

Стамқулов Ә. С, Стамқлова Г. Ә.

**ҚАЗАҚСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖЕР ҚҰҚЫҒЫ**

Оқу құралы Жалпы бөлім

**Алматы
2004**

БЕК 67.407я73 С 76

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

ГПКІР БІЛДІРУШІЛЕР:

заң ғылымдарының докторы, профессор Мухитдинов 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 қолдаудың тәжірибелік сұрақтары мен жердің кеңейтілген нарқы жағдайындағы жер заңнамасының нормаларының механизмі талданған.

Оқу құралының негізгі бөлімдерін жерге мемлекеттік және жеке меншік күшісілігі, 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 құрайы. Жерге байланысты құқық бұзушылықтар мен олар үшін заңды жауаптылыққа және Жер дауларын шешуге ерекше кеніл 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

1203020900

00(05)-04

ISBN 9965-25-405-2

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

© Заң әдебиеті, 2004.

Қыскартылған сөздердің тізімі:

ҚР — Қазақстан Республикасы

ҚР АҚ — Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі ҚР ӘҚБК — Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқықбұзу-шылықтар туралы кодексі

ҚР ЖК — Қазақстан Республикасының Жер кодексі ҚР ҚК — Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі ҚР ОК — Қазақстан Республикасының Орман кодексі ҚР ПҰАЖ — Қазақстан Республикасының Президенті мен Үкі-меті актілерінің жинағы

ҚР СК — Қазақстан Республикасының Салық кодексі ҚР СК — Қазақстан Республикасының Су кодексе»

Т.— тармақ Т-а — тармақша Б.— бап Б-т — бет

КІРІСПЕ

Қазақстан Республикасының жер құқығы дербес құқық саласы ретінде КСРО-ның ыдырауымен Қазақстан Республикасы егемен-дікке 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 экономичный 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 жала 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 кешенін сақталды.

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

Егер бұрында жер қатынастарының мүлкілік сипаты жерге айрықша мемлекеттік меншікпен шектелсе, бұл ереженің жойылуымен жер-мүлкілік құқықтық қатынастарының ауқымы кеңейді. Және соған қарамастан, ол өзінің табиғатпен және табиғи ортамен байланысын жоғалтпады. Жер-мүлкілік қатынастарының басқа мүлкілік 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

кабілетті, кез келген жағынан алғанда сапыстырмалы түрде жаңа же құқығы! еаласының ұйымдастырушылық-нормативтік алғышарт-тары көрініс тапқан.

Республикада жүзеге асырылып жатқан әлеуметтік-экономика-лық реформалар кезеңінде жер туралы заңнаманың одан әрі де жыл-дам каркынмен дамып, өзгеруі зажды құбылыс. Бұл даму бағыттары мен өзгерістер жер-құқықтық нормалардың әрекетін күшейте түсе-тіні сөзсіз. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексін қабылдау жер қатынастарын реттеудің ерекше орнын сақтап қапды. Сбл себеп-ті де, мемлекеттің жер ресурстарын қорғау және ұтымды пайдалану мемлекет қызметінің айрықша бағыты болған және солай болады да. Бұл Қазақстан Республикасының ! 995 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 қалып-тасуы 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 жағдайлар-да білімгерлерде жер-құқықтық актілерін дұрыс пайдалану дағды-сын қалыптастыру;

жер туралы заңнаманың нормаларын түсіндіруде орын алатын басты қателіктерге және жер құқығы ғылымымен әлі де толығымен зерттелмеген бірқатар күрделі теориялық мәселелерге білімгерлер-дің 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 институт* тар жалпы, ерекше бөлімдерге жәнетарауларға бөліне отырып орын алған, Біз жоғарыда атап өткеніміздей, бұл оқу құралында жер құқы-ғының 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 керініс 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 катынастарына, 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 -желтоқсан дағы «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Жарлығымен² жылжымайтын мүлікке меншік құшғын жүзеге асырудың бір нысаны (соның ішінде, жер учаскесін кепілге беру) реттеледі. 1997 жылғы 19-маусым- дағы «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 көрсетіліп өткен ұсынылған әдебиеттерді, заңшығарушылық және басқа да нормативтік құқықтық актілерді пайдалану қажет.

Сонымен қатар, қолданыстағы заңнамааның даму бағыты мен сыйың 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 институттың оқу құралының жалпы бөлімінің жеке гарауында 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 катынастарына қатысты материалдарды пайдалануға болады.

Авторлар оқу құралын пайдаланушылардың барлығына алдын-ала езу алғысын білдіреді және бұл жұмыстың мазмұнын одан әрі жақсарту мақсатында ескергулері мен гілектерін төмендегі мекен-жай бойынша жолдауын сұрайды:

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

Қазақ гуманитарлық заң университеті Еңбек

және экологиялық құқық кафедрасы

¹ Казахстанская правда. 7 декабря 1994 года

² Вести Казахстана. 20 января 1996 года

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

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. Кен 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 элементімен, 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-тармағына 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 арасындағыдайтын 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

¹ Казахстанская правда. 23 июня 2003 года

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 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 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 қымбат 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 енімдерін 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, габариттардың, 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 элементімен, 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 әсер етеді.

Жермен байланысты қызметтерді жүзеге асыратын кәсіпкерлер, 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 б.б. құқық салалары) нормаларында жатқызады, бұны олар жер құқығының жоғарыдағы құқық салаларымен тығыз байланыстығымен негіздейді. Жер құқығы Қазақстан Республикасының құқық жүйесінің бөлігі ретінде басқа құқық салаларымен тығыз 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 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

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

⁴ ҚР А.Қ. Алматы. 1995. 154 бет.

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 құқықтар мен міндеттері өз мән бойынша олардың жүріс-тұрысының үлгісі болып табылады.

Жер құқығы қатынастарын құқықтық реттеу де 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.

Жерге меншік құқығын және жер пайдалану құқығын жүзеге асыру үшін диспозитивтік (латын сөзі «диспозитив» — «тандаймын») 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-шөпті-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 белек те қолдануға болады.

