқтатылуы (ҚР ЖК 41-бабы, 81-бабы).

Бұл жағдайлардың барлығында заңды факт туындайды. ҚР Жер кодексі мен басқа да заң актілеріне сәйкес заңды факт субъектілердің, соның ішінде, жер учаскесіне жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығы субъектілері мен мемлекеттік басқарудың уәкілетті органдарының әрекет етуін қажет ететін жер құқығы қатынастарының туындау негізі болып табылады.

Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу.

Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу кезінде (ҚР ЖК 63-бабы) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы ауысатын тұлғаның алып қойылған жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы туындаған кезден бастап тоқтатылады.

Кепілге берудің өтініші бойынша сот дәлелді себептер болған кезде (дүлей апат және өзге де төтенше жағдайлар), сондай-ақ ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер кепілге салынған жағдайда, кепілге салынған жер учаскесінен (жер пайдалану құқығынан) өндіріп алу шешімде оның сатылуын бір

жылға дейінгі мерзімге кейінге қалдыруға құқылы (ҚР ЖК 83-бабы).

Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, оның ішінде сатып алу жолымен алып қою.

Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою мен сатып алудың тәртібі әртүрлі сипатқа ие. Бұл жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайына байланысты — олар мемлекеттік пе, жер пайдалану құқығы тұрақты ма, әлде уақытша ма, ұзақ мерзімді уақытша ма немесе қысқа мерзімді уақытша ма, жер учаскесі сатып алынған ба, сатып алынбаған ба, тегін немесе ақылы түрде алынған ба және т.б.

Бұл мәселелердің барлығы және жер учаскесін алып қою мен сатып алудың тәртібі ҚР Жер кодексінің 84-88-баптарында қарастырылған.

Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін мемлекеттік жер пайдаланушылардан алып қою (ҚР ЖК 89-бабы) жер учаскесін алып қоюдың ерекше түрі болып табылады. Себебі, жерлердің меншік иесі — мемлекет нысаналы пайдалану үшін берілген жер учаскелерінде ҚР ЖК 39-бабында көзделген тәртіпте шаруашылық жүргізуді жүзеге асыратын мемлекеттік жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қояды.

Мемлекеттік жер пайдаланушылардың тізімі ҚР ЖК 34-бабында аталған.

Жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алу немесе жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен құны тең басқа жер учаскесін беру арқылы алып қойылуы мүмкін.

Жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюдың немесе сатып алудың негіздері:

1) халықаралық міндеттемелер;

2) қорғаныс қажетіне, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсатқа арнап жер беру;

3) учаскенің астынан пайдалы қазбалардың кен орнының (кең таралғандардан басқа) табылуы;

4) жол салу, электр тарату, байланыс желілері мен магистральды құбырларды тарату, сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың басқа мүмкін нұсқалары болмаған кезде мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;

5) құлау (қирау) қаупі бар апатты және ескірген үйлерді бұзу;

б) қалалар мен өзге де елді мекендердің жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бекітілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы.

Қазақстан Республикасының заң актілерімен ҚР Жер кодексінің 84-бабының 2-тармағында аталған негіздерден басқа да негіздер көзделуі мүмкін.

Егер жер пайдаланушы берілген құқықты мемлекеттен сатып алмаған болса, уақытша жер пайдалануға берілген жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктерге алып қою жер пайдалану құқығын сатып алусыз жүзеге асырылады. Жер пайдаланушыларға шығындар толық көлемде өтеледі, сондай-ақ олардың қалауы бойынша басқа жер учаскесі берілуі мүмкін (ҚР ЖК 84-бабы).

Жер учаскесін сатып алу.

Егер меншік иелері және мемлекеттік емес жер пайдаланушылар жер пайдалану құқығын сатып алған болса, жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін олардан алып қою ҚР Жер кодексінде, ал онымен реттелмеген бөлігінде Қазақстан Республикасының заң актілеріне сәйкес сатып алу тәртібімен жүзеге асырылады.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған орган жер учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға бұл жөнінде учаскені сатып алудан кемінде бір жыл бұрын жазбаша түрде хабарлауға тиіс (ҚР ЖК 85-бабы).

Мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алынуға тиісті жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының құқықтары.

Мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алынуға тиісті жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы сатып алу туралы шешім қабылданған кезден бастап, учаскенің бағасы туралы келісім жасалғанға немесе учаскені сатып алу туралы сот шешімі қабылданғанға дейін жер учаскесіне қатысты өзіне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы және учаскені оның мақсатына сәйкес пайдалануды қамтамасыз ететін қажетті шығындарды шығаруы мүмкін. Бұл ретте меншік иесі немесе жер пайдаланушы аталған кезеңде жер учаскесіндегі жаңа құрылысқа, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) кеңейтуге немесе қайта жаңғыртуға байланысты шығындар мен залалды өзіне алуға тәуекел етеді.

Егер жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесінің бөлігі алып қойылғаннан кейін қалған бөлігін бұрынғы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда бүкіл жер учаскесі сатып алынады (ҚР ЖК 86-бабы).

Сатып алынатын жер учаскесінің бағасы.

Мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алынатын жер учаскесіне төленетін баға, сатып алудың мерзімі мен басқа да жағдайлары меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен анықталады.

ҚР Жер кодексінің 24-бабы 2-тармағының 2-тармақшасына сәйкес меншік иесі мемлекеттен сатып алған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің немесе мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алынатын жер учаскесінің бағасы (шығынды есептемегенде) мемлекетке төленген сома мөлшерінде айқындалады.

Мемлекет төлеу мерзімін ұзартып сатқан жер учаскесі үшін сома толық төленбеген кезде (шығынды есептемегенде) және оны мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алу кезінде, жер учаскесінің бағасы мемлекетке төленген соманың мөлшерінде айқындалады.

Сатып алынатын жер учаскесінің бағасын айқындау кезінде оған жер учаскесінің немесе оған құқықтардың, онда орналасқан жылжымайтын мүліктің нарықтық құны, сондай-ақ үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелердің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты өздері шеккен шығындарды қоса алғанда, жер учаскесінен айырылуына байланысты меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген барлық шығын қосылады.

Меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен келісім бойынша мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алынатын жер учаскесінің орнына осы жер учаскесінің немесе оған құқықтардың құны бағаға шығарып есептей отырып, оған басқа жер учаскесі берілуі мүмкін. Мемлекеттік қажеттіктер үшін алынатын жер учаскесі немесе оған құқық мемлекеттен сатып алуға тиісті болып, бірақ сатып алу жүргізілмеген жағдайларда, жер учаскесінің нарықтық құны бағаға қосылмайды, жер пайдаланушымен келісім бойынша оның орнына оған басқа жер учаскесі берілуі мүмкін (ҚР ЖК 87-бабы).

Егер меншік иесі немесе жер пайдаланушы өздерінен жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алу туралы шешіммен келіспесе не сатып алынатын жер учаскесі үшін

төленетін баға немесе сатып алудың басқа да жағдайлары туралы онымен келісімге қол жеткізілмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған атқарушы орган сотқа жер учаскесін сатып алу туралы талап-арыз бере алады.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, мұндай талап-арыз учаскенің меншік иесіне немесе жер пайдаланушысына ҚР Жер кодексінің 85-бабының 2-тармағында аталған хабарлама жіберілген кезден бастап бір жыл өткен соң, бірақ екі жылдан кешіктірілмей берілуі мүмкін.

Мемлекеттік қажеттіктер үшін мемлекеттік жер пайдаланушылардан жер учаскесін алып қою оны алып қоюды жүзеге асыратын атқарушы органның біржақты шешімі негізінде жүргізіледі. Мұндай шешімге жоғары тұрған органға не сот тәртібімен шағым жасалуы мүмкін. Шағым беру алып қою туралы шешімнің орындалуын тоқтата тұрады (ҚР ЖК 89-бабы).

Суармалы ауыл шаруашылығы алқаптарын, ауыл шаруашылығы, биологиялық және ирригациялық-мелиорациялық, балық шаруашылығы бағдарындағы ғылыми-зерттеу және оқу орындарының тәжірибелік алаңдарының, орман және су қорының жерлерін алып қоюға ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындауға, учаскенің астынан бағалы пайдалы қазбалардың кен орнының табылуына, жол, электр тарату желілерін, байланыс желілері мен магистральдық құбырларды жүргізуге, сондай-ақ мемлекеттік маңызы зор объектілерді салып, оларды орналастырудың басқа да мүмкін нұсқалары болмауына байланысты ерекше жағдайларда ғана жол беріледі (ҚР ЖК 90-бабы).

ҚР Жер кодексінің 91-бабында төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесін уақытша алып қою көзделген.

Дүлей апаттар, соғыс жағдайындағы режим, авариялық, эпидемиялар, індеттер жағдайында және өзге де төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесі жергілікті атқарушы органдардың шешімімен меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға олардың шеккен шығыны өтеле отырып, олардан қоғам мүддесі үшін уақытша алып қойылуы мүмкін. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының шеккен шығынын өтеу бағасы сот тәртібімен даулануы мүмкін.

Төтенше жағдайдың қолданылуы тоқтатылған кезде жер учаскесі меншік иесіне (жер пайдаланушыға) қайтарылуға тиіс

және дау туылған жағдайда ол сот тәртібімен оның қайтарылуын талап етуге құқылы.

Жер учаскесін меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға қайтару мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны өтеледі.

Жер учаскесін уақытша алып қойған кезде мүлікті, соның ішінде жылжымайтын мүлікті реквизициялау тәртібі ҚР азаматтық заңдарының нормалары бойынша жүзеге асырылады.

Ауыл шаруашылығы өндірісіне не тұрғын үй құрылысы мен өзге де құрылысқа арналған учаске, егер Қазақстан Республикасының заңдарында неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, бір жыл ішінде тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда жер учаскесі ҚР Жер кодексінің 94-бабында көзделген тәртіппен меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін. Бұл кезеңге учаскені игеруге қажетті уақыт, сондай-ақ дүлей апаттар салдарынан немесе осылайша пайдалануға мүмкіндік бермеген өзге де мән-жайларға байланысты учаскені мақсаты бойынша пайдалану мүмкін болмаған уақыт кірмейді (ҚР ЖК 92-бабы).

Егер учаскені пайдалану ҚР Жер кодексіне немесе Қазақстан Республикасының өзге де заңдарына белгіленген жерді ұтымды пайдалану ережелерін өрескел бұза отырып жүзеге асырылса, атап айтқанда, егер учаске нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылмаса немесе оны пайдалану ауыл шаруашылығы жері құнарлығының едәуір төмендеуіне не экологиялық жағдайдың едәуір нашарлауына әкеп соғатын болса, Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан кейін жер учаскесі меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін (ҚР ЖК 93-бабы).

Меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан жер учаскесін ҚР Жер кодексінің 92 және 93-баптарында көзделгендей алып қою жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талап-арызы бойынша сот тәртібімен жүргізіледі.

ҚР Жер кодексінің 92-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскені мақсаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер

учаскесінің меншік иесі не жер пайдаланушы учаскені мақсаты бойынша пайдалану жөнінде қажетті шаралар қолданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін.

ҚР Жер кодексінің 93-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан, талап-арыз беруден кемінде үш ай бұрын меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға Қазақстан Республикасының заңдарының бұзылуын жою қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін ғана және осы мерзім ішінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскені пайдалану кезінде Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жоймаған жағдайда берілуі мүмкін.

Егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының Қазақстан Республикасының заңдарын бұзуы учаскенің нысаналы мақсатқа сай пайдаланбауында болса, алып қою туралы талап-арыз бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе оң шешілмеген кезде ғана талап-арыз берілуі мүмкін.

ҚР Жер кодексінің 92 және 93-баптарында аталған негіздер бойынша сот шешімімен учаскені меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған жағдайда жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы (жер учаскесінің мемлекеттен сатып алынған жалдау құқықтарына қатысты) Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу және атқарушылық заңдарында белгіленген тәртіппен ашық сауда-саттыққа сатылады.

Сатудан түскен сома, учаскені алып қою шығыстары шегеріле отырып, бұрынғы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға төленеді. Бір жыл ішінде кемінде үш рет сауда-саттыққа шығарудан кейін ондай жер учаскесін немесе оларға жер пайдалану құқығын сату мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесі сот шешімімен арнайы жер қорына қосылады (ҚР ЖК 94-бабы).

Меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылу жағдайында жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы нарықтық баға бойынша бағаланады.

Жоғарыда атап өткеніміздей, ҚР Жер кодексінің 81-бабының 4-тармағында радиоактивтік ластануға ұшыраған жерді меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға құны тең басқа жер учаскесін бере отырып алып қою көзделген. ҚР Жер кодексінің 140-бабының 2-тармағында жердің тозуын болдырмау, топырақтың құнарлығын және ластанған аумақтарды қалпына келтіру мақсатында, сондай-ақ ауыл шаруашылығының тозған алқаптарының, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының және жол берілетін шектегі әсер деңгейінің белгіленген нормативтерінен артық ластанған, өндіріс және тұтыну қалдықтарымен, ақаба сулармен ластанған жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестермен өсімдік аурулары жұққан жердің топырақ құнарлығын қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен сақтап қоюға жататын жер учаскелерінің түрлері қарастырылған.

Радиоактивтік ластануға ұшыраған және ядролық қару сынақтары жүргізілген жер учаскелерін сақтап қою туралы нормалар ҚР Жер кодексінің 143-бабында орын алған.

Қазақстан Республикасының Үкіметі 1997 жылғы 16-маусымда № 76 «Ластанған және бүлінген жерлерді пайдалану, қорғау және алып қою тәртібі туралы ережені бекіту туралы» қаулы қабылдады. Кейінірек бұл қаулыға өзгертулер мен толықтырулар¹ енгізілді.

Жер учаскесін тәркілеу ҚР Жер кодексінің 95-бабында қарастырылған.

Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген жағдайларда, қылмыс немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібімен санкция түрінде ақысыз алып қойылуы мүмкін.

Сотталған адам мен оның асырауындағы адамдар үшін қажетті, сотталған адамға жеке меншік құқығымен тиесілі немесе оның ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, онда үйі мен

¹ ҚР ПУАЖ, 2001 ж. № 30, 399 б.

шаруашылық қора-жайлары орналасқан жер учаскелері, сондай-ақ өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін қажетті жер учаскелері Қазақстан Республикасының қылмыстық атқару заңдарында көзделген тізбеге сәйкес тәркіленбеуге тиіс.

Тәркіленген жер учаскелері мемлекеттік меншікке қайтарылады. Тәркілеу объектісі болып табылатын мұндай жер учаскелері не жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сатылуы мүмкін.

Бұл жерде тағы бір айта кететін жайт, аталған баптың редакциясында «тәркілеудің объектісі болып табылатын жер пайдалану құқығының сатылуы» деген сөздер бар, бұлар «тәркілеу объектісі болып табылатын жер учаскелері» деген сөздермен ауыстырылуы тиіс. Себебі, аталған сөздер бұл баптың бірінші абзацының мазмұнына қайшы келеді, мұнда «қылмыс немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібімен санкция түрінде ақысыз алып қойылуы мүмкін» делінген.

ҚР Жер кодексінің 91-бабының 4-тармағына сәйкес жылжымайтын мүліктің объектісі ретіндегі учаске азаматтық заңнаманың нормаларына сәйкес реквизициялауға жатады. Алайда, ҚР Азаматтық кодексінде «Реквизиция» деп аталатын 253-бап бар. Бұл бап табиғи апаттар, авария, эпидемиялар, эпизоотиялар және төтенше сипаттағы басқа да жағдайларда мүлікті алу тәртібін қарастырады. ҚР Азаматтық кодексінің аталған -бабында мүліктерді алуға құқығы бар мемлекеттік органның және алуға жататын мүліктердің атауы көрсетілмеген. Егер жер учаскесін қоғам мүддесі үшін алып қоюдың (реквизиция) тәртібіне қатысты мәселелерді қарастыратын болсақ, онда азаматтық заңнаманың нормаларына қарағанда ҚР Жер кодексінің 91-бабында көзделген жер туралы заңнаманың нормалары әлдеқайда дұрысырақ екеніне көз жеткізуге болады. Сол себепті де, жер учаскесін реквизициялау тәртібін қарастыруда азаматтық заңнаманың нормаларына сүйенудің қажеттігі жоқ. Сонымен қатар, жеке меншік құқығындағы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін реквизициялаудың тәртібі жер туралы заңнамамен реттелетіндігін атап өткен жөн. Ал бұл ҚР Азаматтық кодексінің (жалпы бөлім) 1-бабының талаптарына жауап береді.

8-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер учаскелеріне ортақ меншіктің және ортақ жер пайдаланудың пайда болу негіздері.

2. Жер учаскелеріне ортақ меншік пен ортақ жер пайдаланудың түрлері.

3. Ортақ меншіктегі (ортақ жер пайдаланудағы) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесін пайдалану тәртібі.

4. Ортақ үлестік жер пайдаланудағы ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлермен мәмілелер жасау тәртібі.

5. Ортақ үлесті меншіктегі немесе ортақ жер пайдаланудағы жер үлесін анықтау тәртібі.

6. Ортақ бірлескен меншіктегі (ортақ бірлескен жер пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу тәртібі.

7. Жер учаскесіне ерлі-зайыптылардың ортақ меншігі.

8. Ортақ жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке меншік құқығы.

9. Жер учаскесіне және жер пайдалану құқығына меншік құқығының мазмұны.

10. Жер учаскесіне жеке меншік құқығының өзгеру және тоқтатылу негіздері.

11. мемлекет қажеттіктері үшін жер учаскелерін алып қою.

12. Жер учаскелерін жер заңдарын бұзған үшін алып қою және оның түрлері.

8-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Ортақ меншіктегі және ортақ жер пайдаланудағы жер учаскелері туындайды:

1) екі немесе бірнеше тұлғалардың жер учаскелерінен;

2) өкілді органдардың құқықтық актісінен;

3) атқарушы органдардың құқықтық актісінен;

4) өзін-өзі басқару органдарының құқықтық актісінен.

2. Жер учаскесін алып қоюдың заңды негізі болып табылады:

1) билік етуші органның шешімі;

2) өзін-өзі басқару органдарының шешімі;

3) жергілікті атқарушы органдардың шешімі;

4) азамат пен жергілікті атқарушы органның арасындағы келісімнің болуы.

3. Қандай жағдайларда жер заңдарын бұзғаны үшін жер учаскелерін алып қою негізді болып табылады?

1) жер учаскесінің нысаналы пайдалануын бір рет бұзған жағдайда;

2) жер учаскесі пайдаланылмай тасталған жағдайда;

3) жер заңдарын үнемі бұзған жағдайда;

4) жер учаскесінің меншік иесі мен жер пайдаланушының жер заңдарын бұзған кезде басқарманың уәкілетті органдары жазбаша ескерту жасаған жағдайында.

Әдебиеттер:

1. Стамкулов А. С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. Алматы, «Мектеп», 1982.

2. Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Учебное пособие. Алматы, 2001.

3. Земельное законодательство Республики Казахстан. Сборник нормативно— правовых актов с комментариями. Составители Байсалов С. Б., Стамкулов А.С. и другие. Алматы, Жеті—Жарғы, 1998.

4. Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные вещные права на землю. Алматы, 2000.

5. Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные права на землю. Алматы, Данекер, 2002.

6. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. Алматы, Юрист.

7. Гражданский кодекс РК (общая часть). Алматы, 1995 г.

9-тарау. Жерге жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және зияндарды өтеу.

9.1. Жерге жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау.

Жерге меншік құқығын және жер пайдалану құқығын қорғау және зиандарды өтеу ҚР Жер кодексінің 20-тарауында жер туралы заңнаманың орындалуын қамтамасыз ету тәсілі ретінде қарастырылған.

Алайда, жер туралы заңнаманың міндеттерінің қатарында тек жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау ғана емес, сонымен қатар жеке және заңды тұлғалардың жерге қатысты басқа да құқықтарын қорғау көзделген. Тараудың аты меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғауды көздейді, ал 164-бап мемлекеттік меншікті қорғауды қарастырмаған, бұл ҚР Конституциясының нормаларына қайшы келеді. Себебі, ҚР Конституциясының 6-бабының 1-тармағында мемлекеттік және жеке меншік танылып, бірдей қорғалатындығы аталған.

Сонымен қатар, ҚР Жер кодексінің аталған -бабы меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын азаматтық заңдардың нормаларымен қорғалатындығын көздейді, бұл да ҚР Азаматтық кодексінің 1-бабының нормаларына қайшы келеді.

ҚР Азаматтық кодексі табиғи ресурстарды, соның ішінде жер ресурстарын пайдалану мәселелерін реттемейді, оларды құқықтың жекелеген салаларының — жер және экологиялық құқықтардың құқықтық реттеу пәні деп санайды. Егер аталған қатынастар жоғарыда аталған құқық салаларымен реттелмеген жағдайда ғана, олар азаматтық заңдардың нормаларымен реттелуі мүмкін. Бұл жердің ерекше қасиетімен байланысты, себебі бұл табиғи ресурсты адам қолынан жасалған заттармен теңестіруге болмайды. Жер пайдалану кезінде тозады деген түсінік дұрыс емес, керісінше егер оны ұтымды пайдаланса жердің жағдай жақсара түседі.

Сонымен қатар, жер туралы заңнаманың нормалары мемлекеттік және жеке меншіктегі жерлердің әрі жеке және заңды тұлғалардың жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің құқықтық жағдайын қарастырады, объектілер мен субъектілерді, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асырудың көлемі мен шектерін, оларды қорғаудың кепілдіктерін және басқа да мәселелерді анықтайды. Бұлардың барлығы ҚР Жер кодексінің нормаларынан келесі тәртіпте көрініс тапқан:

- 1) 3, 20, 26-баптар жерге мемлекеттік меншік құқығын әртүрлі аспектіде қарастырады;
- 2) 12-баптың 22-тармағында меншік құқығының объектілері көзделген;
- 3) 12-баптың 31-тармағы жерге билік етуді мемлекеттің жердің заңды тағдырын тануының қамтамасыз етілген мүмкіндігі ретінде қарастырады;
- 4) 20-баптың 1-тармағы Қазақстан Республикасында жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылатынын және бірдей қорғалатынын көздейді;
- 5) 20-баптың 2-тармағына сәйкес, Қазақстан Республикасының аумағындағы жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі болып Қазақстан Республикасы табылады;
- 6) 21-баптың 1-тармағына сәйкес, меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар;
- 7) 21-баптың 2-тармағына сәйкес, жердің меншік иесі ретіндегі мемлекеттің құқықтарын мемлекеттік басқару органдары жүзеге асырады;
- 8) 21-баптың 3-тармағына сәйкес, жер учаскесінің меншік иесі ҚР Жер кодексінде және өзге де заң актілерінде көзделген негіздерде, шарттар мен шектерде меншік иесі құқығын жүзеге асыра алады;
- 9) 27-бапта мемлекеттік меншікті жүзеге асырудың нысандары қарастырылған;
- 10) 25-бапта жер учаскелеріне жеке меншік құқығын жүзеге асырудың нысандары қарастырылған; 30-бап жер пайдаланушылар қатарынан мемлекеттік жер пайдаланушыларды да көздейді;
- 11) 50-бапқа сәйкес жер учаскелерді берудің мөлшері заңмен белгіленген тәртіпте анықталады.
- 12) 8-бапта аймақтарға бөлу — жер аумағын оның нысаналы мақсаты мен пайдаланылу режимін белгілей отырып айқындау қарастырылған;
- 13) 2-бапқа сәйкес жерлерді санаттарға жатқызуды, бір санаттан басқа санатқа ауыстыруды мемлекеттік органдар өз құзыреті шегінде жүзеге асырады;
- 14) жер үшін төленетін төлемді мемлекет орнықтырады (9-бап);

15) жер қатынастарын реттеу Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыретіне және жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның және оның жергілікті жердегі органдарының және жергілікті өкілді және атқарушы органдардың құзыретіне жатады;

16) жер учаскесі меншік құқығының, жер пайдалану құқығының және жерге басқа да құқықтардың объектісі ретінде 20-66-баптарда, сервитут 67-75-баптарда, жер учаскесін кепілге салу 76-80-баптарда, шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін берілетін жер учаскелері 101, 170-баптарда, меншік құқығының, жер пайдалану құқығының және жерге қатысты өзге де құқықтардың тоқтатылуы 81-96-баптарда, жер санаттарының құқықтық режимі 97-138-баптарда қарастырылған;

17) жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері 64 және 66-баптардың нормаларымен реттелген;

18) 6-баптың 5-тармағына сәйкес жеке және заңды тұлғалардың заңдарды белгіленген құқықтарын мемлекеттік басқару органдарының және жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың актілерімен шектеуге болмайды. Мұндай актілердің заңды күші болмайды және олар орындалуға жатпайды;

ҚР Жер кодексінің жерге мемлекеттің меншік құқығын, жеке және заңды тұлғалардың жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғауды қамтамасыз ететін басқа да нормалары, соның ішінде тыйым салу нормалары бар.

Жер туралы заңнаманың аталған нормаларының барлығы құқық субъектілерінің меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғауды жеткілікті дәрежеде қамтамасыз ете алады. Сонымен қатар, ҚР Жер кодексінде субъектілердің жер учаскесіне қатысты құқықтарын қорғау мәселесін сот тәртібінде қарауға қатысты 17 сілтеме бар, олардың ішінде 167-бап жер құқығы қатынастарынан туындайтын жер дауларының сот тәртібімен қаралатынын көздейді.

ҚР Жер кодексінің 168-бабы жер заңдарын бұзғаны үшін жауаптылықты қарастырады.

Егер жеке және заңды тұлғалардың жер учаскесіне жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығы азаматтық құқық нормаларымен реттелсе, онда азаматтық құқық нормаларына қайшы келетін жерлерді нысаналы пайдалану туралы, жер қорын

басқару туралы, табысталатын жер учаскесінің мөлшерін нормалау және басқа да нормалар бойынша азаматтық заңнамаға өзгерістер мен толықтыру енгізу қажеттігі туындайды. Ал бұл, өз кезегінде, тек жер заңдарының міндеттеріне емес, сонымен қатар ҚР Жер кодексінің 4-бабында көзделген жер заңдарының қағидаларына және ҚР Азаматтық кодексінің 1-бабының нормаларына қайшы келетін еді.

Жеке және заңды тұлғалардың жерге, жер учаскесіне және жер пайдалануға мемлекеттік және жеке меншік құқығын қорғауда азаматтық, еңбек, әкімшілік, қылмыстық құқық нормалары қолданылуы мүмкін. Сол себепті де, ҚР Жер кодексінің 164-бабында көзделгендей, меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы жер туралы және басқа да заң актілерінде көзделген тәртіппен қорғалуы дұрыс және құқыққа сәйкес болып табылады. Жер заңдарын бұзғаны үшін кінәлі азаматтар мен заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар мен лауазымды тұлғалар Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіппен жауапқа тартылады. Өткен тарауда атап кеткендей, жер заңнамасының басқа құқық салаларының нормаларына өтпелі осындай нормалары Қазақстан Республикасы заңнамасының біртұтас жүйесін көрсетеді. Сондықтан, ҚР Жер кодексі 164-бабының логикалық жалғасы ретінде ҚР Салық кодексінің 168-бабының нормаларын атауға болады «Жер заңдарын бұзған үшін жауаптылық».

Жоғарыда айтылғанның негізінде ҚР Жер кодексінің атауын келесідей мазмұнда: «Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау» өзгертуді қажет деп есептейміз.

Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы осы Кодекспен және Қазақстан Республикасының басқа да заң актілерінде көзделген тіртіппен қорғалады.

Жерге меншік құқығын және жер пайдалану құқығын қорғау тек ҚР Жер кодексінің 20-тарауымен шектелмейді, ол сонымен қатар, ҚР Салық кодексінің басқа да бөлімдері, тараулары және баптарының нормаларымен жүзеге асырылады, яғни ҚР Жер кодексінің жалпы нормаларымен. Бұл нормаларды мынадай түрлерге немесе топтарға бөлуге болады:

- 1) ескертетін;
- 2) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушыларды міндеттеуші;

3) жерді қорғау құқығын жүзеге асыруда артықшылық құқық беруші;

4) басқа да нормалар.

1. Ескерту шарасы ретінде ҚР Жер кодексінің 65-бабының 8-тармағында көзделген нормаларды атаса болады. Бұл нормалар жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға, топырақтың ластануын, қоқыстануын, тозуын және оның құнарлығының нашарлануына әкеп соғатын әрекеттер жасамауға міндеттейді.

Егер ҚР Жер кодексіне сәйкес мемлекеттік жер меншігіндегі жер учаскелері жеке меншікте бола алатын жағдайда, оларды азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне беруден бас тартуға жол берілмейді (ҚР ЖК 26-бабының 5-тармағы).

ҚР Жер кодексінде және Қазақстан республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген негіздерден басқа реттерде ешкімді де жер пайдалану құқығынан айыруға болмайды (ҚР ЖК 29-бабының 2-тармағы).

Егер атқару органның жер учаскесін беру туралы шешімінде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің нақтылы (белгілі бір жердегі) шекарасы белгіленгенге және жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жер учаскесіне құқықты куәландырытын құжаттарды бергенге дейін жер учаскесін пайдалануға жол берілмейді. Осы норманы сақтамау жер учаскесін өз бетінше иеленіп алу деп танылады және Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарына сәйкес әкімшілік жауаптылықты көздейді (ҚР ЖК 43-бабының 11-тармағы).

Егер біреудің жеке меншігіндегі немесе жер пайдалануындағы жер учаскесі қоршалмаған болса немесе жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскеге өзінің рұқсатынсыз кіруге болмайтын өзге де әдіспен белгілеп қоймаса, егер бұл жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға зиян келтірмейтін болса, осы учаске арқылы кез келген адам өте алады. (ҚР ЖК 68-бабының 2-тармағы).

Ортақ үлестік меншіктегі немесе ортақ үлестік жер пайдаланудағы қатысушылардың жер үлестерінің мөлшерін айқындау Қазақстан Республикасының заңдары негізінде жүзеге асырылуы мүмкін, егер оның барлық қатысушыларының

келісімімен белгіленбесе, жер үлестері тең болып есептеледі(ҚР ЖК 56-бабының 1-тармағы). Осындай құқыққорғаушы сипаттағы нормалар ҚР Жер кодексінің 57, 58, 59-баптарында көзделген. Мұндай сипаттағы нормалар аталған Кодексте көп кездеседі.

ҚР Жер кодексінің 67-бабында меншік иесі немесе жер пайдаланушы өзіне меншік немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесін мүдделі жеке және заңды тұлғаларға шектеулі нысаналы пайдалану құқығымен беруді көздейді.

Егер нормативтік құқықтық актіде мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шарты негізінде сервитут белгілеу көзделсе, олардың мұндай шарт жасасудан немесе меншік иесі немесе жер пайдаланушы қоятын шарттың талаптарынан бас тартуына мүдделі тұлға меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз беруі арқылы сот тәртібімен дауласа алады (ҚР ЖК 67-бабының 3-тармағы).

Егер нормативтік құқықтық актіде жергілікті атқарушы органның актісі негізінде сервитут белгілеу көзделсе, сервитут белгілеуге мүдделі тұлға, меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл актіге сот тәртібімен шағымдана алады (ҚР ЖК 67-бабының 4-тармағы).

Жерге орналастыру процесінің барлық қатысушылары жерге орналастыру процесінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар құқықтарының сақталуын қамтамасыз етуге міндетті (ҚР ЖК 151-бабы 4-тармағының 1-тармақшасы).

ҚР Жер кодексінің 170-бабына сәйкес, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелері уақытша жер пайдалану құқығымен табысталған Қазақстан республикасының азаматтары мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларының ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртіппен және жағдайларда жер учаскесін жеке меншікке сатып алуға құқығы бар. Өздеріне жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскелерін шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін кейінгі жер пайдалануға (қосалқы жалға) берген азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар 2005 жылдың 1-қаңтарына дейін кейінгі жер пайдалануға (қосалқы жалдау) туралы шарттарын бұзуға міндетті.

Бұл ретте, аталған шаруа (фермер) қожалығын немесе тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу жөніндегі қызметпен

дербес айналысуына не жер пайдалану құқығын салым немесе жарна ретінде шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық қорына беруге құқығы бар. Жалға берушілердің аталған құқықтары іске асырылмай қалған жағдайда, кейінгі жер пайдалану (қосалқы жалдау) туралы шарттарды бұзу және жер пайдаланушылар (жалға берушілер) құқықтарының тоқтатылуы жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдардың талап-арызы бойынша сот тәртібімен жүзеге асырылады, ал кейінгі жер пайдалануға берілген жер учаскелері алып қойылады және ауданның арнайы жер қорына енгізіледі (ҚР ЖК 170-бабының 2-тармағы). Аталған бапта мәжбүрлеу шараларымен қатар, кейінгі жер пайдаланудағы жер пайдаланушылардың міндеттеуші нормалары көрініс табады.

Мемлекеттік қажеттіктер үшін мемлекеттік жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қою оны алып қоюды жүзеге асыратын атқарушы органның біржақты шешімі негізінде жүргізіледі. Шағым жасау алып қою туралы шешімді орындауды тоқтата тұрады (ҚР ЖК 89-бабы).

Міндеттеуші нормаларға ҚР Жер кодексінің 65 және 66-баптарының нормаларынан басқа баптардың нормалары да жатады, мысалы, Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзу салдарынан келтірілген шығынды өтеу туралы істер бойынша, жер учаскелерін алып қою және беруге байланысты заңсыз шешімдерді жою мәселелері бойынша, сондай-ақ жеке және заңды тұлғалардан және лауазымды адамдардан айыппұл өндіріп алу туралы істер бойынша сот органдарына жүгінуге құқылы (ҚР ЖК 148-бабының 1-тармағының 4-тармақшасы).

Сонымен қатар, міндеттеуші норма болып ҚР Жер кодексінің 170-бабының 8-тармағы да табылады, оған сәйкес, Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасының күзетілетін аймағына іргелес жатқан (3 шақырымдық аймақ) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері, егер Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекарасы туралы заңдарында өзгеше көзделмесе, олар делимитацияланғанға және демаркацияланғанға дейін, Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына ғана уақытша жер пайдалану құқығымен беріледі. Сонымен, заңда көрсетілгендей, аталған аймақтарда мұндай жағдайларда ауыл шаруашылығы

мақсатындағы жерлер жеке және заңды тұлғаларға жеке меншікке берілмейді.

Меншік құқығын және жер пайдалану құқығын қорғау бойынша міндеттеуші нормалар кондоминиум және сервитут туралы нормалардың мазмұнында да көрініс табады.

3. Жер учаскесін қорғау бойынша табысталған құқықтар ҚР Жер кодексінің келесі нормаларында жүзеге асырылады:

1) жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыратын лауазымды тұлғалардың әрекеттеріне (шешімдеріне) және әрекеттің жасалуына (шешімдердің қабылдануына) негіз болған ақпаратқа жоғары тұрған лауазымды тұлғаға немесе сотқа шағым беріледі (ҚР ЖК 148-бабының 3-тармағы).

Ортақ меншіктегі (ортақ жер пайдаланудағы) жер учаскесін пайдалану тәртібі ортақ меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылар арасындағы шартпен белгіленеді. Олардың арасында келісімге қол жеткізілмеген жағдайда, пайдалану тәртібін сот айқындайды. Жер учаскесін пайдалану тәртібі туралы қатысушылардың келісімі немесе соттың шешімі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда тіркелуге тиіс (ҚР ЖК 53-бабының 6-тармағы).

Құрылыс объектісін орналастыруға таңдалған аумақта, бұзылуға немесе көшірілуге тиісті (соның ішінде жерді бөліп беру кезінде өнеркәсіп орындарының санитарлық-қорғау аймағына кіретін) тұрғын үйлер, басқа да ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ инженерлік коммуникациялар және жасыл екпелер орналасқан жағдайда, тапсырыс беруші шығындарды өтеу талаптары туралы жылжымайтын мүлікке меншік иелерінің әрқайсысымен жасалған шартты қосымша ұсынады (ҚР ЖК 44-бабының 6-тармағы).

Кепілге берушінің өтініші бойынша сот дәлелді себептер болған кезде (дүлей апат және өзге де төтенше жағдайлар), сондай-ақ ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер кепілге салынған жағдайда, кепілге салынған жер учаскесінен (жер пайдалану құқығынан) өндіріп алу туралы шешімде оның сатылуын бір жылға дейінгі мерзімге кейінге қалдыруға құқылы (ҚР ЖК 83-бабы).

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған орган жер

учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға бұл жөнінде учаскені сатып алудан кемінде бір жыл бұрын жазбаша хабарлауға тиіс (ҚР ЖК 85-бабының 2-тармағы).

Егер жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесінің бөлігі алып қойылғаннан кейін қалған бөлігін бұрынғы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда бүкіл жер учаскесі сатып алынады (ҚР ЖК 86-бабы).

Сервитут құқық иесінің тиісінше пайдаланбауына, сондай-ақ ол белгіленген негіздердің болмауына байланысты жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының талап етуі бойынша сот тәртібімен тоқтатылуы мүмкін (ҚР ЖК 74-бабының 4-тармағы).

ҚР Жер кодексінің 56-бабына сәйкес, ортақ үлестік меншікке (ортақ үлестік жер пайдалануға) барлық қатысушылардың келісімімен олардың әрқайсысының ортақ жер учаскесін сатып алуға және игеруге қосқан салымына қарай олардың мүддесіне және жер үлестерін қорғау үшін жер үлестерін айқындау мен өзгерту тәртібі белгіленуі мүмкін.

Жалға берілетін жер учаскесін үйлердің, құрылыстар мен ғимараттардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін сату кезінде осы жер учаскесін жалға алушының ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгде тұлғаға сатуы үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген тәртіппен оны сатып алуға басым құқығы болады (ҚР ЖК 37-бабының 4-тармағы).

4. Меншік құқығын және жер пайдалану құқығын қорғауға бағытталған нормалардың басқа да түрлеріне мына норма жатады: ерекше қорғауды қамтамасыз ету үшін осы аймақтар шегінде мемлекеттік табиғи-қорық қорының объектілерін сақтау мен молайтуға кері әсерін тигізетін кез келген қызметке тыйым салынып, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет және қорғау аймақтары белгіленуі мүмкін (ҚР ЖК 123-бабының 1-тармағы). Сол себепті, жер туралы заңнаманың бұл нормалары табиғаттың басты объектісі ретіндегі жерге мемлекеттік меншік құқығын қорғауға бағытталған.

9.2. Зияндарды өтеу

ҚР Жер кодексінің 165-бабы («Меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеудің негіздері») меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген шығындар төмендегі жағдайларда толығымен өтелуге тиіс деп көрсетеді:

1) жер мемлекеттік қажеттіктерге меншік немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соғатындай етіп алып қойылған (сатып алынған);

2) жер пайдаланудың ерекше режимінің белгіленуіне байланысты меншік немесе жер пайдалану құқығы шектелген;

3) меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың құқықтары бүлінген;

4) топырақ құнарлылығының бүлінуіне әкеп соғатын, су режимін нашарлататын, ауыл шаруашылығы дақылдары мен екпелеріне зиянды заттар бөліп шығаратын объектілерді салу мен пайдалану нәтижесінде жер сапасы нашарлаған;

5) ҚР Жер кодексінің 90-бабында («Жекелеген санаттағы жерді алып қоюды шектеу») көзделген жерді алып қою жағдайларында.

Бұл бапқа (ҚР ЖК 90-бабы) сәйкес, суармалы ауыл шаруашылығы алқаптарын, ауыл шаруашылығы, биолгиялық және ирригациялық-мелиорациялық, балық шаруашылығы бағдарындағы ғылыми-зерттеу және оқу орындарының тәжірибелік аландарының, орман және су қорының жерлерін алып қоюға ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындауға, учаскенің астынан бағалы пайдалы қазбалардың кен орнының табылуына, жол, электр тарату желілерін, байланыс желілері мен магистральдық құбырларды жүргізуге, сондай-ақ мемлекеттік маңызы зор объектілерді салып, оларды орналастырудың басқа да мүмкін нұсқалары болмауына байланысты ерекше жағдайларда ғана жол беріледі.

Меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығындарды өтеу тәртібі ҚР Жер кодексінің 166-бабында анықталған.

Меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығын оны келтірушінің есебінен өтеледі.

Мемлекеттік билік органының, өзге мемлекеттік органның заңға сәйкес емес акт шығаруы, сондай-ақ осы органдардың

лауазымды тұлғаларының іс-әрекеттері (әрекетсіздігі) салдарынан меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығынды Қазақстан Республикасы немесе тиісінше әкімшілік-аумақтық бірлік өтеуге тиіс.

Өтемақы мөлшерін айқындау кезінде оған мыналар енгізіледі:

1) жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны;

2) жеміс ағаштары мен көп жылдық екпелерді қоса алғанда, учаскедегі жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

3) жер учаскесін игеруге, оны пайдалануға, қорғау іс-шараларын жүргізуге, топырақ құнарлығын арттыруға байланысты шығындардың инфляциясы есепке алынған құны;

4) меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға үшінші тұлғалар алдындағы өз міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты келтірілген шығынды қоса алғанда, олардан жер учаскесін алып қою мен байланысты келтірілген барлық шығын;

5) алынбай қалған пайда.

Жер учаскесін алып қою кезінде меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген шығынды, сондай-ақ олардың өтемақы мөлшерін айқындау тараптардың келісімімен белгіленеді.

Жер учаскесін алып қою немесе оларға уақытша орналасу нәтижесінде суару, құрғату, табиғат қорғау, эрозияға немесе селге қарсы объектілер мен құрылыстардың (жүйелердің) жұмысы жартылай немесе толығымен бұзылатын жағдайда шығындар, жобалау-зерттеу жұмыстарының құнын қоса алғанда, объектілер мен ғимараттарды (жүйелерді) жаңадан салу немесе жұмыс істеп тұрғандарын қайта жаңғырту үшін жасалатын жұмыстың құнына негізделіп айқындалуы мүмкін.

Жерді пайдалану кезіндегі қолайсыздықтардан (су қоймаларын толтыру кезінде аралдардың пайда болуы, көлік байланыстарының бұзылуы, аумақты коммуникациялармен бөліп тастау және басқалары) туындаған шығындар (шығыстар) жобалау-зерттеу жұмыстарына, бөгеттер, көпірлер, жолдар, кірме жолдар, басқа да құрылыстар салуға, су қоймаларының түбін тазартуға, сондай-ақ қайықтар, катерлер, паромдар мен өзге де көлік құралдарын сатып алуға кеткен біржолғы шығыстардың сосамсымен айқындалуы мүмкін.

Жердің нашарлаған сапасын қалпына келтіру үшін қажетті шығындарды (шығыстарды) айқындау кезінде топырақты зерттеу, агрохимиялық және басқа арнайы тексерулер мен зерттеулерді, сондай-ақ жердің сапасын қалпына келтіруді қамтамасыз ететін іс-шараларды жүргізуге шыққан шығыстар енгізілуі мүмкін.

Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соғатын шешіммен келіспеген жағдайда, дау сот тәртібімен шешілгенге дейін ол шешімді жүзеге асыру мүмкін болмайды. Дауды қарау кезінде меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығындарды өтеудің барлық мәселелері де шешіледі.

9-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер құқығы қатынастары субъектілерінің қандай құқықтары қорғауға жатады?

2. Жер кодексінің қандай нормалары меншік құқығын және жер пайдалану құқығын қорғауға бағытталған?

3. Жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау шаралары қандай топтарға бөлінеді?

4. Жер учаскелерінің меншік иесі мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеудің негіздерін атаңыз.

5. ҚР жер заңдары бойынша жер учаскелерінің меншік иесіне (жер пайдаланушыға) келтірілген шығынның орнын толтыру тәртібі.

6. Жер учаскелерінің меншік иесі мен жер пайдаланушылардан жер учаскесін алып қою кезінде келтірілген шығынды анықтау тәртібі.

9-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Жер учаскелеріне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау қандай заң актілерімен қамтамасыз етіледі?

- 1) жер туралы заңнаманың нормаларымен;
- 2) әкімшілік заңнаманың нормаларымен;
- 3) аграрлық құқықтың нормаларымен;
- 4) қылмыстық құқықтың нормаларымен;
- 5) конституциялық құқықтың нормаларымен.

2. Меншік құқығын қорғаудың объектілері болып табылады:

1) меншік құқығындағы немесе жер пайдалану құқығындағы жер учаскесі;

2) жер учаскесінің нысаналы мақсатын басқару органдарының ауыстыруы;

3) жер санаттары;

4) жерлердің нысаналы мақсаты;

5) жер ресурстарын басқару жөніндегі органдардың жерлерді нысаналы мақсаты бойынша пайдалану туралы ескертуі;

3. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға шығындар қандай жағдайларда өтеледі?

1) жер учаскесін қоғамдық қажеттіктер үшін алып қою кезінде;

2) табиғи апаттар (су басу және т.б.) кезінде;

3) жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою кезінде;

4) жер учаскесін бөлу кезінде.

4. Өтемақы мөлшерін айқындау кезінде оған мыналар енгізілмейді:

1) жер учаскесінің нарықтық құны;

2) жер учаскесіндегі жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

3) алынбаған пайда;

4) жер салықтары;

5) көп жылдық екпелердің құны.