Экологиялық әдісті қолданудың нақты үлгісі ретінде «Ере сше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заңды алуға болады. Бұ. 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 өч 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, өзінің қосалқы шаруашылық, жеке тұрғын үй құрылысын, бау- бақша және саяжай құрылысын жүргізу үшін жеке меншікте болуы мүмкін жеручаскелерінің шектік мөлшері жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай, облыстық, республикалық маңызы бар қала- лар және астана әкімдері мен атқарушы және өкілдік органдардың бірлескен шешімдерімен анықталады (ҚР ЖК, 50-6. 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, бал- шықты, 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 аңістің түрлері:

- 1) жер-құқықтық;
- 2) жер-экологиялық.

Жер-құқықтық әдісі ретіндегі жер қатынастарын реттеу Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 64-бабында қарастырылған, мысалы, аталған баптың I -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 заң-намаларына сәйкес жерді қорғау мен пайдалануды экологиялық ын-таландыру 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 тусіндіріледі.

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 жүргізетұрысын 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, мониторинг! мәселелерін ерекше бөлімде қарастыру қате зрі 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 қурылымы жер құқығының дербес институттарын қурайтын құқықтық нормалардың логикалық қурылымына сәйкес келмейді. Сол себепті де, бұл заңнама жүйелі-біртұтас, аяқталған болып табылмайды. Жер туралы заңнаманың қурылымын одан әрі жетілдіру қажет.

Жер құқығының ерекше бөлімі жалпы бөлімге қарағанда шартты түрде бағыныпқы сипатқа ие, және Қазақстан Республикасының мемлекеттік жер қоры институттарынан қуралған. 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 қурайды.

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 қыреті және мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері;
- 13) Жерді қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры;

Жер құқығы	Сабактас 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 пай-</p>	<p>1. Конституциялық құқық</p> <p>Конституциялық құқық Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында халық билігі, егемендік қағидаларын, Қазақстан Республикасының аумағының біртұтастығы, қолсұғылмаушылығы</p>

<p>далану шылардың құқықтары мен міндеттерін анықтайды.</p>	<p>және бөліноситіндтп қағидала-1 рын 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 турапы ережелер жатады.</p>
<p>2. Жер құқығы Үкіметтің, орталық уәкілетті органның, жергілікті өкілдік және атқарушы мемлекеттік 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>2. Әкімшілік құқық</p> <p>Жер құқығының әкімшілік құқықпен байланысы жер қорын әкімшілік-аумақтық 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 сервитутттарын құқықтық</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 тандауы, оның құнын анықтау; учаскені жалға беру, жалға берудің мерзімдері, жалға беру-</p>

<p>реттеуді анықтайды; жеке меншікке немесе жер пайдалануға берілетін жер учаскелері үшін төленетін төлемдерді орнықтырады.</p>	<p>дік 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 сағу-сағып алу шарғы тараптардың гендігі 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 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 деиеленеді. Алайда, бұл қатынастар азаматтық-құқықтық емес, жер-құшқтық 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 тархудың 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 байлықтардан 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 құқықпен 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 беру мен 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 эко-

логиялық 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 алығі коюдан, 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 шаруашылықтың 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 ғылыми жүйесінен былай ажыратылады: жер құқығының ғылыми зерттейтін мәселелердің шеңбері жер құқығы саласын құрайтын нормалардың жиынтығына Қарағанда кеңірек, Жер құқығы ғылымының жүйесіне

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

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 мақсаттарымен, міндеттерімен және мәнімен толығырақ танысуға мүмкіндік береді.

Жер құқығының оқу пәні ретіндегі ерекшеліктері оның заң білімдерін беретін жоғары оқу орындарында кодданылатын 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?
- 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. Кай эдіс негізгі болып табылады?

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

4. Императивтік эдістерге жатпақды:

- 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 авторской 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 іуралы кодексiнiң 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., Ильященко 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 саналмайды».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 байланыстылыққа болады. Кейбір заңдар мен заң актілерінде мақсаттар, міндеттер және қағидалар әрқашанда көрсетіле бермейді. Алайда, бұл дегеніміз мұндай заңдар 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 заңшығарушы 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 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 беруге қызмет түрлерін жүзеге асыру және осындай шешімдер қабылдау».

¹ К.Маркс, Ф.Энгельс, Сочинения. 3.21. С.306.

Әдебиетге «мақсат» және «міндет» түсініктері қалаулы нәтижені өзгерпейді деген тұжырым бар.¹ Дербес заңды мәнге ие түсініктерге қатысты мұндай кезкарас 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 заңдары өз иерархиясында 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 тек 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».

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

Жер туралы заңнаманың мұндай маңызды құрылымдарына нем-кұрайы кзтынас кате тұжырымдар мен анықтамаларға алып келуі мүмкін. Мысалы, А.Х.Хаджиев Қазақстан Республикасының; жер құқығына мынадай анықтама береді: «Қазақстан Республикасының жер құқығы ұлггык құқықтык жүйенің дербес саласын құрай отырып, жерді ұғымды пайдалану және қорғау мақсаттарында оны та- биғи ресурс және шаруашылық объектісі, өндіріс құралы және шар- ты ретінде қорғау мен пайдалану бойынша катынастарды реттеуге; тояырақгын өнімділігін арттыруға; табиғи ортаны сақтау мен жак- сариуға; шаруашылық жүргізудің барлық нысандары үшін жағдай жасауға; азаматтар мен завды тұлғалардың жергекұқыгын қорғауға; ^ер қорын қорғау мен дамыуға; жер катынастары саласында заңды- лықты нығайтуға бағытталған өзара байланысты құқықтык норма- лардың жиынтығы».¹

Бұл анықтамада, жер туралы заңнаманың міндеттерін айтпаган- да, жер учаскесінің пайда болу, иелену, пайдалану және билік ету негіздері болып табылатын жерге мемлекеттік және жеке меншік куқығы туралы, яғни, жер катынастарының мәнін ашатын катынастар туралы бір ауыз сез жоқ.

Сондықтан да, А.Х.Хаджиевтің жер құқығына берген анықта- масы даулы болып табылады. Ол жер туралы заңнаманын нормала- рына сай келмейді.

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

2.2. Жер туралы заңнаманың қағидалары

Жер туралы заңнаманың қағидалары болып жер катынастарын 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 сұғылмау- шылығы және бөлінбейтіндігі;
- 2) жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;
- 3) жерді қорғау және ұғымды пайдалану;
- 4) экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету;
- 5) жерді нысаналы пайдалану;
- 6) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің басымдығы;

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

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 нысан-дары 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 езаумағының 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 Республикасына мемлекеттік және жеке меншік танылған, теңдей қорғалады. Мемлекеттік пайдалану қотамға иілік әкелуі ді тиіс. Жер пайдаланудың маңызды объектісі болып табылады; егер оны ұтымды пайдаланып, оның сапасы мен құнарлығын тұрақты түрде көгермелеп отырса, ол ш қасиетін жоғалтпайды және Қазақстан Республикасының халқына әрқашанда қызмет етеді.

Жерді қорғау және ұтымды пайдалану қағидасы оның сапасын сақтай отырып, тиімді қолдануды қамтамасыз етеді. Бұл қағиданы іске асыруда жер қорғау және жерді тиімді пайдалану маңызды рөл атқарады. Ауыл шаруашылық мақсаттағы жерлерді пайдалану және жерді тиімді пайдалану қағидасы мұндай жерлердің тиімді пайдаланылуына қолдау көрсетеді.

оның объектілерді аса пайдалы тәсілмен орналастырудан көі ініс ш]дГ«.

Басқа да жағдайларда жерді ұтымды пайдалану оларды мақсатты пайдалануға тиімді пайдаланудың талаптарына жауап беруі тиіс;

^Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету қағидасы жерді сол аумақтағы экологиялық ахуалды бұзбай пайдалану тәсілдері арқылы қорғауға тиімді. Жаңа және қайта өңделген объектілерді, құрылыс және ғимараттарды орналастыру, жобалау, салу және пайдалануға берілу кезінде; сонымен қатар, жер мен қоршаған ортаға зиянды әсер тигізетін жаңа технологияларды енгізу жоғарыда ата- алушы «гумыстардың едәуір бөлігі болып табылатын қоршаған

ортаға қорғауға байланысты шаралар міндетті түрде көзделіп, жүзеге асырылуы тиіс; аталған жұмыстарды жүзеге асырмастан бұрын экологиялық сараптаманың оң қорытындылары керек; міндетті түрде жер қорының өзгеруін уақтылы анықтау, оларды бағалау, зиянды процестердің салдарын болдырмау және олардың алдын алу мақсатында жер мониторингі үздіксіз жүргізілуі тиіс. Қазақстан Республикасының 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.

I Жерді қандай түрде нысаналы пайдалану жер қорының құқықтық режимінің және жеке, заңды тұлғаларға берілетін әрбір жер учаскесінің негізгі элементтерінің бірі болып табылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 1-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының жер қоры жекелеген санаттарға бөлінеді (олардың жалпы сандық жетекшісі). Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 2-бабына сәйкес жерді санаттарға жіктеуді, сондай-ақ жерді оның нысаналы мақсатына өзгертуіне байланысты бір санаттан басқа санатқа ауыстыруды мемлекеттік органдар Жер туралы кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген жер учаскесін алып қою және беру жөніндегі өз құзыреті шегінде жүргізеді.

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

I 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 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 қағысты ұсыныстарды дайындау.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 139, 143-баптарында жерді қорғаудың мақсаттары мен міндеттері; топы-

¹ Казахстанская правда. 1994 жыл 7 қараша.

рақпағы зиянды заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының нормативі; жердің жай-күйіне әсер ететін үйлердің (құрылыстардың, ғишараттардың) жобалауына және қолданысқа берілуіне қойылатын экологиялық, санш арлық-гигиеналық талаптар, радиоактивтік лас- тшіуға ұшыраған және ядролық қару сынақтары өткізілген жерлер туралы ережелер қарастырылған.

² -тарау бойынша бақылау сұрақтары:

1. Жер туралы заңнаманың міндеттерінің, мақсаттарының және қағидаларының мғші.
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 қарастырылған?

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 қағилаларына;
 - 4) Жер құқығының анықтамасына;
 - 5) Жер құқығының қорғалымына.
2. Жер туралы заңнаманың мақсаттары мен міндеттері немен анықталады?
 - 1) Қазақстан Республикасының Жер кодексімен;
 - 2) «Қоршаған қорғаны 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:
Жер туралы заңнаманың жалпы ережелері;
Жер қатынастарын реттеудің нормалары;
Жер құқығының ерекше белімі;
Қазақстан Республикасының жер қорын басқару;
Жер учаскелерінің иелерімен жер пайдаланушылардың құқық- тары 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, 2002 г.

3-түрде, Қазақстан Республикасы жер құқығының тарихы

1.1 Қазақстан Республикасы зумағындағы жер , * хитымастарының ежелгі тарихы

Шығарманың кездегі Қазақстанның аумағындағы жер қатынастарының ежелгі тарихы — бұл өте күрделі әрі қызықты да тақырып. Аталған мәселе іс жүзінде аяқталған де толығымен зерттелмеген. Алайда, бұл тақырыпты зерттеген 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 Қарағанды қарағанда қарағанда болатын. Тайпалар, халықтар, мемлекеттер арасындағы соғыстардың басым көпшілігінің белгілі бір жердегі, аумақтағы билік үшін болуы да бекер емес. Аумақ ретінде пайдаланылатын жерді «туғай ел» деп, ал шаруашылық қызмет үшін пайдаланылатын жерді «аймақтың бір бөлігі» деп санаған. Жерге меншік құқығы оны пайдалану құқығы ретінде қарастырылған. Кейбір ғалымдар бұл құқықтарды қызықты 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-өзіндік жер пайдалану, ауылдық және ауыларалық жер пайдалану және т.б. Оларды қазіргі кездегі жер пайдаланумен, ортақ шарттарымен, алқаптарды, аумақтарды бірлескен пайдаланумен, ортақ бірлескен пайдаланумен салыстыруға болады. Жер учаскелерін пайдаланушылардың келісімінсіз олар учаскелерді басқа тұлғалардың пайдалануына жол берілмейтін.