Әдебиеттер:

1. Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. М., Новый юрист, 1998.

2. Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Учебное пособие. Алматы, 2001.

3. Земельное законодательство Республики Казахстан. Сборник нормативно-правовых актов и некоторые комментарии земельного законодательства. Алматы, Жеті-Жарғы, 1998.

4. Косанов Ж. Х. Право собственности, право землепользования и иные вещные права на землю. Алматы, 2000.

5. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. Алматы, Юрист.

10 -тарау. Жер үшін төленетін төлем.

10.1. Жер үшін төленетін төлемдердің түсінігі және жалпы мәселелері.

Жер үшін төленетін төлем ҚР Жер кодексімен және ҚР 2001 жылғы 22-маусымдағы «Салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» заңымен¹ (Салық кодексі) реттеледі.

Салық кодексінің ерекше бөлімінде 59-62-баптарда осы Кодекспен белгіленген салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер көзделіп кеткен.

Салықтардың ішіне жер салығы және мүлікке салынатын салықтар енеді. Шаруа (фермер) қожалықтарына арнайы жер салықтары қолданылады.

Төлемдердің ішіне жер учаскесін пайдаланған үшін төленетін төлемдер және айырықша қорғалатын аумақтарды пайдаланған үшін төлемдер енеді.

Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы ақысыз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады.

Мемлекет уақытша ақылы пайдалануға (жалға) берген жер учаскелері үшін жер учаскесін пайдалану төлемақысы алынады.

Қазақстан Республикасының аумағындағы жер учаскесін басқа мемлекеттерге жалға берілген кезде жер учаскесін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда айқындалады.

Жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру ақылы негізде, жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша ақысы бірден төленіп не төлеу мерзімін ұзартып сату арқылы жүргізіледі, бұған мына жағдайлар қосылмайды:

1) Қазақстан Республикасының азаматтарына — тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне кондоминиум объектілеріндегі мінсіз үлесі ретінде;

¹ Казахская правда, 23 июня 2001 года.

2) Қазақстан Республикасының азаматтарына белгіленген нормалар шегінде өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылыстары үшін;

3) ҚР Жер кодексінде және заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда, жер учаскесі ақысыз негізде берілетін жағдайлар.

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

Мемлекеттің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін жеке меншікке сатқаннан түскен қаражат Ұлттық қорға аударылады және Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен пайдаланылады.

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

Мемлекеттік заттай гранттар түріндегі жер учаскелері мен жер пайдалану құқығы инвесторға ҚР Жер кодексіне және Қазақстан Республикасының инвестициялар туралы заңдарына сәйкес беріледі.

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

Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдалану төлемақысының ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен төмен белгіленбейді. Жалдау құқығын сату төлемақысы нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына қарай сараланып белгіленеді.

Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншікке ақылы негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (арттыратын немесе кемітетін коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен рәсімдейді.

Елді мекендерде (кенттер мен селолық елді мекендерде), Республикалық маңызы бар Астана, Алматы қалаларының маңындағы аймақта, облыстық орталықтар мен демалыс аймақтарында орналасқан жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе көбейтіледі.

Түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде — аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі. Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделе отырып айқындалады.

Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша, үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) пайдалану мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, оларды кадастрлық (бағалау) құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделе отырып айқындалады.

Осы баптың 3 және 4-тармақтарында аталған жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде, ҚР Жер кодексінің 11-бабының 4-тармағының 3) тармақшасына сәйкес осы учаскелердің қызмет көрсету саласы орталықтрынан қашықтығына байланысты түзету коэффициенттері қолданылады.

Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сатып алу-сату немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады (ҚР ЖК 9-бабының 7-тармағы).

10.2. Жер учаскелері үшін төленетін төлемнің негіздік ставкаларына түзетушілік коэффициенттер.

Түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде — аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі.

Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

Мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалық) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттері қолданылады.

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күй жер-кадастр карталары топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және баса зерттеу материалдары негізінде анықталады.:

1) егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жердің мелиорациялық жай-күйі:

жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщысу — 3 метрден астам, минералды су — 6 метрден астам) — 1,2;

қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі — 3-6 м) — 0,9;

қанағаттанғысыз (топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған, 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі 3 метрден кем) — 0,6;

жер бетінің еңістігі:

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

2) табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:

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

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

шабындық жердің жай-күйі:

жақсы (ластанған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) — 1,2;

қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бүлінген жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) — 0,9;

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бүлінген жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) — 0,7;

жер қабатының еңістігі:

3 градусқа дейін — 1; 3, 1-ден — 6 градусқа дейін — 0,95; 6, 1-ден 10 градусқа дейін — 0,9; 10, 1-ден-20 градусқа дейін — 0,85; 20 градустан астам — 0,5;

жайылымдық жердің жай-күйі:

жақсы (ластанбаған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) — 1,2;

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бүлінген, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) — 0,9;

қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бүлінген, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) — 0,6; жер қабатының еңістігі:

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

Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

1) жер учаскесінің суландырылуы (сумен қамтамасыз етілуі):

суландырылған — 1,2; суландырылмаған — 0,8;

2) жер учаскелерінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы, километрмен:

беске дейін — 1,2; 5-тен 10-ға дейін — 1; 10-нан 20-ға дейін — 0,9; 20-дан 30-ға дейін — 0,8; 30-дан астам — 0,7;

3) жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарын қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты:

Қашықтығы, км	Тас жолдар	Қиыршық тас төселген жолдар	Жай жолдар
------------------	------------	-----------------------------------	---------------

20-ға дейін	1,4	1,1	0,7
21 — 40	1,2	0,9	0,6
41 — 60	1,0	0,7	0,5
61 — 80	0,8	0,5	
81 — 100	0,6		
100-ден астам	0,5		

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

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері ҚР Жер кодексінің 10-бабының 1-тармағына сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу процентінен аспауға тиіс.

10.3. Жер салығы

ҚР Салық кодексінің 12-бөлімі жерге салынатын салықтарды қарастырады (ҚР СК 53-56 тараулар және 323-344 баптар аралығы).

Барлық жерлер салық салу мақсатында ҚР Жер кодексімен белгіленген олардың нысаналы мақсаттарына және жер санаттарына тиістілігіне қарай қарастырылады. Олардың ішінде елді мекен жерлері салық салу мақсаттарына қарай екі топқа бөлінген:

1) тұрғын үй қорын, соның ішінде, ондағы құрылыстар мен ғимараттарды қоспағанда, елді мекен жерлері;

2) тұрғын үй қоры, соның ішінде ондағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан елді мекен жерлері.

Келесі жер санаттарына салық салынбайды:

1) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

2) орман қоры жерлері;

3) су қоры жерлері;

4) босалқы жерлер.

Аталған жерлер (босалқы жерлерден басқасы) тұрақты жер пайдалануға немесе бастапқы ақысыз уақытша жер пайдалануға берілген жағдайда оларға салық салу ҚР Салық кодексінің 336-бабында көзделген тәртіп бойынша жүзеге асырылады.

Жер салығының мөлшері жер иелері мен жер пайдаланушылардың шаруашылық қызметінің нәтижелеріне байланысты емес.

Жер салығы мыналардың негізінде есептеледі:

1) меншік құқығын, тұрақты жер пайдалану құқығын, ақысыз уақытша жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттардың;

2) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган беретін жерлерді мемлекеттік сандық және сапалық есепке алудың әрбір жылдың 1-қаңтарындағы жағдайы бойынша мәліметтері.

Жер салығын төлеушілер болып мынадай салық салу объектілері бар жеке және заңды тұлғалар табылады:

1) меншік құқығындағы;

2) тұрақты жер пайдалану құқығындағы;

3) бастапқы уақытша ақысыз жер пайдалану құқығындағы.

Жер салығын төлеуден мына тұлғалар босатылады:

1) бірыңғай жер салығын төлеушілер;

2) мемлекеттік бюджет есебінен ғана қаржыландырылатын ұйымдар;

3) ҚР Салық кодексінің 283-бабында көзделген салық салу режимінің екінші моделімен салынатын жер қойнауын пайдаланушылар;

4) қылмыстық тағайындауларды орындау саласында қызмет ететін уәкілетті органның түзеу мекемелеріндегі мемлекеттік органдар;

5) тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелеріне қатысты — Ұлы Отан соғысына қатысушылар және соларға теңестірілген адамдар, мүгедектер, сондай-ақ бала кезінен мүгедектің ата-анасының біреуі;

6) тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері және үй маңындағы жер учаскелері бойынша — "Ардақты ана" атағына ие болған, "Алтын алқа" алқасымен наградталған көп балалы аналар;

7) діни бірлестіктер.

Осы баптың 3-тармағының 4)-7) тармақшаларында аталған салық төлеушілер пайдалануға немесе жалға берілген жер учаскелері бойынша салық төлеуден босатылмайды. Жер учаскесі

(жер учаскесіне ортақ үлестік меншік кезінде — жер үлесі) салық салу объектісі болып табылады.

2. Мыналар салық салу объектісі болып табылмайды:

1) елді мекендердің ортақ пайдалануындағы жер учаскелері.

Алаңдар, көшелер, өткелдер, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, бульварлар, су қоймалары, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылу құбырлары, тазарту құрылғылары және басқа да ортақ пайдаланылатын инженерлік жүйелер) алып жатқан және соларға арналған жерлер елді мекендердің ортақ пайдалануындағы жерлерге жатады;

2) ортақ пайдаланудағы мемлекеттік автомобиль жолдары желісі алып жатқан жер учаскелері. Ортақ пайдаланудағы кесіп берілген белдеудегі мемлекеттік автомобиль жолдары желісі алып жатқан жерлерге жер алаптары, көлік жүріп өтетін тарамдар, жол салымдары, жасанды құрылыстар, жол бойындағы резервтер мен өзге де жол қызметін көрсету жөніндегі құрылыстар, жол қызметінің қызметтік және тұрғын үй-жайлары, қардан қорғау екпелері мен жасыл желектер орналасқан жерлер жатады;

3) Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша консервацияланған объектілер орналасқан жер учаскелері (ҚР СК 326-бабы).

Жекелеген жағдайларда салық салу объектісін анықтау.

Темір жолдар, оқшаулау белдеулері, темір жол станциялары, вокзалдар орналасқан жер учаскелерін қоса алғанда, заңдарда белгіленген тәртіппен темір жол көлігі ұйымдарының объектілеріне берілген жер учаскелері темір жол көлігі ұйымдары үшін салық салу объектісі болып табылады.

Электр беру желілері мен кіші станциялар тіректері алып жатқан жер учаскелерін қоса алғанда, балансында электр беру желілері бар энергетика және электрлендіру жүйесі ұйымдары үшін осы ұйымдарға заңдарда белгіленген тәртіппен берілген жер учаскелері салық салу объектісі болып табылады.

Мұнай құбырлары, газ құбырлары алып жатқан жер учаскелерін қоса алғанда, балансында мұнай құбырлары, газ құбырлары бар, мұнай мен газ өндіруді, тасымалдауды жүзеге асыратын ұйымдар үшін осы ұйымдарға заңдарда белгіленген тәртіппен берілген жер учаскелері салық салу объектісі болып табылады.

Байланыс желілерінің тіректері алып жатқан жер учаскелерін қоса алғанда, балансында радиорелелік, әуе, кабельдік байланыс желілері бар байланыс ұйымдары үшін осы ұйымдарға заңдарда белгіленген тәртіппен берілген жер учаскелері салық салу объектісі болып табылады (ҚР СК 327-бабы).

10.4. Салықтық ставкалар.

1. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге салынатын салық ставкалары.

Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге салынатын жер салығының базалық ставкалары 1 гектарға есептеліп белгіленеді және топырақтың сапасы бойынша сараланады.

Жеке тұлғалар мен заңды тұлғаларға өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын, бағбандық және саяжай құрылысын жүргізу үшін қора-қопсы салынған жерді қоса алғанда, берілген ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге, базалық салық ставкалары мынадай мөлшерлерде белгіленеді:

көлемі 0,50 гектарға дейін қоса алғанда — 0,01 гектар үшін 20 теңге;

көлемі 0,50 гектардан асатын алаңға — 0,01 гектар үшін 100 теңге (ҚР СК 330-бабы).

Елді мекендердің, өнеркәсіптің, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың орман және су қорларының құрамына кіретін, ауыл шаруашылық мақсаттарына пайдаланылатын жер учаскелеріне осы кодекстің 338-бабының 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 329-бабында белгіленген базалық ставкалар бойынша салық салынады (ҚР СК 331-бабы).

2. Елді мекендердің жерлеріне салынатын салық ставкалары.

Елді мекендердің (үй іргесіндегі жер учаскелерін қоспағанда) жерлеріне салынатын базалық салық ставкалары алаңның бір шаршы метріне шаққанда мынадай мөлшерлерде белгіленеді (ҚР СК 332-бабы).

Елді мекеннің, қаланың түрі	Тұрғын үй қоры, соның ішінде, оның іргесіндегі құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан елді мекендердің жерлеріне салынатын базалық ставкалары	Тұрғын үй қоры, соның ішінде, оның іргесіндегі құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жерлеріне салынатын салықтың базалық ставкалары (теңге)
Алматы	28,95	0,96
Астана	19,30	0,96
Ақтау	9,65	0,58
Ақтөбе	6,75	0,58
Атырау	8,20	0,58
Тараз	9,17	0,58
Қарағанды	9,65	0,58
Қызылорда	8,68	0,58
Көкшетау	5,79	0,58
Қостанай	6,27	0,58
Павлодар	9,65	0,58
Петропавл	5,79	0,58
Орал	5,79	0,58
Өскемен	9,65	0,58
Шымкент	9,17	0,58
Алматы облысы		
Облыстық маңыздағы қалалар	6,45	0,39

Аудандық маңыздағы қалалар	5,79	0,39
Ақмола облысы		
Облыстық маңыздағы қалалар	5,79	0,39
Аудандық маңыздағы қалалар	5,02	0,39
Облыстық маңыздағы өзге де қалалар	облыс орталығы үшін белгіленген ставканың 85 %-ы	0,19
Аудандық маңыздағы өзге де қалалар	облыс орталығы үшін белгіленген ставканың 75 %-ы	0,19
Кенттер	0,96	0,13
Селолар (ауылдар)	0,48	0,09

Елді мекендердің тұрғын үйге қызмет көрсетуге арналған және тұрғын үй қоры, оның ішінде ондағы құрылыстар мен ғимараттар орналаспаған жерлеріне жататын жер учаскесінің бір бөлігі үй іргесіндегі жер учаскесі деп есептеледі.

Үй іргесіндегі жер учаскелеріне мынадай базалық салық ставкалары бойынша салық салынуға тиіс:

1) Астана, Алматы қалалары және облыстық маңызы бар қалалар үшін:

көлемі 1000 шаршы метрге дейін қоса алғанда — 1 шаршы метрі үшін 0,20 теңге;

көлемі 1000 шаршы метрден асатын алаңға — 1 шаршы метрі үшін 6,00 теңге.

Жергілікті өкілді органдардың шешімі бойынша 1000 шаршы метрден асатын жер учаскелеріне салық ставкалары 1 шаршы метрі үшін 6,0 теңгеден 0,20 теңгеге дейін төмендетілуі мүмкін.

2) басқа елді мекендер үшін:

көлемі 5000 шаршы метрге дейін қоса алғанда — 1 шаршы метрі үшін 0,20 теңге;

көлемі 5000 шаршы метрден асатын алаңға — 1 шаршы метрі үшін 1,00 теңге.

Жергілікті өкілді органдардың шешімі бойынша 5000 шаршы метрден асатын жер учаскелеріне салық ставкалары 1 шаршы метрі үшін 1,00 теңгеден 0,20 теңгеге дейін төмендетілуі мүмкін (ҚР СК 333-бабы).

3. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және басқа да ауыл шаруашылығы мақсатындағы емес жерлерге салынатын салық ставкалары.

Елді мекендерден тыс орналасқан өнеркәсіп және басқа да ауыл шаруашылығы мақсатындағы емес жерлеріне салынатын базалық салық ставкалары бір гектарға шаққанда бонитет балына барабар мөлшерде белгіленеді (9.2-ге № 1 қосымшаны ҚР СК 334-бабынан қараңыз).

Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес басқа жер пайдаланушылар уақытша пайдаланатын жерді қоспағанда, қорғаныс мұқтажы үшін берілген жерлерге ҚР Салық кодексінің 334-бабының 1-тармағында белгіленген ставкалар бойынша салық салынуға тиіс.

Қорғаныс мұқтажы үшін берілген, қорғаныс мұқтажы үшін уақытша пайдаланылмайтын және ауыл шаруашылығы мақсаттары үшін басқа жер пайдаланушыларға берілген жерлерге ҚР Салық кодексінің 338-бабы 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 329-бапта белгіленген ставкалар бойынша салық салынуға тиіс.

Магистралды темір жолдарды бойлай қорғаныштық екпе ағаштар орналасқан темір жол көлігі кәсіпорындарының

жерлеріне ҚР Салық кодексінің 338-бабы 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 329-бапта белгіленген ставкалар бойынша салық салынады (ҚР СК 334-бабы).

1. Елді мекендер шегінде (осы баптың 3-тармағында аталған жерлерді қоспағанда) орналасқан өнеркәсіп жерлеріне (шахталарды, карьерлерді қоса алғанда) және олардың санитариялық-қорғаныш, техникалық және өзге де өңірлеріне ҚР Салық кодексінің 338-бабы 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 332-бабында белгіленген базалық ставкалар бойынша салық салынады.

2. Елді мекендер шегінде, бірақ селитебті аумақтан тыс (332-баптың 3-тармағында аталған жерлерді қоспағанда) орналасқан өнеркәсіп жерлеріне (шахталарды, карьерлерді қоса алғанда) және олардың санитариялық-қорғаныш, техникалық және өзге де өңірлеріне базалық ставкалар жергілікті өкілді органдардың шешімдерімен төмендетілуі мүмкін. Салық кодексінің 338-бабының 1-тармағында белгіленген төмендетуді ескере отырып, аталған жерлерге салық ставкасын жалпы төмендету базалық ставканың 30 процентінен аспауы тиіс (10.2-ге № 2 қосымшаны қараңыз).

3. Елді мекендер шегінде орналасқан, аэродромдар алып жатқан өнеркәсіп жерлеріне аталған Кодекстің 338-бабы 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 334-бабында белгіленген базалық ставкалар бойынша салық салынады.

Елді мекендер шегінде орналасқан өнеркәсіп жерлеріне, аэродромдар алып жатқан жерді қоспағанда, әуежайлар алып жатқан жерлерге аталған Кодекстің 338-бабы 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 332-бапта белгіленген базалық ставкалар бойынша салық салынады (10.2-ге № 2 қосымшаны қараңыз).

Аталған Кодекстің мақсаттары үшін әуе кемелерінің ұшуын, қонуын, бұрылуын, тұрағын қамтамасыз ету және оларға қызмет көрсету үшін арнайы дайындалып, жабдықталған жер учаскесі аэродром деп ұғылады (ҚР СК 335-бабы).

4. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, орман қоры мен су қорының жерлеріне салынатын салық ставкалары

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, орман қоры мен су қорының ауыл шаруашылық мақсаттарында пайдаланылатын жерлеріне аталған Кодекстің 338-бабы 1-тармағының талаптары

ескеріле отырып, 329-бабында белгіленген базалық ставкалар бойынша жер салығы салынады (10.2-ге № 1 қосымшаны қараңыз).

Жеке және заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық мақсаттарынан өзге мақсаттарға пайдалануға берілген ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, орман қоры мен су қорының жерлеріне Салық кодексінің 338-бабы 1-тармағының талаптары ескеріле отырып, 334-бабында белгіленген ставкалар бойынша салық салынуға тиіс (ҚР СК 336-бабы).

5. Автотұрақтар, автомобильге май құю станциялары және базарлар орналасқан жер учаскелеріне салынатын салық ставкалары.

1. Елді мекендердің автотұрақтар мен автомобильге май құю станциялары орналасқан жерлеріне, тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жерді қоспағанда, ҚР Салық кодексінің 332-бабында елді мекендер жерлеріне белгіленген базалық ставкалар бойынша он есе ұлғайтылған салық салынуға тиіс.

Жерлеріне салықты есептеу кезінде базалық ставкалар қолданылатын елді мекенді жергілікті өкілді орган белгілейді.

Жергілікті өкілді органның шешімі бойынша салық ставкасы кемітілуі мүмкін, бірақ ол ҚР Салық кодексінің 332-бабында белгіленгеннен кем болмауға тиіс (10.2-ге № 1 қосымшаны қараңыз).

2. Жергілікті атқарушы орган белгілеген сауда орындары тікелей орналасқан елді мекендердің базарлар аумағына бөлінген жерлеріне, тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жерді қоспағанда, ҚР Салық кодексінің 332-бабында елді мекендер жерлеріне белгіленген базалық ставкалар бойынша он есе ұлғайтылған салық салынуға тиіс. Базарларға қызмет көрсету өңірлері алып жатқан өзге де базар аумағына аталған Кодекстің 332-бабына сәйкес белгіленген ставкалар бойынша салық салынады (10.2-ге № 1 қосымшаны қараңыз).

Жергілікті атқарушы орган белгілеген сауда орындары тікелей орналастырылған базарлар аумағына бөлінген басқа санаттағы жерлерге, тұрғын үй қоры, соның ішінде оның қасындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жерді қоспағанда, аталған Кодекстің 332-бабында таяу орналасқан елді мекендер

жерлері үшін белгіленген базалық ставкалар бойынша он есе ұлғайтылған салық салынуға тиіс. Базарларға қызмет көрсету өңірлері алып жатқан өзге де базар аумағына ҚР Салық кодексінің 332-бабына сәйкес белгіленген ставкалар бойынша салық салынады (10.2-ге № 1 қосымшаны қараңыз).

Жерлеріне базалық ставкалар салықты есептеу кезінде қолданылатын елді мекенді жергілікті өкілді орган белгілейді.

Жергілікті өкілді органның шешімі бойынша салық ставкасы кемітілуі мүмкін, бірақ ол аталған Кодекстің 332-бабында белгіленгеннен кем болмауға тиіс.

Осы тармақтың ережесі мал сату жөніндегі базарларға қолданылмайды, оларға жер салығы ҚР Салық кодексінің 332-бабында белгіленген ставкалар бойынша салынады (10.2-ге № 1 қосымшаны қараңыз).

3. Осы бапта аталған коэффициенттер жерлерді автотұрақтар, автомобильге май құю станциялары және базарлар үшін іс жүзінде пайдаланған кезден бастап қолданылады (ҚР СК 337-бабы).

Салық ставкаларын түзету, салықты есептеу тәртібі және төлеу мерзімдері, салықты есептеудің жекелеген жағдайлардағы ерекшеліктері, жеке тұлғалардың салығын есептеу және оны төлеу мерзімдеріне қатысты мәселелер ҚР Салық кодексінің 338-342-баптарымен реттеледі.

Мүлік салығы (ҚР СК 14-бөлімі).

Мыналар салық салу объектісі болып табылмайды:

1) ҚР СК 326-327 баптарына сәйкес жер салығын салудың объектісі болып табылатын жер;

2) жалпыға ортақ пайдаланылатын мемлекеттік автомобиль жолдары мен оларға салынған жол құрылыстары; бұрылу белдеуі; жолдардың конструкциялық элементтері; жол жағдайы мен оны абаттандыру; көпірлер; өткерме жолдар; виадуктар; жол тарамдары; тоннельдер; қорғаныш галереялары; жол қозғалысы қауіпсіздігін арттыруға арналған құрылыстар мен құрылғылар; суды бұрып жіберетін және су өткізгіш құрылыстар; жол бойындағы орман алаптары; желілік өндірістік кешендер, үйлер мен ғимараттар, тұрғын үйлер (ҚР СК 353-бабы).

Салық базасы, салық ставкасы, салықты есептеу және төлеу тәртібі, жекелеген жағдайларда салықты есептеу және жоғалту, салық кезеңі ҚР Салық кодексінің 354-358 баптарымен реттеледі.

Шаруа (фермер) қожалықтарына арналған арнаулы салық режимі (ҚР СК 5-тарауы)

Жалпы ережелер

1. Шаруа (фермер) қожалықтарына арналған арнаулы салық режимі бірыңғай жер салығын төлеу негізінде бюджетпен есеп айырысудың айрықша тәртібін көздейді және акцизделетін өнімдерді өндіру, ұқсату және сату жөніндегі қызметті қоспағанда, ауыл шаруашылық өнімдерін өндіру, өзі өндірген ауыл шаруашылық өнімдерін ұқсату және оны өткізу жөніндегі шаруа (фермер) қожалықтары қызметіне қолданылады.

2. Жеке меншік құқығымен және (немесе) жер пайдалану құқығымен (кейінгі жер пайдалану құқығын қоса алғанда) жер учаскелері болған кезде шаруа (фермер) қожалықтарына арнаулы салық режимін қолдану құқығы беріледі.

3. Шаруа (фермер) қожалықтары осы арнаулы салық режимін немесе салық салудың жалпыға бірдей белгіленген тәртібін дербес таңдауға құқылы.

4. Шаруа (фермер) қожалықтары арнаулы салық режимін қолдану үшін жыл сайын 20 ақпаннан кешіктірмей жер учаскесі орналасқан жердегі салық органына уәкілетті мемлекеттік орган белгілеген нысан бойынша өтініш береді.

Салық төлеушінің аталған мерзімде өтініш бермеуі оның бюджетпен есеп айырысуды жалпыға бірдей белгіленген тәртіппен жүзеге асыруға келісімі деп есептеледі.

20-ақпаннан кейін құрылған шаруа (фермер) қожалықтары Жеке кәсіпкерді мемлекеттік тіркеу туралы куәлігін алған күні арнаулы салық режимін қолдану құқығына өтініш береді.

5. Таңдап алынған салық салу режимі салық кезеңі ішінде өзгертуге жаппайды.

6. Күнтізбелік жыл бірыңғай жер салығы бойынша салық кезеңі болып табылады.

Арнаулы салық режимін қолдану ерекшеліктері.

1. Бірыңғай жер салығын төлеу негізінде арнаулы салық режимін

қолданатын шаруа (фермер) қожалықтары (бұдан әрі — бірыңғай жер салығын төлеушілер) салықтардың және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдердің мынадай түрлерін төлемейді:

1) осы арнаулы салық режимі қолданылатын қызметтен түскен шаруа (фермер) қожалықтарының табысынан жеке табыс салығын;

2) осы арнаулы салық режимі қолданылатын қызметті жүзеге асырудан түскен айналым бойынша қосылған құн салығын;

3) осы арнаулы салық режимі қолданылатын қызметте пайдаланылатын жер учаскелері бойынша жер салығын және (немесе) жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемді;

4) Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген қажеттілік нормативтері шегінде салық салу объектілері бойынша көлік құралдарына салынатын салықты;

5) Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген қажеттілік нормативтері шегінде салық салу объектілері бойынша мүлік салығын.

2. Аталған баптың 1-тармағының 2) тармақшасына сәйкес қосылған құн салығын төлеушілер болып табылмайтын бірыңғай жер салығын төлеушілер салық органына осы салық бойынша есепке қою туралы өз еркімен өтініш беруге құқылы.

3. Шаруа (фермер) қожалықтары үшін арнаулы салық режимі қолданылмайтын қызмет түрлерін жүзеге асырған кезде бірыңғай жер салығын төлеушілер кірістер мен шығыстардың (жалақыны есептеуді қоса алғанда), мүліктің (соның ішінде көлік құралдарының) бөлек есебін жүргізуге және жалпы белгіленген тәртіппен және (немесе) шағын бизнес субъектілері үшін арнаулы салық режимінде қызметтің осындай түрлері бойынша тиісті салық пен бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді есептеуді, салық есептілігін тапсыру мен төлеуді жүргізуге міндетті.

Бұл тармақтың ережесі аталған Кодекстің 163-бабына сәйкес төлем көзінен салық салынбайтын мүліктік табысты және басқа табыстарды алған кезде де қолданылады.

Бірыңғай жер салығын есептеу мен төлеу тәртібі.

1. Жер учаскесін бағалау құны бірыңғай жер салығын есептеу үшін негіз болып табылады.

Жер учаскесін (жер пайдалану құқығын) бағалау құнын айқындау Қазақстан Республикасының жер заңдарында белгіленген тәртіппен жүргізіледі.

2. Бірыңғай жер салығын есептеу жер учаскесін бағалау құнына 0,1 процент ставканы қолдану жолымен жүргізіледі.

3. Бірыңғай жер салығын төлеу жер учаскесі орналасқан жер бойынша тиісті бюджетке екі мерзімде:

1) ағымдағы төлем ағымдағы салық кезеңінің 20 қазанынан кешіктірілмейтін мерзімде төленеді;

2) бірыңғай жер салығы бойынша түпкілікті есеп айырысу есепті кезеңнен кейінгі салық кезеңінің 20-наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде (салық жөніндегі декларация есепке алына отырып) жүргізіледі.

Төлеудің бірінші мерзімінде бірыңғай жер салығын төлеушілер ағымдағы төлемді бұдан бұрынғы салық кезеңі үшін бірыңғай жер салығы бойынша декларацияда есептелген бірыңғай жер салығы жалпы сомасының 1/2 бөлігінен кем емес мөлшерде төлейді. 20-қазанға дейін құрылған бірыңғай жер салығын төлеушілер, сондай-ақ жұмыс істеп тұрған салық төлеушілер — салық есептеудің базасы өзгерген кезде ағымдағы төлем төлеуді бірыңғай жер салығы бойынша ағымдағы төлем есебімен есептелген салық сомасының кемінде 1/2 бөлігі мөлшерінде жүргізеді. 20-қазаннан кейін құрылған бірыңғай жер салығын төлеушілер есепті жылдан кейінгі жылдың 20-наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде ағымдағы есепті кезең үшін төлеуге тиісті жалпы салық сомасын енгізеді.

4. Шаруа (фермер) қожалықтары жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін иеленудің нақты кезеңі үшін бірыңғай жер салығын (салық салу объектісінің өзгеруін есепке ала отырып) есептейді және төлейді.

Жер учаскелерін жалға берген (алған) кезде салық салу ерекшеліктері.

1. Шаруа (фермер) қожалығы жер учаскесін басқа шаруа (фермер) қожалығына жалға берген кезде тараптардың әрқайсысы осындай жер учаскесі бойынша бірыңғай жер салығын жалға беру шартында көрсетілген жер учаскесінің нақты пайдаланылу кезеңін негізге ала отырып есептейді және төлейді.

Жалға алушының пайдалану кезеңі жер учаскесін жалға алған айдан кейінгі айдан бастап белгіленеді.

Бұл орайда жер учаскесін жалға беруден алынған (алынуға тиіс) табыс бойынша шаруа (фермер) қожалығы салықты жалпыға бірдей белгіленген тәртіппен есептейді және төлейді.

2. Шаруа (фермер) қожалығы бірыңғай жер салығын төлеуші болып табылмайтын салық төлеушіге жер учаскесін жалға берген кезде осындай жер учаскесі бойынша бірыңғай жер салығын есептеу мен төлеу жөніндегі міндеттеме шаруа (фермер) қожалығында қалады.

Жер учаскесін жалға беруден алынған табыс бойынша шаруа (фермер) қожалығы салықты жалпыға бірдей белгіленген тәртіппен есептейді және төлейді. Бұл орайда осындай жер учаскесі бойынша бірыңғай жер салығының төленген сомасы (есептелген шекте) салық салынатын табыс айқындалған кезде шегерілуге тиіс.

Бірыңғай жер салығы бойынша салық есептілігі

1. Бірыңғай жер салығын төлеушілер жыл сайын ағымдағы салық кезеңінің 15 наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде жер учаскелері орналасқан жердегі салық органдарына өткен салық кезеңі үшін бірыңғай жер салығы бойынша декларация тапсырады.

2. Бірыңғай жер салығын төлеуші осы арнаулы салық режимін қолданған бірінші жылдың 15 наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде (бірінші салық кезеңінде) мынадай құжаттарды:

1) ағымдағы салық кезеңі үшін бірыңғай жер салығы бойынша ағымдағы төлем есебін;

2) нотариат немесе селолық (поселкелік) атқарушы органдар куәландырған жер пайдалануға құқық беретін құжаттардың көшірмелері;

Жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат актісі болмаған жағдайда бірыңғай жер салығын төлеушілер жергілікті атқарушы органның жер пайдалану құқығын беру туралы шешімін табыс етеді. Кейінгі жер пайдалану құқығына акт алған кезде салық төлеуші оны алған кезден бастап отыз күн ішінде оның нотариат немесе селолық (поселкелік) атқарушы органдар куәландырған көшірмесін салық комитетіне табыс етеді.

3) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган берген жер учаскесін (жер пайдалану құқығын) бағалау құнын анықтайтын актінің нотариат немесе селолық (поселкелік) атқарушы органдар куәландырған көшірмесін табыс етеді. Акт болмаған жағдайда жер учаскелерін бағалау құны жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган берген деректер бойынша 1 гектар жердің аудан бойынша орташа бағалау құнын негізге ала отырып анықталады.

Содан кейінгі салық кезеңдерінде бірыңғай жер салығын төлеуші бірыңғай жер салығы бойынша ағымдағы төлем есебін және жоғарыда аталған құжаттарды олардағы деректер өзгерген жағдайда ғана табыс етеді.

3. Осы арнаулы салық режимін таңдап алған жаңадан құрылған салық төлеушілер бірыңғай жер салығы бойынша ағымдағы төлем есебі мен арнаулы салық режимін қолдану құқығына өтініш бергеннен кейін отыз күнтізбелік күн ішінде осы баптың 2-тармағында аталған құжаттарды табыс етеді.

4. Таратылған немесе қайта ұйымдастырылған кезде бірыңғай жер салығын төлеуші қызметті тоқтату немесе қайта ұйымдастыру туралы өтінішті салық органына бергеннен кейін он бес күн мерзімде өткен салық кезеңі үшін декларация тапсыруға міндетті.

Салықтың және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдердің жекелеген түрлерін есептеу мен төлеу ерекшеліктері.

Бірыңғай жер салығын төлеушілер шаруа (фермер) қожалығының басшысын және мүшелерін қоса алғанда, әрбір қызметкер үшін айлық есептік көрсеткіштің 20 проценттік ставкасы бойынша әлеуметтік салық сомасын ай сайын есептеп отырады.

Төлем көзінен ұсталатын жеке табыс салығын есептеу аталған Кодекстің 153, 155, 158, 160-баптарына сәйкес жүргізіледі. Жинақтаушы зейнетақы қорларына міндетті зейнетақы жарналарын есептеу Қазақстан Республикасының зейнетақы заңдарында белгіленген тәртіппен жүргізіледі. Қоршаған ортаны ластағаны үшін төлемақыны және жер бетіндегі көздерден су ресурстарын пайдаланғаны үшін төлемақыны есептеу тиісінше 451-465-баптарда белгіленген тәртіппен жүргізіледі.

Төлем көзінен ұсталатын әлеуметтік салықтың, жеке табыс салығының, жинақтаушы зейнетақы қорларына міндетті зейнетақы жарналарының, Мемлекеттік әлеуметтік сақтандыру қорына әлеуметтік аударымдардың қоршаған ортаны ластағаны үшін төлемнің және жер бетіндегі көздерден су ресурстарын пайдаланғаны үшін төлемақының есептелген сомасын төлеу бірыңғай жер салығын төлеу үшін көзделген мерзімдерде мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) ағымдағы салық кезеңінің 20-қазанынан кешіктірілмейтін мерзімде 1-қаңтардан 1-қазанға дейінгі кезең үшін есептелген сома төленеді;

2) есепті кезеңнен кейінгі салық кезеңінің 20-наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде 1-қазаннан бастап 31-желтоқсан аралығындағы кезең үшін есептелген сома төленеді.

Салықтың және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдердің жекелеген түрлері бойынша салық есептілігін табыс ету.

Бірыңғай жер салығын төлеушілер бірыңғай жер салығы бойынша декларация табыс ету үшін белгіленген мерзімдерде:

1) әлеуметтік салық бойынша декларацияны;

2) төлем көзінде ұсталатын жеке табыс салығы бойынша есепті;

3) жинақтаушы зейнетақы қорларына міндетті зейнетақы жарналарын төлеу жөніндегі есептілікті;

4) жер бетіндегі көздерден су ресурстарын пайдаланғаны үшін төлемақы бойынша және қоршаған ортаны ластағаны үшін төлемақы бойынша декларацияны.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін төлемақы

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін өтемақы (бұдан әрі — төлемақы) Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтарын ғылыми, мәдени-ағарту, оқыту, туристік, рекреациялық және шектеулі шаруашылық мақсаттарда пайдаланғаны үшін алынады.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақ әкімшілігі тоқсан сайын, есепті тоқсаннан кейінгі айдың 15-інен кешіктірмей өзінің орналасқан жері бойынша салық органына уәкілетті мемлекеттік орган белгілеген нысан бойынша мәліметтер береді.

Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтарын пайдаланатын жеке және заңды тұлғалар төлеушілер болып табылады.

Республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін төлемақы ставкаларын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Жергілікті маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін төлемақы ставкаларын жергілікті атқарушы органдардың ұсынуы бойынша жергілікті өкілді органдар белгілейді.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың орналасқан жері бойынша бюджетке төлемақы сомаларын төлеу банктер немесе банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын мекемелер арқылы аудару не ерекше қорғалатын табиғи аумақтар әкімшіліктері белгілеген бақылау-өткізу пункттерінде не өзге де арнайы жабдықталған орындарда қатаң есептілік бланкілері негізінде ақшаны қолма-қол төлеу арқылы жүргізіледі. Қатаң есептілік бланкілерінің нысанын және қолма-қол ақшамен енгізілген төлемақы сомаларының бюджетке енгізілу тәртібін уәкілетті мемлекеттік органның келісімі бойынша Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі белгілейді.

Қолдарында төлем төлегенін растайтын құжаттар болған кезде ғана ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды төлемақы төлеушілердің пайдалануына жол беріледі. Төленген төлемақы сомалары қайтарылмайды.

Жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемақы (ҚР СК 81-тарауы).

Мемлекеттің жер учаскелерін өтемін төлеп (жалға) уақытша жер пайдалануға бергені үшін жер учаскелерін пайдалану төлемақысы (бұдан әрі — төлемақы) алынады.

Жер учаскелерін өтемін төлеп уақытша жер пайдалануға беру тәртібі Қазақстан Республикасының заң актісімен белгіленеді.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті органның аумақтық

бөлімшелері тоқсан сайын, есепті тоқсаннан кейінгі айдың 15-інен кешіктірмей өзінің орналасқан жері бойынша салық органына уәкілетті мемлекеттік орган белгілеген нысан бойынша мәліметтер табыс етеді.

Жер учаскесін өтемін төлеп уақытша жер пайдалануға алған жеке және заңды тұлғалар төлемақы төлеушілер болып табылады.

Төлемақы ставкалары Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес белгіленеді. Бұл орайда, ҚР Салық кодексінің 338-бабының 2-тармағында көзделген ережелерді есептемегенде, төлемақы ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен кем белгіленбейді.

Төлемақы сомасы жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық уәкілетті органмен жасаған өтемін төлеп уақытша жер пайдалану шартының негізінде есептеледі. Төлемақының жыл сайынғы сомалары жергілікті атқарушы органдар жасаған есеп-қисаптарда белгіленеді.

Шарт талаптары, сондай-ақ ҚР Салық кодексінде белгіленген жер салығын есептеудің тәртібі өзгерген жағдайларда жергілікті атқарушы орган төлемақы сомаларының есеп-қисаптарын қайта қарайды. Салық кезеңінде төленуге тиіс төлемақы мөлшері есеп-қисаптарда көрсетілген төлемақы ставкаларына және жер учаскесін салық кезеңінде пайдалану кезеңіне қарай белгіленеді.

Төлемақы мөлшері ҚР Салық кодексіне сәйкес осы жер учаскесі бойынша есептелген жер салығының сомасынан кем болмайтындай мөлшерде белгіленеді. Төлемақы төлеушілер төлемақының ағымдағы сомаларын ағымдағы жылдың 20-ақпанынан, 20-мамырынан, 20— тамызынан және 20-қарашасынан кешіктірілмейтін мерзімде тең үлестермен бюджетке төлейді. Төлеудің белгіленген мерзімдерінен кейін мемлекет жер учаскелерін өтемі төленетін уақытша жер пайдалануға берген жағдайларда, төлеудің келесі (кезекті) мерзімі төлемақыны бюджетке енгізудің алғашқы мерзімі болып табылады.

Мемлекет өтемін төлеп уақытша жер пайдалануға жер учаскелерін төлемнің соңғы мерзімінен кейін берген жағдайларда, жер учаскесі берілген айдан кейінгі айдың 20-күні бюджетке төлем төлеу мерзімі деп есептеледі.

Өтемін төлеп уақытша жер пайдалану шартының мерзімі біткен немесе салық кезеңі басталғаннан кейін ол бүлінген жағдайда, қалған мерзім үшін бюджетке енгізілуге тиіс төлемақы сомасы, шарттың қолданылу мерзімі аяқталған күннен бастап он бес күннен кешіктірілмей төленеді.

Төлемақы сомасы жер учаскелерінің орналасқан жері бойынша бюджетке енгізілуге тиіс.

Артық төленген төлемақы сомасы осы төлемақы бойынша өсімпұлдар мен айыппұлдарды өтеу есебіне есепке жатқызу жүргізілгеннен кейін осы төлемақы бойынша алдағы төлемдердің есебіне жатқызылуға немесе салық төлеушінің өтініші бойынша оның банк шотына аударылуға тиіс.

Жер учаскелерін пайдалану төлемінің сомаларын есептеу мен төлеу үшін салық кезеңі ҚР Салық кодексінің 136-бабына сәйкес белгіленеді.

Төлеушілер, жер учаскелерінің орналасқан жері бойынша салық органдарына ағымдағы төлемдер ақысы сомасының есебі мен декларацияны табыс етеді. Төлеушілер ағымдағы төлемдер сомасының есеп-қисабын есепті салық кезеңінің 15-ақпанынан кешіктірмей табыс етеді. Салық кезеңі басталғаннан кейін өтемін төлеп уақытша жер пайдалану туралы шарт жасасқан тұлғалар шарт жасалғаннан кейінгі айдың 15-інен кешіктірмей ағымдағы төлемдер сомасының есеп-қисабын табыс етеді.

Жер учаскелерін пайдалану төлемақысы бойынша декларацияны төлемақы төлеушілер есепті жылдан кейінгі жылдың 31-наурызынан кешіктірмей табыс етеді.

Бірінші салық кезеңінде ағымдағы төлемдер сомасының есебімен бірге жергілікті атқарушы органмен жасалған өтемін төлеп уақытша жер пайдалану туралы шарттың нотариат арқылы куәландырылған көшірмесі табыс етіледі. Одан кейінгі кезендерде шарттың нотариат куәландырған көшірмесі төлем сомалары немесе шарттың талаптары өзгерген кезде ғана табыс етіледі.

Уақытша жер пайдалану туралы шарттың қолданылу мерзімі аяқталған немесе салық кезеңі басталғаннан кейін аумақтық уәкілетті органмен оны бұзған кезде декларация шарттың қолданылу мерзімі аяқталған (бүлінген) күннен бастап он күннен кешіктірілмей табыс етіледі.

10.2.-ге № 1 қосымша.

Елді мекен, өнеркәсіп жерлерінен және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлерден тыс орналасқан жерлер үшін базалық салық ставкалары бір гектар есебінен бонитет баллдарына пропорционалды түрде келесі мөлшерде белгіленеді:

Бонитет баллы	Базалық салық ставкасы (тенге)	Бонитет баллы	Базалық салық ставкасы (тенге)
1	2	3	4
0.	48,25	-	-
1.	91,67	51.	2634,45
2.	135,10	52.	2690,23
3.	178,52	53.	2745,95
4.	221,95	54.	2801,72
5.	265,37	55.	2857,46
6.	308,80	56.	2913,24
7.	352,22	57.	2968,96
8.	395,65	58.	3024,73
9.	439,07	59.	3080,47
10.	482,50	60.	3136,25
11.	530,75	61.	3188,36
12.	592,41	62.	3247,75
13.	654,08	63.	3325,49
14.	715,68	64.	3364,61
15.	777,35	65.	3423,05
16.	839,01	66.	3489,25
17.	900,67	67.	3539,95
18.	962,29	68.	3598,39
19.	1023,96	69.	3656,81

20.	1084,66	70.	3715,25
21.	1138,70	71.	3769,29
22.	1189,70	72.	3829,64
23.	1239,35	73.	3890,53
24.	1287,73	74.	3951,67
25.	1340,29	75.	4012,79
26.	1390,66	76.	4073,88
27.	1441,07	77.	4135,02
28.	1491,45	78.	4196,15
29.	1541,88	79.	4257,23
30.	1592,25	80.	4319,34
31.	1693,03	81.	4371,45
32.	1696,29	82.	4432,57
33.	1740,76	83.	4493,66
34.	1788,47	84.	4554,80
35.	1836,20	85.	4615,92
36.	1883,87	86.	4677,01
37.	1931,58	87.	4738,15
38.	1979,31	88.	4799,27
39.	2027,02	89.	4860,36
40.	2074,75	90.	4921,50
41.	2126,86	91.	4975,54
42.	2178,19	92.	5054,48
43.	2228,61	93.	5134,32
44.	2278,98	94.	5214,22
45.	2329,41	95.	5294,09
46.	2379,79	96.	5373,99
47.	2340,22	97.	5453,83
48.	2480,57	98.	5533,73
49.	2531,00	99.	5613,59
50.	2582,34	100.	5693,50
		100-ден жоғары	5790.00

10.2.-ге № 2 қосымша.

1. Жергілікті өкілді органдар Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес жүргізілетін жерлерді аймақтарға бөлу жобалары (схемалары) негізінде жер салығының ставкаларын ҚР Салық кодексінің 329, 330, 332, 334-баптарында белгіленген жер салығының базалық ставкаларынан елу проценттен аспайтындай етіп төмендетуге немесе жоғарылатуға құқығы бар. Бұл ретте жекелеген салық төлеушілер үшін жер салығының ставкасын жеке-дара төмендетуге немесе жоғарылатуға тыйым салынады.

2. Мынадай төлеушілер салықты есептеген кезде тиісті ставкаларға 0,1 коэффициентті қолданады:

1) балалардың сауықтыру мекемелері, мемлекеттік табиғи қорықтар (биосфералық қорықтарды қоса алғанда), мемлекеттік табиғи резерваттар, мемлекеттік ұлттық табиғат парктері, мемлекеттік табиғат парктері, мемлекеттік зоологиялық парктер, мемлекеттік ботаникалық бақтар, мемлекеттік дендрологиялық парктер;

2) діни бірлестіктерді қоспағанда, ҚР Салық кодексінің 120-бабында аталған заңды тұлғалар;

3) ҚР Салық кодексінің 121-бабында аталған заңды тұлғалар;

4) қызметінің негізгі түрі ормандардың өртке қарсы құрылғысы, өртке қарсы, орман зиянкестері мен ауруларына қарсы күрес, табиғи биологиялық ресурстарды ұдайы молайту және ормандардың экологиялық әлеуетін арттыру жөніндегі жұмыстарды орындау болып табылатын мемлекеттік кәсіпорындар;

5) балықты ұдайы молайту мақсатындағы мемлекеттік кәсіпорындар;

6) ғылыми кадрларды мемлекеттік аттестациялау саласындағы қызметті жүзеге асыратын мемлекеттік кәсіпорындар;

7) психоневрологиялық және туберкулез мекемелері жанындағы емдеу-өндірістік кәсіпорындар.

3. ҚР Салық кодексінің 338-бабының 2— тармағында аталған жер салығын төлеушілер жер учаскесін немесе оның бір бөлігін (ондағы үйлермен, құрылыстармен, ғимараттармен бірге не оларсыз) жалға, өзге де негіздерде пайдалануға беру немесе коммерциялық мақсаттарда пайдалану кезінде салықты 0,1 коэффициентті қолданбай, жалпы белгіленген тәртіппен есептейді (ҚР СК 338-бабы).

10-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер үшін төленетін төлемдерді алу қандай заңдармен реттеледі?
2. Жер үшін төленетін төлемдердің түрлерін атаңыз.
3. Жер учаскелерін тегін берудің шарттары.
4. Қандай жағдайларда жер үшін төленетін төлем қайта белгіленеді?
5. Жер учаскесінің бағалық құны қалай анықталады?
6. Қандай орган жер учаскесінің бағалық құнын анықтайды?
7. ҚР жер қорының жер санаттарына салық салудың ерекшелігі.
8. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге төлемнің базалық ставкалары қалай белгіленеді?
9. ҚР шаруа (фермер) қожалықтарына салық салудың ерекшеліктері.
10. Мүлікке салынатын салықтың ерекшеліктері. Қандай объектілерге мүлікке салынатын салық салынбайды?

Әдебиеттер:

1. ҚР 2001-жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заңы.
2. ҚР 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер кодексі.
3. ҚР 2001-жылғы 12-маусымдағы «Салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» заң (Салық кодексі).

11 -тарау. Сервитуттар

11.1. Сервитуттың түсінігі және оның пайда болу негіздері.

Сервитут — бөтен жер учаскелерін шектеулі мақсатты пайдалану, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану, аң шаруашылығы және өзге де қажеттер үшін пайдалану құқығы.

Бұл анықтама жер иелерінің және жер пайдаланушылардың өздерінің әлеуметтік, тұрмыстық, экономикалық және басқа да қажеттіктері үшін бөтен жер учаскелерін пайдалануды толық көлемде ашпайды. Сол себепті, мемлекет халықтың — жер пайдаланушылардың мұндай қажеттіктерін қанағаттандыруға мүдделі. Халықтың аталған қажеттіктерін қанағаттандыру нарық жағдайында да аса қажет. Өйткені, бөтен жер учаскесінің бөлігін шектеулі пайдалану экономикалық мақсатты көздейді және жер нарығын дамытуға қызмет етеді, бұл Қазақстан Республикасының жер туралы заңдарының міндеттерінен көрініс тапқан.

ҚР Жер кодексінің 7-тарауы сервитуттарға арналған. Сервитут жер құқығының жаңа дербес институты. Онда құқық институтына тән барлық негізгі белгілер бар. Сервитут институты жер туралы заңнамада — ҚР Жер кодексінде сервитуттың туындау негіздерін, жеке және заңды тұлғалардың бөтен жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығын және оның түрлерін, сервитут құқығындағы жер учаскесінің құқықтық режимін, оны сақтаудың, тоқтатудың мәселелерін және т.б. реттейтін нормаларға ие.

Енді жер туралы заңнамада көзделген сервитут институтының мазмұнын қарастырып өтейік.

Сервитуттың туындау негіздері. Сервитуттың туындау негізі болып Қазақстан Республикасының Жер кодексіндегі келесі норма табылады: «ҚР Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде көзделген жағдайларда меншік иесі немесе жер пайдаланушы өзіне меншік немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесін мүдделі жеке және заңды тұлғаларға шектеулі нысаналы пайдалану құқығымен беруге міндетті».

Сервитуттың туындау негіздері ҚР Жер кодексінің 67-бабының 2-тармағында қарастырылған.

Аталған бапқа сәйкес, бөтен жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану құқығы (сервитут) мына жағдайларда туындауы мүмкін:

- 1) тікелей нормативтік құқықтық актіден;
- 2) мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шартының негізінде;
- 3) жергілікті атқарушы органның актісі негізінде;
- 4) сот шешімі негізінде;
- 5) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де жағдайларда.

Егер нормативтік құқықтық актіде мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шарты негізінде сервитут белгілеу көзделсе, олардың мұндай шарт жасасудан немесе меншік иесі не жер пайдаланушы қоятын шарттың талаптарынан бас тартуына мүдделі тұлға меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз беру арқылы сот тәртібімен дауласа алады.

Егер нормативтік құқықтық актіде жергілікті атқарушы органның актісі негізінде сервитут белгілеу көзделсе, сервитут белгілеуге мүдделі тұлға, меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл актіге сот тәртібімен шағымдана алады.

1999 жылғы 18-мамырдағы «Байланыс туралы» заңның 22-бабының 4-тармағына сәйкес, жеке және заңды тұлғалар меншік нысанына қарамастан шарттың және атқарушы органдардың шешімі негізінде көпірлер, жер асты жолдары, көшелер, көлік және темір жолдар, ғимараттар, коллекторлар, тыйым салынған аймақтар, ормандар, су көздері арқылы байланыс желісін өткізуге құқылы.

«Байланыс туралы» заңның 22-бабының 9-тармағына сәйкес, телекоммуникация желісі операторының ортақ пайдаланудағы коммуникациялық желілер мен объектілер орналасқан көршілес немесе басқа да жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану (сервитут) құқығы, және де ортақ пайдалануға берілетін жаңа байланыс желілері мен объектілерін салу және өткізу қажеттігі үшін көршілес немесе басқа да жер учаскесін пайдалану құқығы көзделген.

Мұндай жағдайда көршілес немесе басқа да жер учаскесіне сервитут мүдделі тұлғаның жерге жеке меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен жасасқан шарты негізінде белгіленеді.

Байланыстың басқа да мемлекеттік емес объектілері алып жатқан жер учаскелеріне құқықтарды табыстау сату-сатып алу шартының, тұрақты немесе уақытша жер пайдалану құқығының негізінде және жер учаскесін жалға беру шартының, сонымен қатар, көрші және бөтен жер учаскелерінің меншік иелерімен немесе жер пайдаланушылармен жасасқан шарт негізінде жүзеге асырылады («Байланыс туралы» заңның 22-бабының 10-тармағы).

Егер бұл мемлекеттің және жергілікті халықтың мүдделерін қамтамасыз ету үшін қажет болған жағдайларда жергілікті атқарушы органдардың нормативтік құқықтық актілерінің негізінде жер учаскелерін алып қоймай, қауымдық сервитуттар белгіленуі мүмкін.

Қауымдық сервитуттар мыналар үшін белгіленуі мүмкін:

1) ортақ пайдаланудағы объектілерге, зираттарға, қорымдарға және өзге де ғибадат объектілеріне жер учаскесі арқылы жаяу немесе көлікпен өту;

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

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

4) су алу және суат;

5) жер учаскесі арқылы мал айдап өту;

6) жер учаскесін белгіленген мерзімде және белгіленген тәртіппен аң аулау, жер учаскесінде орналасқан тұйық су айдындарында балық аулау, жабайы өсімдіктерді жинау мақсатында пайдалану;

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

8) жағалау белдеуіне еркін өту;

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

10) қоғамдық және мемлекеттік мүдделерге байланысты өзге де жағдайлар үшін.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жекеше сервитут ауыртпалығын көтеруші жер учаскесінің меншік иесі немесе оның жер пайдаланушысы солардың мүддесіне орай сервитут белгіленген тұлғалардан мөлшерлес төлемақы талап етуге құқылы.

Мемлекет меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелері бойынша сервитут белгіленген кезде, сервитут үшін төлемақы жергілікті бюджетке түседі

Егер сервитутты белгілеу жер учаскесін пайдалануда елеулі қиындықтарға әкеп соғатын болса, қауымдық сервитут ауыртпалығын көтеруші жер учаскесінің меншік иесі немесе оның жер пайдаланушысы қауымдық сервитутты белгілеген мемлекеттік билік органынан мөлшерлес төлемақы талап етуге құқылы.

Қауымдық сервитут белгілеу жер учаскесін пайдалануға мүмкіндік бермеуге әкеп соққан жағдайда, жер учаскесінің меншік иесі немесе оның жер пайдаланушысы қауымдық сервитутты белгілеген мемлекеттік билік органынан шығынды өтеп немесе шығынды өтеумен тең бағадағы жер учаскесін бере отырып, өзінен осы жер учаскесін алып қоюды, соның ішінде сатып алу арқылы алып қоюды талап етуге құқылы.

11.2. Сервитуттың түрлері және оны пайдалану құқықтары.

Бөтен жер учаскесін шектеулі пайдалану қажеттігі әрқашан да белгілі бір мақсаттарды көздейді. Бұл мақсаттарға жету үшін субъектілер қандай да бір әрекеттер жасап, меншік құқығындағы немесе жер пайдалану құқығындағы жер учаскелері бар басқа субъектілермен құқықтық қатынастарға түседі. Сол себепті, сервитутты түрлерге бөлу бөтен жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша шектеулі пайдаланудың мақсаттарына қарай жүзеге асырылуы тиіс.

Бөтен жер учаскесін пайдалану құқығын келесі түрлерге бөлуге болады:

- 1) көрші учаске арқылы еркін өту құқығы;
- 2) көрші учаскені шектеулі пайдалану құқығы;
- 3) бөтен жер учаскесін мал айдау жолы үшін пайдалану құқығы;
- 4) жер учаскелерін іздестіру жұмыстары үшін пайдалану;
- 5) басқа да сервитуттар.

1. Жеке тұлғалардың жалпы жұрттың кіруіне жабық емес жер учаскелерінде еркін, қандай да бір рұқсатсыз болуға құқығы бар.

Егер біреудің жеке меншігіндегі немесе жер пайдалануындағы

жер учаскесі қоршалмаған болса немесе жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскеге өзінің рұқсатынсыз кіруге болмайтынын өзге де әдіспен белгілеп қоймаса, егер бұл жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға зиян келтірмейтін болса, осы учаске арқылы кез келген адам өте алады (ҚР ЖК 68-бабы).

2. *Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы.* Жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы — көрші жер учаскесіне жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектісінен, ал қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектілерінен осы учаскелерді шектеулі пайдалану құқығын (жекеше сервитут) табыстауды талап етуге құқылы.

Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы (жекеше сервитут) келесі қажеттіктерді қамтамасыз ету үшін белгіленуі мүмкін:

1) егер жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе шамадан тыс шығындарды керек етсе, көрші немесе өзге де жер учаскесі арқылы жаяу және көлікпен жүріп өтуді;

2) көрші немесе өзге де учаскеге сервитут белгіленбейінше қамтамасыз етуге болмайтын, электр таратудың, байланыстың қажетті желілерін тартуды және пайдалануды, сумен, су бұрғышпен, жылумен жабдықтауды, мелиорацияны және жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының басқа да қажеттерін қамтамасыз ету үшін белгіленуі мүмкін.

Көрші немесе өзге де учаскеге жекеше сервитут осы учаскелерге жеке меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы субъектілерімен жасалатын шарт бойынша белгіленеді.

Жер учаскесін шектеулі құқықпен пайдаланушы құқық субъектісі жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға сервитутпен байланысты келтірілген барлық шығынды өтеуге тиіс (ҚР ЖК 69-бабы).

3. *Уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдау жолдары.*

Уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдау жолдарын жеке меншік иелерінен немесе жер пайдаланушылардан жерді алып қоймай, жерінен жол өтетін жеке меншік иелерінен немесе жер пайдаланушылармен келісе отырып, аудандық (аудан

аумағында) немесе облыстық (екі немесе одан көп аудандардың аумағында) атқарушы органдар белгілей алады.

Мал иелері малды жолмен айдап өткен кезде келтірілген шығын үшін жеке меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың алдында жауаптылықта болады (ҚР ЖК 70-бабы).

4. Жер учаскелерін іздестіру жұмыстары үшін пайдалану. Геологиялық, геофизикалық, іздеу, геодезиялық, топырақты зерттеу, геоботаникалық, жерге орналастыру, археологиялық және басқа да іздестіру жұмыстарын жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалар бұл жұмыстарды жеке меншік иелерінен немесе жер пайдаланушылардан жер учаскелерін алып қоймай жүргізе алады.

ҚР Жер кодексінің 71-бабының 1-тармағында аталған жұмыстарды жүргізу үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсатты, оның қолданыс мерзімін көрсете отырып аудандық, қалалық атқарушы органдар, ал егістікте, жақсартылған шабындықтар мен жайылымдарда, көп жылдық екпелер бар жерде, сондай-ақ ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жері мен орман қоры жерінде жұмыстар жүргізу үшін облыстық (республикалық маңызы бар қалалардың, астананың) атқарушы органдар береді.

Аталған жұмыстарды жүргізу мерзімдері, олардың орны, шығынды өтеу және жерді нысаналы мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтіру жөніндегі міндеттер, сондай-ақ басқа да жағдайлар іздестірушінің жеке меншік иесімен не жер пайдаланушымен немесе жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органмен (босалқы жерде, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылары жоқ басқа да санаттағы жерде) жасасқан шартында айқындалады.

Іздестіру жұмыстары үшін пайдаланылатын жер учаскелерін тікелей мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтіру жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының іздестірушімен арасындағы шартта, учаскелерді мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтіру жөніндегі жұмыстар — іздестіру жұмыстарының барысында, ал бұл мүмкін болмаған жағдайда жұмыстар аяқталғаннан кейін, топырақтың тоңдану кезеңін қоспағанда, бір ай мерзімнен кешіктірілмей жүргізілуге тиіс екені ескеріле отырып айқындалады (ҚР ЖК 71-бабы).

5. Басқа да сервитуттар.

Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе

тараптардың келісiмiнде көзделген жағдайларда ҚР Жер кодексiнде аталғаннан басқа да сервитуттар белгiленуi мүмкiн (ҚР ЖК 72-бабы).

Жер учаскесiне меншiк құқығы немесе сервитутпен ауыртпалық салынған жер учаскесiне жер пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады. Сервитут мәмiленiң, оның iшiнде сатып алу-сатудың және кепiлге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етiлуi үшiн сервитут белгiленген құқықпен бiрге ғана ауыса алады (ҚР ЖК 73-бабы).

11.3. Сервитуттың тоқтатылуы.

Сервитуттың қолданылуы құқық иесiнiң бас тартуы, ұзақ уақыт (3 жыл) пайдаланылмауы, оның белгiленген мерзiмiнiң өтуi нәтижесiнде, тараптар арасындағы келiсiм негiзiнде, сот шешiмi негiзiнде және Қазақстан Республикасының заң актiлерiнде көзделген өзге де негiздер бойынша тоқтатылады.

Қауымдық сервитут қоғамдық қажеттер үшiн белгiленiп, ол қажеттер болмаған жағдайда жергiлiктi атқарушы органның сервитутты жою туралы шешiм қабылдауы арқылы тоқтатылуы мүмкiн.

Сервитуттың қолданылуы Қазақстан Республикасының заң актiлерiнде немесе тараптардың келiсiмiнде көзделген негiздер бойынша бiржақты тәртiппен тоқтатылады.

Сервитут құқық иесiнiң тиiсiнше пайдаланбауына, сондай-ақ ол белгiленген негiздердiң болмауына байланысты жеке меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының талап етуi бойынша сот тәртiбiмен тоқтатылуы мүмкiн.

Сервитут белгiлi бiр мерзiмге белгiленген жағдайларда, егер тараптардың келiсiмiнде өзгеше белгiленбесе, оның қолданылуы белгiленген мерзiм аяқталған соң тоқтатылады. Сервитут шарт негiзiнде талап етiлетiн кезге дейiн немесе белгiсiз мерзiмге белгiленген жағдайларда сервитуттың қолданылуы сервитутпен ауыртпалық салынған жылжымайтын мүлiк иесiнiң сервитутты тоқтату туралы талап еткен кезiнен бастап бiр ай мерзiм өткен соң тоқтатылады (ҚР ЖК 74-бабы).

Сервитутты тiркеу.

Егер ҚР Жер кодексiнiң 75-бабында және жылжымайтын

мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заң актісінде өзгеше белгіленбесе, құқық иесіне бөтен жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану құқығын беретін сервитуттардың туындауы, өзгертілуі және тоқтатылуы құқық кадастрында мемлекеттік тіркелуге тиіс.

Сервитутты тіркеу кезінде, сервитуттың туындауына негіз болған құжаттарға осы сервитутты беруші тұлға куәландырған, сервитуттың қолданылу аясының шекарасы бейнеленген жер учаскесінің жоспары қоса беріледі. Егер сервитут барлық жер учаскесіне қатысты болса, жер учаскесінің жоспарын беру талап етілмейді.

Нормативтік құқықтық актілер негізінде туындайтын сервитуттар, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заң актісіне сәйкес тіркеу объектілері болып табылмайтын өзге де сервитуттар мемлекеттік тіркеуге жатпайды (ҚР ЖК 75-бабы).

11-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Сервитуттың түсінігі.
2. Сервитуттың туындау қажеттігі.
3. Сервитут құқығының туындау негіздері.
4. Сервитуттың субъектілер бойынша және нысаналы мақсаты бойынша түрлері.
5. Мал айдау жолдары үшін сервитуттың ерекшелігі.
6. Сервитут құқығының тоқтатылуы.

11-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Сервиуттың негізі болып табылады:
 - 1) ҚР жер ресурстарын басқару жөніндегі органның шешімі;
 - 2) жергілікті өкілдік органның шешімі;
 - 3) жергілікті өзін-өзі басқару органының шешімі;
 - 4) жергілікті атқарушы органның шешімі.
2. Сервитутты пайдалану құқығының негізі болып табылады:
 - 1) көрші учаскені бақшалық үшін пайдалану;
 - 2) көрші учаскені мал ұстау үшін пайдалану;

3) көрші учаскесін канализациялық құбырлар өткізу үшін пайдалану.

3. Көрші учаскесін сервитут бойынша пайдалану кезінде келтірілген шығындар мөлшері қандай актімен белгіленеді?

- 1) жер ресурстарын басқару органының шешімімен;
- 2) жергілікті өкілді органның шешімімен;
- 3) жергілікті атқарушы органның шешімімен;
- 4) сараптама актісімен;
- 5) сервитут шартымен;

4. Сервитут құқығы мынадай іздеушілік жұмыстарға қатысты орын алады:

- 1) геологиялық;
- 2) картографиялық;
- 3) топографиялық-геодезиялық;
- 4) жер бағалаушылық;
- 5) геоботаникалық.

Әдебиеттер:

1. Ерофеев Б.В. Земельное право. Москва, 1998.
2. Хаджиев А.Х. Земельное право Республики казахстан. Общая часть. Алматы, 2001.
3. Қазақстан Республикасының Жер кодексі, 2003 жыл 20-маусым.

12-тарау. Басқару органдарының жер құқығы қатынастары саласындағы құзыреті және мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері

12.1. Қазақстан Республикасы жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың түсінігі және жалпы мәселелері.

2003 жылғы 20-маусымда қабылданған ҚР Жер кодексінде жер туралы заңнаманың міндеттерінде, жер қатынастарын реттеу мәселелерінде және мемлекеттік органдардың құзыреті туралы нормаларда «басқару» сөзі, сонымен қатар «жер қорын басқару» сөзі бірде бір рет кездеспейді. Бұл жер құқығы қатынастарында

басқару жоқ екендігін, жер туралы заңнаманың міндеттерінде аталғандай, барлық мәселелер жер қатынастарын реттеумен ғана шешілетіндігін білдіргені ме?

Ресейлік «Жер құқығы» оқулығының авторы Б.В.Ерофеев өз еңбегінде «Жер қатынастарын басқару» түсінігінен бас тарта отырып, 7-тарауды «Жер қатынастарын мемлекеттік реттеу» деп атап, былай дейді: «Жер қатынастарын мемлекеттік орталықтанған басқару қаншама артықшылықтарына қарамастан, тиімсіз болып шықты, оған дәлел ретінде шет мемлекеттердің көптеген тарихи мысалдары мен Ресейдің қайғылы социалистік тәжірибесін атауға болады». Бұдан кейін автор келесі қорытындыға келеді: «Жер қатынастарын мемлекеттік реттеу жалпы мемлекеттік басқарудың бөлігі болып табылады».¹ Алайда, бұл жерде «жалпы мемлекеттік басқару» түсінігіне анықтама берілмеген. Жер құқығы ғылымында Б.Е.Ерофеев жер қорын басқару институтын жоққа шығарушы жалғыз автор емес. Оған дейін Н.Т.Осипов жер қорын бірыңғай басқаруды жоққа шығарып, оның орнына жер учаскелерін беру және алып қою, жерге орналастыруды және т.б. реттейтін институтты қойған.²

Жер қорын басқару анықтамасын басқаларға қарағанда Ю.А.Вовк берген: «Біртұтас жер қорын басқару ретінде мемлекеттің елдегі жерлерді мейлінше ұтымды пайдалануды ұйымдастыруды және оларды қорғауды мақсат етіп тұтатын құқықтық қызметі түсініледі».³ Бұл анықтамада жер қорын мемлекеттік басқарудың басты өзіндік белгісі болып оның елдегі жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғаудағы ұйымдастырушылық рөлі табылады. Анықтамадағы екінші ерекшелік жер қатынастарын емес, біртұтас мемлекеттік жер қорын басқарудан көрініс табады.

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. Москва. Новый юрист, 1998, С. 254.

² Осипов Н.Т. Теоретические проблемы советского земельного права. Л., 1972, С. 91

³ Вовк Ю.А. Управление единым государственным земельным фондом. В кн. Советское земельное право. Харьков, 1981, С. 70.

Ю.А.Вовктың жоғарыда аталған анықтамасы Н.Б.Мұхитдиновтың «Біртұтас жер қорын мемлекеттік басқару» деп атаған институтымен¹ бірдей болып келеді.

А.Х.Хаджиевтің пікірі бойынша жер қорын мемлекеттік басқару дегеніміз мемлекеттік басқару жүйесіндегі аса маңызды бағыт болып табылады, ол жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғаудың тиімділігін қамтамасыз етудің қажетті ұйымдастырушылық шарты. Бұл дұрыс тұжырым, ал бұдан кейін автор жер қатынастарын мемлекеттік реттудің мазмұнын жер қорын мемлекеттік басқарудың мазмұнына теңестіреді, мемлекеттік басқару ұйымдастырушылық қызметті білдіретінін, ал жер қатынастарын мемлекеттік реттеу осыған ұқсас қызметтің мазмұнын құрайтынын атаған.²

Аталған автор жер қорын басқару тиісті мемлекеттік органдардың ұйымдастырушылық, атқарушы-билік жүргізуші қызметін білдіреді деп санай отырып, жер құқығының жер қатынастарын реттеу құқығына жататын институттарын жер ресурстарын басқару институтымен тіпті де шатастырып жібірген.

Бұл ретте ол ҚР жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган атқарушы-билік жүргізуші функциялар құқығына ие емес (ҚР ЖК 14-бабы, ҚР «Жер туралы» заңының 11-бабы) екенін ескермеген.

Жер ресурстарын басқару жер-іс жүргізушілік құқық саласындағы қызмет ретінде жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның және оның жергілікті жерлердегі органдарының құзыретінде қарастырылған (ҚР ЖК 14-бабы).

Бұл орталық уәкілетті орган құзыретінің мазмұнынан көрініп тұрғандай, оның қызметі жерге меншік объектілеріне билік жүргізумен байланысты емес, ал жер ресурстарын басқару оның елдегі барлық жер ресурстарын, яғни, Қазақстан Республикасының жер қорына кіретін барлық жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты іс жүргізушілік, ұйымдастырушылық-құқықтық қызметін сипаттайды. Сол себепті, бұл органның құзыреті жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың, жергілікті өзін-өзі басқару органдарының

¹ Мухитдинов Н.Б. Система советского земельного права. В кн. Предмет и система советского земельного права. Алматы, 1981. С. 84-85.

² Хаджиев А.Х. Земельное право республики Казахстан (общая часть). Учебное пособие, Алматы, Данекер, 2001, С. 156— 157.

құзыретіне және аудандық маңызы бар қалалардың, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтар әкімдерінің құзыретіне қарағанда өзгеше.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің екінші тарауы «Мемлекеттік органдардың жер қатынастары саласындағы құзыреті» деп аталады. Соның ішінде, жер ресурстарын басқару жөніндегі органның құзыреті, жоғарыда атап өткеніміздей, жер қатынастарын реттеу саласындағы басқа мемлекеттік органдардың құзыретіне қарағанда өзгеше.

ҚР Жер кодексі жер қорын мемлекеттік басқару институтын қарастырмағандықтан, біз ҚР Үкіметінің, басқа да билік жүргізуші-атқарушы органдардың және аудандық маңызы бар қалалардың, кенттер, ауылдар (селолар), ауылдық округтар (селолық округтар) әкімдерінің құзыретін жеке тарауда қарастырумен шектелеміз. Өйткені, олардың қызметі жер қатынастарын реттеудегі атқарушы-іс жүргізуші функциямен тығыз байланысты. Сонымен қатар, жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының құзыреті де қарастырылды.

12.2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретіне мыналар жатады:

1) Республиканың жер қорын пайдалану мен қорғау саласындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын әзірлеу;

2) қоршаған ортаны қорғау жөніндегі басқа да іс-шаралардың кешенінде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын сақтау мен арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі мемлекеттік бағдарламаларды әзірлеу;

3) республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындау мен жерді қорғаныс және қауіпсіздік қажеттері үшін пайдалануға байланысты жағдайларда барлық санаттағы жерден жер учаскелерін беру және алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

4) жер учаскесіне меншік құқығына және жерді пайдалану құқығына берілетін құжаттардың нысандарын бекіту;

5) облыстық өкілді және атқарушы органдардың аудандар мен

облыстық маңызы бар қалалардың шекарасын өзгерту мәселелері жөніндегі ұсыныстарын келісу, сондай-ақ облыстық маңызы бар қалалар төңірегінде қала маңы аймақтарын белгілеу мен өзгерту;

6) жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жатқызу және жерді осы аумақтардың резервіне қалдыру тәртібін, республикалық және халықаралық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың тізбесін бекіту;

7) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізу тәртібін бекіту;

8) жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру тәртібін белгілеу;

9) облыстардың және астананың, республикалық маңызы бар қалалардың арасындағы жер қатынастарын реттеу;

10) оған Қазақстан Республикасының Конституциясымен, заңдарымен және Қазақстан Республикасы Президентінің актілерімен жүктелген өзге де функциялар.

ҚР Үкіметі облыстық (республикалық маңызы бар қалалардың, астананың) өкілдік және атқарушы органдарының бірлескен ұсынысының негізінде Қазақстан Республикасының азаматтарында шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін, Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларында және оның аффилиирленген тұлғаларында жеке меншік құқығында белгілі бір әкімшілік ауданның (қаланың) шегінде болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің шекті (ең жоғарғы) мөлшерін белгілейді.¹

Бұл жер қатынастарының барлығы Қазақстан Республикасының жер ресурстарын мемлекеттік басқаруға жатады және ұйымдастырушылық-құқықтық сипатқа ие. Қазақстан Республикасының Үкіметі ҚР Жер кодексіне және өзге де заң актілеріне сәйкес жерге мемлекеттік меншікке қатысты билік жүргізу функциясын да жүзеге асыра алады.

12.3. Жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың, өзін-өзі басқару органдары мен әкімдердің құзыреті.

¹ Постановление Правительства РК от 22 октября 2003 г. № 1071 (см. // Казахстанская правда, 30 октября 2003 г.)

а) Жергілікті өкілдік органдардың және өзін-өзі басқару органдарының құзыреті.

Жергілікті өкілді органдардың тиісті аумақтарда жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретіне мыналар жатады:

1) басқа да табиғат қорғау іс-шаралары кешенінде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі аймақтық бағдарламаларды бекіту;

2) ауылдық (селолық) атқарушы органдардың қарамағына берілген ауыл шаруашылығы алқаптарын қоса алғанда, елді мекендер аумағында жер шаруашылық орналастыру жоспарларын бекіту;

3) жергілікті бюджеттер құрамында жер ресурстарын қорғау және топырақ құнарлылығын арттыру жөніндегі шығыстарды бекіту;

4) жергілікті атқарушы органдар мен ұйымдар басшыларының жер ресурстарының пайдаланылуы мен қорғалуының жай-күйі туралы есептерін тыңдау;

5) Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген құзыреті шегінде әкімшілік-аумақтық бірліктер арасындағы шекараны белгілеу туралы шешімдер қабылдау;

6) ҚР Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының заң актілерінде олардың құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер (ҚР ЖК 15-бабы).

Жергілікті өзін-өзі басқару органдары жер қатынастарын реттеу саласында Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген өкілеттіктер шегінде тұрғын халықтың жергілікті маңызы бар мәселелерді шешуге қатысуын қамтамасыз етеді.

Жергілікті өкілдік органдар өз қызметінде жер ресурстарына билік жүргізу құқығына ие болмайды. Бұған мына жағдай жатпайды: ҚР Жер кодексінің 50-бабының 3-тармағына сәйкес осы баптың 2-тармағында санамаланған, жеке меншікте болуы мүмкін жер учаскелерінің шекті (ең жоғары) мөлшері жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай облыстық (республикалық маңызы бар қалалардың және астананың) өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен белгіленеді.

Өкілдік және атқарушы органдар өздерінің бірлескен ұсыныстарының негізінде ҚР Үкіметіне Қазақстан Республикасының азаматтарында шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін, Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес

заңды тұлғаларында және оның аффилиирленген тұлғаларында жеке меншік құқығында белгілі бір әкімшілік ауданның (қаланың) шегінде болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің шекті (ең жоғарғы) мөлшерін белгілеуі туралы өтініш жасауы мүмкін.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін ұтымды пайдалану мақсатында жергілікті өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімдерімен суармалы жерлерді пайдалану ерекшеліктері ескеріле отырып, суармалы жерлердегі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең аз мөлшері белгіленуі мүмкін (ҚР ЖК 50-бабының 5-тармағы).

ә) Облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) атқарушы органының құзыреті.

Облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) атқарушы органның жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретіне мыналар жатады:

1) басқа да табиғат қорғау іс-шаралары кешенінде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі облыстық (қалалық) бағдарламаларды әзірлеп, облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) өкілді органның бекітуіне енгізу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

2) жер қойнауын пайдалану, магистральды құбырлар тарту, мұнай және газ өңдеу объектілерін салу мақсатында жер учаскелерін беру және алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

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

4) ҚР Жер кодексінің 71-бабының 2-тармағына сәйкес іздестіру жұмыстарын жүргізу үшін жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру;

5) мемлекеттік ғылыми-зерттеу, оқу және басқа да ауыл шаруашылығы ғылыми ұйымдары мен олардың тәжірибе шаруашылықтарына, сондай-ақ мемлекеттік тұқым өсіру шаруашылықтары мен асыл тұқымды мал зауыттарына жер учаскелерін беру;

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

7) ҚР Жер кодексінің 13-бабының 3-тармақшасында көзделген

жағдайларды қоспағанда, жергілікті маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге байланысты жағдайларда жердің барлық санаттарынан жер учаскелерін беру және алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

8) ҚР Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының басқа да заң актілерінде белгіленген құзыретіне сәйкес аудандар арасындағы жер қатынастарын реттеу;

9) орман қоры жерін қоспағанда, ҚР Жер кодексінің 90-бабында көзделген жағдайларда, жер учаскелерін беру және алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

10) аудандық, қалалық (облыстық маңызы бар) атқарушы органдардың қызметін жер ресурстарын пайдалану мен қорғауды үйлестіру, оған басшылық ету және бақылау жасау;

11) ҚР Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының заң актілерінде оның құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

Республикалық маңызы бар қаланың, астананың атқарушы органының жер ресурстарын реттеу саласындағы құзыретіне мыналар да жатады:

1) ҚР Жер кодексінің 13-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) аталған Кодекстің 13-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік қажеттіктер үшін жер учаскелерін алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

3) тиісті өкілді органның бекітуі үшін оларға әкімшілік бағыныстағы елді мекендер аумағының жер-шаруашылық орналастыру жоспарларын әзірлеу және олардың орындалуын қамтамасыз ету.

Атқарушы органның басшысы жер қатынастарын мемлекетті реттеу функциясын жердің меншік иесі — мемлекеттің атынан жүзеге асырады.

Жергілікті мемлекеттік органдардың құқыреттілігі туралы Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23-қаңтарда қабылданған «ҚР Жергілікті мемлекеттік басқару туралы» заңында кеңірек көрініс тапқан.

Аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органдардың құзыреті.

Аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органның құзыреті елді мекендер жерін қоспағанда, аудан

шекарасының шегінде жер қатынастарын реттеу саласында аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органның құзыретіне мыналар жатады:

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

2) аталған Кодекстің 13, 16 және 18-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

3) басқа да табиғат қорғау шараларының кешенінде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі аудандық бағдарламаларды әзірлеп, тиісті өкілді органның бекітуіне енгізу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

4) ауылдық (селолық) атқарушы органдардың құзырына берілген ауыл шаруашылығы алқаптарын қоса алғанда, елді мекендер аумағында жер-шаруашылық орналастыру жоспарларын тиісті өкілді органның бекітуіне әзірлеу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

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

6) арнайы жер қорын құру;

7) аталған Кодексте және Қазақстан Республикасының заң актілерінде оның құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

Қалалық атқарушы органның құзыреті.

Облыстық маңызы бар қаланың атқарушы органының қала шекарасының (шегі) шебінде және оның әкімшілік бағыныстылығына берілген аумақта жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретіне мыналар жатады:

1) ҚР Жер кодексінің 13, 16 және 19-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) аталған Кодекстің 13 және 16-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жерді мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

3) басқа да табиғат қорғау шаралары кешенінде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі қалалық бағдарламаларды әзірлеп, тиісті өкілді

органның бекітуіне енгізу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

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

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

6) арнайы жер қорын құру;

7) аталған Кодексте және Қазақстан Республикасының заң актілерінде оның құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

Аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтер әкімдерінің құзыреті.

Аудандық маңызы бар қалалар, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтер әкімдерінің қаланың, кенттің, ауылдық елді мекеннің шекарасы (шегі) шебінде жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретіне:

1) ҚР Жер кодексінің 13 және 16-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою мәселелері жөнінде аудандық (қалалық) әкімдікке ұсыныстар енгізу;

3) аталған Кодексте және Қазақстан Республикасының заң актілерінде олардың құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер кіреді.

12.4. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық өкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының құқықтық жағдайы.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының құзыретіне мыналар жатады:

1) жер ресурстарын басқару мен жер қатынастарын реттеу саласында біртұтас мемлекеттік саясатты жүргізу;

2) жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;

- 3) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізуді ұйымдастыру;
- 4) жерге орналастыруды республикалық деңгейде жүргізуді ұйымдастыру;
- 5) жер қатынастары саласында мемлекет мүдделерін қорғау;
- 6) жерді аймақтарға бөлу негізінде оның пайдаланылуын жоспарлау мен болжамдауды ұйымдастыру, жер учаскелерінің шекарасын белгілеу;
- 7) жерге орналастыру жұмыстарын жүргізуді лицензиялау;
- 8) мемлекет жеке меншікке сататын немесе жер пайдалануға беретін нақты жер учаскелерінің бағалау құнын анықтау;
- 9) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар беру;
- 10) жерді аймақтарға бөлу жөніндегі жұмыстарды әдістемелік қамтамасыз ету;
- 11) жер учаскелерінің бөлінетіндігі мен бөлінбейтіндігін айқындау;
- 12) пайдаланылмай жатқан жерді және Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырып пайдаланылып жүрген жерді анықтау;
- 13) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзушылықты жою жөнінде шаралар қолдану;
- 14) жерді пайдалану мен қорғау мәселелеріне қатысты республикалық, облыстық, аудандық бағдарламаларға, схемалар мен жобаларға сараптама жүргізу;
- 15) егер құрылыс, пайдалы қазбалар кен орындарын қазу, объектілерді пайдалану, геологиялық-барлау және басқа жұмыстар Қазақстан Республикасының жер заңдарын, жерді пайдаланудың белгіленген режимін бұза отырып жүзеге асырылса, сондай-ақ бұл жұмыстар сараптамадан өтпеген немесе теріс қорытынды алған жобалар бойынша жүргізілсе, оларды тоқтата тұру;
- 16) Қазақстан Республикасының жер заңдарын анықталған бұзушылықтарды жою жөнінде орындалуы міндетті нұсқамалар беру;
- 17) Қазақстан Республикасының жер заңдары саласындағы әкімшілік құқық бұзушылық туралы істерді қарау;
- 18) ҚР Жер кодексіндегі және Қазақстан Республикасының заң актілерінде олардың құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

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

Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган және оның жергілікті жерлердегі органдары туралы жалпы ережелер.

ҚР Үкіметінің 1999 жылғы 23-қарашада қабылданған қолданыстағы № 1776 ережесіне¹ ҚР Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі Қазақстан Республикасы Үкіметінің құрамына кірмейтін, заңнамада көзделген жағдайларда арнайы атқарушы, рұқсат беруші және бақылау-қадағалау функцияларын, сонымен қатар жер ресурстарын мемлекеттік басқару, топографиялық-геодезиялық және картографиялық жұмыстар саласында салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын ҚР орталық атқарушы органы² болып табылады.

Агенттіктің облыстарда, Астана және Алматы қалаларында аумақтық органдары бар, олар заңды тұлғалар болып табылады.

Агенттік өз қызметін ҚР Конституциясына, ҚР заңдарына, ҚР Президенті мен Үкіметінің актілеріне, өзге де нормативтік құқықтық актілерге, сондай-ақ жоғарыда аталған Ережеге сәйкес жүзеге асырады.

Ережеде агенттіктің негізгі міндеттері көзделген, функциялары, құқықтары және басқа да қызмет түрлері белгіленген.

Агенттіктің ережеде белгіленген міндеттері мен функциялары жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының ҚР Жер кодексінде көзделген құзыретімен дәлме-дәл келеді. Агенттіктің тек кейбір функциялары ғана ҚР Жер кодексінде аталмаған. Мысалы, жерлер және оларды санаттар, алқаптар, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларына байланысты бөліп беру туралы, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау туралы, бүлінген жерлерді қалпына келтіру туралы, топырақтың құнарлы қабатын алу және пайдалану туралы жыл сайынғы республикалық есеп жасау; атқарушы органның қарауына жер

¹ ҚР ПУАЖ, 1999, № 52, 509 б.

² Қазіргі кезде ҚР Жер кодексінің 14-бабына сәйкес орталық уәкілетті орган.

учаскелеріне меншік құқығын және жер пайдалану құқығын заңнамада көзделген негіздер бойынша тоқтату туралы ұсыныс жасау; атқарушы органдардың жер заңдарына қайшы келетін шешімдерінің күшін жою туралы ұсыныс жасау және т.б.

12-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. ҚР Жер кодексінде жер қатынастары саласындағы қандай органдардың құзыреті қарастырылған?
2. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның құзыреті.
3. Жергілікті өкілдік органдар мен өзін-өзі басқару органдарының құзыреті атқарушы органдардың құзыретінен немен ерекшеленеді?
4. Аудандық маңызы бар қалалардың, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтар әкімдерінің құзыреті.

12-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Қай органдар жер қатынастарын реттемейді?
 - 1) өкілдік және атқарушы органдар;
 - 2) қоршаған ортаны қорғау министрлігі;
 - 3) өзін-өзі басқару органдары;
 - 4) ауыл шаруашылық министрлігі;
 - 5) ҚР Парламенті.

Әдебиеттер:

- 1) Абдраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации норм земельного права. Алматы, 2001.
- 2) Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Учебно-методическое пособие. Алматы, 2001.
- 3) Архипов И. Г. Земельное право РК. Учебное пособие. Алматы, 1999.
- 4) Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Алматы, 2001 г.
- 5) Ерофеев Б. В. Земельное право России. Учебник, 1998 г.
- 6) ҚР Жер кодексі. 2003 жыл 20-маусым.

13-тарау. Жерді қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры

13.1. Жерді қорғау.

Жерді қорғау — бұл, ең алдымен, оның табиғи қасиеті мен шаруашылық мақсатын қорғау.

ҚР Жер кодексінің 17-тарауы жерді қорғауға арналған, ал 139-бапта жерді қорғаудың мақсаттары мен міндеттері анықталған. Бұл бапқа сәйкес, жерді қорғау қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде жерді қорғауға, жерді ұтымды пайдалануға, жерді ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығы айналымынан негізсіз алып қоюды болдырмауға, сондай-ақ топырақтың құнарлылығын қалпына келтіру мен арттыруға бағытталған құқықтық, ұйымдық, экономикалық, технологиялық және басқа да іс-шаралар жүйесін қамтиды.

Жерді ұтымды пайдалану ауыл және орман шаруашылығында топырақтың құнарлығын арттырумен байланысты агротехникалық шараларды жүргізу арқылы жер пайдалануды білдіреді.

Жерді қорғау мақсаттары болып мыналар табылады:

1) өндірістің экологиялық қауіпсіз технологияларын ынталандыру және орман мелиорациялық, мелиорациялық және басқа да іс-шараларды жүргізу арқылы жердің тозуы мен бүлінуін, шаруашылық қызметтің басқа да қолайсыз зардаптарын болдырмау;

2) тозған немесе бүлінген жерді жақсарту мен қалпына келтіруді қамтамасыз ету;

3) жерді оңтайлы пайдаланудың экологиялық нормативтерін тәжірибеге енгізу.

Жерді қорғаудың аталған мақсаттары мен міндеттерінің барлығы нысаналы болып табылады, оларды жүргізу үшін жер туралы заңнамада ауыл және орман шаруашылығы өндірісі және құрылыс объектісі процесіне қатысатын жауапты тұлғалар белгіленген.

ҚР Жер кодексінің 140-бабына сәйкес, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар мыналарға бағытталған іс-шаралар жүргізуге міндетті :

1) жерді құнарсызданудан және шөлейттенуден, су және жел эрозиясынан, селден, су басудан, батпактанудан, қайталап сортаданудан, құрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен ластанудан, басқа да бүліну процестерінен қорғауға;

2) ауыл шаруашылығы жерін карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларын жұқтырудан, арамшөп, бұта мен шілік басып кетуден, жердің жай-күйі нашарлауының өзге де түрлерінен қорғауға;

3) бүлінген жерді жаңғыртуға, оның құнарлылығын және жердің басқа да пайдалы қасиеттерін қалпына келтіру мен оны шаруашылық айналымына уақтылы тартуға;

4) жердің бүлінуімен байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алуға, сақтауға және пайдалануға.

Жердің тозуын болдырмау, топырақтың құнарлылығын және ластанған аумақтарды қалпына келтіру мақсатында, сондай-ақ ауыл шаруашылығының тозған алқаптарының, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының және жол берілетін шектегі әсер деңгейінің белгіленген нормативтерінен артық ластанған, өндіріс және тұтыну қалдықтарымен, ақаба сулармен ластанған жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жердің топырақ құнарлылығын қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жерді сақтап қою көзделеді.

Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға мүдделілігін арттыру мақсатында бюджет заңдарында және салық туралы заңдарда белгіленген тәртіппен жерді қорғау мен пайдалануға экономикалық ынталандыру жүзеге асырылуы мүмкін.