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

Үлкен аумақтарды біздің заманымызға дейінгі бірқатар мемлекеттер — қазіргі ата-бабалары — сактардың, канлылардың, 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 кешпенді мал шаруашылығы және жер өңдеу шаруашылықтары қалыптасты. Бұл кезеңде олар бұрынғы кешпенді 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-Цянь немесе Чан-Чуню жеткізді. Ол б.з.д. 138 жылы Орта Азияға келіп, 126 жылы Қытайға қайтқан. Оның қол жазбапарында Орта Азия мен Қазақстанның аумағында төрт тайпа — үйсіндердің, қаңлылардың, яцзылардың және яцзытлардың мекендегендігі туралы жазылған.

Үйсіндер мен қаңлылар туралы көбірек мәліметтер келтірілген, Нақты айтқанда, қаңлылардың бес кіші князьдіктері 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 құндарға ұқсас өмір салтын ұстанған. Үйсіндер иелігінде көптеген жылқылар болған; байларында 4 мыңнан 5 мыңға дейін жылқы басы болған.

Су-Е (Шу) өзенінің жағалауында Токмақ кшіасы 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.

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

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

Халықтық 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 өскей; гулдер 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 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 құраядар) және бидайды өңдеу құралдары табылған. Бұл қыстаудың айналасын зерттеу кезінде жалпы көлемі 10 x 15 метр шаршыны құраған учаскені өңдеудің іздері және сугару арықтарының қалдықтары табылған.

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. Алматы тілі, 1992.

Мұндай карапайым 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 бл.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 дашлдарының, 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, Феодалдык 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.

¹ Бекмаханов Е.Б. Присоединение Казахстана к России. М., 1975.; Дембо Л.И. Земельный строй Востока. Л., 1927.; Еренов А.Е., Очерки по истории феодальных земельных отношений у казахов. Алма-Ата, 1961.; Зиманов С.З. Общественный строй казахов в первой половине XIX в. Алма-Ата, 1960.; Толыбеков С.Е. 06- щественно-экономический строй казахов в XVI-XIX веках. Алма-Ата, 1959.

Бұл кезеңдегі өндірістік қатынастардың сипаты казак ауылдар ын- да аумақтыңтопырақгык-климаттык жағдайларынабайланысты, жер пайдалану мен жерге меншіктің түрлі нысандары болғандығын көр- сетеді- Осы жағдайлардың нәтижесінде көшпелі және жартылай көшпелі мал шаруашылығы басты релді иеленді,

Мұндай аймақтарда жеке меншікті халықтың аз ғана бөлігі иелек- ді. Бұл жерлерде басты меншік нысаны болып жерге қауымдық мен- шік 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 баска халықтың, ірі байлар- дын, феодалдардың жайылымдарға, егістіктерге, жайлауларға катыс- ты 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»' деген сөзіне сілтеу жасай- ды, Алайда, тарих басканы дәлелдейді. Жерді құқықобъексі ретін- де белу туралы тарихшы Әбілғазы айтқан, ол Бату ханның жауланған жерлерді өзұлдарының арасында бөліп беретіндігі туралы жазған.²

Берке ханның ұлы хан атағын алған соң, барлығына сыйлықтара- тып, Балухан берген жерлерді езінің агалары мен бауырларына бө- ліп берді. Нәтижесінде, ханның ұлдары, Шыңғыс ханның ұрпақтары, ұлы мемлекеттерді, «гүлденген жайылымдарды» иеленді.³

Ақсақ Темір Токтамыска камкор болып, оған Сауран мен Сыға- нақтың (Оңтүстік Қазақстан) бүкіл жерін жеке меншікке берді, Ал кейін ол екеуі езара жауласқан кезде Ақсақ Темір Токтамыска карсы аксүйектерге жер тарту етті. Мысалы, Темір Джалал-Бахадурға Токтамыстың әскерлерімен соғыстағы ержүректігі үшін Лен аймағы- ның басым көпшілік жерін сыйға тартты.⁴

Жәңгір ханның билігі тұсында хандықтың аумағын құраған жеті миллион ондыетың төрт жарым миллион ондығы жиырма отбасы- ның айрықша билігіне берілді.⁵

Хандардың жерге жеке меншік құқығының ерекшелігі болып олардың сол аумақтағы жоғарғы иеленуші екендігі және өздеріне

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

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

³ Файзуллах Рашид-дин-Джалачи агт-Товарих. *Сборник летописей*, Т.ИИ. Баку. 1957. С.71.

⁴ Азенгаузен В.Г. *Сборник материалов, относящихся к истории Золотой Орлы*. Т.п, м., 141. С. 147.

⁵ *Сборник узаконений о киргизских степных областях*. Оренбург.

бағынысты аумақтың шегінлегі жер учаскелерін тарату функциялары табылды.

Ру ақсүйектерінің өкілдері ежелгі шегінде жайылымдардың меншік иесі болды.

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

Қатардағы шаруалардың жер иелігі қауышдық негіздерде жүзеге асырылды. Шаруалар жерді жеке-жеке емес, салыстырмалы түрде шағын ұжымдарға — ауылдық қауымдарға біріге отырып пайдаланды. 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 бірлесіп дамыған. ХУШ ғасырда байлар жер өңдеуге немісқұрайдылықпен қараған. Олардың шаруашылықтары тек XIX ғасырдың екінші жартысында ғана сауда және өнеркәсіптік мақсаттарда жер өңдеуге кең көлемде ауысты.⁴

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.