Жоғарыда аталған шаралардың қатарынан құнарлы топырақты ауыл және орман шаруашылығы өндірісінен өзге де мақсаттарда алудан, сыдырып алудан қорғау шарасы орын алмаған. Топырақтың жоғарғы қабатын шоссе, темір жолдар және көлік жолдары үшін, сонымен қатар жасанды көгалдандыру үшін алу сыдырып алу фактілері көптеп байқалады. Мұндай әрекеттерге

жол берілмеуі тиіс. Ал егер аталған фактілер орын алған жағдайда, кінәлі тұлғалар топырақты сыдырып алумен байланысты зиянды өтей отырып, жауаптылыққа тартылуы тиіс.

Топырақты ластайтын зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдердің және басқа да биологиялық заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының нормативтері топырақтың жай-күйін адам денсаулығы мен қоршаған ортаны қорғау мүдделеріне сай бағалау үшін белгіленеді (ҚР ЖК 141-бабы).

Жердің жай-күйіне кері әсер ететін жаңа және қайта жаңғыртылатын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) әрі басқа да объектілерді орналастыру, жобалау және пайдалануға беру, жаңа техника мен технологияларды енгізу кезінде жерді қорғау жөнінде іс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуі тиіс.

Жердің жай-күйіне кері әсерді бағалау және оларды қорғау жөнінде көзделген іс-шаралардың тиімділігі мемлекеттік экологиялық сараптаманың, өзге де мемлекеттік сараптамалардың нәтижелері бойынша жүргізіледі, олардың оң қорытындысы болмайынша жаңа техника мен технологияларды енгізуге, жерді мелиорациялау бағдарламаларын жүзеге асыруға, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және басқа да объектілер салуды (қайта жаңғыртуды) қаржыландыруға тыйым салынады (ҚР ЖК 142-бабы).

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

Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген санитарлық талаптар мен нормативтерге сәйкес өнім алу қамтамасыз етілмейтін, радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскелері ауыл шаруашылығы айналымынан алынады және сақтап қоюға жатады. Бұл жерде ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіруге және оны өткізуге тыйым салынады.

Қазақстан Республикасының Үкіметі ядролық қару сынақтары өткізілген жер учаскелерін ядролық қару сынағының зардаптарын жою жөніндегі барлық іс-шаралар аяқталғаннан және кешенді экологиялық тексеру жүргізілгеннен кейін ғана, мемлекеттік

экологиялық сараптаманың оң қорытындысы болғанда меншікке немесе жер пайдалануға беруі мүмкін.

Аталған аумақтарда ядролық қару сынақтарының зардаптарын жою жөніндегі іс-шаралар қоршаған ортаны қорғау жөніндегі, жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалану жөніндегі республикалық және облыстық бағдарламаларда және басқа да арнаулы бағдарламаларда көзделеді.

Радиоактивті ластануға ұшыраған жерді алып қою мен қорғау тәртібі Қазақстан Республикасының заңдарында (ҚР Жер кодексінің 141-143-баптары) айқындалады.

Жерді қорғаудың мақсаттары мен міндеттерін жүзеге асыру үшін ҚР Жер кодексінің өзінде құқықтық, ұйымдастырушылық, экономикалық, технологиялық және басқа да шаралар жүйесі көзделген. Олардың қатарынан мыналарды атауға болады:

1) жерді ұтымды пайдалану, жерді нысаналы пайдалану, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің басымдығы, жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау, жерге залал келуін болдырмау немесе оның зардаптарын жою қағидалары белгіленген (ҚР ЖК 4-бабы);

2) жерді қорғауды жүзеге асыратын органдар және жерді бақылау жүйесі анықталған (ҚР ЖК 144-148-баптар);

3) мемлекеттік және ведомстволық бақылауды жүзеге асыратын органдардың құқықтар мен міндеттері анықталған (Бақылау туралы ереже);

4) жеке және заңды тұлғалардың жерлерді ұтымды және нысаналы пайдалануға және қорғауға қатысты құқықтары мен міндеттері анықталған (ҚР ЖК 64-65-баптары);

5) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің артықшылығы, олардың заңсыз алып қоюдан ерекше қорғалуы белгіленген (ҚР ЖК 90-бабы, 97-бабының 3-тармағы);

6) топырақты қорғау, бүлінген жерлерді қалпына келтіру шаралары белгіленген (ҚР ЖК 140-бабы);

7) бүлінген жерлерді жаңғырту ережелері белгіленген;

8) тәжірибеге оңтайлы жер пайдаланудың экологиялық нормативтерін енгізу көзделген (ҚР ЖК 141-бабы);

9) жердің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеу негіздері мен тәртібі анықталған (ҚР ЖК 165-бабы);

10) жердің бүлінуімен байланысты жұмыстарды жүргізу кезінде топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу, сақтау және пайдалану көзделген (ҚР ЖК 140-бабының 4-тармағы).

Бұлардың барлығы жерді қорғаудың барлық жер құқығы қатынастары арқылы өтетінін және жер құқығының аса маңызды институты болып табылатынын көрсетеді. Аталған шаралардың басым көпшілігі осы оқу құралының осыған дейінгі тиісті тараулары мен пункттерінде қарастырылып өткен және қажет жерлерінде басқа да тарауларда қарастырылады.

ҚР Жер кодексінің 140 және 65-баптарында қарастырылған жер қорғау мәселесі жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері ретінде көрсетілген.

Топырақты ластайтын зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдердің және басқа да биологиялық заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының нормативтері топырақтың жай-күйін адам денсаулығы мен қоршаған ортаны қорғау мүдделеріне сай бағалау үшін белгіленеді (ҚР ЖК 141-бабы).

Аталған нормативтер Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіп бойынша бекітіледі.

Мысалы, Қазақстан Республикасында қоршаған ортаны қорғаудың сапалық нормативтері ҚР Министрлер Кабинетінің 1992 жылғы 24-қаңтардағы № 70 қаулысымен¹ бекітілген.

Экологиялық заңдар және ҚР Жер кодексінің 142-бабы жердің жағдайына әсер ететін үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) жобалауға және пайдалануға беруге қатысты экологиялық, санитарлық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптарды көздеген.

Жердің жай-күйіне кері әсер ететін жаңа және қайта жаңғыртылатын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) әрі басқа да объектілерді орналастыру, жобалау және пайдалануға беру, жаңа техника мен технологияларды енгізу кезінде жерді қорғау жөнінде іс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуге тиіс.

¹ Құқықтық ақпараттандырудың республикалық орталығы

Жердің жай-күйіне кері әсерді бағалау және оларды қорғау жөнінде көзделген іс-шаралардың тиімділігі мемлекеттік экологиялық сараптаманың, өзге де мемлекеттік сараптамалардың нәтижелері бойынша жүргізіледі, олардың оң қорытындысы болмайынша жаңа техника мен технологияларды енгізуге, жерді мелиорациялау бағдарламаларын жүзеге асыруға, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және басқа да объектілер салуды (қайта жаңғыртуды) қаржыландыруға тыйым салынады (ҚР ЖК 142-бабы).

13.2. Жерді пайдалану мен қорғауды бақылау.

Жерді пайдалану мен қорғауды бақылау Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік басқарудың элементі ретінде өзіндік мақсат пен міндеттерге ие. Олар: мемлекеттік органдардың, жеке және заңды тұлғалардың жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауына қатысты талаптарды, нормаларды және басқа да шараларды тиісті түрде орындауды қамтамасыз ету; Қазақстан Республикасы жер туралы заңдарының бұзылуын анықтау және жою; азаматтар мен заңды тұлғалардың бұзылған құқықтарын қалпына келтіру; жер учаскелерін пайдалану ережелерін, жер кадастры мен жерге орналастыруды жүргізу дұрыстығын сақтау; жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты шаралардың орындалмау фактілерін анықтау.

Мемлекет барлық шараларды ұйымдастырушы ретінде жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғау саласында қолдағы құқықтық құралдар мен әдістермен бақылау жүргізе алады.

Бақылаудың жүргізілуінің мұндай барлық нысандарында мемлекеттік органдар өз қызметін жүзеге асыру процесінде оларға заңмен берілген құқықтар мен міндеттер шегінде бақылаудың әртүрлі әдістерін қолдана алады. Оларға мыналар жатады:

- 1) жер туралы заңнама нормаларының талаптарын сақтауды тексеру;
- 2) ұйымдастырушылық, экологиялық, технологиялық және құқықтық шаралардың, соның ішінде экологиялық сараптама жүргізудің орындалуын тексеру;
- 3) заңнама нормаларын орындамағаны және тиісінше орындамағаны туралы ескерту;

4) мемлекеттік бақылау органдарының ұйғарымдарын орындауды және жүзеге асыруды тексеру;

5) жерді пайдалануды шектеу, тоқтата тұру және тоқтату;

6) жауаптылыққа тарту немесе жауапкершілікке тарту үшін және сот органдарына жерге және қоршаған ортаға келтірілген зиянды өтеу туралы талап-арыз беру үшін материалдарды рәсімдеу;

7) жер заңдарымен және өзге де заңдармен көзделген басқа да қызмет түрлерін жүзеге асыру.

Жер туралы заңнамада бақылаудың түрлері көрсетілмеген. Алайда, Қазақстан Республикасындағы құқықтық актілердің мәніне қарай жерді ұтымды пайдалану мен оны қорғауға қатысты жүргізілетін бақылауды келесі түрлерге бөлуге болады:

1) мемлекеттік бақылау;

2) ведомстволық бақылау;

3) өндірістік бақылау;

4) қоғамдық бақылау.

Мемлекеттік бақылау. Жер туралы заңнаманың нормаларын сақтауға қатысты мемлекеттік бақылау ҚР Жер кодексінің 14-бабының 2-тармағына, 145-бабына сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органға және оның жергілікті жерлердегі органдарына, сонымен қатар өздерінің құзыреті шегінде өзге де уәкілетті органдарға жүктелген.

Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

ҚР Үкіметінің 1997 жылғы 19-ақпандағы № 235 қаулысымен¹ Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру тәртібі туралы ереже бекітілді.

Бұл ережеде аталғандай, жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жергілікті атқарушы органдар, жер ресурстарын басқару, табиғатты қорғау жөніндегі атқарушы органдар және өз құзыреті шегінде өзге де уәкілетті органдар жүзеге асырады.

Мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын өзге де уәкілетті органдардың қатарынан келесі органдар аталған:

¹ ҚР ПУАЖ, № 9, 61 б.

1) Қазақстан Республикасының Денсаулық қорғау министрлігі;
2) Бұрынғыша — ҚР құрылыс, тұрғын үй және аумаққа құрылыс жүргізу министрлігі, қазіргі кезде — бұл министрліктің құқықмирасқорлары, соның ішінде, Құрылыс мәселелері жөніндегі комитет;

3) Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылық министрлігі;

4) Қазақстан Республикасының Су ресурстары жөніндегі комитеті.

Бұл органдар өз функцияларын жергілікті атқарушы органдармен және өзара бірлесе отырып жүзеге асырады.

Ереженің күші жергілікті бюджеттен қаржыландыратын, жергілікті атқарушы органдар құрған жергілікті инспекцияларға да таралады.

Жер инспекцияларына әдістемелік басшылықты Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі жүзеге асырады.

Өз құзыреті шегінде жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың нұсқаулары жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың барлығы үшін міндетті болып табылады.

1997 жылғы 19-ақпандағы № 235 Ережеде жалпы мәселелермен қатар мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың, соның ішінде, *Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттіктің, Қоршаған ортаны қорғау және табиғи ресурстар министрлігінің, Денсаулық қорғау министрлігінің, Ауыл шаруашылығы министрлігінің, Су ресурстары жөніндегі комитеттің* ортақ функциялары және әрқайсысының жекелеген функциялары көзделген.

Олардың ортақ функцияларына мыналар жатады:

1) жерді пайдалану мен қорғауға өз құзыретіне сәйкес мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;

2) жердің сапалық жағдайының өзгеруіне қатысты сараптама мен тексерулерді ұйымдастыру;

3) жерді нысаналы пайдалануға қатысты бақылауды жүзеге асыру;

4) жер туралы заңнаманы бұзу фактілерін жоюға қатысты шаралар қолдану;

5) жерді пайдалану мен қорғау мәселелеріне қатысты нормативтік құқықтық актілерді дайындауға қатысу;

6) белгіленген тәртіпте одан әрі пайдаланылуы адамның денсаулығына және өміріне қауіп төндіруге, төтенше жағдайларға, апаттарға, тарихи-мәдени мұралар мен табиғи ландшафттардың бүлінуіне, ауыл шаруашылық өнімдері мен су көздерінің ластануына әкеп соғуы мүмкін бүлінген және ластанған жерлерді сақтап қою туралы ұсыныстар жасау;

7) қала құрылысы және жерге орналастыру құжаттарына келісім беруге, сапалық жағдайын жақсартуға байланысты шаралар жүргізілген мелиорацияланған, қалпына келтірілген және басқа да жерлерді, сонымен қатар, жерді қорғау мақсатында салынған объектілерді қабылдау жөніндегі комиссияның жұмысына қатысу.

Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын орган (ҚР ЖК 147-бабы).

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын орган келесі мәселелерге қатысты мемлекеттік бақылауды ұйымдастырады және жүргізеді:

1) мемлекеттік органдардың, кәсіпорындардың, мекемелердің, ұйымдар мен азаматтардың Қазақстан Республикасының жер заңдарын, жер учаскелерін нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланудың белгіленген режимін сақтауына;

2) жер учаскелерін өз бетінше иеленіп алуға жол бермеуге;

3) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарының сақталуына;

4) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың топырақтың құнарлылығын қалпына келтіру және сақтау жөніндегі ұйымдастыру-шаруашылық, агротехникалық, орман мелиорациялық және эрозияға қарсы гидротехникалық іс-шаралар кешенін уақтылы және дұрыс жүргізуіне;

5) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өздерінде жердің бар-жоғы, олардың жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақтылы беруіне;

6) жердің жай-күйіне әсер ететін тұрғын жай және өндірістік объектілердің жобалануына, орналастырылуы мен салынуына;

7) жерді жақсарту жөніндегі, топырақ эрозиясының, тұздану, батпақтану, су басу, шөлейттену, құрғақтану, тығыздалу, қоқыстану, ластану және жердің тозуын туғызатын басқа да процестердің салдарларын болдырмау мен жою жөніндегі іс-шаралардың уақтылы және сапалы орындалуына;

8) азаматтардың өздеріне жер учаскелерін беру туралы арыздарын (өтініштерін) қараудың белгіленген мерзімдерінің сақталуына;

9) межелік белгілердің сақталуына;

10) жергілікті атқарушы органдар уақытша жер пайдалануға берген жердің уақтылы қайтарылуына;

11) бүлінген жердің жаңғыртылуына;

12) жердің бүлінуіне байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабатының сыдырып алынуына, сақталуына және пайдаланылуына;

13) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі жерге орналастыру жобаларының және басқа да жобалардың жүзеге асырылуына;

14) жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасының жер заңдары саласындағы қабылдаған шешімдерінің заңдылығына.

Мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның функцияларына Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де мәселелер кіреді.

2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заңға қарағанда 2003 жылғы 20-маусымдағы ҚР Жер кодексінің 146-бабында жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды тұлғалардың тізімі аталған. Оларға мына тұлғалар жатады:

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

2) тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктердің жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторлары;

3) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар.

Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың лауазымды тұлғаларының құқықтары мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 148-бабында көзделген.

Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың мынадай құқықтары бар:

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

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

3) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жазалау туралы қаулылар шығаруға;

4) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзу салдарынан келтірілген шығынды өтеу туралы істер бойынша, жер учаскелерін алып қою және беруге байланысты заңсыз шешімдерді жою мәселелері бойынша, сондай-ақ жеке және заңды тұлғалардан және лауазымды адамдардан айыппұл өндіріп алу туралы істер бойынша сот органдарына жүгінуге;

5) қызметтік куәлігін көрсеткен жағдайда, ұйымдарға кедергісіз кіруге, меншіктегі және пайдаланудағы жер учаскелерін тексеруге, ал әскери, қорғаныс және басқа да арнаулы объектілер алып жатқан жер учаскелерін — оларға кірудің белгіленген режимін ескере отырып, тексеруге;

6) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға жерді қорғау, Қазақстан Республикасы жер заңдарының бұзылуын жою мәселелері бойынша орындалуға міндетті нұсқамалар беруге;

7) өнеркәсіптік, азаматтық және басқа да құрылыстар, пайдалы қазба кен орындарын игеру, объектілерді пайдалану, агротехникалық, орман мелиорациялық, геологиялық-барлау, іздестіру, геодезиялық және өзге де жұмыстар, егер олар Қазақстан Республикасының жер заңдарын, ерекше қорғалатын аумақтар жерін пайдаланудың белгіленген режимін бұза отырып жүзеге асырылса және топырақтың құнарлы қабатының жойылуына, ластануына, залалдануына немесе бүлінуіне, эрозияның күшеюіне, тұздануға, батпақтануға және шектес аумақтарды қоса алғанда, топырақ құнарлылығын төмендететін басқа да процестерге әкеп соғуы мүмкін болса, сондай-ақ егер бұл жұмыстар экологиялық сараптамадан өтпеген не теріс қорытынды алған жобалар бойынша жүзеге асырылса, оларды тоқтата тұруға;

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

9) жерге құқықты куәландыратын құжаттар болмаған жағдайда тұрғын жай және өндірістік объектілердің салынуын тоқтата тұруға.

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың міндеттері:

1) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзушыларға уақтылы шаралар қолдану;

2) жүргізілетін тексерулердің материалдарын объективті түрде дайындау.

Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың әрекеттеріне (шешімдеріне) және әрекеттің жасалуына (шешімдердің қабылдануына) негіз болған ақпаратқа жоғары тұрған лауазымды адамға немесе сотқа шағым беріледі.

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыруға кедергі жасайтын лауазымды және жеке тұлғалар, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарға қатысты күш жұмсау қаупін төндіретін немесе күш жұмсау әрекеттерін қолданатын лауазымды және жеке тұлғалар Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген жауаптылықта болады.

Қазақстан Республикасының Қоршаған ортаны қорғау министрлігі және оның жергілікті жерлердегі органдары мемлекеттік бақылауды мына жағдайларға қатысты жүзеге асырады:

- жерлерді өндірістің қалдықтарынан, химиялық және радиоактивтік заттардан қорғауға;

- химияландыру құралдарын, биологиялық заттарды қолдану, сақтау, тасу, залалсыздандыру және көмуге байланысты белгіленген нормалар мен ережелердің орындалуына;

- қорықтардың, қорықшалардың, басқа да қорғалатын аумақтар мен сирек кездесетін ландшафттардың табиғат қорғау режимінің сақталуына;

- жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өндірістің табиғат қорғау технологияларын қолдануына, қоршаған ортаға зиян келтіруді және өзінің

шаруашылық қызметінің нәтижесінде экологиялық жағдайды нашарлатуды болдырмауына;

- жаңа және жөнделген үйлерді, құрылыстарды, ғимараттарды және басқа да объектілерді орналастыру, жобалау және қолданысқа беру кезінде, жердің жағдайына кері әсер ететін жаңа техникалар мен технологияларды енгізу кезінде экологиялық талаптарды орындауды қамтамасыз етуге;

- жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың топырақтың құнарлығын қалпына келтіруге және сақтауға байланысты эрозияға қарсы ұйымдастырушылық-шаруашылықтық, агротехникалық, орман-мелиоративтік және гидротехникалық шаралар кешенін уақтылы және дұрыс жүргізуіне;

- топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алуға, сақтауға және пайдалануға;

- пайдалы қазбалардың өндірістік қалдықтарын өңдеу немесе басқа да бұзу процестері мен жұмыстарының нәтижесінде босатылған жерлерді оларды нысаналы мақсатына қарай одан әрі пайдалану үшін жарамды жағдайға келтіруге.

Жерлердің сапалық жағдайының нашарлауы және құнарлы қабатының біржолата жоғалтылуы жағдайларында жер ресурстарына келтірілген зиян анықталады.

Қазақстан Республикасы Денсаулық қорғау министрлігінің Мемлекеттік санитарлық-эпидемиологиялық қызметі мемлекеттік санитарлық-эпидемиологиялық қадағалауды мына жағдайларға қатысты жүзеге асырады:

- жер учаскелерін пайдалану, күзет, санитарлық-қорғау, сауықтыру және рекреациялық аймақтарды орналастыру, радиоактивтік, улы материалдарды және өндіріс қалдықтарын пайдаланумен, қайта өңдеумен және көмумен айналысатын кәсіпорындарды, объектілерді жобалау және қолданысқа беру кезінде санитарлық заңнаманың талаптарын сақтауға;

- жерлердің паразитарлық және инфекциялық аурулардың қоздырғыштарымен ластануының алдын алуға;

- жаңа және жөнделген үйлерді, құрылыстарды, ғимараттарды және басқа да объектілерді орналастыру, жобалау және қолданысқа беру кезінде, жердің жағдайына кері әсер ететін жаңа техникалар мен технологияларды енгізу кезінде санитарлық-гигиеналық талаптарды орындауды қамтамасыз етуге.

Қазақстан Республикасы Сауда және индустрия министрлігінің Құрылыс істері жөніндегі комитеті және оның жергілікті жерлердегі органдары мына жағдайларға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асырады:

- сәулет-қала құрылысы қызметі мен сәулет-қала құрылысы құжаттамасы саласындағы заң актілерінің, мемлекеттік нормативтерінің талаптарымен анықталған жерлерді пайдалануға;

- объектілер мен кешендерді өз бетімен салуды, қайта жөндеуді, жетілдіруді, күрделі жөндеуді және қолайлы жағдайлар жасауды болдырмауға;

- көшелердің белгіленген қызыл сызықтары мен құрылыстар сызықтарын сақтауға;

- сәулет-қала құрылысы құжаттарымен белгіленген жер учаскелерін, елді мекендер жерлерінің аумақтарын және олардың жүйелерін қолдану жөніндегі талаптарды қамтамасыз етуге;

- тарих, мәдениет және сәулет ескерткіштерін қорғау жөніндегі заңнама нормаларын сақтауға.

Қазақстан Республикасындағы сәулет-қала құрылысы бақылауын жүзеге асыру ережелері ҚР Үкіметінің 2002 жылғы 29-шілдедегі № 840 қаулысымен ¹ бекітілген.

Сәулет-қала құрылысы бақылау жүйесіне мыналар кіреді:

- ҚР Құрылыс істері жөніндегі комитет және оның облыстардағы, Астана және Алматы қалаларындағы аумақтық бөлімшелері;

- жергілікті сәулет және қала құрылысы органдары заңдармен белгіленген өздерінің бақылау-қадағалау өкілеттіктерінің шегінде;

- салынған объектіні қолданысқа беру мен оның құрылысын жүргізуге қатысты тапсырыс берушінің техникалық қадағалауы;

- жобалық құжаттарды жасаушылардың (авторлардың) құрылысқа қатысты авторлық қадағалауы;

- салынған объектілерді қолданысқа беру кезіндегі жұмыс, қабылдау және (немесе) мемлекеттік қабылдау комиссиялары.

Сәулет-құрылыс бақылауы басқа да мемлекеттік органдардың ҚР заңдарына сәйкес жүзеге асыратын қадағалау қызметімен қатар жүзеге асырылады.

Тексеру барысында мыналар анықталады: бекітілген жобалық құжаттаманың, жобалау сараптамасының оң қорытындысының,

¹ ҚР ПҰАЖ, 2002, № 25, 264 б.

сонымен қатар, құрылыс жұмыстарын жүргізуге берілген тиісті рұқсаттың — осы үшін берілген жер учаскесінде (құрылыс алаңында) белгіленген мақсаттағы объекті бойынша құрылыс-монтаждық жұмыстарын жүргізу құқығын беретін құжаттың және т.б. болуы.

Мемлекеттік құрылыс инспекторлары жоғарыда аталған Ережеге сәйкес құқықтарды да иеленеді. Олар тексеру — бақылаудың нәтижелері бойынша объектілердің анықталған кемшіліктерін сипаттай отырып анықтама және ведомость толтырады және белгіленген тәртіпте әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарайды.

Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі және оның жергілікті жерлердегі органдары мемлекеттік бақылауды мына жағдайларға қатысты жүзеге асырады:

- ауыл шаруашылығы жерлерін карантиндік зиянкестер мен өсімдіктер ауруларын жұқтырудан, арам шөп, бұталар, ұсақ орман ағаштары өсуден қорғауға бағытталған шараларды жүзеге асыруға;

- орман қоры жерлерін олардың нысаналы мақсатына сәйкес пайдалануға.

Қазақстан Республикасының Су ресурстары жөніндегі комитеті жергілікті жерлерде мемлекеттік бақылауды мына жағдайларға қатысты жүзеге асырады:

- ұйымдардың су қорғау аймақтары мен белдеулерінде су қорғау шараларын, сонымен қатар, судың зиянды әсеріне (сел, топан су басу, су басып қалу, жағалаулардың бүлінуі және басқа да құбылыстар) қарсы шараларды жүзеге асыруына;

- су қоры жерлерінің құрамына кіретін су қорғау аймақтары мен белдеулеріндегі жерлерді ұтымды пайдалануға;

- су қорғау аймақтары мен белдеулері аумақтарын пайдалану режимін, сонымен қатар, су қуырларындағы су қорғау режимін сақтауға;

- су объектілері мен олардың су қорғау аймақтарының жағдайына әсер ететін гидротехникалық жұмыстардың, кәсіпорындар, ғимараттар және өзге де объектілердің рұқсатсыз (өз бетімен) өндірісін болдырмауға.

Мемлекеттік бақылау жерлерді түгендеу, зерттеу кезінде, сонымен қатар, жер туралы заңнаманы орындауға бақылау жасау жұмыстарын орындау, жерлерді пайдаланумен, жерлердің

мемлекеттік кадастры мен мониторингімен байланысты схемалар мен жобалар жасау кезінде де жүзеге асырылады.

Жерлерді түгендеу атқарушы органдардың бастамасы бойынша жүргізіледі.

Жер алқаптарын заттай тұрғыдан зерттеу жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың қатысуымен, ал олар зерттеуден бас тартқан жағдайда оларсыз да жүргізіле береді. Бұл жөнінде зерттеулердің нәтижесінде толтырылған құжаттарда тиісті жазбалар орын алады.

Жерлерді зерттеу кезінде, сонымен қатар, жерлерді пайдаланумен байланысты схемалар мен жобалар жасау кезінде жер туралы заңнаманы бұзу фактілері анықталған жағдайда, олар актімен және алқапты зерттеу сызбасымен рәсімделеді. Бұл құжаттарға аталған жұмыстарды жүргізген мамандар қол қояды. Содан кейін, құжаттар атқарушы уәкілетті органның қарауына беріледі.

Жер туралы заңнаманы бұзу фактілерін уәкілетті орган ҚР Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодексінде анықталған тәртіпке сәйкес қарайды.

Жерлерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлардың және лауазымды тұлғалардың әкімшілік жазаны тағайындау туралы шешіміне белгіленген тәртіп бойынша шағым жасауға болады.

Жерлерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар жер туралы заңнаманы бұзу фактілерін іс жүзінде жоюға, сонымен қатар, жерлерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасайтын лауазымды тұлғалардың нұсқаулары мен ұйғарымдарын жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың орындауына бақылау жасайды.

Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитеті, басқа да уәкілетті органдар жерлерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру бойынша мемлекеттік есепті, сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Ұлттық есеп агенттігі бекіткен нысандар бойынша жер туралы заңнаманың орындалуын тексеру кітаптарын жүргізеді.

Ведомстволық және өндірістік бақылау ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңында (78-бабы) көзделіп өткен.

Бақылаудың бұл түрлері орталық уәкілетті органдардың немесе ұйымдардың қоршаған ортаны қорғау саласындағы арнайы уәкілеттікке ие мемлекеттік органдармен келісуі нәтижесінде бекіткен осы бақылаулар жөніндегі ережелердің негізінде жүзеге асырылады.

Қоршаған ортаны қорғау саласындағы өндірістік бақылау ережесі Қазақстан Республикасы Қоршаған ортаны қорғау және табиғи ресурстар министрлігінің 2001 жылғы 11-наурыздағы № 50-б бұйрығымен¹ бекітілген.

Оларда көрсетілгендей, қоршаған ортаны қорғау саласындағы өндірістік бақылауды ұйымдастыру ережелері меншік нысанына, бағыныстылығына қарамастан, табиғатты пайдаланушылар болып табылатын барлық кәсіпорындар мен ұйымдарға (соның ішінде, әскери және қорғаныс объектілеріне), өзге де заңды және жеке тұлғаларға таралады.

Объектілердегі өндірістік бақылау өндірістік мониторингтің мәліметтері негізінде жүзеге асырылуы тиіс.

Өндірістік бақылаудың нәтижелері бойынша тиісті өндірістік актілер толтырылады, лауазымды тұлғаларға, орта буындағы жетекшілерге табиғат қорғау заңнамасын бұзу фактілерін жою жөніндегі ұйғарымдар беріледі және объектінің басшылығы әсер ету шараларын қолдану жөнінде хабарландырылады.

Қоршаған ортаға ластаушы заттардың нормативтен жоғары тасталуы анықталған жағдайда, сонымен қатар, техногендік сипаттағы төтенше экологиялық жағдайдың туындау қаупі орын алған кезде объектінің қоршаған ортаны қорғау қызметі басшылықтың жағдайды қалпына келтіру мақсатында шаралар қолдануы үшін жедел түрде хабарландыруға міндетті, ал басшылық, өз кезегінде, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі мемлекеттік органдарды және өзге де ведомстволарды заңдарда белгіленген тәртіп бойынша хабарландыруға міндетті.

Өндірістік бақылау барысында жер ресурстарын қорғауға және қалдықтарды қайта өңдеуге байланысты келесі талаптарды орындау бойынша тексеру жүргізіледі:

1) жерлердің жағдайына кері әсер ететін шаруашылық және өзге де қызметке қатысты экологиялық талаптарды сақтау;

¹ Бюллетень нормативных правовых актов, 2001 г., №23. ст. 413

2) жерлерді өндірістің қалдықтарынан ластануынан және қоқыстануынан, қауіпті химиялық, биологиялық және радиоактивтік заттар мен басқа да бұзылу процестерінен қорғау;

3) топырақтың құнарлығын қалпына келтіру және сақтауға байланысты эрозияға қарсы шаралардың кешенін жүргізудің уақтылығы және дұрыстығы;

4) бүлінген жерлерді жаңғыртуды қамтамасыз ету, олардың құнарлығын және басқа да пайдалы қасиеттерін қалпына келтіру және оны шаруашылық айналымға тартудың уақтылығы;

5) жерді бүлдірумен байланысты жұмыстар жүргізу кезінде топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу, сақтап қою және пайдалану;

6) мемлекеттік экологиялық сараптаманың қорытындысында белгіленген шарттарды орындауға қатысты бақылау;

7) химияландыру құралдарын, биологиялық заттарды қолдану, сақтау, тасу, залалсыздандыру және көмуге, сонымен қатар, тыйым салынған және жарамсыз пестицидтер мен олардың ыдыстарын (қораптарын және т.б.) көмуге және жоюға байланысты белгіленген нормалар мен ережелердің орындалуы;

8) мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың ұйғарымдарын орындау.

Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтар саласында мемлекеттік бақылауды ұйымдастыру ережесі ҚР Қоршаған ортаны қорғау және табиғи ресурстар министрлігінің 2001 жылғы 4-қазандағы № 80-б бұйрығымен бекітілген.

Қазақстан Республикасы Қоршаған ортаны қорғау және табиғи ресурстар министрлігінің жүйесінде ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың (ЕҚТА) қызметіне бақылауды жүзеге асыру өкілеттіктерін Қоршаған ортаны қорғаудың бас мемлекеттік инспекциясы Департаментінің орталық аппаратының, жануарлар және өсімдіктер әлеміне қатысты мемлекеттік бақылау жөніндегі облыстық аумақтық басқармалардың лауазымды тұлғалары иеленеді.

Аталған Ереже мемлекеттік бақылау жұмыстарын жоспарлау мен ұйымдастыруды да көздейді.

Егер тексеру жүргізу кезінде ЕҚТА саласындағы табиғат қорғау заңнамасының бұзылғандығы анықталса, мемлекеттік

инспектор осы мәселеге қатысты хаттама толтырады және белгіленген тәртіпте әкімшілік істер қаралады.

Қоғамдық бақылауды қоғамдық бірлестіктер өз бастамалары бойынша және табиғат пайдаланушылармен, қоршаған ортаны қорғау саласындағы арнайы уәкілетті мемлекеттік органдармен жасасқан шартының негізінде жүзеге асырады.

Қоғамдық бақылауды жүргізу тәртібін қоғамдық бірлестіктер өздерінің жарғыларына сәйкес анықтайды (ҚР 1997 жылғы 15-шілдедегі «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңының 79-бабы).

Қазақстан Республикасының Сауда және индустрия министрлігі туралы ереже ҚР Үкіметінің 2002 жылғы 2-қыркүйектегі № 996 қаулысымен бекітілді (ҚР ПУАЖ, 2002 ж., № 30, 330 б.).

Қазақстан Республикасының Сауда және индустрия министрлігі өнеркәсіпті, сауданы, құрылысты, стандарттауды, метрологияны және сертификаттауды басқару, шағын бизнес пен инвестицияларды мемлекеттік қолдау, қорғаныс тапсырыстарын орналастыру және орындау, сонымен қатар, оларды жүзеге асыруды бақылау саласындағы мемлекеттік саясатты жүзеге асыруда салааралық үйлестіруді және жетекшілікті жүзеге асыратын орталық атқарушы орган болып табылады.

13.3. Жерге орналастыру.

Жерге орналастыру жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған Қазақстан Республикасы жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі іс-шаралар жүйесі болып табылады (ҚР ЖК 149-бабының 1-тармағы).

Жерге орналастыру меншік нысанына тиесілілігіне және оларда шаруашылық жүргізу нысанына қарамастан, барлық санаттағы жерде жүргізіледі.

ҚР Жер кодексі Қазақстан Республикасындағы жерге орналастыруды жүргізудің жалпы міндеттерін, мазмұнын және тәртібін белгілеген.

Жерге орналастыру жөніндегі жұмыстарды жүргізу нәтижесінде белгіленген, Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен қаралған және бекітілген жердің нысаналы мақсаты, жерді пайдалану мен оны қорғау режимі,

шектеулер мен ауыртпалықтар, жер учаскелерінің шекарасы, жердің сапасы мен мөлшері туралы деректер және басқа да деректер жер құқығы қатынастары субъектілерінің орындауы үшін міндетті болып табылады.

Жерге орналастыру мыналарды қамтиды және қамтамасыз етеді:

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

2) қолданыстағы жер пайдалануды қалыптастыру және ретке келтіру жөніндегі шаруашылықаралық жерге орналастыру жобаларын жасауды, белгілі бір жерде жер учаскелерін бөліп беру мен шекарасын белгілеуді, жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына құжаттар жасауды;

3) белгілі бір жерде елді мекендердің шекарасын (шегін) анықтау мен белгілеуді, олардың жер-шаруашылық орналастыру жобаларын жасауды;

4) белгілі бір жерде әкімшілік-аумақтық құрылымдардың, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың және жерді пайдалану мен қорғаудың ерекше шарттары бар басқа да жер учаскелерінің шекарасын белгілеуді;

5) жерге орналастыру, бүлінген жерді жаңғырту мен жаңа жерді игеру жобаларын, сондай-ақ жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзірлеуді;

6) жерді түгендеу ісін жүргізуді, пайдаланылмай жатқан, ұтымды пайдаланылмай жүрген немесе нысаналы мақсатында пайдаланылмай отырған жерді анықтауды;

7) топографиялық-геодезиялық, картографиялық, топырақты зерттеу, геоботаникалық және басқа да зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізуді;

8) жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының тақырыптық карталары мен атластарын жасауды.

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

Жер учаскелерінің мүдделі меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың бастамасы бойынша жүргізілетін жерге орналастыру олардың жер ресурстарын басқару жөніндегі тиісті аумақтық органға беретін өтініштерінің негізінде жүзеге асырылады.

Жерге орналастыру жұмыстарын Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жерге орналастыру жұмыстарын жүргізуге белгіленген тәртіппен лицензия алған заңды тұлғалар мен азаматтар орындайды.

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

Белгіленген тәртіппен келісілген жерге орналастыру құжаттамасын мыналар бекітеді:

1) Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген өз құзыретіне сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган және оның аумақтық бөлімшелері;

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

3) жер учаскелерінің шекарасын қалыптастыруға, оларды белгілі бір жерде белгілеуге, жер учаскесінің жоспарын дайындауға байланысты жерге орналастыру құжаттамасын, сондай-ақ жерге орналастыру жөніндегі, жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының арнайы тақырыптық карталарын жасау жөніндегі топографиялық-геодезиялық және картографиялық жұмыстардың, топырақты зерттеу, агрохимиялық, геоботаникалық және басқа да зерттеу және іздестіру жұмыстарының материалдарын — жер ресурстарын басқару жөніндегі тиісті аумақтық орган.

Қазақстан Республикасында жерге орналастыруды жүргізу тәртібі туралы ереже ҚР Үкіметінің 1997 жылғы 5-маусымдағы №

931 қаулысымен¹ бекітілген.

Бұл ережеде жерге орналастырудың негізгі қағидалары, міндеттері, мазмұны қарастырылған. Жерге орналастырудың негізгі қағидалары болып ҚР Жер кодексінің 4-бабында аталған жер туралы заңнаманың қағидалары (Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағиадсы) табылады.

Жерге орналастырудың негізгі міндеттері болып мыналар табылады:

- жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауды жоспарлау және ұйымдастыру;

- жер ресурстарын Қазақстан Республикасындағы табиғи жағдайларды кешенді бақылау жүйесінде зерттеу;

- ғылыми-зерттеу және тәжірибелік-конструкторлық жұмыстарды орындау, жерге орналастыру, жер кадастры, жер мониторингі және жер-бағалаушылық жұмыстары бойынша ғылыми-зерттеу бағдарламаларды, әдістемелерді, ұсыныстар мен нұсқаулар жасау;

- шекараларда әкімшілік-аумақтық құрылымдарды, меншік иелерінің, жер пайдаланушылардың жер учаскелерін орнықтыра және бекіте отырып жерге орналастыру және тиісті материалдар мен құжаттарды рәсімдеу, меншікке немесе жер пайдалануға берілген (берілетін) жерлерді пайдалану шарттары мен режимін белгілеуге байланысты ұсыныстар жасау;

- табиғи ландшафттарды жақсартуға және жетілдіруге, жерлерді қорғауға, топырақтың құнарлығын сақтау мен арттыруға, жаңа ауыл шаруашылығы алқаптарын игеруге және қолда бар алқаптардың жағдайын жақсартуға, жерлерді эрозиядан және дефляциядан, селден, су басудан, құрғаудан, қоқыстанудан, кейінгі тұзданудан, шөлденуден, химиялық, радиоактивтік және өндірістік қалдықтардан ластанудан және басқа да кері құбылыстардан қорғауға бағытталған шараларды даярлау;

- жерлердің (жер учаскелерінің) саны, сапасы туралы ақпаратты дайындау;

- жер-бағалаушылық жұмыстарын жүргізу және ауыл шаруашылығы алқаптарын ауыл шаруашылығын жүргізумен

¹ Положение о порядке проведения землеустройства в Республике Казахстан. Утверждено постановлением Правительства Республики Казахстан от 5 июня 1997 г. № 931 (САПП РК. 1997 г.. №24. ст. 219).

байланысты емес мақсаттарда пайдалану үшін алып қою кезінде ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын анықтау;

- жерді аймақтарға бөлу.

Бұл міндеттерден көрініп тұрғандай, кейбір жағдайларда аталған міндеттер ҚР Жер кодексінің 149-бабында көзделген жерге орналастырудың мазмұнын құрайтын шаралармен дәлме-дәл келеді. Бірақ, соған қарамастан, жерге орналастыру міндеттерінің айрықша ерекшеліктері де бар. Мысалы, жерді аймақтарға бөлу, жерлерді кешенді түрде бағалау және т.б. жерге орналастырудың мазмұнын құрайтын шаралардың қатарында жоқ.

Ережеде құзыретті органдардың жер құқығы қатынастары субъектілерінің құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыруды қамтамасыз етуге бағытталған жерге орналастыру әрекеттерін (жерге орналастыру процесі) жүргізу тәртібі анықталған, жерге орналастыру процесіне қатысушылардың құқықтары мен міндеттері белгіленген.

13.4. Жерге орналастыру процесі.

Жерге орналастыру процесі — бұл Қазақстан Республикасының жер заңнамасындағы жаңа институт. Бұл институт Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлығында және 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заңда да қарастырылмаған болатын.

Б. Ж. Абдраимов түбегейлі талдаудың нәтижесінде мынадай негізді қорытындыға келді, «жер құқығының жүйесінде жаңа құқықтық құрылым — жерге орналастыру процесі институты қалыптасты, ол басқа да құрылымдық элементтерімен тығыз байланыста болады.

Жерге орналастыру процесі жер құқығының институты ретінде жер құқығының материалдық нормаларын позитивті түрде жүзеге асыруға бағытталған мемлекеттік-биліктік және өзге де заңды қызметті жүзеге асыру тәртібін реттейтін жер іс жүргізушілік нормаларының жиынтығын білдіреді¹. Жерге орналастырудың бұл анықтамасынан жерге орналастыру процесінің жерге орналастырумен тығыз байланысын байқауға болады.

ҚР Жер кодексінің 151-бабына сәйкес жерге орналастыру процесі мынадай кезеңдерді қамтиды:

¹ Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Учебно—практическое пособие. Алматы, 2001. С. 18.

- жерге орналастыру ісін жүргізуді бастау;
- дайындық жұмыстары;
- жерге орналастыру болжамдарын, схемаларын, бағдарламалары мен жобаларын әзірлеу;
- жерге орналастыру құжаттамасын қарау, келісу және бекіту;
- жерге орналастыру жобасын орындау.

Жерге орналастыруды жүргізу бойынша тапсырыс беруші, жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші, жерге орналастыруды жүргізу кезінде құқықтары мен заңды мүдделері көзделуі мүмкін үшінші тұлғалар, сондай-ақ жерге орналастыру құжаттамасы келісілетін және оны бекітетін мемлекеттік органдар мен басқа да тұлғалар жерге орналастыру процесіне қатысушылар болып табылады.

Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың құқықтары:

1) жерге орналастыруды жүргізу жөніндегі тапсырыс берушінің құқықтары:

— жеке өзі немесе өкілі арқылы жерге орналастыру процесінің барлық сатысында қатысу;

— жерге орналастыру ісінің материалдарымен танысу;

— өз ұсыныстарын қарауға енгізуге;

— жерге орналастыру процесінде туындаған келіспеушіліктерді шешуге қатысу;

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

— мемлекеттік органдардан жерге орналастыру жөнінде қажетті ақпарат алу;

— тапсырыс берушілермен шарт жағдайларында қарым-қатынас орнату;

— жерге орналастыру жобаларын жүзеге асыру барысына қандай да бір ерекше рұқсатсыз бақылау жасауға, жергілікті атқарушы органдарды оның нәтижелері туралы хабардар етуге және жерді пайдалану мен қорғау іс-тәжірибесін жақсарту жөнінде ұсыныс енгізу;

— жерге орналастырудың ескірген схемалары мен жобаларын жетілдіру немесе қайта өңдеу жөнінде ұсыныстар енгізу;

3) жерге орналастыру кезінде құқықтары мен заңды мүдделері көзделуі мүмкін үшінші тұлғалардың құқықтары:

— жерге орналастыру мәселелері талқыланғанда қатысуға және жерге орналастырудың барысы мен нәтижелері туралы өз мүдделерін көздейтін ақпарат алу;

— жерге орналастыру процесінде өздерінің мүдделерін қозғайтын заңсыз әрекеттерге Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес шағымдану.

Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың міндеттері:

1) жерге орналастыру процесінің барлық қатысушылары:

— Қазақстан Республикасының жер заңдарын сақтауға;

— жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі құзыретті мемлекеттік органдар талаптарын орындауға;

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

2) жобалау құжаттамасы келісілетін және оны бекітетін атқарушы органдар оны бір ай ішінде қарауға міндетті;

3) жерге орналастыруды жүргізу жөнінде тапсырыс беруші:

— жерге орналастыруды жүргізу мақсатын, міндеттерін, мазмұнын, ерекше жағдайлары мен мерзімдерін анықтауға;

— қажетті материалдар мен құжаттарды беруге;

— жұмысты қаржыландыруды ұйымдастыруға;

— орындалған жұмыстарды бір ай ішінде қабылдауға немесе дәлелді түрде бас тартуға міндетті;

4) жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші:

— барлық жұмыстарды қолданыстағы нұсқаулықтар мен әдістемелік нұсқауларға, сондай-ақ шартқа сәйкес орындауға;

— зерттеу, іздестіру және өзге де жұмыстар топырақтың құнарлы қабатын бүлдіре отырып жүргізілген жер учаскелерінің жай-күйін бастапқы қалпына келтіруге;

— жерге орналастыру құжаттамасында көзделген іс-шаралардың дұрыстығы, сапасы мен экологиялық қауіпсіздігі үшін жауап беруге міндетті.

Уәкілетті мемлекеттік органдар беретін қоршаған орта мен табиғи ресурстардың жағдайы туралы мәліметтерден тұратын мәліметтер жиынтығын қоршаған ортаны қорғау саласындағы орталық атқарушы орган жүзеге асырады (ҚР ПУАЖ, 2001 ж., № 24-25, 302 б.).

13.5. Мемлекеттік жер кадастры.

ҚР Жер кодексінің 152-бабына сәйкес, мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады. Мемлекеттік жер кадастрына жер учаскелеріне құқықты субъектілер туралы ақпарат та енгізіледі.

ҚР Жер кодексі суармалы жерлердің мелиоративтік кадастрын да қарастырады, аталған кадастр суармалы жер учаскелерінің мелиоративтік жай-күйі туралы, олардың сапалық сипаттамаларын табиғи және ирригациялық-шаруашылық жағдайлар бойынша бағалау туралы, оларды пайдалануды есепке алу туралы мәліметтердің жүйесін білдіреді.

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

Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасының мемлекеттік кадастрлар жүйесінің құрамдас бөлігі болып табылады және жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган өздеріне қатысты алғанда мемлекеттік басқару органы болып табылатын, мамандандырылған республикалық мемлекеттік кәсіпорындар Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында бірыңғай жүйе бойынша жүргізеді.

Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері мемлекеттік ақпараттық ресурс болып табылады.

Мемлекеттік жер кадастры аэрофототопографиялық, фотограмметриялық, кадастрлық суретке түсіруді, жобалау-іздістіру, картографиялық және бағалау жұмыстарын, топырақты зерттеу, геоботаникалық және басқа да зерттеулер мен іздістірулер, жер мониторингін, жерді мөлшерлік және сапалық есепке алу және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуге байланысты басқа да жұмыстар атқару арқылы жүргізіледі. Мемлекеттік жер кадастрының деректері жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлау кезінде, жерге орналастыруды жүргізу, шаруашылық қызметті бағалау және жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да іс-шараларды жүзеге асыру кезінде,

сондай-ақ жердің бірыңғай мемлекеттік тізілімін қалыптастыру, құқықтық және басқа да кадастрларды жүргізу, жер үшін төлем мөлшерін айқындау, жылжымайтын мүлік құрамындағы жер учаскелерінің құнын және табиғи ресурстар құрамындағы жердің құнын есепке алу үшін негіз болып табылады.

Мемлекеттік жер кадастрының деректерін есепке алу мен оларды сақтау бірлігі тұйық шекарада бөліп шығарылған, белгіленген тәртіппен жер құқығы қатынастары субъектілеріне бекітілген жер учаскесі болып табылады.

Жерге меншік нысанына, жер учаскелерінің нысаналы мақсатына және оларды пайдаланудың рұқсат етілген сипатына қарамастан, Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан жер учаскелері мемлекеттік кадастрлық есепке алуға жатады (ҚР ЖК 152-бабы).

Мемлекеттік жер кадастры мынадай жұмыс түрлерін қамтиды:

- 1) жер учаскесінің кадастрлық ісін қалыптастыруды;
- 2) жердің мөлшері мен сапасын есепке алуды;
- 3) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды, сондай-ақ жер құқығы қатынастарының басқа да субъектілерін есепке алуды;
- 4) мемлекеттік тіркеу мақсаты үшін жер учаскелерін есепке алуды;
- 5) жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау мен топырақты бағалауды;
- 6) жер учаскелері мен олардың субъектілері туралы деректер банкін, сондай-ақ басқа да жер-кадастрлық ақпаратты қағаз бетінде және электрондық түрде жинақтауды, өңдеу мен жүргізуді;
- 7) мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін құру мен жүргізуді;
- 8) жер-кадастр карталарын, оның ішінде цифрлық карталарды дайындау мен жүргізуді;
- 9) жер-кадастр кітабы мен бірыңғай мемлекеттік жер тізілімін жүргізуді;
- 10) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды дайындауды (ҚР ЖК 153-бабы).

Жер учаскелерін және онда орналасқан жылжымайтын мүлікті тіркеу мақсатында есепке алу меншік құқығын және басқа да құқықтарды, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке ауыртпалықты

мемлекеттік тіркеуді қамтамасыз ететін қажетті шарт болып табылады.

Жер учаскелерін тіркеу мақсаты үшін есепке алу жұмыстарын жүргізу тапсырыс берушілердің қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер беру мақсатында жүзеге асырылады. Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлудің бірлігі есептік кварталдар болып табылады.

Орналасқан жерін анықтау (сәйкестендіру) мақсатында әрбір жер учаскесіне кадастрлық нөмірлер беріледі

Кейіннен құқық кадастрында пайдаланылатын есептік кварталдардың шекарасы мен кодтары сәулет және қала құрылысы органдарымен, жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу органдарымен келісім бойынша жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар айқындайды және тиісті атқарушы органдар бекітеді.

Жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлерін түзу мақсатында облыстарға, республикалық маңызы бар қалаларға, аудандарға және облыстық (аудандық) маңызы бар қалаларға берілетін кодтардың тізбесін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді (ҚР ЖК 155-бабы).

Жер-кадастр құжаттамасы есепке алудың барлық деңгейлерінде мыналарды қамтиды:

базалық, мезгіл-мезгіл жаңартылатын және жыл сайын жасалатын құжаттаманы.

Базалық жер-кадастр құжаттамасына келесі құжаттар жатады:

- 1) жер-кадастр істері;
- 2) жер-кадастр кітабы;
- 3) жердің бірыңғай мемлекеттік тізілімі;
- 4) жер-кадастр карталары.

Жер кадастр құжаттамасының құрылымын, құрамын, мазмұны мен нысандарын, сондай-ақ оны жүргізу тәртібін жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган бекітеді.

Мемлекеттік жер кадастры қағазға түсіріліп жүргізіледі және ақпаратты жинақтаудың, өңдеу мен сақтаудың электрондық жүйелерін пайдалану арқылы жүргізілуі мүмкін.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленеді.

Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін беру және кадастр ақпаратын пайдалану ҚР Жер кодексінің 158-бабында қарастырылған.

Белгілі бір жер учаскесі туралы мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері осы жер учаскесі есепке алынған орын бойынша үзінді түрінде беріледі.

Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін құжаттау қағазға түсіріліп және электрондық тасығыштарда жүзеге асырылады. Қағазға жазылған мәліметтер мен электрондық тасығыштарда жазылған мәліметтер арасында алшақтықтар болған жағдайда, егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, қағазға түсірілген мәліметтер басымдыққа ие болады.

Жер учаскелері туралы кадастр мәліметтері жер-кадастр карталарымен (жоспарлармен) арақатынаста болады.

Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін түзу топографиялық-геодезиялық, аэроғарыштық, картографиялық, жерге орналастыру, түгендеу бойынша, топырақты зерттеу, геоботаникалық, бағалаушылық және өзге де зерттеулер мен іздестірулер жүргізумен қамтамасыз етіледі.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін мемлекеттік органдар, мемлекеттік кәсіпорындар мен лауазымды адамдар жер-кадастр құжаттамасына енгізілетін мәліметтердің дұрыстығын қамтамасыз етуге міндетті.

Жер кадастрының мемлекеттік құпия мен өзге де шектеулерді қамтымайтын мәліметтері баршаға қолжетімді болып табылады және мүдделі жеке және заңды тұлғаларға ақылы негізде беріледі. Жер кадастрының мәліметтерін мемлекеттік органдарға беру ақысыз негізде осы мақсаттарға көзделген бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі туралы ереже ҚР Үкіметінің 1996 жылғы 6-маусымдағы № 710 қаулысымен¹ бекітілген.

Қазіргі кезде жер кадастрын жүргізу тәртібінің мұқият реттелуіне байланысты бұрын бекітілген Ереже өзгертіледі немесе

¹ ҚР ПУАЖ, 1996 ж., № 26, 223 б.

оның жаңа редакциясы қабылданады. Соған қарамастан, біз жоғарыдағы № 710 қаулымен бекітілген Ереженің негізгі мазмұнын көрсетіп өткенді жөн көрдік.

Жалпы ережелерде атап өтілгендей, мемлекеттік жер кадастры мемлекеттік органдарды, азаматтар мен заңды тұлғаларды жер және жекелеген жер учаскелері турлы ақпаратпен қамтамасыз ету мақсатында жүргізіледі.

Кадастр жүргізу кезінде координаттардың, биіктіктердің, картографиялық проекциялардың, бірыңғай түрлендіргіштердің, кодтардың, кіріс және шығыс форматтарының бірыңғай мемлекеттік жүйелерін пайдалануға негізделген ақпараттардың өзара үйлесімділігі қағидасы қамтамасыз етіледі.

Мемлекеттік жер кадастры кадастарлардың мемлекеттік жүйесінің құрамдас бөлігі болып табылады.

Мемлекеттік жер кадастрының деректерін есепке алу мен оларды сақтау бірлігі тұйық шекарада бөліп шығарылған, белгіленген тәртіппен жер құқығы қатынастары субъектілеріне бекітілген жер учаскесі болып табылады.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізуші мемлекеттік органдар мен лауазымды тұлғалар кадастрлық құжаттамаға енгізілген мәліметтердің дұрыстығын қамтамасыз етуі тиіс.

Жер кадастрының мәліметтері баршаға қолжетімді болып табылады және мүдделі жеке және заңды тұлғаларға ақылы негізде беріледі. Жер кадастрының мәліметтерін мемлекеттік органдарға беру ақысыз негізде осы мақсаттарға көзделген бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін түзу топографиялық-геодезиялық, аэроғарыштық, картографиялық, жерге орналастыру, түгендеу бойынша, топырақты зерттеу, геоботаникалық, бағалаушылық және өзге де зерттеулер мен іздестірулер жүргізумен қамтамасыз етіледі (13.5.-ке қатысты № 1 схеманы қараңыз).

Мәліметтерді жинау тиісті әкімшілік аудандардың деңгейінде жүргізіледі, бұл жерлерде жер учаскесінің кадастрлық нөмірі, жер учаскесіне қатысты құқықтың субъектісі — жеке немесе заңды тұлғаның атауы, атқарушы органдардың актілері және заңмен көзделген басқа да құжаттар, жер учаскесінің орналасқан жері, мөлшері және бағалық құны, жер учаскелерінің нысаналы мақсаты, бөлінетіндігі және бөлінбейтіндігі, сервитуттар, сонымен

қатар, атқарушы органдар жер пайдалануға қатысты белгілеген шектеулер туралы ақпарат бекітіліп, сақталады.

Аталған мәліметтер меншік нысандарына, жер санаттарына қарай жүйеленеді. Жер санаттары арқылы жүйелеу аудан, облыс, республикалық маңызы бар қала және жалпы Қазақстан Республикасы бойынша оларды өз арасында салыстыруға мүмкіндік береді.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу Қазақстан Республикасының Жер ресурстары жөніндегі агенттігіне жүктелген. Агенттік жер кадастрын жүргізуге байланысты келесі функцияларды атқарады:

- жер кадастрын жүргізу, жер-кадастр құжаттамасын толтыру және жариялау мақсаттарында жобалық-іздеушілік, аэроғарыштық, жерге орналастыру, түгендеу бойынша, топырақты зерттеу, геоботаникалық, бағалаушылық жұмыстарды және өзге де зерттеулерді жүргізуді ұйымдастырады;

- өзінің құзыреті шегінде барлық министрліктер, мемлекеттік комитеттер, заңды және жеке тұлғалар үшін міндетті болып табылатын, кадастрды жүргізу үшін қажетті әдістемелік нұсқауларды және нұсқаулықтарды, құжаттардың нормативтері мен стандарттарын белгіленген тәртіп бойынша жасайды және бекітеді;

- жер кадастры мен мониторингі мәліметтерінің негізінде жыл сайын ҚР Үкіметіне және мүдделі министрліктер мен ведомстволарға Қазақстан Республикасындағы жерлердің пайдаланылуы мен жағдайы туралы мемлекеттік (ұлттық) баяндаманы ұсынады;

- кадастр мәліметтерінің өзге де мемлекеттік кадастрлардың мәліметтерімен үйлесімділігін сақтауды қамтамасыз етеді;

- жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі облыстық және аудандық (қалалық) комитеттердің кадастр жүргізуіне бақылау жасайды;

- Қазақстан Республикасының аумағында кадастр мәліметтерін алудың, өңдеудің және сақтаудың автоматизацияланған әдістеріне кезең-кезеңмен өту бойынша жұмыстардың жүргізілуін қамтамасыз ету;

- кадастр мәліметтерінің жаңартылуын, сақталуын, қорғалуын және оларға қол жеткізу құқығын республикалық деңгейде жүзеге асырады және қамтамасыз етеді;

- жер туралы мәліметтерді жүйелеуді, зерттеуді және сақтауды, сонымен қатар, кадастрдың жариялануға тиіс мәліметтерін басып шығаруды жүзеге асырады;

- мүдделі министрліктер мен ведомстволарға, азаматтар мен заңды тұлғаларға мәліметтер береді.

Бұл Ережеде жер ресурстарын басқару жөніндегі облыстық, қалалық (республикалық маңызы бар қалалардағы), аудандық органдардың функциялары, кадастрді жүргізу тәртібі, жерлерді сандық және сапалық тұрғыдан есептеу және бағалауды жүргізу тәртібі, тіркеу мақсатында жер учаскелеріне есеп жүргізу, кадастрдің ақпараттарын пайдалану және жер учаскелеріне кадастрлік нөмір беру үшін облыстар мен республикалық маңызы бар қалаларға берілетін кодтар тізбесі анықталған.

13.6. Жер мониторингі.

Жер мониторингі болып жатқан өзгерістерді уақтылы анықтау, оларды бағалау, одан әрі дамуын болжау және кері әсері бар процестерді болдырмау мен оның зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу мақсатында жүргізілетін жер қорының сапалық және мөлшерлік жай-күйін базалық (бастапқы), жедел, мерзімді байқау жүйесін білдіреді.

Жер мониторингі қоршаған табиғи ортаның жай-күйі мониторингінің құрамдас бөлігі және сонымен бір мезгілде басқа да табиғи ортаға мониторинг жүргізу үшін база болып табылады.

Халықаралық ғылыми-техникалық бағдарламаларға сәйкес Қазақстан Республикасы жердің ғаламдық мониторингі бойынша жұмыстарға қатысуы мүмкін.

Жерге меншік нысандарына, жердің нысаналы мақсаты мен пайдаланылу сипатына қарамастан Қазақстан Республикасының барлық жері жер мониторингінің объектісі болып табылады.

Қазақстан Республикасында жер мониторингін жүргізу тәртібі туралы ереже ҚР Үкіметінің 1997 жылғы 17-қыркүйектегі № 1347 қаулысымен бекітілген.

Жер мониторингінің міндеттері болып мыналар табылады:

1) жердің жай-күйінің өзгерістерін уақтылы анықтау, оларды бағалау, болжам жасау және кері әсері бар процестерді болдырмау мен зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу;

2) мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді, жерге

орналастыруды, жерді пайдалану мен қорғауды бақылауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын ақпараттық қамтамасыз ету.

Жер мониторингінің жердің санаттарына сәйкес келетін ішкі жүйелері болады. Аумақты қамтуына қарай республикалық, аймақтық не жергілікті жер мониторингі жүзеге асырылады.

Жерді жүйелі түрде бақылаудың, суретке түсірудің, зерттеудің, түгендеудің нәтижелері, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылаудың материалдары, мұрағаттық деректер, жердің сапалық жай-күйі туралы басқа да мәліметтер жер мониторингі үшін ақпарат көздері болып табылады (ҚР ЖК 160-бабы).

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

Жер мониторингі бойынша мемлекетаралық және халықаралық бағдарламаларды іске асыру Қазақстан Республикасының басқа мемлекеттермен жасасқан келісімдері мен шарттарында айқындалатын тәртіппен және жағдайларда жүзеге асырылады.

Жер мониторингін жүргізу және оның деректерін пайдалану тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындайды (ҚР ЖК 161-бабы).

Жер мониторингін жүргізу кезінде қажетті ақпаратты алу үшін қашықтықтан зерделеу, жер бетін суретке түсіру және бақылау әдістері, сондай-ақ қор деректері қолданылады. Жер мониторингін техникалық қамтамасыз ету жер ресурстарын басқару жөніндегі тиісті аумақтық органдарда ақпаратты жинау, өңдеу және сақтау пункттері бар автоматтандырылған ақпараттық жүйе арқылы жүзеге асырылады. Жер мониторингінен алынған нәтижелер автоматтандырылған ақпараттық жүйенің мұрағаттарында (қорларында) және деректер банкінде жинақталады. Азаматтар, кәсіпорындар мен мекемелер, халықаралық ұйымдар, шетелдік заңды және жеке тұлғалар жер мониторингінің мәліметтерін белгіленген тәртіппен пайдаланады (ҚР ЖК 162-бабы).

Жер мониторингінің мазмұнын жерлердің жағдайын жүйелі түрде бақылау (жер бетін суретке түсіру, зерттеу және іздестіру жұмыстары), оларда орын алып жатқан жағдайларды анықтау және оларды бағалау және келесі жағдайларды болжау құрайды:

- жер иеліктерінің, пайдалану құқығындағы жерлердің, жер алқаптарының, алаңдардың, учаскелердің, топырақтық және геоботаникалық контурлар мен олардың шекараларының; топырақтың құнарлығының өзгеруімен байланысты процестерді (шөлейттену, су және жер эрозиясының күшеюі, гумус пен қоректену элементтерінің құрамының азаюы немесе көбеюі, топырақ құрылымының бұзылуы немесе жақсаруы, тұздану, сорлану, балшықтану, аса ылғалдану және жерлердің су астында қалуы немесе бұл факторлардың жойылуы), топырақтың пестицидтермен, ауыр металдармен, радионуклеидтер және өзге де улы заттармен, өндірістік, тұрмыстық және басқа да қалдықтармен ластануын, топырақтың басқа да қасиеттерінің нашарлауын немесе жақсаруын;

- табиғи алқаптардың өсімдік қабаты жағдайының өзгеруімен (өсімдіктер құрамының, құрылымының, өнімділігінің, түрлерінің, сапасының, өндірістік потенциалының, химиялылығының және құнарлығының өзгеруі), бөліну жылдамдығымен, улы химиялық элементтер мен радионуклеидтердің жиналу деңгейімен, сонымен қатар, олардың антропогендік ауыртпалықтарға төтеп беру дәрежесімен байланысты процестерді;

- өзендердің, теңіздердің, көлдердің, бұғаздардың, су қоймаларының, шығанақтардың жағалау сызықтарының жағдайын, құздардың, қар көшкінінің, селдің, жер сілкінісінің, карсттық, криогендік және басқа да құбылыстардың нәтижесіндегі процестерді;

- елді мекендер жерінің, мұнай және газ өндіру жерлерінің, тазалау құрылғыларының, қи сақтау қоймаларының, қоқыстардың, жанар-жағар май қоймаларының, тыңайтқыштардың, автокөлік тұрақтарының, өндірістік улы қалдықтар мен радиоактивтік материалдардың көму орындарының, сонымен қатар, басқа да өндірістік объектілерінің жағдайын.

Жер мониторингін ұйымдастыру мен жүзеге асырудың тәртібі жоғарыда аталған Қазақстан Республикасындағы Жер мониторингі туралы ережеде жан-жақты қарастырылған.

Жер мониторингін ҚР Ауыл шаруашылығы министрлігінің, ҚР Энергетика және минералдық ресурстар министрлігінің, құрылыс істері жөніндегі органдардың және өзге де мүдделі министрліктер мен ведомстволардың қатысуымен ҚР Жер ресурстарын басқару

жөніндегі агенттігі жүргізеді.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2001 жылғы 27-маусымдағы № 885 қаулысымен «Қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірыңғай мемлекеттік жүйесін ұйымдастыру және жүргізу ережесі» бекітілді.

Қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірыңғай мемлекеттік жүйесі — бұл Қазақстан Республикасындағы табиғи ресурстардың экологиялық қауіпсіздігін, оларды сақтауды, өндіруді және ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету үшін қоршаған орта мен табиғи ресурстардың жағдайын бақылаудан, қоршаған орта мен табиғи ресурстардың табиғи жағдайының мәліметтерін талдаудан тұратын көпсалалы ақпараттық жүйе.

Ережеде қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірыңғай мемлекеттік жүйесінің мақсаттары, міндеттері, функциялары анықталған.

Қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірыңғай мемлекеттік жүйесінің құрылымы мониторингтің ауқымымен және оның аумақтық сферасымен анықталады. Оның жүйелерінің қатарында жер ресурстарының мониторингісі де көзделген, ал бұл жүйенің ішінен жер сапасының мониторингі қарастырылған.

Аумақтық ауқымына қарай қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірыңғай мемлекеттік жүйесінің мынадай түрлері болады: республикалық, аймақтық және жергілікті.

Барлық жүйелер бойынша мәліметтерді, сонымен қатар, қоршаған орта мен табиғи ресурстардың іс жүзіндегі жағдайы туралы ақпараттарды жалпылауды, бағалауды және жалпылауды құрайтын қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірыңғай мемлекеттік жүйесінің мәліметтердің бірыңғай қорын енгізуді уәкілетті мемлекеттік органдар мен олардың аумақтық бөлімшелері өз құзыреті шегінде жүзеге асырады.

13 -тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жерді қорғаудың міндеттері туралы айтыңыз.

2. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға жерді қорғауға қатысты қандай талаптар қойылады?

3. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты бақылаудың мақсаттары мен міндеттері.

4. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты бақылаудың түрлері.

5. Мемлекеттік бақылау функцияларын жүзеге асыруға уәкілетті органдар.

6. Жерге орналастырудың және жерге орналастыру процесінің түсінігі.

7. Жер кадастрының түсінігі, оның мақсаттары және міндеттері.

8. Жер мониторингінің түсінігі және оның Қазақстан Республикасындағы жер ресурстарын басқарудағы орны.

13 -тарау бойынша тест сұрақтары:

1. ҚР жер заңдарымен белгіленбеген бақылау түрі:

- 1) мемлекеттік бақылау;
- 2) ведомстволық бақылау;
- 3) қоғамдық бақылау;
- 4) өндірістік бақылау;
- 5) ведомство ішіндегі бақылау.

2. Қандай жерлерге қатысты жерлерді мемлекеттік қажеттіктерге алып қою туралы шектеу белгіленген?

- 1) елді мекендер жері;
- 2) босалқы жерлер;
- 3) ауыл шаруашылық алқаптары жерлері;
- 4) өнеркәсіп, көлік, байланыс жерлері.

3. Қай орган төтенше жағдайларда жер учаскелерін алып қоюға құқылы?

- 1) жергілікті атқарушы органдар (әкімшіліктер);
- 2) жергілікті өкілдік органдар;
- 3) жергілікті әкімшіліктің әкімі;
- 4) жергілікті өзін-өзі басқару органдары;

- 5) жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган.
4. Жерге орналастыруды жүзеге асырады:
 - 1) ҚР Үкіметі;
 - 2) облыстық атқарушы орган;
 - 3) аудандық атқарушы орган;
 - 4) жер ресурстарын басқару жөніндегі органдар;
 - 5) жергілікті өзін-өзі басқару органдары.
5. Жер кадастрының мәліметтері қандай мәлімет болып саналады?
 - 1) құпия;
 - 2) жалпыға мәлім;
 - 3) шектеулі түрде жалпыға мәлім;
 - 4) мемлекеттік органдар үшін ғана құпия емес.

Әдебиеттер:

- 1) Абдраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации норм земельного права. Алматы, 2001.
- 2) Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Учебно-методическое пособие. Алматы, 2001.
- 3) Архипов И. Г. Земельное право РК. Учебное пособие. Алматы, 1999.
- 4) Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Алматы, 2001 г.
- 5) Ерофеев Б. В. Земельное право России. Учебник, 1998 г.
- 6) Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер кодексі.

14-тарау. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық

14.1. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың жалпы ережелері.

Заңды жауаптылықты құқықтық қатынастарда өз жүрыс-тұрысының тек оң салдарын алу мақсатында субъектінің өз міндеттеріне қатысты жауапкершілікті қатынасы ретінде түсіндіруге болады. Заңды жауаптылық заңнамада көзделген рұқсат етілмеген әрекеттерді-тыйымдарды жасағаны және өз міндеттерін заңға сәйкес орындауға тиіс субъектінің кері, негативтік жүріс-тұрысы үшін белгіленген мемлекеттік мәжбүрлеудің шарасы ретінде де қарастырылады. Сол себепті, бұл заңды жауаптылық абстрактілік емес құбылыс, ол тек заңнамадағы құқық бұзушылықтармен ғана байланыста болады.

Біз жер туралы заңнама саласындағы құқық бұзушылықтар үшін жауаптылықты қарастырамыз.

Жер туралы заңнама — бұл жерді меншік құқығының, жер пайдалану құқығының объектісі ретінде де, мемлекеттік басқару мен қорғаудың объектісі ретінде де нысаналы пайдаланумен байланысты құқықтық қатынастар кешенін реттейтін құқықтық нормалардың жиынтығы.

Жер туралы заңнаманың нысандары болып Жарлық, Заң Және ҚР Жер кодексі табылады.

Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықты қолданудың міндетті шарты болып құқық бұзушылықтың Қазақстан Республикасының басқа да заңнамаларының нормаларымен емес, тек жер туралы заңнаманың нормаларымен байланысы табылады. Сондықтан, жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың шектері ҚР Жер кодексінің нормаларымен шектеледі. Сол себепті де, ҚР Жер кодексінің 168-бабында көзделгендей, **жер заңдарының бұзылуына** кінәлі жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар мен олардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіппен жауапты болады.

Бұл жерде жер туралы заңнама кінәлі тұлғалардың жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауапкершілігі Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіп бойынша жүзеге асырылатынына ерекше мән береді. Осыған байланысты

мынадай сұрақтар туындайды: кінә қандай тәртіп бойынша анықталады және жер туралы заңнаманы бұзған тұлғаның заңды жауапкершілігі Қазақстан Республикасының қандай актілерімен белгіленген?

ҚР Жер кодексінде бұл сұрақтарға жауап жоқ. ҚР 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» жарлықтың 118-бабына сәйкес, лауазымды тұлғалар және азаматтар жер туралы заңнаманы бұзғаны және жер ресурстарына зиян келтіргені не зиян келтіруге нақты қауіп төндіргені үшін заңнамада белгіленген тәртіпте тәртіптік, материалдық, әкімшілік және қылмыстық жауаптылыққа тартылады: жер заңдарын бұзғаны үшін кінәлі тұлғалар осы құқық бұзушылықтың нәтижесінде келтірілген зиянның орнын толтыруға міндетті. Тәртіптік, әкімшілік не қылмыстық жауаптылыққа тарту кінәлі тұлғаларды келтірілген зиянның орнын толтыру міндетінен босатпайды.

«Жер туралы» заң тек мына жағдайды көрсетіп өткен: «жер заңдарын бұзғаны үшін кінәлі жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар және олардың лауазымды тұлғалары Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіп бойынша жауаптылыққа тартылады».

Бұл заң жауаптылықтың түрлерін көрсетпеген. Алайда, мұнда «Жер туралы» жарлықта көзделмеген мәселе — жер заңдарын бұзғаны үшін мемлекеттік органдардың жауаптылығы қарастырылған.

Егер «Жер туралы» Заң мен Жарлықтың нормаларын салыстыратын болсақ, онда бұларда жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық субъектілерін анықтаудың әртүрлі тәсілдері бар екенін байқауға болады. Аталған екі актіде де белгіленген ортақ норма: ҚР заңнамасының қандай нормаларымен және қандай тәртіпте қарастырылатынына және туындайтынына қарамастан, жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық орын алады.

Ресей мен Қазақстанның жер құқығы бойынша оқулықтарында (оқу құралдарында) жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың мәніне қатысты әртүрлі көзқарастар бар.

1995 жылғы «Земельное право России» (В.В. Петровтың редакциялығымен) оқулығында былай делінген: «әлеуметтік жауаптылықтың бір түрі бола тұра, заңды жауаптылық құқық бұзушылықты жасау фактісінің негізінде туындайды және құқық

бұзушыға өзіндік және мүліктік сипаттағы қолайсыз салдарды көтеру міндетін жүктеуден тұрады. Кінәлі тұлғаларға заңдардың ережелерін орындамағаны үшін қолданылатын мемлекеттік мәжбүрлеу шараларының жүйесі ретінде көрініс табатын жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық жер-құқықтық нормалардың орындалуын ынталандыруға, бұзылған жер құқықтарын қалпына келтіруге, жаңа құқық бұзушылықтардың алдын алуға бағытталған».¹

1997 жылғы «Земельное право России» оқулығына (авторлар ұжымы) сәйкес, заңды жауаптылық жерге қатысты құқық субъектісі ретіндегі жеке және заңды тұлғалардың құқыққа қайшы жүріс-тұрысы орын алған жағдайда, оларға қолданылатын мәжбүрлеу шараларының жүйесін білдіреді².

Б.В.Ерофеев заңды жауаптылықты мемлекеттің қорғау функциясы ретінде анықтайды, сол себепті, оның туындау негізі болып қандай да бір құқық бұзушылықтың қоғамға қауіптілігінің дәрежесі табылады.³

Оқу құралдарының қазақстандық авторларынан И.Г. Архипов өзінің «Земельное право Республики Казахстан» атты оқулығында жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықты қарастырмаған.⁴

А.Х.Хаджиев мынадай анықтама береді: «Заңды жауаптылық құқық бұзушылықты жасағаны үшін туындайтын және құқық бұзушыға өзіндік және мүліктік сипаттағы қолайсыз салдарды көтеру міндетінен тұратын мемлекеттік мәжбүрлеу шаралары түрлерінің бірі болып табылады».⁵ Жалпы алғанда бұл анықтама жоғарыда аталған ресейлік «Земельное право России» (В.В. Петровтың редакциялығымен) оқулығындағы анықтамамен бірдей. Мұндай анықтаманы басқа да әдебиет көздерінен кездестіруге болады. Мысалы, Л.С. Явич былай деп жазады: «Заңды жауаптылық жай ғана заңды міндет емес, себебі, ол қандай да бір игіліктерден айырылуды көздейді. Ол бұзылған

¹ Земельное право России. М. Учебник, Стоглав, 1995. С. 124-125

² Земельное право России. Учебник. М., Былина, 1997. С. 198.

³ Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. М., Новый Юрист. 1998. С. 344.

² Архипов И.Г. Земельное право. Учебное пособие. Алматы, Юрист, 1999.

³ Хаджиев А.Х. Земельное право. Учебное пособие. Алматы. 2001. С. 239.

⁴ Явич Л.С. Общая теория права. Изд. Ленинград, 1976. С. 231

құқықты қалпына келтіру, келтірілген зиянның орнын толтыру және т.б. құрауы мүмкін, бірақ, міндетті түрде жазалаудан тұрады».¹

А.Х. Хаджиевтің анықтамасы бойынша жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық белгілі бір жүйеге реттелген нормативтік құқықтық ортақтықты — жер қатынастары саласындағы құқыққа қайшы әрекеттер үшін әкімшілік, қылмыстық, азаматтық-құқықтық, тәртіптік нормаларды, сонымен қатар, жер-құқықтық жауаптылықты құрайтын жер құқығы саласының құқықтық институтын білдіреді.² Алайда, жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық жер құқығының құқықтық институты болып табыла ма, жоқ па — бұл даулы мәселе. Себебі, жер туралы заңнама жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың бір ғана түрін — жер учаскелерін алып қоюды көздейді. Жер заңдарын бұзғаны үшін жауаптылықтың қалған басқа түрлері еңбек, азаматтық, әкімшілік және қылмыстық құқықтың нормаларынан көрініс тапқан. Осыған байланысты мынадай сұрақ туындайды: аталған институт салааралық институт болып табылмай ма? Өйткені, жер құқығының өзі экологиялық құқықтың саласы болып табылады. Алайда, жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың барлық түрлерін біріктіретін бір жағдай бар. Бұл — жер қатынастары, осы салада жер құқығы қатынастары туындайды және олар жоғарыда аталған құқық салаларының нормаларына ауысады және Қазақстан Республикасы еңбек, азаматтық, әкімшілік және қылмыстық кодекстерінің тиісті баптарының диспозицияларынан орын алады.

Мысалы, Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің 277-бабы мынаны көздейді: «Табиғи ресурстарды пайдалану, кәсіпорындарды және пайдалану объектілерінің басқа да түрлерін, өнеркәсіп, көлік және байланыс объектілерін, ауыл шаруашылығы мақсатындағы және мелиорациялық объектілерді жобалау, орналастыру, салу, жөндеу, қолданысқа беру және пайдалану, қалалар мен өзге де елді мекендер құрылысы кезінде, сонымен қатар, әскери және қорғаныс объектілеріне, әскери және ғарыштық қызметке қатысты экологиялық талаптарды осы талаптарды орындау үшін жауапты тұлғалар бұзған жағдайда,

егер бұл қоршаған ортаның елеулі ластануына, адам денсаулығына зиян келтіруге, жануарлар және өсімдіктер әлемінің жаппай қырылуына және өзге де ауыр салдарға алып келсе,— белгілі бір лауазымды иелену не белгілі бір қызметпен айналысу құқығынан 3 жыл мерзімге дейін айыра отырып не бұларсыз 5 жылға дейінгі мерзімге бас бостандығынан айырумен жазаланады».

Бұл баптың диспозициясы кішігірім өзгерістермен ҚР «Жер туралы» заңының 109-бабының, ҚР Жер кодексінің 142-бабының, ҚР 1997 жылғы 15-шілдедегі «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңның 48, 49, 50, 54, 55, 56, 61-баптарының талаптарын қайталайды.

Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 142-бабында былай делінген: «Жердің жай-күйіне кері әсер ететін жаңа және қайта жаңғыртылатын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) әрі басқа да объектілерді орналастыру, жобалау және пайдалануға беру, жаңа техника мен технологияларды енгізу кезінде жерді қорғау жөнінде іс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуге тиіс».

ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңның 55-бабы келесі мазмұндағы экологиялық талаптарды көздейді: «Өнеркәсіп, энергетика, көлік және байланыс объектілерін, ауыл шаруашылығы мақсатындағы және мелиорациялық объектілерді пайдалану белгіленген экологиялық талаптарды ескере отырып және қоршаған ортаны ластауды болдырмайтын экологиялық негізделген технологияларды, қажетті тазалау ғимараттарын және санитарлық-қорғау аймақтарын пайдалана отырып жүзеге асырылуы тиіс».

Қалалар мен басқа да елді мекендерді жобалау, салу, жөндеу экологиялық қауіпсіздіктің және қоршаған ортаны сақтаудың талаптарын ескере отырып халықтың өмірі, еңбек етуі және демалысы үшін мейлінше қолайлы жағдайларды қамтамасыз етуі тиіс (ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңының 56-бабы).

Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген ерекше жағдайларды қоспағанда, аталған заңмен белгіленген экологиялық талаптар әскери және қорғаныс объектілеріне және әскери

қызметке толық көлемде таралады (ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңның 61-бабы).

Қылмыстық заңнаманың нормалары аталған құқық бұзушылықтарды атап қана қоймай, олардың қоғамға қауіптілігін бағалап, санкциялардың түрлерін де белгілеген.

Сонымен, Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің 277-бабының диспозициясында аталған қылмыстар жер және экологиялық заңдарды нормаларымен толығымен үйлеседі, алайда оларды бұл құқық салаларының нормалары деп атауға болмайды.

Мұндай нормаларды жер және экологиялық құқықтардың нормаларына ауыстыру және жер және экологиялық заңдарды бұзғаны үшін жауаптылықтың түрлерін жер және экологиялық құқықтың құқықтық институты болып табылады деп көрсету құқық салаларын ажырату теориясына және құқықтық реттеудің пәні мен әдісіне қайшы келер еді.

14.2. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түрлері.

Заңды жауаптылықты түрлерге бөлудің негізінде құқықтың салалық орны жатады.¹

И.С. Самощенко және М.Х. Фарухшин жазғандай, заңды жауаптылықтың түрлерінің көп болуы әртүрлі құқық салаларына тән құқықтық реттеу әдістерінің көптігін көрсетеді.²

Құқық салаларында реттеу әдістері де, оларды құқықтық қамтамасыз ету құралдары да, ең алдымен, салалық құқықтың реттелетін қоғамдық қатынастарының шеңберімен анықталатын өзіндік мазмұнымен және пайдалану жағдайларымен ерекшеленеді. Бұдан шығатын қорытынды, құқықтық реттеу әдістері мен оларды құқықтық қамтамасыз ету құралдары құқықтың пәнінен ажыратылмайды. Бұл ретте құқықтық

¹ Алексеев С.С. Общая теория социалистического права. Вып. второй. Свердловск, 1964. С. 198.

Самощенко И.С., Фарухшин М.Х. Ответственность по советскому законодательству. С. 182

² Самощенко И.С., Фарухшин М.Х. Ответственность по советскому законодательству. С. 182

камтамасыз ету құралдары құқықтың әдісіне де, пәніне де бағынады және оларға қызмет етеді. Олар өздерінің бағыты бойынша қорғау қатынастарының шеңберін реттеуге ғана емес, сонымен қатар, жалпы мағынадағы құқықты мемлекет үшін қажетті бағытта дамытуға, оның негізгі мақсатына жетуге жағдай жасауға арналған.¹

Ерекше атап өтетін жайт, жер құқығы нормалары жерге меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жер қорғауды реттей отырып, олардың жүзеге асырылуын құқық бұзушыларға зияндарды өтеу міндетін жүктеу, меншік құқығын, жер пайдалану құқығын қалпына келтіру, жерге қатысты заңсыз мәмілені жарамсыз деп тану, заңсыз алып қойылған жер учаскелерін қайтарып беру, топырақтың құнарлығын қалпына келтіру (жерлерді жаңғырту), ескерту және жазалау сияқты әдістер мен шаралар арқылы камтамасыз етеді.

Жер заңдарының нормалары талаптарды орындау мен сақтауға, яғни, субъектілердің тиісті жүріс-тұрысына қарай бағыттала отырып жасалған. Алайда, жер заңдарының қандай да бір нормаларына қатысты тиісті жүріс-тұрыс ережелерінің бұзылуы орын алған жағдайда (құқықбұзушылықтар), олардың салдарын арнайы ескерту және мәжбүрлеу шараларын қолдану жолымен жоюға байланысты қатынастар туындайды. Бұл жерде ескеріп өтетін жайт — жалпы ескерту шаралары (превенциялар) әрқашанда құқық нормаларынан көрініс табады (мысалы, ҚР Жер кодексінің 65-бабы).

Құқық бұзушыларға қолданылатын шаралардың сипатына қарай жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың келесі түрлерін ажыратуға болады — жер-құқықтық, әкімшілік, мүліктік-жер-құқықтық, қылмыстық, тәртіптік, жарғылық-тәртіптік-еңбек жауаптылығы.

¹ Стамкулов А.С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. Учебное пособие. Алматы. Мектеп, 1982. С.30

14.3. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер-құқықтық жауаптылық.

Соңғы жылдары жер-құқықтық әдебиетінде жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түрлерінің қатарында жер-құқықтық жауаптылық тұрақты орын иеленген. Бұған дейін заңды жауаптылықтың бұл түрін бір ғалымдар жоққа шығарса, енді біреулері оның бар екенін дәлелдеуге тырысқан.¹ Қазіргі кезде жер заңдарының мазмұнына көз жүгіртсек, жер заңдарын бұзғаны үшін жер-құқықтық жауаптылықтың заңды түрде көрініс тапқанына күмәнданудың орынсыз екенін байқауға болады.

Сонымен қатар, жер-құқығы әдебиетінде жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың арнайы түрі туралы да көзқарас бар. Мысалы, Б.В. Ерофеев атап өткендей, ерекше нормативтік құқықтық актілерде көзделген арнайы жауаптылықтың түрлері азаматтық-құқықтық (мүліктік) және жалпы жауаптылықтың басқа да түрлерінің жүйесіне сәйкес келмейді. Жер учаскесін өз бетімен пайдаланғаны үшін жер-құқықтық жауаптылық осы құқық бұзушылық үшін әкімшілік жауаптылыққа қарағанда өзгеше, себебі, жер-құқықтық жауаптылыққа тарту үшін ескіру мерзімі көзделмеген, ал әкімшілік жауаптылыққа тартуда ескіру мерзімі бар — жағдай анықталған күннен бастап 2 айдан кем емес уақыт; жер-құқықтық жауаптылығы бірқатар әрекеттер жүйесін қарастырады (өз бетімен салынған құрылысты бұзу, өз бетімен алынған жер учаскесін пайдалану үшін жарамды жағдайға келтіру; межелік белгілерді қалпына келтіру және т.б.).

¹ Стамкулов А.С. Правовая охрана природы в Казахской ССР., С. 36-42

Б.В.Ерофеевтің бұл көзқарасы Ресей Федерациясының жер заңдарының құқықтық негізіне алынған. Қазақстан Республикасының жер заңдарында жоғарыда аталған әрекеттер жүйесі — өз бетімен салынған құрылысты бұзу, өз бетімен алынған жер учаскесін пайдалану үшін жарамды жағдайға келтіру; межелік белгілерді қалпына келтіру көзделмеген, алайда мұндай нормалар Қазақ КСР-нің 1990 жылғы 26-қарашадағы Жер кодексінде¹ болған. Бұл кодексте басқа да нормалар, соның ішінде өз бетімен алынған жер учаскелерін қайтару тәртібі туралы нормалар да көрініс тапқан.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 92-93-баптары жер заңдарын бұзғаны үшін жер учаскесін алып қоюдың екі түрін қарастырады:

1) ауыл шаруашылығы өндірісіне не тұрғын үй құрылысы мен өзге де құрылысқа арналған учаске, егер Қазақстан Республикасының заңдарында неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, бір жыл ішінде тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда жер учаскесі ҚР Жер кодексінің 94-бабында көзделген тәртіппен меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін. Бұл кезеңге учаскені игеруге қажетті уақыт, сондай-ақ дүлей апаттар салдарынан немесе осылайша пайдалануға мүмкіндік бермеген өзге де мән-жайларға байланысты учаскені мақсаты бойынша пайдалану мүмкін болмаған уақыт кірмейді (ҚР ЖК 92-бабы);

2) егер учаскені пайдалану ҚР Жер кодексіне немесе Қазақстан Республикасының өзге де заңдарына белгіленген жерді ұтымды пайдалану ережелерін өрескел бұза отырып жүзеге асырылса, атап айтқанда, егер учаске нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылмаса немесе оны пайдалану ауыл шаруашылығы жері құнарлығының едәуір төмендеуіне не экологиялық жағдайдың едәуір нашарлауына әкеп соғатын болса, Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан кейін жер учаскесі меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін (ҚР ЖК 93-бабы).

¹ Ведомости Казахской Советской Социалистической Республики, 1990., № 47. ст. 429

ҚР Жер кодексінің 92-бабында қарастырылған бірінші жағдайда заңды жауаптылықтың субъектілері болып тек жер пайдаланушылар ғана емес, сонымен қатар, жер учаскелерінің меншік иелері — азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар да табылады. Бұл бап бойынша жер учаскесі меншік иесінің заңды жауаптылығы бұған дейін жер заңдарында қарастырылмаған болатын.

ҚР Конституциясының 6-бабына сәйкес, Қазақстан Республикасында мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады. Меншік міндет жүктейді, оны пайдалану сонымен қатар қоғам игілігіне де қызмет етуі тиіс. Меншік субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді. ҚР Конституциясының 14-бабына сәйкес, заң мен сот алдында жұрттың бәрі тең. Сол себепті, ҚР Жер кодексінің 92-бабының нормалары Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларына сәйкестендірілген.

ҚР Жер кодексінің 93-бабына сәйкес жауаптылықтың субъектісі ретінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар болуы мүмкін.

Мақсаты бойынша пайдаланбаған немесе жер заңдарын бұза отырып пайдаланған жер учаскесін алып қою тәртібі ҚР Жер кодексінің 94-бабында көзделген.

Жоғарыда аталып өткендей, меншік иелері мен жер пайдаланушылардан ҚР Жер кодексінің 92 және 93-баптарында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талап-арызы бойынша сот тәртібімен жүзеге асырылады.

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

ҚР Жер кодексінің 93-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы

заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан, талап-арыз беруден кемінде үш ай бұрын меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жою қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін ғана және осы мерзім ішінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскені пайдалану кезінде Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жоймаған жағдайда берілуі мүмкін.

Егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының Қазақстан Республикасының заңдарын бұзуы учаскені нысаналы мақсатқа сай пайдаланбауында болса, алып қою туралы талап-арыз бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе оң шешілмеген кезде ғана талап-арыз берілуі мүмкін.

ҚР Жер кодексінің 92 және 93-баптарында аталған негіздер бойынша сот шешімімен учаскені меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған жағдайда жер учаскесіне **меншік құқығы**¹ немесе **жер пайдалану құқығы** (жер учаскесінің

¹ Ескерту. ҚР Жер кодексі 94-бабының 4-тармағының редакциясы (меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын сату туралы) осы баптың редакциясына және ҚР Жер кодексінің 12, 43-баптарына қайшы келеді. Сауда-саттықта меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы емес, белгілі бір шектегі заттай нақты жер учаскесі сатылады. ҚР ЖК-нің жер учаскесіне қатысты құқықтарды табыстау тәртібін көздейтін 43-бабының 7, 9-тармақтарына сәйкес, меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын рәсімдеу тәртібі, **жер учаскесіне** қатысты құқықты куәландыратын құжаттардың нысанын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. **Осы учаскенің** шектері заттай түрде белгіленбейінше және жергілікті уәкілетті орган **жер учаскесіне** қатысты құқықты куәландыратын құжаттарды бермейінше **жер учаскесін** пайдалануға жол берілмейді. Сонымен қатар, ҚР ЖК 12-бабының 13-тармағына сәйкес, жер учаскесі — бұл осы Кодексте белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетін, тұйық шекара ішінде бөлінген жер бөлігі. Бұл жағдайлардың барлығында жер қатынастарының объектісі болып меншік құқығы және жер пайдалану құқығы емес, **жер учаскесі** табылады. Сол себепті, ҚР ЖК 94-бабының 4-тармағының соңында былай деп көрсетілген: бір жыл ішінде кемінде үш рет сауда-саттыққа шығарудан кейін **ондай жер учаскесін** немесе оларға жер пайдалану құқығын сату мүмкін болмаған жағдайда **жер учаскесі** сот шешімімен арнайы жер қорына қосылады. Сондықтан, бұл баптың

мемлекеттен сатып алынған жалдау құқықтарына қатысты) Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу және атқарушылық заңдарында белгіленген тәртіппен ашық сауда-саттықта сатылады.