3.3. Жер құқығының тиімділік Ресейдің үстемдік еткен кезеңіндегі тарихы

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 толшайтын 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 тандаулы 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 айырмашылық 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 *кеші п-қоныш* ылардың жағдайлары мен олардың Ресейдің орталық губернияларында тұратын отандасгарының жағдайларынан айтарлықтай айырмашылықтары болған жоқ.

Жердің құқықтық режимі әртүрлі үкімет актілерімен реттелді. 1922 жылғы «Сібір қырғыздары туралы жарғы», 1844 жылғы «Орын- бор қырғыздарық басқару туралы ереже», 1891 жылғы «Орал, Тор- гай, 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 мем- лекет меншігінде деп жарияланды.

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

Семей, Павлодар, Қарағанды уездерінде 1882-1883 жылдары жиналған және 1886 жылы Семейде жарияланған П.Е. Маковей- кийдің казактардың әдет құқығы бойынша материалдарында тұрғы- лықты халықтың жартылай көшпенді емірі сипаттап ады. Бұл кезең- де жартылай көшпенді казактар мекендеген жерлер жаздық (жай- лау), күздік (күзеу) және қыстық (қыстау) жайылымдар деп бөлінді. Жайлаулар, бұрынғы дәстүр бойынша, барлық казактардың менші* гінде бодаы және кез келген адам өз малын кез келген жерде жая шіатын.

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

Қазактардың жартылай көшпелі шаруашылығының негізгі сипа- ғы болып күздік жайылымдардың, қыстаулар мен жақын жердегі шөптердің олардағы құдықтар мен ормандарымен бірге жекелеген ауылдардың, тіпті, жекелеген отбасылардың меншігінде болуы табылды.

XIX ғасырдағы жартылай көшпелі шаруаш ылықтың жағдайы туралы мұндай мәліметтерді кейбір авторлар казаккөшпенділерінде жерге жеке меншік құқығының бұрыннан болғандығынын дәлелі деп санайды.²

Қазак шаруалары жерді әкімшілік ауылдарға топтанған шаруашылық ауылдарының құрамында ғана пайдалана алатын. Бұл құры- лымдардың негізінде жайылымдарды бірлесе қолдану қағидасы жа- тыр.

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

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

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

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 айналыту заңды рәсімдеумен жүзеге асырылатын.¹

3.4. Казак КСР жер құқығының КСРО құрамы кезеңінің 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.

Жер туралы декретке жедел түрде арнайы декреттермен қосымша шалар енгізілді. БОАК-тің (ВЦИК) 1918 жылғы 9-ақпандағы «Жерді злеуметтендіру туралы» декреті³, 1917 жылғы 29-желтоқсандағы «Жылжымайтын мүлікпен мәмілелер жасауға тыйым салу туралы» декреті⁴, 1918 жылғы 27-мамырдағы «Орман туралы»⁵ декрет, 1920 жылғы 30-сәуірдегі «Жер қойнаулары туралы» декреті⁶ қабылданды.

Жердің, және басқа да табиғи ресурстардың құқықтық мәртебесін бекітетін нормативтік-құқықтық актілермен бір мезгілге 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 сақталуы байқалды.

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

² Су РСФСР 1917 г. III. ст. 3.

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.

латын. 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-конушылардың нақты пайдалануында 985 мың ондық жер болса, 1917 жылғы статистикалық есеп бойынша бұл жерлердің мөлшері екі жылдың ішінде 1 млн. 200 мыңға дейін көбейген. Жер келемінің мұндай ұлғаюы патшағи Ресейдің қанау саясатынан қорыққан және Қазақстаннан көшіп кеткен 60 мың отбасының жерлерінің есебінен орын алды. Нәтижесінде тұрғылықты халықтың өз жерінен ығыстырылуымен қатар, көшпенділердің көптеген бөліктеріне бөлінуі байқалды. Бұл жағдай көшпенділердің гау 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 асағүр 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 империалист саясатының нәтижесінде суро-палық 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 керінді және шын мәнінде солай болды да.²

¹ Резолюция Всекиргизскопо (Всеказахстаго) съезда Советов. Оренбург. 1925. С.7.

² Еренов А.Е Опыт земельных преобразований на Советском востоке. Алма-Ата, 19/6. с. 112-114.

01&1922 жылдары Қазақстанда жер-су реформасы жүргізілді, з збуя реформа тұрғылықты халықтың жағдайын жеңілдетпеді, олми бурынғыша далалық аймақтарда коныстанды.

^еңестердін IX Бүкілресейлік съезді 1921 жылғы желтоқсанда БОАК-ға (ВЦИК) жер туралы заңнаманы қайта карап, әрбір жер еңдеудіге түсінікті жер туралы завдар жинағын қабылдауды талсыр-

дь*ЮОАК 1922 жылғы 22-мамырда еңбек максатында жер пайдалану тураяы ззи қабылдады.² 1922 жылы БОАК РСФСР-дің Жер кодексін **қафлладады.**

РСФСР-дің Жер кодексі жаңа экономикалық саясат (ЖЭС) кезе- ндаегі жер катынастарын реттеудің міндеттеріне жауап берді. Ол бұл кезевдегі жер шаруашылығының басты нысаны ретіндегі жеке шаруа қожалықтары үшін, олардың жер пайдаланудың ұжымдыж, серігестік нысаидарына ауысуына, кулактардың жер пайдалану күидғын шектеу арқылы олармен күресу үшін жағдай жасады.