Сатудан түскен сома, учаскені алып қою шығыстары шегеріле отырып, бұрынғы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға төленеді. Бір жыл ішінде кемінде үш рет сауда-саттыққа шығарудан кейін ондай жер учаскесін немесе оларға **жер пайдалану құқығын** сату мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесі сот шешімімен арнайы жер қорына қосылады (ҚР ЖК 94-бабы).

ҚР Жер кодексінің 96-бабы «Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесін бағалау» деп аталады, ал бұл баптың мәтінінде былай делінген: «Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы нарықтық құны бойынша бағаланады». Ал құқықтың объектісі болып нақты жер учаскесі табылатындықтан, бұл баптың редакциясын келесі мазмұнда берген жөн болар еді: «Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесінің құнын бағалау оның нарықтық құны бойынша жүргізіледі».¹

ҚР Жер кодексінің 95-бабы заңдарда көзделген жағдайда жер учаскесін тәркілеуді көздейді. Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген жағдайларда, қылмыс немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібімен санкция түрінде ақысыз алып қойылуы мүмкін. Бұл жағдайда жер учаскесін алып қою қайтарымсыз сипатқа ие: ол тек қана қылмыстық тұрғыда жазаланатын іс-әрекеттерге қатысты қолданылады.

Сотталған адам мен оның асырауындағы адамдар үшін қажетті, сотталған адамға жеке меншік құқығымен тиесілі немесе оның ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, онда үйі мен шаруашылық қора-жайлары орналасқан жер учаскелері, сондай-ақ өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін қажетті жер

редакциясын өзгерткен жөн, яғни, «меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын сату» сөздерінің орнына «меншік құқығы мен жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін сату» деген тіркесті қолдану керек.

¹ Юридическая газета, 7-января 2000 г.

учаскелері Қазақстан Республикасының қылмыстық атқару заңдарында көзделген тізбеге сәйкес тәркіленбеуге тиіс.

Тәркіленген жер учаскелері мемлекеттік меншікке қайтарылады. Тәркілеу объектісі болып табылатын мұндай жер учаскелері не жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сатылуы мүмкін (ҚР Жер кодексі 96-бабы).

14.4. Жер заңдарын бұзғаны үшін тәртіптік жауаптылық.

Қазақстан Республикасының жер заңдары жер туралы заңнаманың нормаларының талаптарын орындамаумен немесе бұзумен байланысты тәртіптік әрекеттердің тізімін қарастырмайды. Онда тек жер заңдарының бұзылуына кінәлі жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар мен олардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіпте жауапты болады деп атап өтілген.

Мұндай заңшығарушы актілердің қатарынан ҚР 1999 жылғы 10-желтоқсандағы «Еңбек туралы» заңын¹ атауға болады. Бұл Заңның 10-тарауында жұмысшыны көтермелеу және жазалау шаралары көзделген.

Аталған Заңның 94-бабында еңбек тәртібін бұзудың анықтамалары және тәртіптік жазалардың тізімі берілген.

Еңбек тәртібін бұзу деп өзіне жүктелген еңбектік міндеттерді жұмысшының кінәсі бойынша орындалмауын немесе тиісті түрде орындалмауын атайды. Заң жер құқығы қатынастары саласындағы құқық бұзушылықтардың белгілі бір түрлерін атаумен шектелмейді. Сол себепті, жұмысшының жұмыс уақытында жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты жасаған кез келген құқық бұзушылығы еңбек тәртібін бұзу ретінде қарастырудың объектісі болып табылады.

Жұмысшыға еңбек тәртібін бұзғаны үшін жаза қолданудың негіздері болып мыналар табылады:

1) жұмысшы мен жұмыс берушінің еңбек шартымен, бұйрығымен және т.б. рәсімделген еңбек байланысы;

¹ Юридическая газета, 7-января 2000 г.

2) жұмысшы еңбек процесінде тиісті тәртіпте орындауға міндетті еңбек міндеттемелерінің ресми түрде жүктелуі;

3) егер еңбек тәртібін бұзу орын алса, ол заңмен белгіленген мерзім ішінде қарастырылуы тиіс.

Ұжымдық шартты бекіту кезінде жұмыс берушілер жұмысшылардың құқықтарын шектей алмайды және еңбек жағдайын нашарлатуға, ҚР заңдарымен белгіленген кепілдіктерді бұзуға жол берілмейді.

Ауыл шаруашылығында және шаруашылықтың бірқатар салаларында еңбек қатынастарын реттеу алты ай мерзімнен аспайтын маусымдық жұмыстармен байланысты және үй жұмысшыларының еңбегі жұмысшы мен жұмыс берушінің арасында бекітілген жеке еңбек шартымен ерекшеленеді. Жеке еңбек шартымен реттелмеген мәселелер орын алған және маусымдық және үй жұмысының сипатына қайшы келмейтін жағдайда оларға «Еңбек туралы» заңның күші таралады.

Еңбек тәртібін бұзғаны үшін, яғни, жұмысшының өзіне жүктелген міндеттерді орындамағаны немесе тиісті түрде орындамағаны үшін жұмыс беруші тәртіптік жазаның келесі түрлерін қолдана алады:

- 1) ескерту;
- 2) сөгіс;
- 3) жеке еңбек шартын бұзу.

Еңбек тәртібін бұзғаны үшін жеке еңбек шартын тоқтату үшін, заңдардың талаптарына сәйкес, осы әрекет бірнеше рет орын алуы тиіс және еңбек міндеттерін өрескел түрде бұзу сипатында болуы тиіс.

Тәртіптік жазаларды қолдану үшін мыналар қажет:

1) жұмысшыдан жазбаша түсіндірме талап етілуі тиіс,
2) тәртіптік жаза құқық бұзушылық анықталған күннен бастап бір айдың ішінде тағайындалады және құқық бұзушылық жасалған күннен бастап алты ай уақыт өткен соң тағайындалмайды;

3) әрбір құқық бұзушылық үшін тек бір әкімшілік жаза тағайындалады;

4) тәртіптік жаза тағайындау туралы бұйрық жазаға тартылған жұмысшыға қол қою арқылы жарияланады;

5) тәртіптік жаза тағайындау кезінде жұмыс беруші жасалған құқық бұзушылықтың ауырлығын, оны жасау жағдайларын,

жұмысшының оған дейінгі жүріс-тұрысын, оның еңбекке деген қатынасын, сонымен қатар, тәртіптік жазаның жасалған құқық бұзушылыққа сәйкестігін ескеруі тиіс (ҚР «Еңбек туралы» заңының 94-бабы).

Тәртіптік жазаға еңбек дауларын қарау үшін белгіленген тәртіпте шағымдануға болады.

ҚР «Еңбек туралы» заңымен қарастырылмаған тәртіптік жазалау шараларын қолдануға жол берілмейді.

Мемлекеттік қызметшілерді тәртіптік жауаптылыққа тартудың негіздері, шарттары және процессуалдық ерекшеліктері ҚР Президентінің 1999 жылғы 31-желтоқсандағы № 321 Жарлығымен¹ бекітілген Қазақстан Республикасының әкімшілік мемлекеттік қызметшілеріне тәртіптік жазалар тағайындау туралы ережеде де анықталған.

Тәртіптік жауаптылыққа тартудың негізі ретінде мемлекеттік қызметшінің қызметтік тергеудің нәтижесінде анықталған әрекеттері болуы мүмкін.

«Еңбек туралы» заңда еңбек тәртібін бұзу жөніндегі мәселені жұмыс берушінің кәсіподақ органдарына беру құқығы көзделмеген.

Жұмысшының тәртіптік жауаптылыққа тартылуы, негіздер болған жағдайда, оны жауаптылықтың басқа да түрлеріне (азаматтық-құқықтық, материалдық, әкімшілік, қылмыстық және т.б.) тартудан босатпайды.

Жарғыны, Ережені басшылыққа алатын жұмыс берушілер өздерімен еңбек құқығы қатынастарындағы жұмысшыларға еңбек тәртібін бұзғаны үшін тәртіптік жаза қолдану кезінде Қазақстан Республикасының «Еңбек туралы» заңының осы мәселеге қатысты талаптарын да орындауы тиіс.

14.5. Қазақстан Республикасының жер заңдары бойынша мүліктік жауаптылық (жер учаскелері иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеу).

Жер құқығы әдебиетінде меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеуді азаматтық-

¹ Сборник нормативных актов по административному праву Республики Казахстан. Алматы, 2000. С. 237-241

құқықтық жауаптылықтың бір түрі ретінде қарастыру орын алып жатады.¹

Мұндай көзқарастың өзі негізсіз.

Біріншіден, жауаптылықтың түрлері тиісті заңдармен көзделуі тиіс. Мысалы, ҚР Президентінің 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлығында жер заңдарын бұзғаны үшін жауаптылықтардың қатарында азаматтық-құқықтық емес, материалдық жауаптылық көзделген. 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заң заңды жауаптылықтың ешбір түрін қарастырмаған, тек былай деп атап өтеді: «Жер заңдарын бұзғаны үшін **кінәлі тұлғалар** Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіпте жауаптылыққа тартылады». Аталған заңның қорытынды ережелеріне сәйкес, бұл Заң өзі күшіне енгеннен кейін туындаған жер қатынастарына қолданылады. Бұдан мынадай қорытындыға келуге болады: аталған заңның барлық нормалары, соның ішінде, меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зиянды өтеу негіздерін көздеген 119-баптың нормалары және зияндарды өтеу тәртібін көздеген 120-баптың нормалары азаматтық-құқықтық емес, жер-құқықтық нормалар.

Екіншіден, азаматтық заңнама жер заңдарын бұзғаны үшін мүліктік (материалдық) жауаптылық пен шығындарды (зиянды) өтеу туралы арнайы нормаларды көздемейді. Егер белгілі бір құқықтық қатынастар жер заңдарымен реттелмесе ғана, азаматтық заңнаманың нормалары қолданылуы мүмкін.

Үшіншіден, жер заңдарының нормалары жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеу мәселесін реттеу үшін жеткілікті.

Төртіншіден, жер заңдарында зияндардың алдын алу мен олардың салдарын жоюға, субъектілердің, меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою кезіндегі зияндарды толық көлемде өтеу құқықтарына, олардың басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға және т.б. байланысты міндеттері, қағидалар жинақталған.

Бесіншіден, жер заңдарында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді және орман қорының жерлерін ауыл және орман шаруашылығын жүргізумен байланысты мақсаттар үшін

¹ Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан. Общая часть. 2001. С. 260

алу кезіндегі ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу деп аталатын зияндарды өтетудің ерекше түрі белгіленген. Азаматтық заңнамада өндіріс шығындарының (зияндарының) мұндай түрі қарастырылмаған, ол өз мақсаттары және міндеттері бойынша азаматтық заңнама субъектілерінің құқықтарына сәйкес келмейді.

Алтыншыдан, жер заңдары азаматтық заңнамаға қарағанда жеке меншіктегі, жер пайдаланудағы және уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелерін алып қою кезінде олардың иелеріне зияндарды толық көлемде өтеумен қатар, олардың қалауы бойынша басқа құны тең жер учаскесін беруді де көздейді.

Б.В. Ерофеевтің келесі пікірі орынды: «Материалдық әлемнің басқа элементтеріне қарағанда жер табиғат объектісі, экожүйе элементі ретінде өзіндік ерекшелікке ие, ал оның режимін тиісті түрде қамтамасыз ету үшін жалпы азаматтық-құқықтық (мүліктік) жауаптылық жеткіліксіз. Мысалы, жер қатынастарына азаматтық заңдарда көзделген талап-арыз берудің ескіру мерзімдері қолданылмайды; бұл жерде алдыңғы орынға жазалау нормалары емес, қалпына келтіру нормалары тұрады, жауаптылық қолайсыз материалдық салдарды қолданудан емес, құқық бұзушыға өзі келтірген зияндарды өтетуден көрініс табады».¹

ҚР Жер кодексінің 165-бабы меншік иелері мен жер пайдаланушыларға зияндарды толық көлемде өтеуді келесі жағдайларда көздейді:

<u>Заңға сәйкес жағдайларда</u>	<u>Заңға қайшы жағдайларда</u>
<p>1) меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкелетін мемлекеттік қажеттіктер үшін жер учаскелерін алып қою (сатып алу);</p> <p>2) жер пайдаланудың ерекше режимін бекітуге</p>	<p>1) меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзу;</p> <p>2) топырақтың құнарлығын бұзуға, су режимін нашарлатуға, ауыл шаруашылығы өнімдері мен өсімдіктер үшін зиянды заттар</p>

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. М., Новый Юрист, 1998. С. 361-362

<p>байланысты меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын шектеу; 3) ҚР ЖК 90-бабында көзделген жерлерді алып қою.</p>	<p>бөліп шығаратын объектілер құрылысы және оларды пайдаланудың нәтижесінде жерлердің жағдайының нашарлауы.</p>
--	---

1. Уәкілетті мемлекеттік органдардың шешімімен меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылуына алып келетін мемлекеттік қажеттіктер үшін жер учаскесін алып қою (сатып алу) заңға сәйкес әрекет болып табылады және оның негіздері жер және басқа да заңдарда көзделген. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84-бабы жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюдың немесе меншік иесінің не жер пайдаланушының келісімімен басқа құны тең жер учаскесін берудің келесі негіздерін көздейді:

- 1) халықаралық міндеттемелер;
- 2) қорғаныс қажетіне, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсатқа арнап жер беру;
- 3) учаскенің астынан пайдалы қазбалардың кен орнының (кең таралғандардан басқа) табылуы;
- 4) жол салу, электр тарату, байланыс желілері мен магистральды құбырларды тарату, сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың басқа мүмкін нұсқалары болмаған кезде мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;
- 5) құлау (қирау) қаупі бар апатты және ескірген үйлерді бұзу;
- 6) қалалар мен өзге де елді мекендердің жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бекітілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы.

Егер жер пайдаланушы берілген құқықты мемлекеттен сатып алмаған болса, уақытша жер пайдалануға берілген жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктерге алып қою жер пайдалану құқығын сатып алусыз жүзеге асырылады. Жер пайдаланушыларға шығындар толық көлемде өтеледі, сондай-ақ олардың қалауы бойынша басқа жер учаскесі берілуі мүмкін (ҚР ЖК 84-бабы).

Қазақстан Республикасының заң актілерімен ҚР Жер кодексінің 84-бабында аталған негіздерден басқа да негіздер көзделуі мүмкін.

ҚР Жер кодексінің 91-бабында көзделген төтенше жағдайларда жер учаскесін уақытша алып қою заңға сәйкес болып табылады.

Дүлей апаттар, соғыс жағдайындағы режим, авариялық, эпидемиялар, індеттер жағдайында және өзге де төтенше жағдайлар кезінде жер учаскесі жергілікті атқарушы органдардың шешімімен меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға олардың шеккен шығыны өтеле отырып, олардан қоғам мүддесі үшін уақытша алып қойылуы мүмкін. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының шеккен шығынын өтеу бағасы сот тәртібімен даулануы мүмкін.

Төтенше жағдайдың қолданылуы тоқтатылған кезде жер учаскесі меншік иесіне (жер пайдаланушыға) қайтарылуға тиіс және дау туылған жағдайда ол сот тәртібімен оның қайтарылуын талап етуге құқылы.

Жер учаскесін меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға қайтару мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны өтеледі.

Жер учаскесін уақытша алып қойған кезде мүлікті, соның ішінде жылжымайтын мүлікті реквизициялау тәртібі ҚР азаматтық заңдарының нормалары бойынша жүзеге асырылады.

Жеке және заңды тұлғалардың жоғарыда аталған, заң актілерімен белгіленген құқықтарын мемлекеттік басқару органдарының және жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың актілерімен шектеуге болмайды. Мұндай актілердің заңды күші болмайды және олар орындалуға жатпайды (ҚР ЖК 6-бабының 5-тармағы).

Жеке және заңды тұлғалардың меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзатын басқа да әрекеттері құқыққа қайшы болуы мүмкін. Мысалы, бөтен жер учаскесін өз бетімен басып алу, өз бетімен пайдалану, меншік объектілерін өз бетімен орналастыру, жерлерді уландыру, ластау және т.б.

Жер учаскелерінің сапасының нашарлауы топырақтың құнарлығын бұзуға, су режимін нашарлатуға, ауыл шаруашылығы өнімдері мен өсімдіктер үшін зиянды заттар бөліп шығаратын объектілер құрылысы және оларды пайдаланудың нәтижесінде орын алуы мүмкін.

Қазіргі кезде көршілес ауыл шаруашылығы жер пайдаланушыларының — мұнай-газ-металл өндіруші өнеркәсіп субъектілерінің жоғарыда аталған іс-әрекеттері жиі орын алып жатады.

ҚР Жер кодексінің 166-бабында зияндарды өтеудің тәртібі белгіленген. Меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығын оны келтірушінің есебінен өтеледі.

Мемлекеттік билік органының, өзге мемлекеттік органның заңдарға сәйкес емес акт шығаруы, сондай-ақ осы органдардың лауазымды адамдарының іс-әрекеттері (әрекетсіздігі) салдарынан меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығынды Қазақстан Республикасы немесе тиісінше әкімшілік-аумақтық бірлік өтеуге тиіс.

Өтемақы мөлшерін айқындау кезінде оған мыналар енгізіледі:

1) жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны;

2) жеміс ағаштары мен көпжылдық екпелерді қоса алғанда, учаскедегі жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

3) жер учаскесін игеруге, оны пайдалануға, қорғау іс-шараларын жүргізуге, топырақ құнарлылығын арттыруға байланысты шығындардың инфляциясы есепке алынған құны;

4) меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға үшінші тұлғалар алдындағы өз міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты келтірілген шығынды қоса алғанда, олардан жер учаскесін алып қоюмен байланысты келтірілген барлық шығын;

5) алынбай қалған пайда енгізіледі.

Ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығындарды өтеу тәртібі ҚР Жер кодексінің 106-бабында анықталған.

Бұл бапта мынадай ережелер көрініс тапқан:

Ауыл және орман шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қойған кезде, шығынның мөлшері жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне тиісті құқық беру туралы шешім қабылдауы үшін негіз болып табылатын жерге орналастыру жобасының (жерге орналастыру ісінің) құрамында белгіленеді.

Өтелуге тиісті шығынның мөлшері жаңа жерді игеруді немесе алқаптарды ауыл шаруашылығы өнімін өндіру деңгейіне дейін жақсартуды қамтамасыз ететін нормативтерді негізге ала отырып, алып қойылатын алқаптардан алынатын өнімнен немесе олардың

сапасы төмендегенге дейін бұрын алынған өнімнен кем түспейтін көлемінде анықталады. Ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығынды өтеу нормативтерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Жер сапасының нашарлауынан туындаған шығынның мөлшері алқаптарды бір түрден екіншісіне ауыстыруға байланыссыз жағдайларда олардың сапасының төмендеуіне сәйкес нормативтердің (жерді кадастрлық бағалау бойынша) процентімен анықталады.

Алқаптар сапасының төмендеуіне байланысты оларды бір түрден басқа түрге ауыстырған жағдайда шығын мөлшері алқаптардың тиісті түрлеріне арналған нормативтердің айырмасы бойынша анықталады.

Ұйымдар мен азаматтардың қызметі әсерінің нәтижесінде жер сапасының нашарлауынан келген шығынды өтеу жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талап-арызы бойынша сот тәртібімен жүргізіледі.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 8-қазандағы № 1037 қаулысымен ¹ Ауыл шаруашылығы және орман алқаптарын алып қоюмен байланысты ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы шығындарын өтеу туралы ереже және Ауыл шаруашылығы шығындарын алқаптарды қалпына келтіруге жұмсалған соманы ескере отырып өтеу туралы ереже бекітілді.

Сонымен қатар, мұнда азаматтық-құқықтық және азаматтық іс жүргізушілік құқығының заңнамаларына тән емес ережелер де бар. Мысалы, ауыл шаруашылығы және орман алқаптарын ауыл және орман шаруашылығын жүргізуден өзге де мақсаттарда пайдалану үшін алып қою кезінде шығындардың мөлшері жерге орналастыру жобасының (жерге орналастыру ісінің) құрамында анықталады, ал бұл жоба, өз кезегінде, жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне тиісті құқықты беру туралы шешім қабылдауы үшін негіз болып табылады.

Жерге орналастыру жобасында мыналар көрсетілуі тиіс: жер пайдалану құқығындағы жер учаскесі кімнен алынатыны (жеке және заңды тұлғаның атауы), оның кімге берілетіні (жеке және

¹ Казахстанская правда, 9 октября 2003 г.

заңды тұлғаның атауы), жер учаскесінің нысаналы мақсаты, оның көлемі, орналастыруға берілетін объектілердің құрамы, санитарлық (күзет) немесе қорғау аймақтарына енетін жер алқаптары және олардың кадастрлық құны, жер учаскесінің бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі, жер учаскесі сатылатын жағдайда оны сату бағасы, тапсырыс берушінің учаскедегі жылжымайтын мүлікті бұзу, басқа орынға апаруға байланысты міндеттері, шығындар мен зияндарды өтеу, топырақтың бұзылған құнарлы қабатын сыдырып алу, сақтау, пайдалану мерзімдері, шарттары, жерлерді жаңғыртудың шарттары және мерзімдері.

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

Бұл шығын аталған Кодекстің 166-бабында көрсетілген шығынның орнын толтырудан тыс өтеледі.

Жер учаскесі берілген заңды немесе жеке тұлғаның қаражаты есебінен өнімділігі аз немесе өнім бермейтін алқаптарға құнарлы топырақ қабаты салынған жағдайда алқаптарды қалпына келтіруге жұмсалатын сома есепке алынып, шығыны Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген тәртіппен өтеледі.

Жеке және заңды тұлғалардың есебінен өнімділігі аз немесе өнім бермейтін алқаптарға құнарлы топырақ қабаты салынған жағдайда олардың әрқайсысына жер учаскесі беріледі, ал жерге орналастыру жобасында мыналар қосымша көрсетіліп өтеді:

құнарлы топырақ қабатын салу көзделген жер учаскесі алқабының орналасқан жері, көлемі және түрі;

салынатын құнарлы топырақ қабатының көлемі;

алқаптарды қалпына келтіруге жұмсалған шығындардың сомасы (құны);

алқаптарды қалпына келтіруге жұмсалған сомаларды ескергендегі шығындардың мөлшері.

Өнімділігі аз немесе өнім бермейтін алқаптарға құнарлы топырақ қабатын салу көзделген жер учаскесін таңдау жергілікті атқарушы орган құратын комиссияның қорытындысының негізінде жүзеге асырылады.

Өтелуге тиісті шығынның мөлшері жаңа жерді игеруді немесе алқаптарды ауыл шаруашылығы өнімін өндіру деңгейіне дейін жақсартуды қамтамасыз ететін нормативтерді негізге ала отырып, алып қойылатын алқаптардан алынатын өнімнен немесе олардың сапасы төмендегенге дейін бұрын алынған өнімнен кем түспейтін көлемінде анықталады. Бұл жер учаскесінің берілуіне мүдделі тұлғамен келісіледі және жергілікті атқарушы органның шешімімен бекітілетін жер учаскесіне құқық беру туралы актімен рәсімделеді.

Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы немесе меншігіндегі ауыл шаруашылығы алқаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезде де ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығыны өтелуге тиіс.

Ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығын жер учаскесіне құқық беру туралы шешім қабылданған немесе ауыл шаруашылығы алқаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезден бастап алты ай мерзімде өтелуге тиіс.

Жеке және заңды тұлғаларға жер учаскелері келесі мақсаттарда берілгенде олар шығынды өтеуден босатылады:

1) елді мекендер шекарасында жеке тұрғын үй салу, мектептер, мектепке дейінгі балалар мекемелерін, емдеу орындарын және мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілер салу үшін;

2) мелиорациялық жүйелер салу үшін;

3) тоғандағы және көлдегі балық шаруашылықтарын, балық питомниктерін, уылдырықты балық шаруашылықтары мен балық өсіретін зауыттар салу үшін;

4) қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ететін, іргелес жатқан жер алқаптарының жағдайын нашарлатпайтын объектілер салу үшін;

5) тозған алқаптарға, химиялық және радиоактивті заттармен ластанған жерге орман мелиорациясы үшін.

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

Шығынның мөлшері жер учаскесінің берілуіне мүдделі тұлғамен келісіледі және жергілікті атқарушы органның

шешімімен бекітілетін жер учаскесіне құқық беру туралы актімен рәсімделеді.

14.6. Жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылық.

Жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылық — бұл жер құқық бұзушылықтары саласындағы заңды жауаптылықтың түрлерінің бірі. Мұндай жауаптылық тек заңдарда көзделген жағдайларда және әкімшілік құқық бұзушылықтың құрамы орын алған жағдайда ғана туындайды.

Әкімшілік құқық бұзушылық дегеніміз осы Кодекс бойынша әкімшілік жауаптылық тағайындалатын жеке тұлғаның құқыққа қайшы, кінәлі (қасақан немесе абайсыз) әрекеті немесе әрекетсіздігі (ҚР ӘҚБК 26-бабы).

Заң әдебиетінде заңды жауаптылықтың бұл түрінің сипаты туралы әртүрлі көзқарастар кездеседі.¹

Жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылықтың ерекшелігі оны қолданудың келесі жағдайларымен сипатталады:

1. ол ҚР ӘҚБК-де көзделуі тиіс;
2. ол әкімшілік құқық бұзушылықтың нақты анықталған құрамдарынан көрініс табуы тиіс;
3. жауаптылықтың субъектілері ретінде әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы заңға сәйкес әкімшілік-жер құқық бұзушылығын жасағаны үшін кінәлі деп танылған кез-келген тұлға болуы мүмкін;
4. құқық бұзушылықтың жұмыс уақытында немесе жұмыстан тыс уақытта жасалғанына қарамастан кінәлі тұлғалар әкімшілік жауаптылыққа кез-келген уақытта тартылады;
5. әкімшілік жауаптылықтарды заңда аталған лауазымды тұлғалар мен мемлекеттік органдар ғана өз құзыреті шегінде жүзеге асырады;
6. әкімшілік жауаптылық заңдарда анықталған келесі іс жүргізушілік тәртібімен қолданылады: әкімшілік құқық бұзушылық туралы істерді қозғау (ҚР ӘҚБК 634-бабы), жер

¹ Стамкулов А.С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. 1982 г. «Мектеп». С. 55-59;

Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан, 2001 г.

² Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник, 1998. С. 354-355

заңдарының бұзылуын осыған уәкілетті лауазымды тұлға хаттамаға тіркейді (ҚР ӨҚБК 636-бабы) және т.б.

Жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылықты түрлерге бөлуде де ғалымдардың әртүрлі көзқарастары орын алған.

Мысалы, Б.В. Ерофеев жер заңдарында қарастырылған құқық бұзушылықтардың түрлерін келесі түрлерге бөледі:

1) экономикалық сипаттағы құқық бұзушылықтар: жерді өз бетімен басып алу; уақытша пайдалануға берілген жер учаскелерін уақтылы қайтармау; ішкі шаруашылықтық жерге орналастыру жобаның шегінен шыға отырып әрекет ету;

2) экологиялық сипаттағы құқық бұзушылықтар: топырақтың құнарлы қабатын құрту және жою; жерлердің жағдайына кері әсер ететін мелиоративтік және өзге де жұмыстар; эрозияға қарсы міндетті шараларды орындамау және т.б.;

3) жерге байланысты құқық бұзушылықтар, яғни, жермен байланысты тұрақты немесе уақытша жылжымайтындыққа ие объектілерге қатысты құқық бұзушылықтар: шаруашылық және тұрмыстық құрылыстарды өз бетімен салу; егілген өсімдіктер мен дақылдарды улау, зақымдау; жол құрылыстарына қасақана зиян келтіру және т.б.

Соңғы жағдайдағы шаруашылық және тұрмыстық құрылыстарды өз бетімен салуды, егілген өсімдіктер мен дақылдарды улау, зақымдауды, жол құрылыстарына қасақана зиян келтіруді экономикалық сипаттағы құқық бұзушылықтарға да жатқызуға болады, себебі, бұл құқық бұзушылықтар жер учаскесінің меншік иесі мен жер пайдаланушылар үшін белгілі бір экономикалық пайданы жоғалтуға әкеп соғады.

А.Х. Хаджиев жер заңдарына қатысты құқық бұзушылықтарды келесі топтарға бөледі:

1) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың мүліктік құқықтары мен мүдделеріне зиян келтіретін құқық бұзушылықтар: уақытша пайдаланудағы жер учаскелерін уақтылы қайтармау немесе оларды мақсаты бойынша пайдалануға жарамды жағдайға келтіруге байланысты міндеттерді орындамау; жер учаскелерін өз бетімен пайдалану; жер учаскесінде іздестіру жұмыстарын рұқсатсыз жүргізу және т.б.;

2) жер қорын басқару саласындағы құқық бұзушылықтар: арнайы жер қоры туралы ақпаратты жасыру; жерлерді

мемлекеттік тіркеу, есепке алу және бағалау мәліметтерін бұрмалау; жерді пайдалану жағдайы және жер ресурстарының сапасы туралы ақпаратты беруден бас тарту немесе жалтару; жер учаскесін беру туралы талап-арызды қараудың белгіленген мерзімдерін бұзу және т.б.;

3) жерді пайдалану ережелерін бұзу: жерлерді нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбау; ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдаланбау; ауыл шаруашылығы өсімдіктерінің арам шөптеріне және зиянкестеріне қарсы күрес шараларын жүргізбеу;

4) экологиялық бағыттылыққа ие құқық бұзушылықтар: ауыл шаруашылығы және басқа да жерлерін бүлдіру; жерлерді пайдаланудың табиғат қорғау режимінің талаптарын орындамау; жерлердің жағдайын кері әсер ететін объектілерді орналастыру, жобалау, құрылысын жүргізу және пайдалану;

5) жердегі өндірістік-шаруашылық қызметті жүзеге асыруға қатысты белгіленген талаптарды бұзу: шаруашылық және тұрмыстық құрылыстарды өз бетімен салу; ішкі шаруашылықтық жерге орналастыру жобаның шегінен шыға отырып әрекет ету және т.б.

Аталған құқық бұзушылықтардың арасында ҚР Жер кодексінің 92-93 баптарында көзделген жер учаскелерін **нысаналы** пайдалануды бұзу және жерлерді **ұтымды** пайдалану талаптарын өрескел бұзу қарастырылмаған. Жер заңдары құқық бұзушылықтың екі түрін ерекше бөліп көрсетеді: жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы субъектілеріне берілетін жер учаскелерін нысаналы және ұтымды пайдалануды бұзу. Тіпті, шаруашылық және тұрмыстық құрылыстар объектілерін өз бетімен басып алу немесе өз бетімен салу да ҚР жер қорын нысаналы және ұтымды пайдалануды бұзу болып табылады.

Жер заңдары нормаларының талаптарын бұзуды ҚР Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодексі келесі түрлерге бөледі:

1) меншікке қол сұғатын құқық бұзушылықтар (13-тарау, 118-121 баптар);

2) табиғи ресурстарды пайдалану, қоршаған ортаны қорғау саласындағы әкімшілік құқық бұзушылықтар (19-тарау, 240-306 баптар);

3) карантиндік ережелер мен ветеринарлық (мал дәрігерлік) қадағалауға қатысты әкімшілік құқық бұзушылықтар (20-тарау, 307-309 баптар);

4) қоғамдық қауіпсіздік пен халықтың денсаулығына қол сұғатын әкімшілік құқық бұзушылықтар (21-тарау, 410-бап);

5) Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекара режимінің және Қазақстан Республикасы аумағында жүріп-тұрудың белгіленген тәртібіне қол сұғатын әкімшілік құқық бұзушылықтар (95-тарау, 389, 390-баптар);

6) жол шаруашылығы, байланыс және көліктегі әкімшілік құқық бұзушылықтар (27-тарау, 488, 489, 499-баптар).

Әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдар бойынша жер заңдарының басқа да талаптарын орындамау және жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өз міндеттерін орындамауы жер құқық бұзушылығы және әкімшілік құқық бұзушылық болып табылмайды.

Жоғарыда аталған және басқа да авторлардың жер құқық бұзушылықтарды топтарға бөлуі жер құқығы қатынастары саласындағы әкімшілік құқық бұзушылықтарды түрлерге бөлуде танымдық және тәжірибелік маңызға ие.

А.Х. Хаджиевтің пікірі бойынша, жер құқық бұзушылықтарының арасынан жер қорын басқару саласындағы құқық бұзушылықтарды (арнайы жер қоры туралы ақпаратты жасыру; жерлерді мемлекеттік тіркеу, есепке алу және бағалау мәліметтерін бұрмалау) бөліп атап, оларды 24-тарауға («Басқарудың белгіленген тәртібіне қол сұғатын құқық бұзушылықтар») жатқызуға болады. Бұл тараудың нормаларына ҚР ӘҚБК 19-тарауында көзделген жер учаскелерін беру туралы талап-арызды қарау мерзімдерін бұзуды (255-бап) да басқарудың белгіленген тәртібіне қол сұғатын құқық бұзушылық ретінде жатқызған дұрыс болар еді.

Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодекстің кейбір нормалары жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылықтың объектісін табиғаттың оқшауланған объектісі — қоршаған орта ретінде емес, ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы», ҚР 1997 жылғы 15-шілдедегі «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заңдарының негізінде басқа табиғи ресурстармен байланыстағы табиғи ресурстардың бірі ретінде қарастырады. Сол себепті, 240-242 баптардың диспозициялары жер учаскесін нақты

атамайды, тек қоршаған ортаның объектілерінің бірі ретіндегі жерге (жер учаскелеріне) қатысты қоршаған орта талаптарын бұзуды көздейді (ҚР ЖК 139-бабы).

ҚР Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодексінде жер заңдарын бұзуға байланысты әкімшілік құқық бұзушылықтардың келесі түрлері көзделген:

а) жер меншігіне қол сұғатын әкімшілік құқық бұзушылықтар (18-тарау):

118-бап. Жерге меншік құқығын бұзу;

114-бап. Жер учаскелерін өз бетімен басып алу немесе уақытша пайдаланудағы жерлерді уақтылы қайтармау;

120-бап. Жер учаскелерінің арнайы шекараларын жою.

ә) табиғи ресурстарды пайдалану, қоршаған ортаны қорғау саласындағы әкімшілік құқық бұзушылықтар (19-тарау):

250-бап. Жерлерді бүлдіру;

251-бап. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдаланбау немесе нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбау;

252-бап. Жерлерді пайдаланудың табиғат қорғау режимінің талаптарын орындамау;

253-бап. Жерлерді нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбау;

254-бап. Уақытша пайдалануға берілген жерлерді уақтылы қайтармау немесе оларды нысаналы мақсаты бойынша пайдалану үшін жарамды жағдайға келтіру жөніндегі міндеттерді орындамау;

255-бап. Жер учаскесін пайдалану рұқсатынсыз іздестіру жұмыстарын жүргізу;

256-бап. Жер учаскелерін беру туралы талап-арыздарды қараудың белгіленген мерзімдерін бұзу;

257-бап. Тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерінің бар екендігі туралы ақпаратты жасыру;

258-бап. Жерлерді мемлекеттік тіркеу, есепке алу және бағалау мәліметтерін бұрмалау;

282-бап. Орман қоры учаскелерін заңсыз пайдалану;

285-бап. Орман қорының белгіленген тәртібін бұзу;

286-бап. Орман қорының уақытша пайдалануға берілген учаскелерін уақытылы қайтармау;

287-бап. Шабындықтар мен жайылымдарды бүлдіру, сонымен қатар орман қоры жерлерінде өз бетімен шөп шабу және мал жаю, дәрілік өсімдіктер мен техникалық шикізатты жинау;

288-бап. Орманды қалпына келтіру мен орманды дамытуға арналған орман қоры жерлерінің басқа да санаттарының және шабылған ағаштардың орнына ағаш егудің тәртібі мен мерзімдерін бұзу;

297-бап. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар режимін бұзу,

б) карантиндік ережелер мен ветеринарлық қадағалауға қатысты әкімшілік құқық бұзушылықтар (20-тарау):

307-бап. Қазақстан Республикасы аумағын карантиндік объектілерден қорғау жөніндегі ережелерді бұзу (бұл ҚР Жер кодексінің 140-бабының 2-тармағында көзделген);

308-бап. Карантиндік тексеру мен тиісті өңдеуден өтпеген материалдарды кіргізу;

309-бап. Зиянкестермен, өсімдіктер ауруларымен және арамшөптермен күрес жөніндегі ережелерді бұзу;

в) қоғамдық қауіпсіздік пен халықтың денсаулығына қол сұғатын құқық бұзушылықтар (21-тарау):

318-бап. Жабайы есірткі шөптерін жоюға байланысты шараларды қолданбау (бұл ҚР Жер кодексінің 140-бабының 2-тармағында көзделген). Карантиндік зиянкес өсімдіктердің қатарына жабайы есірткі шөптері де жатады (Қазақ КСР аумағындағы арам шөп өсімдіктермен күрес жүргізудің негізгі ережелерін қараңыз).

з) Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекара режимінің және Қазақстан Республикасы аумағында жүріп-тұрудың белгіленген тәртібіне қол сұғатын әкімшілік құқық бұзушылықтар (95-тарау, 389, 390-баптар);

389-бап. Шекара аймағында шекара режимін және жекелеген аумақтарда жүріп-тұру тәртібін бұзу;

390-бап. Қазақстан Республикасының аумақтық және ішкі суларындағы шекаралық режимді бұзу;

д) жол шаруашылығы, байланыс және көліктегі әкімшілік құқық бұзушылықтар(27-тарау, 488, 489, 499-баптар):

488-бап. Авто көлік жолдарының белгіленген сызығын қорғау және пайдалану ережелерін бұзу;

489-бап. Жер пайдаланушылардың авто көлік жолдары мен жол құрылғыларын пайдалану және қорғау ережелерін бұзу.

Жер заңдарын бұзумен байланысты әкімшілік құқық бұзушылықтарды істердің ведомстволығы:

541-бап — аудандық және оларға теңестірілген соттардың судьялары ҚР ӘҚБК 218, 219, 308 және 318-баптарында көзделген істерді қарайды;

554-бап — қоршаған ортаны және табиғи ресурстарды қорғау саласындағы уәкілетті органдар ҚР ӘҚБК 297-бабында көзделген істерді (ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың режимін бұзу) қарайды;

560-бап — өсімдіктер зиянкестері жөніндегі уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 307 және 309-баптарында көзделген істерді қарайды. Бұл — карантиндік зиянкестермен, өсімдіктер ауруларымен және арамшөптермен күрес жөніндегі ережелерді және зиянкестерге, өсімдіктер ауруларына және арамшөптерге қатысты ережелерді бұзу;

562-бап — орман, балық және аңшылық шаруашылық саласындағы уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 121, 282, 285, 286, 287 және 288-баптарында көзделген істерді қарайды;

563-бап — жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 120-, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257 және 258-баптарында көзделген істерді қарастырады;

549-бап — көлік және коммуникация саласындағы уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 488, 489 және 499-баптарында көзделген істерді (авто көлік жолдарының белгіленген сызығын қорғау және пайдалану ережелерін бұзу, жер пайдаланушылардың авто көлік жолдары мен жол құрылғыларын пайдалану және қорғау ережелерін бұзуы, байланыс құрылғыларын өз бетімен салу және пайдалану) қарастырады;

575-бап — шекара қызметі органдары ҚР ӘҚБК 389 және 390-баптарында көзделген істерді (шекара аймағында шекара режимін және жекелеген аумақтарда жүріп-тұру тәртібін бұзу, Қазақстан Республикасының аумақтық және ішкі суларындағы шекаралық режимді бұзу) қарастырады.

Әкімшілік құқық бұзушылықтар үшін әкімшілік жаза ҚР ӘҚБК ережелерімен нақты сәйкестікте, бапта осы құқық бұзушылық үшін көзделген шекте тағайындалады. Әкімшілік жаза әділ және құқық бұзушылықтың сипатына, оны жасаудың жағдайларына, құқық бұзушының тұлғасына сәйкес болуы тиіс.

Әкімшілік жазаны тағайындау тұлғаны орындамаған міндеттерін орындаудан, зиянды өтеуден және құқық бұзушылықтарының салдарын жоюдан босатпайды.

Бір әкімшілік құқық бұзушылық үшін тек бір негізгі немесе негізгі және қосымша әкімшілік жаза тағайындалуы мүмкін (ҚР ӘҚБК 60-бабы).

Бірінші рет әкімшілік құқық бұзушылық жасаған тұлғаны, егер ол құқық бұзушылық жасағаннан кейін келтірілген зиянды ерікті түрде өтесе немесе құқық бұзушылықтан келген зиянды басқа да жолмен жойса, сот, әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарауға уәкілетті орган (лауазымды тұлға) әкімшілік жауаптылықтан босатуы мүмкін.

Әкімшілік құқық бұзушылықтан келген зиян жеңіл болған жағдайда сот, әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарауға уәкілетті орган (лауазымды тұлға) әкімшілік құқық бұзушылықты жасаған тұлғаны ауызша ескерту жасай отырып, әкімшілік жауаптылықтан босатуы мүмкін (ҚР ӘҚБК 68-бабы).

14.7. Жер заңдарын бұзғаны үшін қылмыстық жауаптылық.

Қылмыстық жауаптылық жауаптылықтың мейлінше ауыр нысаны болып табылады және ол әкімшілік және тәртіптік жауаптылыққа қарағанда соттың кінәлі тұлғаға қоғамдық қауіптің жоғары деңгейін білдіретін әрекеті үшін қолданылатынымен ерекшеленеді. Қылмыстық жауаптылықтың жалғыз негізі болып қылмысты, яғни, ҚР Қылмыстық кодексімен көзделген қылмыс құрамының барлық белгілеріне ие әрекетті немесе әрекетсіздікті жасау табылады. Бір қылмыс үшін ешкімді де қайтадан қылмыстық жауапқа тартуға болмайды.

Сол себепті, жер заңдарын бұзғаны үшін қылмыстық жауаптылық ҚР Қылмыстық кодексінің қылмысты-жазалаушы нормаларына сәйкес жер құқығы қатынастары саласындағы қылмыстық жазаланатын қылмыстық әрекеттер үшін туындайды.

Жер заңдары өзінің қорғаушылық нормалары оң-позитивтік нәтижелер беруі үшін жер учаскелері меншік иелерінің, жер пайдаланушылардың және басқа да тұлғалардың міндеттерін және оларға қатысты тыйымдарды бекіткен. Тұлғалардың әрекеті немесе әрекетсіздігі жер заңдарының жер-қорғаушылық нормаларына кері әсер ететін және қылмыстық-жазаланатын әрекеттің барлық белгілерімен қоса қоғамға қауіпті сипатты

иеленген жағдайда қылмысты жасаған тұлғаны жазалауға бағытталған ҚР Қылмыстық кодексінің механизмі іске қосылады.

ҚР Қылмыстық кодексі жер құқығы қатынастары саласындағы қылмыстарды 11-тарауда экологиялық қылмыстардың құрамында қарастырады. Бұны жер және өзге де табиғи ресурстардың өзара байланыстылығымен түсіндіруге болады. Көп жағдайда қылмыс объектісі болып бір мезетте жер және өзге де табиғи ресурстар, тіпті, бүкіл қоршаған орта табылады. Сонымен қатар, экологиялық талаптар, нормативтер, стандарттар, нормалар азаматтардың шаруашылық жүргізуінің әртүрлі салаларындағы қызметтерін қамтуы мүмкін. Бұл талаптарды бұзу оларға өз қызметінің осы салаларындағы заң нормаларын қолдануды туындатады. Сондықтан, экологиялық қылмыстың құрамында субъектілерге — құқық бұзушыларға қатысты кешенді экологиялық талаптар орын алуы мүмкін.

Мысалы, ҚР Қылмыстық кодексінің 277-бабы шаруашылық және өзге де қызметке қатысты экологиялық талаптар саласындағы қылмыстарды қарастырады.

Табиғи ресурстарды пайдалану, кәсіпорындарды және пайдалану объектілерінің басқа да түрлерін, өнеркәсіп, көлік және байланыс объектілерін, ауыл шаруашылығы мақсатындағы және мелиорациялық объектілерді жобалау, орналастыру, салу, жөндеу, қолданысқа беру және пайдалану, қалалар мен өзге де елді мекендер құрылысы кезінде, сонымен қатар, әскери және қорғаныс объектілеріне, әскери және ғарыштық қызметке қатысты экологиялық талаптарды осы талаптарды орындау үшін жауапты тұлғалар бұзған жағдайда, егер бұл қоршаған ортаның елеулі ластануына, адам денсаулығына зиян келтіруге, жануарлар және өсімдіктер әлемінің жаппай қырылуына және өзге де ауыр салдарға алып келсе,— белгілі бір лауазымды иелену не белгілі бір қызметпен айналысу құқығынан 3 жыл мерзімге дейін айыра отырып не бұларсыз 5 жылға дейінгі мерзімге бас бостандығынан айырумен жазаланады.

Бұл баптың диспозициясында табиғи ресурстар объектілері, қоршаған ортаны ластау көрсетілген, олардың қатарынан табиғи ресурстардың объектісі және қоршаған ортаның құрамдас бөлігі ретіндегі жер учаскелері де орын алуы мүмкін.

Сонымен қатар, экологиялық талаптарды бұзу ҚР Қылмыстық кодексінің 278, 279-баптарында және өзге де баптарында

қарастырылған. Алайда, олар өндірістің қауіпті заттарымен байланысты.

278-бап. 1. Экологиялық тұрғыдан салыстырмалы түрде қауіпті химиялық, радиоактивтік және биологиялық заттарды өндіру, тасымалдау, сақтау, көму, пайдалану кезінде экологиялық талаптарды бұзу, егер бұл әрекеттер адм денсаулығына не қоршаған ортаға елеулі зиян келтіру қаупін тудырса,— екі жүзден бес жүзге дейінгі айлық есептік көрсеткіш мөлшеріндегі немесе сотталушының екі айдан бес айға дейінгі жалақысының не өзге де табысының мөлшеріндегі айыппұлмен немесе үш жыл мерзімге дейін бас бостандығын шектеумен не екі жыл мерзімге дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

2. Дәл осы әрекет қоршаған ортаның ластануына, улануына немесе ауруға ұшырауына, адам денсаулығына зиян келтіруге не жануарлар және өсімдіктер әлемінің жаппай қырылуына әкелсе, сонымен қатар, төтенше экологиялық жағдайы бар аумақта жасалса — бес жыл мерзімге дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

3. Осы баптың бірінші не екінші тармақтарында көзделген әрекеттер абайсызда адамдардың жаппай ауруға шалдығуына немесе адам өліміне әкелген болса,— үш жылдан сегіз жылға дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

279-бап. 1. Микробиологиялық немесе өзге де биологиялық агенттерді не токсиндерді қоймалау, жою немесе көму кезінде экологиялық талаптарды бұзу не оларды қайта өңдеу, сақтау немесе көму үшін Қазақстан Республикасының аумағына заңсыз әкелу,— екі жүзден бес жүзге дейінгі айлық есептік көрсеткіш мөлшеріндегі немесе сотталушының екі айдан бес айға дейінгі жалақысының не өзге де табысының мөлшеріндегі айыппұлмен немесе үш жыл мерзімге дейін бас бостандығын шектеумен не екі жыл мерзімге дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

2. Дәл осы әрекет қоршаған ортаның ластануына, улануына немесе ауруға ұшырауына, адам денсаулығына зиян келтіруге не жануарлар және өсімдіктер әлемінің жаппай қырылуына әкелсе, сонымен қатар, төтенше экологиялық жағдайы бар аумақта жасалса — бес жыл мерзімге дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

3. Осы баптың бірінші не екінші тармақтарында көзделген әрекеттер абайсызда адамдардың жаппай ауруға шалдығуына

немесе адам өліміне әкелген болса,— үш жылдан сегіз жылға дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

ҚР Қылмыстық кодексінің 277, 278, 279-баптарында экологиялық талаптарды бұзу және аталған қауіпті заттарды пайдалану кезінде абайсызда жануарлар және өсімдіктер әлемінің жаппай қырылуына әкелу мүмкіндігі қарастырылған. Ал ҚР ҚК 161-бабы жануарлар және өсімдіктер әлемінің жаппай қырылуының қасақана әрекет түріндегі басқа түрін қарастырады, яғни, жануарлар немесе өсімдіктер әлемін жаппай қырғаны, атмосфераны, жер немесе су ресурстарын улағаны, сонымен қатар, экологиялық апатты тудырған немесе тудыруы мүмкін өзге де әрекеттерді жасағаны үшін кінәлі тұлғалар он жылдан он бес жылға дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

Бұл қылмыс экологиялық қылмыстарға жататынына қарамастан, ҚР Қылмыстық кодексінде ол бейбітшілік пен адамзат қауіпсіздігіне қарсы қылмыстардың қатарында қарастырылған.

280-бапта көзделген өсімдіктердің аурулары мен зиянкестерімен күресу үшін белгіленген ережелер мен ветеринарлық ережелерді бұзу да экологиялық талаптарды бұзумен, соның ішінде, жерді қорғау талаптарымен байланысты. Жоғарыда атап өткеніміздей, ҚР Жер кодексінің 140-бабына сәйкес жер ерекше қорғауды қажет етеді. Бұл баптың 2-тармағына сәйкес, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар ауыл шаруашылығы жерін карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларын жұқтырудан, арамшөп, бұта мен шілік басып кетуден, жердің жай-күйі нашарлауының өзге де түрлерінен қорғауға міндетті.

Өсімдіктердің аурулары мен зиянкестерімен күресу үшін белгіленген бұл ережелерді бұзу ауыр салдарға әкелуі мүмкін. Сол себепті, ҚР Қылмыстық кодексінің 280-бабының 2-тармағы ауыр салдарға әкеліп соққан өсімдіктердің аурулары мен зиянкестерімен күресу үшін белгіленген ережелерді бұзу — екі жүзден бес жүзге дейінгі айлық есептік көрсеткіш мөлшеріндегі немесе сотталушының екі айдан бес айға дейінгі жалақысының не өзге де табысының мөлшеріндегі айыппұлмен немесе бір жыл мерзімге дейінгі түзету жұмыстарымен не үш жыл мерзімге дейін бас бостандығын шектеумен не екі жыл мерзімге дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

ҚР Қылмыстық кодексінің 285-бабында жерді бұлдіру туралы арнайы нормалар көзделген. Бұл қылмыстың сипаты мынадан көрініс табады:

1. Адамның денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтіруді, жердің табиғи қасиеттерін нашарлатуды тудырған улы химикаттарды, тыңайтқыштарды, өсімдіктердің өсуін қоздырғыштарды және өзге де қауіпті химиялық, радиоактивтік және биологиялық заттарды сақтау, пайдалану, тасымалдау, көму ережелерін бұзу нәтижесінде шаруашылық және өзге де қызметтің зиянды өнімдерімен жерді улау, ластау немесе басқа да бұлдіру — екі жүзден бес жүзге дейінгі айлық есептік көрсеткіш мөлшеріндегі немесе сотталушының екі айдан бес айға дейінгі жалақысының не өзге де табысының мөлшеріндегі айыппұлмен немесе үш жылға дейінгі мерзімге белгілі бір лауазымды иелену немесе белгілі бір қызмет түрімен айналысу құқығынан айырумен немесе екі жылға дейінгі мерзімге түзету жұмыстарымен жазаланады.

2. Дәл осы әрекет төтенше экологиялық жағдайы бар аумақта жасалса — үш жылға дейінгі мерзімге бас бостандығынан шектеумен не осы мерзімге бас бостандығынан айырумен жазаланады.

3. Осы баптың бірінші не екінші тармақтарында көзделген әрекеттер абайсызда адам өліміне әкелген болса, — екі жылдан бес жылға дейін бас бостандығынан айырумен жазаланады.

Бұл қылмысты тек жерге қатысты ретінде ғана емес, бүкіл қоршаған ортаға қатысты қылмыс ретінде қарастыруға болады. Сол себепті, бұл қылмыстың ҚР ҚК 277-279 баптарында көзделген қылмыстардан айырмашылығы да елеусіз.

Жерді қорғау саласында жасалатын қылмыстарға ерекше қорғалатын табиғи аумақтар режимін бұзу да жатады.

ҚР Жер кодексінің 1-бабына сәйкес, қорғалатын табиғи аумақ Қазақстан Республикасы жер қорының санаттарының бір түрі болып табылады.

ҚР Жер кодексінің 122-бабында ерекше қорғалатын табиғи аумақтар және сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі белгіленген.

Бұл жерлерді өзге қажеттіктерге алып қоюға жол берілмейді және оларда ерекше қорғау режимі не шаруашылық қызметтің реттелуші режимі белгіленеді.

Ерекше қорғауды қамтамасыз ету үшін осы аймақтар шегінде мемлекеттік табиғи-қорық қорының объектілерін сақтау мен малайтуға кері әсерін тигізетін кез келген қызметке тыйым салынып, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет және қорғау аймақтары белгіленуі мүмкін.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитарлық-қорғау және өзге де қорғау аймақтары шегіндегі жер учаскелері осы аймақтарды қорғаудың белгіленген режимін сақтай отырып пайдаланылады және ҚР Жер кодексінде белгіленген шарттарға сәйкес мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылуы (сатып алынуы) мүмкін.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар режимін бұзатын қылмыс ҚР Қылмыстық кодексінің 293-бабының нормаларында көзделген:

1. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың режимін бұзу нәтижесінде елеулі зиян тигізу — жүзден екі жүзге дейінгі айлық есептік көрсеткіш мөлшеріндегі немесе сотталушының екі айға дейінгі жалақысының не өзге де табысының мөлшеріндегі айыппұлмен немесе үш жылға дейінгі мерзімге белгілі бір лауазымды иелену немесе белгілі бір қызмет түрімен айналысу құқығынан айырумен немесе алты айдан бір жылға дейінгі мерзімге түзету жұмыстарымен жазаланады.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда мемлекеттік табиғи-қорықтық қор объектілерін қасақана бүлдіру не жоюдың нәтижесінде елеулі зиян тигізу — үш жылға дейінгі мерзімге бас бостандығын шектеумен не осы мерзімге бас бостандығынан айырумен жазаланады.

ҚР ҚК 299-бабы экологиялық ластанудың салдарын жоюға байланысты шаралар қолданбауды қарастырады.

Экологиялық ластануға ұшыраған жерлерде қалпына келтіру шараларын жүргізу міндеті жүктелген тұлғалардың осындай шараларды тиісті жүргізбеуі немесе оларды жүргізуден жалтаруы адам өліміне не адамдардың жаппай ауруға шалдығуына немесе қоршаған орта үшін өзге де ауыр салдарға алып келсе — бес жүзден мыңға дейінгі айлық есептік көрсеткіш мөлшеріндегі айыппұлмен немесе бес жылға дейінгі мерзімге белгілі бір лауазымды иелену немесе белгілі бір қызмет түрімен айналысу құқығынан айыра отырып сол мерзімге бас бостандығынан айырумен жазаланады.

Тәжірибеде жер учаскелерін азаматтарға заңсыз сатумен, жалға

берумен, табыстаумен, соның ішінде, шетелдік азаматтар мен азаматтығы жоқ тұлғаларға пара арқылы берумен, қызмет жағдайын асыра пайдаланумен және т.б. байланысты лауазымдық қылмыстар жасалуы мүмкін. Мұндай жағдайларда кінәлі лауазымды тұлғалар лауазымдық қылмыстар үшін қылмыстық жауаптылыққа тартылады.

14-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Заңды жауаптылықтың негізгі белгілері қандай?
2. Жер заңнамасын бұзған үшін заңды жауаптылықтың ерекшеліктері қандай?
3. Заңды жауаптылықтың түрлері.
4. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер-құқықтық жауаптылықтың ерекшелігі.
5. Жер заңдарын бұзғаны үшін тәртіптік жауаптылықтың ерекшелігі.
6. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер-мүліктік жауаптылықтың ерекшелігі.
7. Жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылықтың ерекшелігі.
8. Жер заңдарын бұзғаны үшін қылмыстық жауаптылықтың ерекшелігі.

14-тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Заңды жауаптылықтың негіздері болуы мүмкін:
 - 1) құқыққа қайшы әрекет немесе әрекетсіздік;
 - 2) құқыққа сай әрекет немесе әрекетсіздік.
2. Заңды жауаптылықтың негіздері болуы мүмкін:
 - 1) кері салдарға ие құқық бұзушылықтар;
 - 2) кері салдарға ие емес құқық бұзушылықтар.
3. Заңды жауаптылыққа жатпайды:
 - 1) әрекетсіздіктің нәтижесіндегі шығындарды өтеу;
 - 2) шығынды ерікті түрде өтеу;
 - 3) шығынды сот органдарының шешімі бойынша өтеу;

4) шығынды өтемақы тәртібінде өтеу.

4. Жер-құқықтық жауаптылыққа жатпайды:

- 1) жер учаскесінің нысаналы мақсатын бұзу;
- 2) ұтымды пайдалану ережелерін бұзу;
- 3) жер учаскесін уақтылы пайдаланбау;
- 4) жер учаскесін пайдаланусыз қалдыру.

5. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер учаскесін соттың алып қоюына қатысты қандай тәртіп белгіленген?

- 1) жер заңдарын бұзылуы себепті жер учаскесін алып қояды;
- 2) уәкілетті орган құқық бұзушылықты жоюдың қажеттігі туралы ескерту жасаған соң алып қояды;
- 3) әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы заңдарда көзделген жазалау шараларын қолданған соң алып қояды;
- 4) жер учаскесін тек сот ескертусіз алып қоя алады және әкімшілік жаза қолдана алады.

6. Шығындарды өтеу шараларын заңды жауаптылықтың қай түрін қолданбастан жүзеге асыруға болады?

- 1) тәртіптік жауаптылықты;
- 2) әкімшілік жауаптылықты;
- 3) қылмыстық жауаптылықты;
- 4) моральдық жауаптылықты;
- 5) жер-құқықтық жауаптылықты.

Әдебиеттер:

1) Абдраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации норм земельного права. Алматы, 2001 г.

2) Абдраимов Б.Ж. Актуальные вопросы правоприменения при разрешении земельных споров. Алматы, 1998 г.

3) Абдраимов Б.Ж. Земельное законодательство и судебная практика. Алматы, 2002.

4) Стамкулов А.С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. Алма-ата, Мектеп, 1982.

- 5) Ерофеев Б.В. Земельное право. Москва, 1995.
- 6) Ерофеев Б.В. Земельное право России, Учебник, Новый юрист, 1998.
- 7) Земельное право. Коллектив авторов. Москва, 1977.
- 8) Земельное право России под редакцией Б.В. Петрова. 1995.
- 9) Архипов И.Г. Земельное право Республики Казахстан. Учебное пособие. Алматы, 1999.
- 10) Хаджиев А.Х. Земельное право. Общая часть. Учебное пособие. Алматы, 2001.
- 11) Алексеев С.С. Общая теория социалистического права. Выпуск второй, Свердловск, 1994.
- 12) Самощенко И.С., Фарукшин М.Х. Ответственность по советскому законодательству. М., 1971.
- 13) Сборник нормативных актов по административному праву Республики Казахстан. Алматы, 2000 г.
- 14) Шайбеков К.А. Трудовое право Республики Казахстан. Алматы, 1996.
- 15) Кодекс об административных правонарушениях РК. Алматы, Жеті -Жарғы 2001.
- 16) Уголовный кодекс РК. Ведомости Парламента РК. 1997, № 15-16.
- 17) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі. Алматы, Дәуір, 1995.
- 18) ҚР Жер кодексі. Алматы, Юрист, 2003 г.

15-тарау. Жер даулары

15.1. Жер дауларының түсінігі және ерекшеліктері.

Жер даулары — бұл құқық субъектілерінің арасындағы жерге меншік құқығының, жер пайдалану құқығының, жерді жалға берудің және жер учаскелеріне, соның ішінде, шартты жер телімі мен мұрагерлікке қатысты өзге де құқықтардың мазмұны туралы келіспеушіліктері.

Бұл анықтамадан көрініп тұрғандай, жер даулары азаматтың немесе заңды тұлғаның жер учаскесіне субъективтік құқығын бұзуға немесе орын алуы мүмкін құқық бұзушылыққа қатысты туындайды.

Азаматтар мен заңды тұлғалардың атқарушы органдардың жеке меншік құқығындағы, жер пайдалану құқығындағы, жалға берудегі, шартты жер үлес түріндегі жер учаскелерін беру туралы мәселені қарастырмау немесе бас тарту түріндегі әрекеттері мен әрекетсіздіктеріне қатысты шағымдары мен өтініштері жер дауларына жатпайды, олар ҚР Президентінің 1995 жылғы 19-маусымдағы «Азаматтардың шағымдарын қарау тәртібі туралы» Жарлығына¹ сәйкес азаматтардың шағымдары мен өтініштерін қарау тәртібінде жүзеге асырылуы тиіс.

Аталған тұлғалардың мұндай өтініштері ҚР Конституциясында және Жер кодексінде көзделген жер учаскесін алуға объективтік құқықты жүзеге асыру мақсаттарында туындауы мүмкін.

Жер учаскелерін беруге уәкілетті органдар талап-арыздар мен өтініштерді заңмен белгіленген мерзімде қарауға ғана емес, сонымен қатар, егер жер учаскесі қолда бар жағдайда өтініш берушінің тұрғылықты жеріне, жұмыс орнына қарамастан сұралып отырған жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану үшін беруге міндетті.

Мысалы, жер учаскесі қолда бар болған жағдайда жер учаскесін беруден негізсіз бас тартқан жағдайда тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскесінің бар екендігі туралы ақпаратты жасырған кінәлі тұлғалар әкімшілік жауаптылыққа тартылады (ҚР ӨҚБК 257-бабы).

ҚР Жер кодексінің 43-бабына сәйкес, жер учаскесіне

¹ Вестник Казахстана. 29 июня 1995 г.

субъективтік құқық осы учаске шекарасындағы топырақтың үстінгі қабатына, тұйық су айдындарына, екпелерге таралады.

Жоғарыда атап өткеніміздей, егер мұндай пайдалану басқа тұлғалар мен мемлекеттің құқықтарын, соның ішінде Қазақстан Республикасында меншік объектісі болып табылатын жер қойнауына, су көздеріне, өсімдіктер әлеміне және ауа кеңістігіне құқықтарын бұзбаса, жер учаскесінің меншік иесі, жер пайдаланушы осы учаскенің үстіндегі және астындағылардың барлығын өз қалауы бойынша және қандай да бір рұқсаттардың қажетінсіз пайдалана алады.

Жер учаскесінің аталған субъектілері ҚР Жер кодексінің 43-бабының 11-тармағына сәйкес, егер жер учаскесінің нақтылы (белгілі бір жердегі) шекарасы белгіленсе және жер учаскесін басқару жөніндегі аумақтық орган жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатты берген жағдайда жоғарыда аталған құқықты иелене алады. Бұл тәртіпті сақтамау көптеген жағдайларда жер дауларына әкеп соғады.

Тіпті, жер учаскесін сату-сатып алудың, сыйға тартудың, айырбастаудың және жер учаскесіне, жер пайдалануға, жалға беруге, мұрагерлікке қатысты меншік құқығының өтуінің басқа да түрлерінің қажеттігі туған жағдайда да жер учаскесінің көлемін, шекарасын және басқа да мәліметтерін ҚР Әділет министрлігі органдарындағы жер кадастры мен тіркеуді есепке алу мәліметтері бойынша нақтылау талап етіледі.

Бұл талаптарды орындамау жер учаскесін пайдаланудың мерзіміне және өзге де жағдайларға қатысты жер дауларының туындауына себеп болады.

ҚР Жер кодексінің 103-бабына сәйкес ауыл шаруашылығы ұйымдарының және кәсіпорындарының қайта құрылуымен және таратылуымен байланысты шартты жер үлестерін иеленген азаматтардың құқықтары шартты жер үлесіне құқық туралы куәлікпен куәландырылады.

Барлық жер даулары жоғарыда аталған жеке меншік құқығындағы, жер пайдалану құқығындағы, жалға беру құқығындағы жер учаскелеріне, шартты жер үлестеріне, сонымен қатар, сервитут құқығына қатысты туындайды.

Жер даулары мемлекеттік меншіктегі жерлерге қатысты туындамайды және туындамауы тиіс те, себебі, заңдарда бұған қатысты ешбір негіз жоқ.

Шекаралық жер дауларын мемлекеттер халықаралық құқық нормаларының негізінде шешеді.

Егер жер учаскесіне қатысты құқықты рәсімдеудің жоғарыда аталған тәртіптерінің барлығы орындалса (оның шекарасы, мөлшері, орналасқан жері туралы мәліметтерді нақтылай отырып), бөтен жер учаскесіне құқықты қасақана бұзу жағдайларын есептемегенде, жер даулары туындамайды.

Сонымен, жер даулары меншік иесінің, жер пайдаланушының құқықтарына, жалға беруге, шартты жер үлесіне, сервитутқа және жер учаскелеріне қатысты құқықтарға қол сұғушылыққа қатысты туындауы мүмкін. Сондай-ақ, уәкілетті органдардың жоғарыда аталған құқықтарды жүзеге асырудың іс жүргізушілік нысандарына қатысты белгілі бір әрекеттерінің немесе әрекетсіздіктерінің негізінде де жер даулары туындауы мүмкін.

Мысалы, жер заңдарын бұзумен байланысты жер құқық бұзушылықтары ҚР Жер кодексінің 67-бабында қарастырылған.

ҚР Жер кодексінің 67-бабына сәйкес, егер нормативтік құқықтық актіде мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шарты негізінде сервитут белгілеу көзделсе, олардың мұндай шарт жасасудан немесе меншік иесі немесе жер пайдаланушы қоятын шарттың талаптарынан бас тартуына мүдделі тұлға меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз беруі арқылы сот тәртібімен дауласа алады. Егер нормативтік құқықтық актіде жергілікті атқарушы органның актісі негізінде сервитут белгілеу көзделсе, сервитут белгілеуге мүдделі тұлға, меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл актіге сот тәртібімен шағымдана алады.

ҚР Жер кодексі жер дауларының туындау негіздері ретінде оларды сот тәртібінде шешуге қатысты 15 сілтеме жасайды (53, 67, 74, 88, 89, 91, 92, 94, 99, 106, 148, 166, 167, 170-баптары). Олар төменде жер дауларын түрлерге бөлу кезінде қарастырылады.

15.2. Жер дауларының түрлері және мазмұны.

Түрлерге бөлу — бұл өзіндік ерекшеліктері бойынша жер дауларының түрлерін ғылыми тұрғыдан анықтау. Оны даулардың сипаты, объектісі және субъектісі бойынша жүргізуге болады. Тәжірибелік көзқарас тұрғысынан қарағанда, жер дауларын

түрлерге бөлу олардың ерекшеліктерін талдау кезінде қандай да бір жер дауын шешудің тәртібін анықтауға мүмкіндік береді.¹

1. Жер дауларын түрлерге бөлу жеке және заңды тұлғалардың жер учаскесіне субъективтік құқықтары тұрғысынан қарастырылады.

Олар жер дауларының сипатына қарай істі шешудің әкімшілік және сот тәртібі деп бөлінуі мүмкін. Мұндай тәртіп бұрынғы КСРО-да кеңінен дамыған болатын.

Қазақстан Республикасының жер заңдары жер құқығы қатынастарымен байланысты жер дауларын шешудің әкімшілік тәртібін қарастырмайды. ҚР Жер кодексінде көзделгендей, Қазақстан Республикасы облыстарының арасындағы жер қатынастарды реттеу ҚР Үкіметінің құзыреті (13-бап), ал аудандық және облыстық атқарушы органдардың арасындағы мұндай қатынастарды реттеу мемлекеттің, меншік иесі ретіндегі Қазақстан Республикасының билік жүргізу функциясын жүзеге асырушы атқарушы органдар ретіндегі ҚР Үкіметінің және жер қатынастарын реттеу жөніндегі облыстық атқарушы органдардың құзыреті болып табылады. Жер қатынастарын реттеудің осы саласындағы мемлекеттік органдарды жер дауларын әкімшілік тәртіпте реттейтін органдар деп атауға болмайды. Сонымен қатар, ескере кететін бір жайт, жер даулары жер қатынастарынан емес, жер құқығы қатынастарынан туындайды.

ҚР Жер кодексінің 167-бабына сәйкес, жер құқығы қатынастарынан, яғни, жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыратын жекелеген субъектілерге жер учаскелерінің бекітілуімен, жер ресурстарын басқарумен байланысты жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі құқықтық қатынастардан, туындайтын даулар сот тәртібімен қаралады.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 4-наурыздағы № 290 қаулысымен бекітілген Ауыл шаруашылық және орман алқаптарын ауыл және орман шаруашылығынан өзге де мақсаттарда пайдалану үшін алып қою кезінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы келтірген шығындар мен ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығының өтелуге жататын шығындарын анықтау тәртібі туралы ережеде көзделгендей, жер учаскесінің

¹ Иконницкая И. А. Разрешение земельных споров. М.. «Юридическая литература». 1973.. с. 38

меншік иесі немесе жер пайдаланушы меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтатуды көздейтін шешіммен келіспеген жағдайда дау сот тәртібінде шешілгенше аталған шешімнің жүзеге асырылуы мүмкін емес.

Дауды қарау кезінде жер учаскесінің меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығындарды өтеудің барлық мәселелері шешіледі (28, 29-тармақтар).¹

2. Жер дауларының объектісі болып нақты жер учаскесі және жер учаскесін беруге, соның ішінде, жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатты рәсімдеуге байланысты процедуралық мәселелер де табылады.

Жер учаскесі өзінің мөлшеріне, шекарасына, сапасына, орналасқан жеріне, жер учаскесін пайдалану қолайлылығына және т.б. факторларға қатысты жер дауының объектісі болуы мүмкін.

Процедуралық мәселелер бойынша жер даулары келесі сұрақтарға қатысты туындайды:

- 1) жер учаскесін беруден бас тартуды қарау;
- 2) жер учаскесін алып қоюға және беруге келісу;
- 3) жер учаскесін беру туралы шешім шығару;
- 4) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды беру;
- 5) жер учаскесіне құқықтың тоқтатылуы;
- 6) жер учаскесі шекарасының өзгеруі;
- 7) жер учаскесін қалыпты пайдалануға кедергі жасайтын жағдайларды жою;
- 8) келтірілген шығындардың (зиянның) мөлшерін анықтау;
- 9) жер учаскесін пайдалану және қорғау шарты бойынша міндеттерді орындамау;
- 10) жер учаскесінің сызығын жою;
- 11) уәкілетті органның жер учаскесін пайдалану және қорғау мәселелері, соның ішінде, сервитут және қорғау аймақтары мәселелері бойынша шешімінің заңдылығы және негізділігі;
- 12) жер учаскесін алудағы (сатып алудағы) артықшылық құқық;

¹ Положение о порядке определения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и убытков, причиненных собственником или землепользователем при изъятии сельскохозяйственных и лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства САПП РК, 1997 г., № 11 ст.75

- 13) жер аукционына қатысуға рұқсат туралы мәселе;
- 14) бүлінген жерлерді жаңғыртуды жүргізу;
- 15) жер учаскесін (алқапты) бір түрден екінші түрге ауыстыру;
- 16) жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту;
- 17) Қазақстан Республикасы жер заңдарының мазмұнынан туындайтын өзге де мәселелер.

Жер даулары субъектілері бойынша мыналардың арасында туындайды:

- 1) бастапқы және туынды жер пайдаланушылардың;
- 2) жергілікті мемлекеттік органдардың, азаматтардың және заңды тұлғалардың;
- 3) жер пайдаланушылардың;
- 4) жер учаскелерінің меншік иелерінің,
- 5) жер учаскелерінің субъектілерінің және осы учаскесіне жер учаскесіне үміткерлердің;
- 6) мемлекеттік жер пайдаланушылардың;
- 7) ерлі-зайыптылардың;
- 8) мұрагерлердің,
- 9) мемлекеттердің;
- 10) жер учаскелерінің меншік иелерінің, жер пайдаланушылардың және жалға алушының;
- 11) шартты жер үлестері субъектілерінің;
- 12) Қазақстан Республикасы жер заңдарында көзделген өзге де тұлғалардың.

Жер дауларының бұл түрлерінен көрініп тұрғандай, олардың мәні жер құқығының тек материалдық нормаларымен ғана емес, сонымен қатар, іс жүргізушілік нормаларымен де, жер қатынастарын реттеуге, жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған жер заңдарын орындауды қамтамасыз ету жөніндегі шаралар жүйесі — жерге орналастырумен де байланысты. Жерге орналастырудың (жер процесінің) мәліметтері жер құқығы қатынастарының бұл саласында заңдылықты жүзеге асыру үшін қажет. Бұл арқылы олар жер дауларын шешуде соттың шындықты анықтауына септігін тигізеді.

Осы тұжырымдарды дәлелдеу мақсатында сот тәжірибесінен келесі мысалдарды келтіріп өтейік.

Шаруа қожалығының «МИД» жауапкершілігі шектеулі серіктестігіне қатысты талап-арызы бойынша бұзылған жер пайдалану құқығын қалпына келтіру туралы іс қаралды.

Іс материалдарынан көрініп тұрғандай, шаруа қожалығына тиесілі жерлерде «МИД» ЖШС оның келісімінсіз электр қабылдау желісін өткізген. Электр қабылдау желісін орнату шаруа қожалығының жер пайдалану құқығына нұқсан тигізді. Таран аудандық сотының шешімімен талап-арыз қанағаттандырылды. Жалпы алғанда дау сервитут құқығын орнықтыруға қатысты туындаған.

Алайда, «МИД» ЖШС электр желісін тарту кезінде жер заңдарының талаптарын орындамаған, сервитут құқығын куәландыратын құжатты рәсімдемеген және жер учаскесінің меншік иесіне шығындарды өтемеген.

Б.К. Заирбаеваның «Көктерек» өндірістік кооперативіне қатысты жер учаскесін пайдаланудағы кедергілерді жою туралы талап-арызы Мендіқара аудандық сотының шешімімен қанағаттандырылды. Облыстық соттың азаматтық істер жөніндегі алқасының анықтамасымен бұл шешімнің күші жойылып, талап-арызды қанағаттандырудан бас тарту туралы жаңа шешім қабылданды.

Іс материалдарына сәйкес, талапкер жер теліміне құқықты сыйға тарту шарттарының негізінде Оспановтардан жалпы көлемі 125 га жер телімін алды. Оларды нотариалды түрде куәландырып, жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі аудандық комитетте тіркеуден өтті. Осы құжаттардың негізінде талапкер «Көктерек» өндірістік кооперативінің төрағасына жер үлесін беру туралы өтініш жасады, себебі, талапкерге тиесілі жер учаскесі аталған кооперативтің иелігінде еді. Өндірістік кооперативтің төрағасының бас тартуына байланысты, талапкер жер үлесін күштеп бөліп беру туралы талаппен сотқа шағымданды. Сонымен, жоғарыда аталған жағдайлардың жиынтығы талапкердің берген талаптарының құқыққа сәйкестігін дәлелдейді. Істі қарау барысында азаматтық істер жөніндегі алқа бірінші инстанция сотының талап-арызды қанағаттандыру туралы шешімінің күшін жойып, талап-арызды қанағаттандырудан бас тарту туралы жаңа шешім қабылдады. Өзінің қорытындысын алқа мына жағдаймен негіздеді: «Көктерек» өндірістік кооперативінің төрағасы жер учаскесін нақты бөліп беру туралы мәселені шешуге құқылы емес,

себебі, мұндай мәселені шешу жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі жергілікті органдардың айрықша құзыретіне жатады.

Азаматтық істер жөніндегі алқаның бұл шешімі ҚР «Мемлекеттік ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының мүлкін жекешелендірудің ерекшеліктері туралы» заңның 14-бабына қайшы. Бұл бапқа сәйкес, жұмысшы шаруа қожалығын, ауыл шаруашылығы коопертивін құру немесе ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу мақсатында кәсіпорынның ұжымынан шыққан кезде оған кәсіпорын жерлерінің құрамынан учаске бөлінеді. Материалдардан көрініп тұрғандай, инстанциямен сұралып отырған жер учаскесі «Көктерек» өндірістік кооперативінің жер пайдалануында. Жер учаскесінің талапкерін анықтап алған соң ғана бұл учаскені орналастыру актісімен бекіту мәселесі тууы мүмкін. Бұл функцияны атқарушы биліктің жергілікті органдары жүзеге асырады. «Көктерек» өндірістік кооперативі жерді ерікті түрде беруден бас тартқандықтан, талапкер сотқа шағымдануға мәжбүр болған. Мұндай жағдайларда кассациялық инстанция сотының қорытындысы негізсіз болып табылады және талап-арызды қанағаттандырудан бас тарту туралы ұйғарымды заңды және негізді деп тануға болмайды.

Аудандық әкімшілік басшысының 1992 жылғы 26-қазандағы № 411 шешіміне сәйкес Л.И. Михееваға оның өзінде бар жер учаскесіне қосымша 100 шаршы метр жер учаскесі берілді. Одан әрі әкімшілік басшысы 1996 жылғы 14-мамырдағы № 167 шешімінің негізінде азамат Р. Түсіповке мөлшері 0, 1103 га жер учаскесін беріп, жерді өмір бойы мұрагерлік негізде пайдалану құқығы жөніндегі акт табыстайды. Талапкерге (Л.И.Михеева) тиесілі жер учаскесі белгіленген тәртіппен алып қойылмағанына қарамастан, аталған акт осы учаскеге қатысты берілген. Сонымен қатар, сот талап-арызды қанағаттандырудан бас тарта отырып, талапкердің жерді өмір бойы мұрагерлік негізде пайдалану құқығы жөніндегі актіні белгіленген тәртіп бойынша алмағанын негізге алды. Соттың мұндай қорытындысын дұрыс деп санауға болмайды, себебі, ҚР Жер кодексінің 43-бабында анықталғандай, азаматтарға жер учаскесі жергілікті атқарушы органның шешімі негізінде беріледі, содан кейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар жер учаскесін өмір бойы иелену құқығы жөніндегі актіні беріп, жер учаскесін нақты бөліп беру жөніндегі

жұмыстарды жасайды (Қазақстан Республикасы Министрлер кабинетінің 1994 жылғы 30-тамыздағы № 968 қаулысымен бекітілген Жер учаскелерін иелену, жалға беру, пайдалану құқығын беру туралы өтініштерді қарау және қозғау тәртібі ереженің 29-бабы).

Киров аудандық әкімшілігінің әкімі 1994 жылғы 13-маусымдағы № 300 шешімімен қайта ұйымдастырылған «Сәдібек» шаруа қожалығына «Үтір-Төбе» ұжымдық шаруашылығының 3-бөлімшесінің жерлерінен 7 га жерді өмір бойғы иелікке бөліп берген.

Шешіммен келіспеген «Үтір-Төбе» ұжымдық шаруашылығы шешімді заңсыз деп тану туралы талап-арызбен сотқа шағымданды. Талапкердің талаптары мынамен негізделді: «Сәдібек» шаруа қожалығы ұжымдық кәсіпорынның құрамынан бөлініп шықпаған, ал оның жетекшісі Б.Арзықұлов бұл ұжымның мүшесі емес, тіпті, ол 1991 жылғы маусымда ҚР ЕЗТК-тің 33-бабының 4-тармағы бойынша жұмыстан босатылған болатын. Сонымен қатар, ол ұжымдық кәсіпорынға жер бөліп беру туралы өтінішпен жолданбаған. Шаруашылықтың жарғылық қорында мемлекеттің үлесі жоқ, әкімнің шешімі ұжымдық кәсіпорынның көзқарасын ескерместен шығарылған.

Іс соттарда бірнеше рет қаралды. Қабылданған сот шешімдері күшін жойған соң іс облыстық соттың өндірісіне қабылданды. Бұл сот өзінің 1996 жылғы 10-сәуірдегі ұйғарымымен талапкердің талап-арыздан бас таруын қабылдады, іс бойынша өндірісті тоқтатып, тараптарға іс бойынша өндірісті тоқтатудың салдарын түсіндірді.

Соттың ұйғарымына шаруа қожалығының жетекшісі Б.Арзықұлов жеке шағым беріп, онда шаруа қожалығына ұжымдық шаруашылықтың 3-бөлімшесінің жерінен учаске бөліп берген аудан әкімінің соңғы шешімімен келіспейтінін білдірді. Бөлінген жер учаскесі шаруа қожалығын жүргізу үшін жарамсыз, жалаңаш сорлары бар және бұл жерде ештеңе өспейді. Осыған байланысты соттың талап-арызды қайта қарап, бұрынғы учаскенің шаруа қожалығының пайдалануында қалу-қалмау мәселесін шешуі керек болды.

Алқа іс материалдарын тексеріп, шағымның негіздерін талдай отырып, соттың іс бойынша өндірісті тоқтату туралы ұйғарымын

заңды және негізді, сол себепті оны өзгертусіз қалдыру керек деген қорытындыға келді.

ҚР Азаматтық істер жүргізу кодексінің (АІЖК) 24-бабына сәйкес, талапкер талаптың негізін және пәнін өзгертуге, талаптардың мөлшерін көбейтуге және азайтуға немесе талаптан бас тартуға құқылы. Жауапкер талапты тануға құқылы. Тараптар істі бейбіт келісіммен аяқтай алады.

Егер бұл әрекеттер заңға қайшы келсе немесе кімнің болса да құқықтары мен заңмен қорғалатын мүдделерін бұзатын болса, сот талапкердің талаптан бас тартуын, жауапкердің талапты тануын қабылдамайды және тараптардың бейбіт келісiмiн бекiтпейдi.

Қарастырылып отырған жағдайда, сот талапкердің талаптан бас тартқанына дейін оның заңдылығын және басқа тұлғалардың құқықтары мен мүдделерін бұзбайтындығын тексерді. Бұл ретте ол мынадай қорытындыға келді: аудандық әкімшілік әкімі 1996 жылғы 18-наурыздағы № 210 шешімімен 1994 жылғы 13-маусымдағы шешімге өзгертулер енгізді, осының нәтижесінде шаруа қожалығына ұжымдық кәсіпорынның 3-бөлімшесінің жерлерінен мөлшері 7 га жер учаскесі ауданның арнайы жер қорының есебінен бөлінген, яғни, әкім өзінің соңғы шешімі арқылы заңның бұзылуын жойып, ұжымдық шаруашылықтың заңмен қорғалатын мүдделерін қалпына келтірген. Осыған сәйкес, сот талапкердің талаптан бас тартуын қабылдап, іс бойынша өндірісті тоқтату туралы ұйғарым шығарды.

Шаруа қожалығының мүшелері әкімнің соңғы шешімімен келіспейтіндігі, берілген жер учаскесінің шаруа қожалығын жүргізу үшін жарамсыздығы, сонымен қатар, «Үтір-Төбе» ұжымдық шаруашылығының әрекеттерімен келтірілген зиянды өтеу туралы дауды соттың қарамағандығы туралы шағым негіздемелері негізсіз. Бұл мәселелер даудың дербес пәндері болып табылады, және шаруа қожалығының басшылығы әкімнің шешіміне белгіленген тәртіп бойынша шағымдануға және іс жүргізушілік нормалардың нормаларын сақтай отырып жауапкерге зияндарды өтеу туралы талаптар беруге құқылы — сол себепті, олар ұйғарымның күшін жоюдың негізі болып табылмайды.

ҚР АІЖК 318-бабының 1-тармағын негізге ала отырып, сот алқасы мынадай ұйғарымға келді: «Оңтүстік Қазақстан облыстық

сотының 1996 жылғы 10-сәуірдегі ұйғарымын өзгеріссіз, ал жеке шағымды қанағаттанусыз қалдыру».¹

15.3. Жер дауларын шешудің тәртібі.

ҚР Жер кодексі жер дауларын шешудің тәртібін қарастырмайды. Бұл кодекс жер дауларының сот тәртібімен қаралатынын көрсетеді. Бұл жағдайда «тәртіп» термині тиісті органдардың жер дауларын шешудегі қызметін ұйымдастыруды, яғни, жер дауларын шешудің белгілі бір процесін, белгілі бір процедурасын білдіреді.² Бұл Қазақстан Республикасы сот органдарының қызметіне де қатысты. Бұдан шығатын қорытынды, Қазақстан Республикасының жер құқығы, оның құқықтық негізі — жер заңдары Қазақстан Республикасы сот органдарының жер құқығы қатынастарынан туындайтын дауларды қарау процесін реттемеген. Сол себепті, бірқатар ғалымдардың, мысалы, И.А. Иконицкаяның «жер процесі жер дауларының тәртібін ғана емес, сонымен қатар, жерді басқару және оған билік ету функцияларын жүзеге асыратын мемлекеттік органдардың өзара қатынастарын да анықтауы тиіс» деген көзқарасы жер заңдарының нормаларына сәйкес келмейді.³ Алайда, бұл Қазақстан Республикасының жер құқығында жер процесінің жоқ екендігін білдірмейді. Ол бар және Қазақстан Республикасының жер заңдарының нормаларын жүзеге асыру мақсатында жер құқығының материалдық құқықтық нормаларымен үйлесе отырып әрекет етеді.

Жер процесін жер құқығының институты ретінде Б.Ж. Абдраимов және басқа да ғалымдар таниды.⁴

Жер дауларын қарастыру барысында соттар жер құқығының заң шығарушы және нормативтік-құқықтық базаларын негізге алады, бұларда жер ресурстарын басқарумен, жер учаскелерін

¹ Абдраимов Б.Ж. Актуальные вопросы правоприменения при разрешении судами земельных споров. Алматы. «Борки». 1998. С. 24-26, 44-45.

² Иконицкая И. А. Разрешение земельных споров. С. 73

³ Иконицкая И. А. Разрешение земельных споров. С. 89

⁴ Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Алматы, Юрист, 2001 г., С. 16,22-23

жекелеген субъектілерге меншік, жер пайдалану және жер учаскесіне қатысты өзге де құқықтармен қоса бекітумен байланысты жерді қорғау және пайдалану жөніндегі құқықтық қатынастарды реттеу көрініс тапқан.

Жер дауларын шешуде меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, жалға беру, сервитут институттарын және оларды қорғауды жүзеге асырудың процедуралық мәселелерін реттейтін жер заңдарының нормалары ерекше мәнге ие. Бұларға қоса, жер қорын басқару, жердің жекелеген санаттарының құқықтық режимі, меншік құқығын, жер пайдалану құқығын, жалға беру құқығын қорғау, шартты жер үлестері, жер учаскелерінің нысаналы мақсаты, мерзімдері, мөлшері, бөлінетіндігі, бөлінбейтіндігі, ақылығы, ақысыздығы, жер учаскелерін беру мен пайдаланудағы жеңілдіктер туралы нормалардың және жерлердің жекелеген санаттарының құқықтық режимдерін реттеудің құқықтың басқа салаларына (су құқығы, орман құқығы, тұрғын үй құқығы, азаматтық құқық, аграрлық құқық, экологиялық құқық және т.б.) ауысу жағдайларының, яғни, жер заңдарының нормаларының Қазақстан Республикасының құқық жүйесіндегі өзге де құқық салаларының нормаларымен өзара байланысының да аталған мәселедегі орны ерекше.

Жер дауларын шешуде жер заңдарының біз жоғарыда атап өткен сілтемелік нормалары айырықша мәнге ие. Бұл нормалар, бір жағынан, жер дауларының соттылығын көрсетсе, екінші жағынан, жер дауларын шешуде жер заңдары нормаларының қолданылу шартының міндеттілігін көрсетеді.

Сол себепті, жер құқығының материалдық және іс жүргізушілік базасын жетілдіру ғылым мен тәжірибенің көкейкесті мәселесі болып табылады. Бұл жер заңдарындағы олқылықтар мен қарама-қайшылықтарды жою жөніндегі ғылыми-негізделген ұсыныстарды жасау мақсатындағы ғылыми зерттеулердің белсенділігін күшейте түседі.¹

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 1998 жылғы 14-мамырдағы «Соттардың жер заңдарын қолдану

¹ Стамкулов А.С. Некоторые проблемы правового регулирования земельных отношений (Юридическая газета. 13 марта 2002 года): Фемида. 2001 г., № 10, стр. 27-34; Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Алматы. 2001.; Актуальные вопросы правоприменения при разрешении судами земельных споров, Алматы. 1998.

тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы» қаулысы¹ Қазақстан Республикасында соттардың жер дауларын шешу тәжірибесінің жалпыланған материалы болып табылады. Ол жер туралы және өзге де заңдарды қолдану тәртібін түсіндіруді ғана емес, сонымен қатар, жер дауларын шешуде заңдарды қолдану тәртібін белгілі бір дәрежеде реттейтін заң нормаларын да қамтиды және сот билігінің жоғарғы инстанциясы ретіндегі сот органдарының өз міндеттерін қолданыстағы жер заңдарының негізінде жүзеге асыруы туралы нұсқама береді. Сол себепті де, Жоғарғы Сот Пленумының аталған қаулылары сот жүйесі үшін елімізде және жер құқығы қатынастарының осы саласында заңдылық пен құқықтық тәртіпті жүзеге асыру және реттеудегі маңызды құрал болып табылады (№ 1 қосымшаны қараңыз).

Мұндай маңызды қаулылардың қатарынан Жоғарғы Сот Пленумының 2000 жылғы 22-желтоқсандағы « Соттардың «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңын қолдану тәжірибесі туралы» қаулысын² атауға болады.

Бұл қаулыда қоршаған ортаны қорғау туралы заңдардың қатарынан Қазақстан Республикасы Президентінің «Жер туралы» жарлығы, ҚР «Жер туралы» заңы, ҚР «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заңы аталған.