Жер кодексінің РСФСР-дің автономиялық республикаларыяа (Түрмен КСР, Қырғыз (Қазак) КСР және т.б.) таралуы олардың ереавшеліктерін ескере отырып жүзеге асырылды. Сонымен қатар, БОАК **рулық** тұрмыстың қалдықтарын жоюға, көшпенді және жартылай көшпенді халықтың біртіндеп тұрақты жерлерге коныс- тауына, РСФСР-дің бірнеше автономдық республикалары мен обшстарында жерге орналастыруды социалистік тұрғыдан қайта **кұруды жүзеге** асыруға және дайындауға бағытталған жерге орналас- тырудың ерекше нысанын реттейтін бірқатар тыйымдар қабылдады.

Жер және жер-су комитеттері Кеңестердің бүкілқазақстандық к^рылғай съезі 1920 жылғы қазанда қабылдаған жер мәселесі бойынша шешімді басшылыққа алып, шаруашылық аралық жерге орналастыру бойынша үлкен жұмыс жүргізді. Олар байлар мен помещик- тердің тәркіленген жерін жер өңдеуші және мал шаруашылығымен айналысушы шаруалардың арасында теңдей белуге зор көңіл бөлді. Және бұл жағдайда қазақтардың көшпелі және жартылай көшпелі халқының біртіндеп тұрғылықхы өмір сүруге ауысуына қолайлы жағдай жасау қажеттігін ескеру тиіс болды,¹

Шаруашылықтардың ұжымдық шаруашыл ықтарға және ұжым- дак шаруашылықтыц баска да нысандарына ауысуын ұйымдастыру тек мәжбүрлеу здістерімен ған жүзеге асырылды. Мысалы, ОАК- тыц (ЦИК) 1930 жылғы 1-акпандағы «Ауыл шаруашылығын социалист!»: қайта құру және кулактармен күрес бойынша шаралар туралы» қзулысына сәйкес жергілікті органдарға мәжбүрлі ұжымдасты-

¹ Су РСФСР 1922 г. №4.ст.42.

² Су РСФСР 1922г. №36. ст.426.

³ Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных . правоотношений в Казахской ССР. Алма-Ата, 1963. С. 197.

руға кедергі жасаушы ірі шаруашылықтармен күресу, тіпті, оларды н мүлкін тәркілеп, қатысушыларды елдің шалғай игерілмеген аудандарына айдап жіберу құқығы берілді.¹

1927-1928 жылдары жаппай қуғын-сургіннің бірінші толқыны өтті. Оның зардабын он мыңдаған қулақтар көрді. Социалист 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-ақпан- дағы қаулысымен «Қырғыз (Қазақ) КСР-де мемлекеттік жер мүлкің алу, орналастыру және пайдалану туралы уақытша ережелер» бекі- тілді. 1928 жылғы 15-наурызда ҚазақКСР Жерге байланысты халық- тық комитеті «Мемлекеттік жер мүлкің жалға беру тәртібі туралы» нұсқау қабылдады.-

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

Мемлекеттік жер меншігі жер пайдаланушыларға белгілі бір мерзімге жалға беру төлемін төлеті отырып берілетін. Жалға беру төле- мін уақыттылы төлеуді қамтамасыз ету үшін жалға беру шарты тек жазбаша нысанда жасалынатын.¹

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.

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 тұр-, ғылықты халықтың арасынан екі миллионнан астам адам ашаршылықтан елді.⁴ Жер құқықтық әдебиетіндегі мұндай фактілер кеңес уақытында жарияланбады. Сондықтан да, олар туралы еш нәрсе жа-

¹ СЗ СССР. 1930., № 9, с. 105.

¹ Еренов А.Е. Возникновение и развитие социалистических земельных пра воотношений 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.

⁴ Казахстанская правда. “Я не умею с этим смириться”. 2002г, 25 января.

зытиады, Керісінше, Қазақстандағы ұжымдастыруға қандай ? . бол- сын іарсы шығуға бағытталған эрекеттерді тойтару мақсатында БКП Оргалык комитегі 1932жылғы 17-қыркүйекте «Қазақстандағы ауыл шаруашылығы және мал шаруашылығы туралы» қаулы қабылдады деп жадды.¹

Экономист ғалымдардың айтуы бойынша, алғашкы кезден ұжымдастырудан бастап революциялықутопизмнің 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.²

Ұжымдық шаруашылық пен бірлескен шаруашылықтың өндірісін одан әрі қайта құру 1935-1941 жылдары жүзеге асырылды. 1935 жылы 6-ақпанда өткен ІІ 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 бекітетін болды.

ҰлыОтан соғысы жылдары Қазақстанның ауыл шаруашылығына әскер мен хапықты азық-түлікпен қамтамасыз ету міндеті жүктелді. Алайда, республикада мал шаруашылығын 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 шаруашы-

¹ Материалы к отчету КазрайкомаVIII Казахстанской конференции ВКП (б). Алма-Ата, 1934. С. 1,3

² Берденова К.А., Коробков В.С., Ташенов Б.Т. Экономическая история Казахстана Уч. Пособие. Алматы, Экономика. 2000, С. 176.

лықсарға — 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 ік-әкім-шілік 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 қағанды түрде қысқартты және жер қатынастарын реттеу мәселелерінде мемлекеттің айрықша бақылауын орнатты. Бұл нормалардың барлығы Қазақ КСР-ның 1971 жылғы 21 — шілдедегі Жер кодексінде бекітілді.

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

¹ Ведомости Верховного Совета СССР, 1968, Xs 5!, ст.485; Нормативные акты о земле. М., «Юридическая литература», 1978, С. 27-43.

² Ведомости Верховного Совета Казахской Советской Социалистической Республики, 1990. Ха 47, ст. 429.

себепті де, 1991 жылғы 28-маусымда «Жер реформасы туралы заң қабылданды»¹

реформасының міндеті олып жерде шаруашылық жүргізудің негізін қалыптастыруға 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 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 қорғайтын 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 темендегідей бірқатар жаңа нормаларды көздеді: жер учаскелерін оралман мандарға 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 учаскеле-

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

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

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

⁴ Указ Президента РК, имеющий силу закона «О земле». Алматы, «Каржы-Қаражат». 1996. с! 57-112.

рін қиылымы 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

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

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

3- тарау бойынша баянлау 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;

3) Жерді жалға беру.

¹ Стамқұлов А.С., Орисбаева А.А. Новый закон РК “О земле”. “Право и государство” С. 34-36.

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

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

Бояды;

- 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.

Қазақстандағы хан билігі кезіндегі жерге меншіктің басты нысаны:

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 қорыш 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;

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;

9. Жаңадан қабылданған Жер кодексі қанша баптан тұрады?
121;
140;
150;
! 70;
180,

Әдебиеттер:

1. Бичурин Н.Л. 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. Абылғазы. 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.И, М., 1941. С. 147.
13. Крафт И.И. Сборник указаний о Киргизских степных областях. 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. I. Алма-Ата, 1960.

4- тарау. Жер құқығының қайнар көздері

4.1. Жер құқығының қайнар көздерінің түсінігі

Қысық теориясы бойынша, құқықтың қайнар көздері дегеніміз — 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.

Құқықтық 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 Конституциясы 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, төздік және тұтылық мұраттарына берілген бейбітшілік 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 жоғарғы 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 мемлекеттің уәкілетті органымен не лауазымды тұлғасымен қабылданған, құқықтық нормаларды орнықтыратын, өзгертетін, олардың әрекетін тоқтататын немесе тоқтататынын 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.

¹ Казахстанская правда, 8 сентября 1995 год.

² Казахстанская правда. 28 марта 1998 год.

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 норманың бір норманың негізінде әртүрлі элементтерді білдіруі мүмкін.

Мұндай 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 қатысты құзыреті) және сәйкес нормаларында көрініс тапқандықтан.

Үстем нормалар субъектілердің белгілі бір мәселелерді шешу үшін бір-біріне өзара қатынастарды 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 белгіленіп шығарылуға тиіс. Қазақстан Республикасы жер учаскесінің 84-бабының 1-тармағына сәйкес, жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін немесе жеке меншік иесінің не жер пайдаланушының келісімімен қоныс аудару 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 кодексіне сәйкес басқару заңнамасына қатысты 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 табылған азаматтар ортақ мүдделері үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында құқықтық жағдайы белгіленетін жай серіктестіктерге, бағбандық немесе өзге де тұтыну кооперативтеріне бірігіледі.

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 қуқыкбузушышықтарды болдырмау және жою мақсаттарында қуқыктық буйрықтарда ресми бекітілген эсер ету шаралары. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 94-бабы осы мақсатты көздейді, Осы бапка сәйкес, Кодекстің 92-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып кою туралы талап-арыз меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз койылғанға пейін кемінде бір жыл бурын 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 колданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін.

Жер кодексінің 93-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып кою туралы талап-арыз Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бузушылықтар туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары колданылғаннан, талап-арыз беруден кемінде үш ай бұрын меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға Қазақстан Республикасы заңдарының бузылуын жою қажеттігі туралы жазбаша ескерту жа- салғаннан кейін ғана және осы мерзім ішінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскені пайдалану кезінде Қазақстан Республикасы заңдарының бузылуын жоймаған жағдайда берілуі мүмкін.

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

Жер қатынастары субъектілерінің өздеріне тиесілі қуқықтарды жүзеге асыруы табиғи ресурс ретіндегі жерге және қоршаған орта- ның өзге де объектілеріне, сондай-ак басқа тұлғалардың қуқықтары мен заңды мүдделеріне зиян келтірмеуі тиіс (ҚР ЖК 6-6. 3-т.).

Тыйым салу заң шығарушының ойынша қауіпті, зиянды немесе қажетсіз әрекеттерге қағғысты колданылады. Мысалы, нормативтен артық радиоактивті ластануға ушыраған немесе тұрғын халықтың өмірі мен денсаулығына өзге де түрде қатер төндіретін жер учаске- лері меншікке, тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілмей- ді (ҚР ЖК 143-6, 1-т.).

Жер қуқығында санкция жер учаскесін пайдаланбағаны немесе оларды жер заңдарын буза отырып пайдаланғаны үшін жер заңда- рымен кезделген заңды міндеттерді орындау қуралы және мемле- кеттік мәжбүрлеу шарасы ретінде жер учаскесін алып кою түрінде колданылады.

3Кер тубынастарынын түсінігін дурыс аныктау үшін Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымда қабылданған Жер заңы бекітілген жер және жер учаскелері түсініктерінің мәні

1 у туралы» заң мен Жер кодексіндегі жердің түсінігі «Жер туралы» заңымен, Жерлік заңындағы жердің түсінігінен басқаша.

Жерлік заңында былай делінген: жер — бұл заңнамаға сәйкес меншік пеажрыяйдаланудың объект ісі (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 Жерлік заңында берілген түсінігі дәлірек сияқты, себебі, жер меншік объектісі болып табылады. Бұл Қазақстан Республикасының Конституциясының нормаларына сәйкес келеді.

Жердің жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі екендігі туралы анықтама жердің сипатына тән. Жерде басқа да сипаттамалар болуы мүмкін, мысалы, ол аумақтық базис және т.б. болып табылады. Сондықтан, Жерлік заңында меншік объектісі ретінде қарастыру Жер кодексінің жерді Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық юрисдикция ретінде қарастыруға қарағанда Қазақстан Республикасының 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 шектеседі», Сондықтан да, бұл баптың мазмұнын «Қазақстан Республикасының Жер кодексіне қолданылатын түсініктерді негізге ала отырып» деп беру дұрысырақ болар еді,

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 21-тарауы қорықтар және қорықтарға арналған. Осы тараудың 169-бабына сәйкес, Қазақстан Республикасының Жер кодексіне ол қолданысқа енгізілгеннен кейін туындаған жер құқығы қатынастарына қолданылады. Осы Кодекс қолданысқа енгізілгенге дейін қабылданған жер қатынастарының реттейтін нормативтік құқықтық актілер Жер кодексіне қайшы келмейтін шектеулерде қолданылады.