Бұл Пленумның бірқатар анықтамалары мен ұйғарымдары үлкен тәжірибелік мәнге ие. Солардың қатарынан мына анықтаманы атауға болады: «қоршаған орта табиғи объектілердің, соның ішінде, атмосфералық ауаны, топырақты, жер қойнауын, өсімдіктер және жануарлар әлемін, сонымен қатар, климат пен олардың өзара әсерін қоса алғанда, тірі және тірі емес табиғи ресурстардың жиынтығын білдіреді». Сонымен қатар, Пленум қоғамның материалдық, мәдени және өзге де қажеттіктерін (жер, оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер және жануарлар әлемі) қанағаттандыру үшін шаруашылық және өзге де қызмет барысында табиғи ресурстарды пайдалануды жете ажыратқан. Соған қарамастан, біздің ойымызша Пленумның келесі тұжырымын әлі де нақтылау қажет: «Қызыл Кітапқа енген

¹ Сборник постановлений Пленумов Верховного Суда Республики Казахстан. 1998-Г'99 гг.. Алматы. 2000 г

² Сборник постановлений Верховного Суда Республики Казахстан, 1998-1999 гг. Алматы, 1999. С. 8-16.

атмосфералық ауа, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, жануарлар, өсімдіктер және өзге де табиғат объектілері шаруашылық қызмет барысында пайдаланылмаса, олар табиғи ресурстарға жатпайды» (3— т.). ҚР 2002 жылғы 11-наурыздағы «Атмосфералық ауаны қорғау туралы» заңында атмосфералық ауа қоршаған ортаның құрамдас бөлігі деп аталған (1-баптың 1-тармағы). Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 15-сәуірдегі «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңы табиғи ресурстарға мынадай анықтама берген: «табиғи ресурстар — бұл қоғамның материалдық, мәдени және өзге де қажеттіктерін қанағаттандыру үшін шаруашылық және өзге де қызмет барысында пайдаланылатын қоршаған ортаның құрамдас бөлігі». ҚР 1997 жылғы 15-шілдедегі «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заңы 28-бабында ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды ғылыми, мәдени-ағартушылық, оқу, туристік, рекреациялық және шектелген шаруашылық мақсаттарда қолдануға жол береді.

Табиғи ресурстардың мәртебесін анықтау кезінде табиғи ресурстардың конституциялық ережелеріне мән беру қажет. ҚР Конституциясының 6-бабының 3-тармағында жер және оның қойнауы, су көздері және өсімдіктер мен жануарлар әлемі шаруашылық немесе өзге де қызмет барысында пайдаланылуына қарамастан, табиғи ресурстар деп аталынған. Сонымен қатар, аталған табиғи ресурстар мемлекет меншігі болып табылады, ал заңдарда белгіленген негіздерде және жағдайларда жер жеке меншікте де болуы мүмкін. ҚР Жер кодексінің 21-бабына сәйкес, меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалдануға және оған билік етуге құқығы бар. Жекелеген табиғи ресурстарға қатысты меншік құқығы Қазақстан Республикасының өзге де заңдарына сәйкес шешіледі.

15-тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер дауларының түсінігі.
2. Жер дауларының түрлері.
3. Жер дауларының объектілері.
4. Жер даулары және оларды қараудың іс жүргізушілік тәртібі.
5. Жер дауларының субъектілері.
6. Жер дауларын шешудің тәртібі.

Әдебиеттер:

1. Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Алматы, 2000 г.
2. Абдраимов Б.Ж. Актуальные вопросы правоприменения при разрешении земельных споров. Алматы, 1998 г.
3. Сборник постановлений Пленумов Верховного Суда Республики Казахстан, 1998-1999 г., Алматы, 2000 г.
4. Стамкулов А.С. Некоторые проблемы правового регулирования земельных отношений. Юридическая газета, 13 марта 2002 г. Фемида, 2001 г., № 10, стр. 27-34.
5. «Жер туралы» заң. 24-қаңтар 2001ж.
6. ҚР Жер кодексі, 2003 г.

№ 1 қосымша

«Қазақстан Республикасының жер құқығы» пәні бойынша сұрақтардың үлгілік тізімі.

7. Жер құқығының туындауының жалпы сипаттамасы.
8. Жер қатынастарының жер құқығы пәні ретіндегі түсінігі және ерекшеліктері.
9. Жердің құқықтық реттеу пәні ретіндегі түсінігі және ерекшеліктері.
10. Жер құқығының түсінігі, қағидалары және әдістері.
11. Жер құқығының азаматтық, су, орман, тау, экологиялық және аграрлық құқықтармен байланысы.
12. Жер құқығының жүйесі.
13. Жер құқығы құқық саласы, заң ғылымы және оқу пәні ретінде.
14. Жер құқығының нарықтық экономикаға өту жағдайындағы даму бағыттары.
15. Жер-құқықтық нормалардың түсінігі және түрлері.
16. Жер-құқықтық нормаларды жүзеге асыру механизмі.
17. Жер құқығы қатынастарының түсінігі және түрлері.
18. Жер құқығы қатынастарының субъектілері.
19. Жер құқығы қатынастарының объектілері.
20. Жер құқығы қатынастарының мазмұны.
21. Жер құқығы қатынастарының туындау, тоқтатылу негіздері.
22. Жер құқығының қайнар көздерінің түсінігі және түрлері.
23. Жер құқығының қайнар көздерінің жүйесі.
24. Қазақстан Республикасының Конституциясы және Қазақстан Республикасының заңдары жер құқығының қайнар көздері ретінде.
25. Заңға сәйкес актілер жер құқығының қайнар көздері ретінде.
26. Қазақстан Республикасы Президентінің Жарлықтары жер құқығының қайнар көздері ретінде.
27. Сот тәжірибесінің жер қатынастарын реттеудегі рөлі.
28. Жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың түсінігі және ерекшеліктері.
29. Жер учаскелері жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың объектісі ретінде.

30. Жер учаскесіне құқық пен сол жердегі ғимараттарға немесе құрылыстарға құқықтың арақатынасы.
31. Жер учаскесіне ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану.
32. Бөлінетін және бөлінбейтін жер учаскелері.
33. Жер учаскесін бөлудің тәртібі және жағдайлары.
34. Жер учаскесіне
35. Жерге меншік құқығының және өзге де құқықтардың түрлері.
36. Жерге меншік құқығының және өзге де құқықтардың мазмұны.
37. Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының субъектілері.
38. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерінің түсінігі және жалпы сипаттамасы.
39. Жер учаскелері меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың құқықтары.
40. Жер учаскелері меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың міндеттері.
41. Жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың туындау, өзгеру және тоқтатылу негіздері.
42. Жер пайдалану құқығының туындау, өзгеру және тоқтатылу негіздері.
43. Мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері.
44. Сервитуттар. Сервитуттың түсінігі және туындау негіздері. Сервитуттың түрлері.
45. Қазақстан Республикасының жер қорының түсінігі және құрамы.
46. Жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері.
47. Басқару органдарының жер қатынастары саласындағы құзыреті.
48. Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік реттеудің негізгі бағыттары және нысандары.
49. Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау.
50. Жерді қорғаудың мақсаттары, міндеттері және мазмұны.

51. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылаудың міндеттері.
52. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдар.
53. Жер мониторингінің түсінігі, мақсаты және мазмұны.
54. Жерге орналастырудың мақсаты және мазмұны.
55. Мемлекеттік жер кадастрының түсінігі және мазмұны.
56. ҚР Жер кодексі — Қазақстан Республикасындағы жер заңдарының институты ретінде.
57. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түсінігі және түрлері.
58. Меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зиянды өтеу.
59. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимінің түсінігі және жалпы сипаттамасы.
60. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы және олардың ерекшелігі.
61. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құқықтық қорғау объектісі ретінде.
62. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге меншік құқығы.
63. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді табыстау мен пайдаланудың ерекшеліктері.
64. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану жөніндегі құқықтық қатынастардың субъектілері және олардың құқықтары.
65. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді пайдалану құқығын қорғау.
66. Ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу негіздері және тәртібі.
67. Елді мекендер жерінің түсінігі және құрамы.
68. Елді мекендер жерінің құқықтық режиміне жалпы сипаттама.
69. Қалалар шегін, кенттер шегін, ауылдар, селолар және өзге де тұрғын жерлердің шегін бекіту және өзгерту тәртібі.
70. Құрылыстар алып жатқан жерлердің түсінігі және құрамы.
71. Ортақ пайдаланыстағы жерлерді пайдалану құқығы.

72. Елді мекендер жерінің жекелеген санаттарын пайдаланудың құқықтық режимінің ерекшеліктері.

73. Қала маңындағы аймақтар жерлерінің құқықтық режимінің түсінігі және жалпы сипаттамасы.

74. Елді мекендерде жер учаскелерін табыстау және алып қою тәртібі.

75. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлердің түсінігі және құрамы.

76. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлерді табыстау және пайдалану тәртібі.

77. Өнеркәсіп жерлерінің құқықтық режимінің ерекшеліктері.

78. Көлік жерлерінің құқықтық режимі.

79. Автокөлік жерлерінің құқықтық режимі.

80. Байланыс жерлерінің құқықтық режимі.

81. Қорғаныс жерлерінің құқықтық режимі.

82. Ерекше қорғалатын аумақтары бар аймақтар.

83. «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заң.

84. Сауықтыру және рекреациялық мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.

85. Орман қоры жерлерінің құқықтық режимі.

86. Ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу.

87. Су қоры жерлерінің құқықтық режимі.

88. Босалқы жерлердің құқықтық режимі.

89. Жер дауларын шешу.

90. шартты жер үлестері және олардың құқықтық жағдайы.

91. Жер учаскелеріне меншік құқығының түрлері.

92. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер-құқықтық жауаптылықтың ерекшеліктері.

93. Жер қатынастарын құқықтық реттеудің іс жүргізушілік нысандары.

94. Жерлерді аймақтарға бөлу және оның мәні.

95. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдар лауазымды тұлғаларының құқықтары мен міндеттері.

№ 2 қосымша

Қазақстан Республикасының Білім және ғылым министрлігі

Үлгілік оқу бағдарламасы

Жоғарғы кәсіптік білім

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖЕР ҚҰҚЫҒЫ**

«Құқықтану»— 521630, 021640 мамандығы (немесе дайындық
бағыты) бойынша

70

(сағат көлемі)

Астана 2003

Алғысөз

1. «Құқықтану» мамандығы бойынша Ғылыми-әдістемелік бірлестік Қазақ гуманитарлық заң университетінің базасының негізінде **ЖАСАҒАН ЖӘНЕ ҰСЫНҒАН.**

2. Қазақстан Республикасы Білім және ғылым министрлігінің 2003 жылғы 4-тамыздағы № 528 бұйрығымен **БЕКІТІЛГЕН ЖӘНЕ КҮШІНЕ ЕНГЕН.**

3. **АЛҒАШҚЫ РЕТ ЕНГІЗІЛГЕН.**

4. Үлгілік оқу бағдарламасы «Құқықтану» — 521630, 021640 мамандығы (немесе дайындық бағыты) бойынша білім берудің мемлекеттік жалпыға міндетті стандартына сәйкес жасалған.

5. «Құқықтану» мамандығы бойынша Ғылыми-әдістемелік бірлестік Қазақ гуманитарлық заң университетінің базасының негізінде бағдарламаны басып шығаруды ұсынған.

Бұл оқу бағдарламасын «Құқықтану» мамандығы бойынша Ғылыми-әдістемелік бірлестіктің кеңесінің рұқсатынсыз көбейтуге және таратуға болмайды.

© ААҚ «ҚазГЗУ», 2003.

Мазмұны:

1. Түсіндірме сөз
2. Пәннің мазмұны
- 2.1. Кіріспе
- 2.2. Негізгі бөлім

I-ТАРАУ

- 1-тақырып. Жер құқығының түсінігі, пәні және жүйесі
- 2-тақырып. ҚР жер заңдарының міндеттері, мақсаттары және қағидалары
- 3-тақырып. Жер құқығының қайнар көздері
- 4-тақырып. ҚР-да жер қатынастарын құқықтық реттеудің тарихы
- 5-тақырып. Жер құқығы қатынастары
- 6-тақырып. ҚР-дағы жерге меншік құқығы және өзге де құқықтар
- 7-тақырып. Жер пайдалану құқығы
- 8-тақырып. Жер үшін төленетін төлемдер
- 9-тақырып. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік реттеу
- 10-тақырып. Жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылау
- 11-тақырып. Жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры
- 12-тақырып. Жерге орналастыру процесінің түсінігі, жер-іс жүргізушілік нормалар және олардың түрлері.
- 13-тақырып. Жер құқық бұзушылықтары үшін заңды жауаптылық. Жер дауларын шешу.

II-ТАРАУ

- 14-тақырып. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі.
- 15-тақырып. Елді мекендер жерінің құқықтық режимі.
- 16-тақырып. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге да мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.
- 17-тақырып. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінің, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.
- 18-тақырып. Орман қоры жерлерінің құқықтық режимі.
- 19-тақырып. Су қоры жерлерінің құқықтық режимі.

20-тақырып. Босалқы жерлердің құқықтық режимі.

2.3. Тәжірибелік (семинарлық) және лабораториялық жұмыстар тақырыптарының үлгілік тізімі

2.4. Курстық жобалар мен жұмыстар тақырыптарының үлгілік тізімі

3. Ұсынылатын әдебиеттер тізімі

4. Үлгілік оқу бағдарламасының авторлары

Түсіндірме сөз

Жер құқығы оқу пәні ретінде жерді пайдалану мен қорғауға байланысты қоғамдық қатынастардың құқықтық негіздерін, құқықтың оларды реттеуге байланысты реттеушілік мүмкіндіктерін, меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы субъектілерінің құқықтары мен міндеттерін, мемлекеттің жер қатынастары саласындағы қызмет бағыты мен рөлін түсіну үшін де қажет.

Осы курсты оқытудың **МАҚСАТТАРЫ:**

- білімгерлерге жер құқығының негізгі теориялық ережелерін түсіндіру;

- жер заңдарының нарықтық экономиканы қалыптастырудағы мәнін ашу;

- Қазақстан Республикасының жер қоры санаттарының құқықтық режимі мен құрамын меңгеру;

- жер заңдарының қазіргі кездегі жағдайы мен даму перспективаларын талдау;

- білімгерлерде құқықтық нормаларды жер қатынастарының әртүрлі жағдайларында дұрыс қолдану дағдысын қалыптастыру;

- білімгерлердің көңілін жер құқығы нормаларын түсіндіруде жиі кездесетін қателіктерге және жер құқығы ғылымымен әлі күнге дейін зерттелмеген бірқатар күрделі теориялық мәселелерге аудару.

Курсты оқытудың **НЕГІЗГІ МІНДЕТТЕРІ:**

- жер заңдарының негіздерімен жете танысу;

- жер заңдарының нормаларын қолданудың тәжірибелік дағдыларын иелену;

- болашақ заңгер-білімгерлерде мемлекеттің, заңды тұлғалардың, сонымен қатар, азаматтардың жер қатынастары саласындағы құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау қабілетін қалыптастыру.

Аталған мақсаттар мен міндеттер осы оқу курсының мазмұны мен құрылымын анықтайды.

Бұл пәнді меңгерместен бұрын келесі пәндерді оқыған дұрыс: әкімшілік құқық, азаматтық құқық, еңбек құқығы, қылмыстық құқық және т.б.

ПӘННІҢ МАЗМҰНЫ

КІРІСПЕ

Табиғаттың ерекше сыйлығы — жердің орнын материалдық өмірдің ешбір объектісі толтыра алмайды. Жер, басқа да табиғат объектілері сияқты, халықтың бағасы жоқ жетістігі болып табылады, ол топырақ құнарлығының биопотенциалына ие. Қазақстан Республикасының Конституциясында жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірінің негізі ретінде сақтау көзделген.

Жер Қазақстан Республикасындағы бірқатар құқық салаларының — конституциялық, әкімшілік, азаматтық, отбасылық, қаржылық, салық, аграрлық құқықтарының, осыларға сәйкес, мемлекеттік шекара, мемлекеттік құрылымға қатысты істердің, азаматтық мәмілелерді бекітудің, ерлі-зайыптылардың жер учаскелеріне қатысты меншігін бөлудің, салық салудың, ауыл шаруашылығы өндірісінің және т.б. құқықтық реттеу пәні болып табылады.

Жердің атқаратын функцияларының көпқырлы болуына қарамастан, оның біртұтастық қасиетке ие болуы жерге қатысты жер-шаруашылық қатынастары ретінде қалыптасатын барлық қатынастарды біртұтас және өзара байланысқан құқықтық реттеудің қажеттігін тудырады. Жердің ерекше қасиетінің негізінде, объектілерді, сонымен қатар, орман, су көздері, өсімдіктер әлемі және де т.б. табиғи ресурстарды орналастыру

үшін кеңістіктік базис аумағы ретіндегі жер қатынастарын құқықтық реттеуді жер құқығы жүзеге асырады.

Қазақстан Республикасының ұлттық құқықтық жүйесінің дербес құқық саласы ретіндегі жер құқығы табиғи ресурстардың бір түрі — жерді және меншік құқығын пайдалану және қорғау, оны ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыру мақсатындағы өндірістің жағдайлары мен құралдары, топырақтың құнарлығын арттыру және қайта қалпына келтіру, жер құқығы қатынастары субъектілерінің құқықтар мен заңды мүдделерін қорғау жөніндегі қатынастарды реттейтін құқықтық нормалардың жиынтығын білдіреді.

Бұл пәнді меңгеруді бастамастан бұрын, ҚР жер құқығының пайда болу және даму тарихын білу қажет. Қазақстандағы жер қатынастарын реттеудің түп тамыры тарихтың терең қойнауына кетеді. Революцияға дейінгі Қазақстандағы жер қатынастары Ресей Федерациясының патшалық дәуірдің отаршыл саясатын жүзеге асыруға бағытталған заңдарымен реттелді. Қазақстан Республикасы жер құқығының қалыптасуының кеңестік кезеңі 1917 жылдан басталды. 1938 жылға дейін «Жер құқығы» пәнінің дербес мәртебесі болмады, ол жер-ұжымдық шаруашылық құқығы ретінде оқытылды. 1938 жылдан кейін 80-жылдардың орта шеніне дейін жоғарғы оқу орындарында «Жер құқығы» пәні оқытылып, ол кейін дербес оқу пәніне айналды. 1970-жылдары жер туралы заңдардан бастап тау туралы заңдарға дейін барлық табиғи ресурстар туралы заңдарды кодификациялау жоғары қарқынмен жүргізілді, ал 1980-жылдардың басында Жер заңдарының негіздеріне сәйкес Жер, Су, Орман және т.б. бірқатар кодекстер қабылданды.

1988 жылы жаңа пән — «Экологиялық құқық» пайда болды, жер бұл пән бойынша экологиялық объект ретінде реттелді. Алайда, көп ұзамай жерді табиғи ресурс ретінде және экологиялық объект ретінде құқықтық реттеуді бір курста оқытудың күрделі екендігі анықталды. Алдымен «Жер құқығы» курсы менгеріп, содан кейін барып «Экологиялық құқық» курсы оқытудың қажеттігі туды. Осыған сәйкес жер құқығының бұрынғы институттары мен құрылымы да өзгерді. Мысалы, мемлекеттік және жеке меншік бірдей дәрежеде реттеледі және қорғалады, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер тауарлық өндірісті жүргізу үшін меншік объектісі болуы мүмкін және

пайдалану мен қорғаудың ерекше мәртебесіне ие. Мемлекеттік басқару олардың нысанына, шаруашылық жүргізудің түрлеріне қарамастан, меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының барлық түрлеріне таралады. Жер қорын мемлекеттік басқару нарықтық экономиканың талаптарына жауап беретін сапалы жаңа бағытқа ие.

Жаңа құқықтық институттар, сонымен қатар, жер қорының жаңа санаттары (рекреациялық, тарихи-мәдени мақсаттағы және т.б. жерлер), яғни, «Жер құқығы» курсы ерекше бөлімінің жаңа құқықтық институттары пайда болды.

Жер қатынастарын жер-құқықтық реттеудің ерекшелігі сабақтас құқық салаларынан бөліне отырып одан әрі жетілдірілуде және тереңдеуде. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексі қабылданды. Әртүрлі құқық салаларының нормаларының өзара әрекет ету және бір-біріне өзара ену процесі жүзеге асуда. Жер құқығының саласына азаматтық, еңбек және өзге де құқық салаларының нормалары енуде, бұған басты құқық салаларының дамуы жағдай жасауда. Жер құқығы ғылым саласы ретінде де жоғары дәрежеде дамуда. Қазақстан Республикасы ғалымдарының бірқатар негіздемелік зерттеулері бар, олардың кейбіреулері ұсынылатын әдебиеттердің тізіміне енгізілген.

Бұл пәнді зерттеу әдісі жаңа нысаналы мақсатқа ие, себебі, ол білімгерлердің болашақ мамандығы үшін қажет білімдерді меңгеруіне бағытталған. Таным семинар сабақтарындағы, дәрістердегі, материалдарды қабылдау, меңгеру және тәжірибелік тұрғыда бекіту, тақырыптар бойынша қосымша әдебиеттерді оқулықтардан, оқу құралдарынан меңгеру, сонымен қатар, дәріс және семинар сабақтарында дәстүрлі емес интерактивтік әдістерді қолдану арқылы келеді. Студенттердің осы оқу курсына жер-құқығы қатынастарын меңгеруі 6-семестрда «Экологиялық құқық» курсына (жерді қоршаған ортаның ажыратылмас бөлігі ретінде қорғауды ескере отырып) және «Аграрлық құқық» курсына (бұл жерде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді шаруашылық тұрғыда пайдалану тәртібіне арнайы көңіл бөлінеді) жалғасады.

Бұл бағдарлама «Жер құқығы» курсына жоғарғы оқу орнының барлық факультетінде оқу жоспарында белгіленген көлемде дербес оқытуға бағытталған. «Жер құқығы» курсына меңгерген соң білімгерлер емтихан тапсырады, емтиханға арналған сұрақтардың

тізімі жұмыс бағдарламасында көзделген. Осы бағдарламада ұсынылған әдебиеттер мен негізгі нормативтік құқық актілердің тізімі бүкіл курсты меңгеруге бағытталған.

НЕГІЗГІ БӨЛІМ

I-тарау

1-тақырып. Жер құқығының түсінігі, пәні мен жүйесі.

Жер құқығының түсінігі, пәні, әдістері және жүйесі.

Жер құқығы құқық саласы, заңнама саласы, құқық ғылымы және оқу пәні ретінде. Жер құқығының сабақтас құқық салаларымен — конституциялық, әкімшілік, азаматтық, қаржылық, азаматтық іс жүргізушілік, аграрлық және экологиялық құқықтармен арақатынасы. Жер құқығы нормаларының басқа да құқық салаларының нормаларымен үйлесімділігі.

2-тақырып. ҚР жер заңдарының міндеттері, мақсаттары және қағидалары.

Жер заңдарының міндеттері. Жер заңдарының мақсаттары. ҚР жер заңдарының қағидалары.

3-тақырып. Жер құқығының қайнар көздері.

ҚР Конституциясы, заңдар және заңға сәйкес актілер. ҚР Президентінің жарлықтары, жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың шешімдері. Ведомстволық актілер. Қазақстан Республикасының «Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңы. Сот тәжірибесінің жер қатынастарын реттеудегі рөлі.

4-тақырып. ҚР-да жер қатынастарын құқықтық реттеудің тарихы.

Қазақстанның Ресей Федерациясының құрамына кірген кезіне дейінгі жер қатынастары. Ресейдің құрамында болған кездегі жер қатынастары. Кеңестік дәуірдегі жер қатынастары. Тәуелсіз Қазақстанның жер қатынастары.

5-тақырып. Жер құқығы қатынастары.

Жер құқығы қатынастарының түсінігі және түрлері. Жер құқығы қатынастарының субъектілері, объектілері және мазмұны. Жерлердің құқықтық режимі. Жер құқығы қатынастарының туындау, өзгеру және тоқтатылу негіздері.

6-тақырып. ҚР-дағы жерге меншік құқығы және өзге де құқықтар.

Жерге меншік құқығының және өзге де құқықтардың түсінігі және ерекшеліктері. Жер учаскесі жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың объектісі ретінде. Жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың түрлері. Жерге меншік құқығының субъектілері. Жер учаскелерінің меншік иелері мен өзге де құқықтар субъектілерінің құқықтары мен міндеттері. Жер учаскелеріне меншік құқығын жүзеге асырудың механизмі. Жер учаскелеріне меншік құқығының мазмұны. Жер учаскелеріне меншік құқығының туындау және тоқтатылу негіздері.

7-тақырып. Жер пайдалану құқығы.

Жер пайдалану құқығының түсінігі және түрлері. Жер пайдалану құқығының субъектілері. Жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері. Мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері. Қызметтік жер телімінің түсінігі және құқықтық режимі. Сервитуттың түсінігі және туындау негіздері.

Сервитуттардың түрлері. Жер учаскесін және жер пайдалану құқығын кепілге беру.

8-тақырып. Жер үшін төленетін төлемдер.

Жер үшін төленетін төлемдердің негіздері. Меншік құқығындағы жер учаскелері үшін және жер учаскесін жеке меншікке беру кезіндегі жер үшін төленетін төлемдер. Тұрақты немесе уақытша пайдаланудағы (жалға беру) жер учаскелері үшін төленетін төлем. Жер учаскесін тегін жалға алу (ақысыз негіз). Жер учаскелері үшін төленетін төлемнің базалық ставкалары және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны. Базалық ставкаларға енгізілетін түзету коэффициенттері.

9-тақырып. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік реттеу.

Қазақстан Республикасының жер қорының түсінігі және құрамы. Жер қорын бөлудің қағидалары. Жер қорын мемлекеттік басқарудың түсінігі. Жер қатынастарын мемлекеттік реттеу органдарының жүйесі. Жер учаскелерін табыстау және алып қою.

Меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау. Жерді қорғаудың мақсаттары, міндеттері, тәртібі және мазмұны.

10-тақырып. Жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылау.

Жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылаудың міндеттері мен мақсаттары. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдар мен лауазымды тұлғалар. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның функциялары. Мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды тұлғалардың құқықтары мен міндеттері.

11-тақырып. Жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры.

Жерге орналастырудың мақсаты, түсінігі, мазмұны және оны жүзеге асыру тәртібі. Жерге орналастыру процесіне қатысушылар, олардың құқықтары мен міндеттері. Жер мониторингінің мақсаты, мазмұны және оны жүргізудің тәртібі. Жер кадастрының түсінігі және мазмұны.

12-тақырып. Жер процесінің түсінігі, жер-іс жүргізушілік нормалар және олардың түрлері.

Жер құқығының теориясындағы жер процесінің түсінігі. Жер-іс жүргізушілік нормалар және олардың түрлері. Жер процесінің азаматтық және қылмыстық іс жүргізумен арақатынасы.

13-тақырып. Жер құқық бұзушылықтары үшін заңды жауаптылық. Жер дауларын шешу.

Жер құқық бұзушылықтарының түсінігі, түрлері, құрамы. Жер құқық бұзушылықтары үшін жауаптылықтың түсінігі. Жер құқық бұзушылықтарының туындау себептері және жағдайлары. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түрлері: жер-құқықтық, тәртіптік, әкімшілік, азаматтық-құқықтық және қылмыстық. Жер дауларын шешудің сот тәртібі. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға зияндарды өтеу. Жер дауларын соттардың шешуінің іс жүргізушілік ерекшеліктері.

II-ТАРАУ.

14-тақырып. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі.

1. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің жалпы сипаттамасы және түсінігі.

2. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы.

3. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқару,

4. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге меншік құқығы және оның құқықтық режимі.

5. Ауыл шаруашылығы алқаптарын бір түрден екінші түрге ауыстыру.

6. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі, суармалы жерлердің құқықтық режимінің ерекшелігі.

7. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ауыл шаруашылығы тауарларын өндірушілерге, ғылыми-зерттеу, тәжірибелік, оқу мақсаттарында, өзіндік қосалқы шаруашылық, бақшалық және бағбандық үшін беру.

8. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді шетелдік заңды тұлғалар мен азаматтарға берудің ерекшеліктері.

9. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді өзіндік қосалқы шаруашылық, бағбандық және бақшалық үшін беру мен пайдаланудың ерекшеліктері.

10. Арнайы жер қорының құқықтық жағдайы.

11. Шартты жер үлестерінің құқықтық жағдайы.

12. Мал айдау жолдарының құқықтық жағдайы.

13. Ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеудің негіздері және тәртібі.

15-тақырып. Елді мекендер жерінің құқықтық режимі.

1. Елді мекендер жерінің түсінігі және құрамы.

2. Елді мекендер жерін басқару.

3. Елді мекендердің шекарасын (шегін) бекітудің және өзгертудің тәртібі.

4. Елді мекендер жерін пайдалану.

5. Қалалық жерлердің жекелеген санаттарын пайдаланудың ерекшеліктері.

6. Қала маңындағы аймақтардың түсінігі және құқықтық режимі.

7. Елді мекендерде жер учаскелерін табыстау мен алып қоюдың ерекшелігі.

16-тақырып. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге да мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.

1. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлерінің түсінігі және олардың құқықтық режимінің ерекшелігі.

2. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлерді пайдаланудың ерекшелігі.

3. Жерлерді пайдаланудың ерекше жағдайларына ие аймақтардың нысаналы мақсаты және олардың түрлері.

4. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлерді басқа да мақсаттарда (кәсіпкерлік, ауыл шаруашылығы және т.б. үшін) уақытша пайдаланудың тәртібі.

17-тақырып. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінің, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.

1. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінің түсінігі, нысаналы мақсатының ерекшелігі және құқықтық режимі. Мемлекеттік табиғи қорықтардың (биосфералық мемлекеттік ұлттық табиғи парктердің жерлерін қоса алғанда), мемлекеттік табиғи резерваттардың, мемлекеттік табиғат парктердің, мемлекеттік табиғат ескерткіштерінің, мемлекеттік қорық аймақтарының, мемлекеттік табиғат заказниктерінің, мемлекеттік зоологиялық парктердің, мемлекеттік ботаникалық бақтардың, мемлекеттік дендрологиялық парктердің, мемлекеттік қорықтар-сепортерлардың түсінігі, нысаналы мақсатының ерекшелігі және құқықтық режимі.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жер күзеті және қорғау аймақтарының нысаналы мақсаты және құқықтық жағдайы.

3. Сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің түсінігі, ерекшелігі және құқықтық режимі.

18-тақырып. Орман қоры жерлерінің құқықтық режимі.

1. Орман қоры жерлерінің түсінігі және құрамы.
2. Орман қоры жерлеріндегі меншіктің құқықтық режимі.
3. Орман қоры жерлерін пайдалану.
4. Орман қоры жерлерін басқару.
5. Орман қоры жерлерін ауыл шаруашылығы мақсаттары үшін жер пайдалануға беру.
6. Ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеудің негіздері және тәртібі.

19-тақырып. Су қоры жерлерінің құқықтық режимі.

1. Су қоры жерлерінің түсінігі және құрамы.
2. Су қоры жерлеріне меншік құқығы.
3. Су қоры жерлерін басқару.
4. Су қоры жерлерін пайдаланудың құқықтық режимі.
5. Су қорғау аймақтары мен топырақтарының құқықтық режимі.

20-тақырып. Босалқы жерлердің құқықтық режимі.

1. Босалқы жерлердің түсінігі және құрамы.
2. Босалқы жерлерді мемлекеттік басқару.
3. Босалқы жерлердің құқықтық режимі.
4. Босалқы жерлерді пайдалану.

Тәжірибелік (семинарлық) және лабораториялық жұмыстар тақырыптарының үлгілік тізімі

1. Қазақстан Республикасы жер құқығының түсінігі және пәні.
2. Қазақстан Республикасындағы жер құқығының қайнар көздері.
3. Қазақстан Республикасындағы жерге меншік құқығы және өзге де құқықтар және жер пайдалану құқығы.
4. Қазақстан Республикасында жер қатынастарын мемлекеттік реттеу. Қазақстан Республикасындағы жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры.

5. Қазақстан Республикасында жер құқық бұзушылықтары үшін заңды жауаптылық.

6. Қазақстан Республикасында жер дауларын шешудің ерекшеліктері.

7. Қазақстан Республикасындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі.

8. Қазақстан Республикасындағы елді мекендер жерлерінің құқықтық режимі.

9. Қазақстан Республикасындағы өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлерінің құқықтық режимі.

10. Қазақстан Республикасындағы ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінің, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.

11. Қазақстан Республикасындағы орман қоры жерлерінің құқықтық режимі.

12. Қазақстан Республикасындағы су қоры жерлерінің құқықтық режимі.

13. Қазақстан Республикасындағы босалқы жерлердің құқықтық режимі.

Құрстық жобалар мен жұмыстар тақырыптарының үлгілік тізімі

1. Қазақстан Республикасында жер қатынастарын құқықтық реттеудің даму тарихы.

2. Қазақстан Республикасының жер құқығының пәні.

3. Қазақстан Республикасының жер құқығының қағидалары.

4. Жер құқығы қатынастары: олардың мазмұны, дамуы және жетілдірілуі.

5. Қазақстан Республикасының жер құқығының қайнар көздері.

6. Қазақстан Республикасындағы жерге меншік құқығы.

7. Қазақстан Республикасында жерге меншік құқығын қорғау.

8. Қазақстан Республикасындағы жер пайдалану құқығы.

9. Қазақстан Республикасындағы жер пайдалану құқығының түрлері.

10. Қазақстан Республикасындағы жер сервитуты құқығы.

11. Қазақстан Республикасындағы жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге беру.
12. Қазақстан Республикасындағы жер қатынастарын мемлекеттік реттеу.
13. Жер қатынастарын мемлекеттік реттеу органдарының жүйесі.
14. Қазақстан Республикасында жерлердің мониторингін және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді құқықтық қамтамасыз ету.
15. Жер құқығының теориясындағы жер процесінің түсінігі.
16. Қазақстан Республикасында жерлерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылау.
17. Қазақстан Республикасында жерлердің мониторингін және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді құқықтық қамтамасыз ету.
18. Қазақстан Республикасында жерге орналастыруды құқықтық қамтамасыз ету.
19. Қазақстан Республикасында жер құқық бұзушылықтары үшін заңды жауаптылық.
20. Қазақстан Республикасында жер құқық бұзушылықтары үшін әкімшілік жауаптылық.
21. Қазақстан Республикасында жер құқық бұзушылықтары үшін қылмыстық жауаптылық.
22. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға, жерге келтірілген шығындарды өтеуді құқықтық реттеу.
23. Қазақстан Республикасының заңдары бойынша жер дауларын шешу.
24. Қазақстан Республикасында жер дауларын соттардың шешуінің іс жүргізушілік ерекшеліктері.
25. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі.
26. Қазақстан Республикасында ауыл шаруашылық жер пайдалану құқығы.
27. Қазақстан Республикасында ауыл шаруашылық жер пайдалану құқығын қорғау.
28. Елді мекендер жерлерінің жекелеген санаттарының құқықтық режимі.
29. Елді мекендер жерлерінің құқықтық режимі: жалпы сипаттама.

30. Қазақстан Республикасындағы қала маңы аймақтарының және жасыл аймақтардың құқықтық режимі.

31. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге де мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.

32. Қазақстан Республикасындағы өнеркәсіп жерлерінің құқықтық режимі.

33. Қазақстан Республикасындағы көлік жерлерінің құқықтық режимі.

34. Қазақстан Республикасындағы қорғаныс жерлерінің құқықтық режимі.

35. Қазақстан Республикасындағы қорықтардың құқықтық режимі.

36. Қазақстан Республикасындағы заказниктердің және табиғат ескерткіштерінің құқықтық режимі.

37. Қазақстан Республикасындағы ұлттық парктер жерлерінің құқықтық режимі.

38. Қазақстан Республикасындағы ботаникалық бақтардың, зоологиялық және дендрологиялық парктердің құқықтық режимі.

39. Қазақстан Республикасындағы сауықтыру және рекреациялық мақсаттағы жерлерді пайдаланудың құқықтық режимі.

40. Қазақстан Республикасындағы орман қоры жерлерін пайдалануды құқықтық реттеу.

41. Орман қоры жерлерін пайдаланумен және қорғаумен байланысты қатынастарды мемлекеттік реттеу.

42. Су қоры жерлерінің құқықтық режимі.

43. Су қоры жерлеріндегі жер пайдалану құқығы.

44. Су қоры жерлерін пайдаланумен және қорғаумен байланысты қатынастарды мемлекеттік реттеу.

45. Қазақстан Республикасындағы босалқы жерлердің құқықтық режимі.

46. Шетел мемлекеттеріндегі жер қатынастарының заңнамалық негіздері.

ҰСЫНЫЛАТЫН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ:

Негізгі әдебиеттер:

1. *Архипов И.Г.* Земельное право Республики Казахстан. Алматы: «Борки», 1997.
2. *Аксененок Г.А.* Земельное право. М., 1972.
3. *Боголюбов С.А.* Земельное право. М., 1998.
4. *Ерофеев Б. В.* Земельное право. М., 1998.
5. *Петров В.В.* Земельное право России. Стоглавъ, 1995.
6. *Хаджиев А.Х.* Земельное право Республики Казахстан. Общая часть: Учебное пособие. Алматы, Данекер, 2001.

Қосымша әдебиеттер:

1. *Абдраимов Б.Ж.* Актуальные вопросы правоприменения при разрешении земельных споров. Алматы, 1998.
2. *Абдраимов Б.Ж.* Вопросы правового механизма обеспечения в земельном процессе. Алматы, 1995.
3. *Абдраимов Б.Ж.* Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации земельного права. Алматы, 2001.
4. *Абдраимов Б.Ж.* Земельное законодательство и судебная практика. Алматы, 2002.
5. *Абдраимов Б.Ж., Жарылқасын Е.* Возмещение экологического вреда по законодательству РК. Алматы, 2001.
6. *Абдраимов Б.Ж.* Процессуальные особенности разрешения земельных споров. Алматы, 2003.
7. *Байдельдинов Д.Л.* Экологическое законодательство Республики Казахстан. Алматы: «Жеті Жарғы», 1995.
8. *Бектурганов А.Е.* Надо учитывать национальные традиции // Юридическая газета. 1999, № 10 (277).
9. *Бектурганов А.Е.* Правовое обеспечение рационального использования орошаемых земель. Автореф. дис. к.ю.н. Алма-Ата, 1988.
10. *Бектурганов А.Е.* Қазақстан Республикасындағы жер құқығы қатынастары. Алматы, «Жеті Жарғы», 1997.

11. *Культелев С.Т.* Государственно-правовой механизм регулирования рационального использования и охраны земель // Право и государство.— 2000,— № 1-2 (16-17).
12. *Стамкулов А.С.* Ей, родимой, хозяин нужен. Интервью // Юридическая газета. 20-июня 2001 г.
13. *Стамкулов А.С.* Правовой режим земель историко-культурного, рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения // Фемида. 2000. № 8.
14. *Стамкулов А.С.* Проблемы земельного законодательства в Казахстане. // Юридическая газета. 1-марта 2000 г.
15. *Стамкулов А.С. Бектурганов А.Е.* Некоторые вопросы права собственности на землю в Республике Казахстан // Вестник Минюста Республики Казахстан, 1995. № 2.
16. *Стамкулов А.С., Урисбаева А.А.* Новое земельное законодательство // Государство и право. 2001, № 3.
17. *Хаджиев А.Х.* Земельное право Республики Казахстан. Общая часть: Учебное пособие. Алматы, Данекер, 2001.

АВТОРЛАР ҰЖЫМЫ:

1. Стамқұлов Ә.С.— заң ғылымдарының докторы, Қазақ гуманитарлық заң университетінің профессоры (жетекші).
2. Бектұрғанов Ә.Е.— заң ғылымдарының докторы, М.Х. Дулати атындағы Тараз мемлекеттік университетінің профессоры.
3. Абдраимов Б.Ж.— заң ғылымдарының докторы, Қазақ гуманитарлық заң университетінің профессоры.
4. Еркінбаева Л.К — заң ғылымдарының кандидаты, Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университетінің доценті.
5. Рахметов Е.Ш.— заң ғылымдарының кандидаты, Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университетінің доценті.

МАЗМҰНЫ

Қысқартылған сөздердің тізімі Кіріспе

1-тарау. Жер құқығының түсінігі, әдістері, жүйесі. Жер құқығының сабақтас құқық салаларымен ара қатынасы

- 1.1. Жер құқығының түсінігі
- 1.2. Жер құқығының пәні
- 1.3. Жер құқығының әдістері
- 1.4. Жер құқығының жүйесі
- 1.5. Жер құқығының сабақтас құқық салаларымен ара қатынасы

2-тарау. Қазақстан Республикасы жер заңдарының мақсаттары, міндеттері және қағидалары

- 2.1. Жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері
- 2.2. Жер туралы заңнаманың қағидалары

3-тарау. Қазақстан Республикасы жер құқығының тарихы

- 3.1. Қазақстан Республикасы аумағындағы жер қатынастарының ежелгі тарихы
- 3.2. Жер құқығының хандық мемлекет кезеңінен патшалық Ресейдің үстемдік еткен жылдарына дейінгі тарихы
- 3.3. Жер құқығының патшалық Ресейдің үстемдік еткен кезеңіндегі тарихы
- 3.4. Қазақ Кеңестік Социалистік Республикасы жер құқығының КСРО құрамы кезеңіндегі тарихы

3.5. Қазақстан Республикасы жер заңдарының тәуелсіздік алған кезден бергі тарихы

4 -тарау. Жер құқығының қайнар көздері

4.1. Жер құқығы қайнар көздерінің түсінігі

4.2. Жер құқығы қайнар көздерінің жүйесі

4.3. Іс жүргізу нормалары жер құқығының қайнар көздері ретінде

4.4. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексі туралы

5 -тарау. Жер құқығы қатынастары

5.1. Жер құқығы қатынастарының дамуы және оның түрлері

5.2. Жер құқығы қатынастарының объектілері

5.3. Жер құқығы қатынастарының субъектілері

5.4. Жер құқығы қатынастарының мазмұны

5.5. Жер құқығы қатынастарының пайда болу, өзгеру және тоқтатылу негіздері

6 -тарау. Жерге меншік құқығы

6.1. Жерге меншік құқығының түсінігі және оның түрлері

6.2. Жерге мемлекеттік меншік құқығының және жер учаскелеріне жеке меншік құқығының пайда болу негіздері

6.3. Жерге мемлекеттік және жеке меншік құқығының объектілері

6.4. Жерге мемлекеттік меншік құқығының мазмұны

6.5. Жерге жеке меншік құқығының мазмұны

6.6. Жер мен жер учаскелеріне меншік құқығының субъектілері

6.7. Жер учаскелерінің мөлшері

7 -тарау. Жер пайдалану құқығы

- 7.1. Жер пайдалану құқығының түсінігі
- 7.2. Жер учаскесін пайдаланудың пайда болуының негіздері
- 7.3. Жер пайдалану құқығының түрлері
- 7.4. Жер пайдалану құқығының мазмұны
- 7.5. Жер пайдалану құқығының субъектілері

8-тарау. Жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің құқықтық режимі

- 8.1. Жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің өтпелі ережелері
- 8.2. Ортақ меншік немесе ортақ жер пайдаланудағы жер учаскелерінің құқықтық режимі
- 8.3. Жер учаскелеріне меншік құқығы және жер пайдалану құқығының мазмұны (құқықтар мен міндеттер)
- 8.4. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығының өзгеру және тоқтатылу негіздері

9-тарау. Жерге жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және зияндарды өтеу

- 9.1. Жерге жеке меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау
- 9.2. Зияндарды өтеу

10 -тарау. Жер үшін төленетін төлем

- 10.1. Жер үшін төленетін төлемдердің түсінігі және жалпы мәселелері
- 10.2. Жер учаскелері үшін төленетін төлемнің негіздік ставкаларына түзетушілік коэффициенттер
- 10.3. Жер салығы
- 10.4. Салықтық ставкалар

11 -тарау. Сервитуттар

- 11.1. Сервитуттың түсінігі және оның пайда болу негіздері...
- 11.2. Сервитуттың түрлері және оны пайдалану құқықтары...
- 11.3. Сервитуттың тоқтатылуы

12-тарау. Басқару органдарының жер құқығы қатынастары саласындағы құзыреті және мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері

- 12.1. Қазақстан Республикасы жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың түсінігі және жалпы мәселелері
- 12.2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті
- 12.3. Жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың, өзін-өзі басқару органдары мен әкімдердің құзыреті
- 12.4. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық өкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының құқықтық жағдайы

13-тарау. Жерді қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры

- 13.1. Жерді қорғау
- 13.2. Жерді пайдалану мен қорғауды бақылау
- 13.3. Жерге орналастыру
- 13.4. Жерге орналастыру процесі
- 13.5. Мемлекеттік жер кадастры
- 13.6. Жер мониторингі

14-тарау. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық.

- 14.1. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың жалпы ережелері

14.2. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түрлері

14.3. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер-құқықтық жауаптылық

14.4. Жер заңдарын бұзғаны үшін тәртіптік жауаптылық

14.5. Қазақстан Республикасының жер заңдары бойынша мүліктік жауаптылық (жер учаскелері иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеу)

14.6. Жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жауаптылық

14.7. Жер заңдарын бұзғаны үшін қылмыстық жауаптылық

15 -тарау. Жер даулары.

15.1. Жер дауларының түсінігі және ерекшеліктері

15.2. Жер дауларының түрлері және мазмұны

15.3. Жер дауларын шешудің тәртібі

№ 1 қосымша

№ 2 қосымша