¹ Заков «О земле» от 24.01.2001 г. Алматы, Юрист, 2001.

¹ Уго «О земле» «О недрах и недропользовании», Алматы, Жеты Жарғы.

Жер қуқығының қайнар көздері өз нормаларында жерді қорғау мен ұтымды пайдалануды, топырақтың қунарлығын ұдайы қалпына келіріп отыруды, табиғи органы жақсартуды қамтамасыз етуді, жерде шаруашылық жүргізуді, жер нарығын жасауды және жер қатынас-ғары есалаесынадағы заңдылығыны нығайтуды қамтамасыз ету мақсат-тарында жер-құқықтық қатынастары қатысушыларының жүріс-тұрысына арналған қурылымдық элементтерді көздейді.

Заң әдебиетінде жер қуқығы бойынша түрлі түсініктер қолданылады — жер туралы заң, кодекс, заңнама, заң шығарушы, норма-тивтік қуқықтық актілер. Нормативтік қуқықтық актілердің арасық-да Қазақстан Республикасы Президентінің өкімі де ерекше орынды иеленген.

Жер туралы заң—аұл жер қатынастарын реттейтін, бастамашы-лық қағидалар мен нормаларды орнықтыратын, Қазақстан Республикасы Конституциясының 53-54-баптарының негізінде Қазақстан Республикасының Парламенті мен Президент! қабылдайтын норма-тивтік қуқықтық акт.

Жер туралы заңнама — Конституциямен белгіленген тәртіпте қабылданған нормативтік қуқықтық актілердің жиыстығы.

Жер-қуқықтық акт — бұл референдумда немесе мемлекеттің уәкілетті органымен не лауазымды тұлғасымен қабылданған, қуқықтық нормаларды орнықтыратын, өзгертетін, олардың әрекетін тоқта-татыш немесе тоқтататыратын 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 қуқықтық нормалар біріккен және жүйеленген нормативтік қуқықтық акт.

Жер-құқықтық нормалар немесе жер қуқығының нормалары —• нормативтік қуқықтық актіде бекітілген, көп реттік пайдалануға ба-ғытталған, нормативтік-реттеуші жағдайдың шегіндегі барлық тұл-ғаларға таралатын жалпыға міндетті жүріс-тұрыс ережелері.

Республика бекіткен халықаралық шарттардың Республика заң-нарына 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 қуқықтық жүйесі-нің құрамдас бөлігі болып табылады,

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 7-бабына сәйкес, егер Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шартта Жер кодек-сіндегіден өзгеше ережелер белгіленсе, аталған шарттың ережелері

Қолданылады
шығару талап
ликебі бекіті
и

Халықаралық шарттан оны қолдану үшін заң актісін етілетін жағдайларды қоспағанда, Қазақстан Республикасының халықаралық шарттар жер қатынастарына тікелей қолдануы.

4.1[^] Жер құқығы қайнар көдерінің жүйесі

ЗіаУ іфОагы қайнар көздерінің жүйесі олардың Қазақстан Республикасының билік органдарының құқық шығарушылық қыреттілігіне бағыныстылығына қатысты бөлінуін білдіреді.

ЯЙЙрмда атап өткеніміздей, бұл жүйеде Қазақстан Республикасының Юстициясы 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 таңғылады және бірдей қорғалады. Жер құқығы үшін Конституцияның экологиялық қатынастарды реттейтін нормаларының да міндеті зор. Оларға келесі ережелер жатады: Қазақстан Республикасының адамдары табиғатты сақтауға және табиғат байлықтарын ұқыпты пайдалануға міндетті (38-бап); Мемлекет адамның өмір сүруі мен денсаулығына қолайлы айналадағы ортаны қорғауды мақсат етіп қояды. Адамдардың өмірі мен денсаулығына қауіп төндіретін деректер мен жағдаяттарды лауазымды адамдардың жасына қарамастан сәйкес жауаптылыққа әкелуіне қатысты (31-бап); Меншік міндет жүктейді, оны пайдалану сонымен қатар қоғам игілігіне де қызмет етуге тиіс. Меншік субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарына жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді (6-бап); Әркім Қазақстан Республикасының Конституциясын және заңдарын сақтауға, басқа адамдардың құқықтарын, бостандықтарын, абыройын мен ар-намысын 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 иелендіретін шығарады. Мұндай заңдардың қатарынан 1995 жылғы 22-желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлықты, 1996 жылғы 27-қаңтар-

дағы «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 кезектілігімен, жер қатынастарын құқықтық реттеуді жетілдіру қажеттіктерін ескере отырып қабылданды. Бұл актілерде республикадағы нарықтық қатынастарды дамыту³ 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 қайнар көздері деп белуге 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, 1701-бап 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 қызметі.

2-бөлім. Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және өзге де заңдық 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 заңдық 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

¹ Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона «О недрах и недропользовании». Официальный текст указов Президента Республики Казахстан. Алматы, Жеты Жарғы, 1996.

² Земельное законодательство Республики Казахстан. Сборник нормативно-правовых актов с комментариями. Алматы, Жеты Жарты, 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.

геңіда* салу; 9-¹⁰Р¹¹У — Жер учаскесіне меншік құқығын. жер пайдалану іоасығын және өзге де заттық құқықтарды тоқтату.

3- бөлім. Жер санағары. Бұл бөлім жеті тарауды қамтиды: 10- ТПгніw-w^ АУЫЛ шаруашылығы максатындағы жер; 11- тарау — Елді мемедер ясер!¹ 12-тарау — Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге максатқа арналған жер; 13- тарау

— Рррнро қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықсығру, рекреация және тарихи-мәдени максаттағы жер; 14-тарау — Орман қорында жері; 15-тарау — Су қорының жері; 16-тарау — Босалқы жер. , ^ i •

4- Юлім- Жерді қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры. Бұл бөлім үш тараудан тұрады: ! 7- тарау — Жерді қорғау; 18-тарау — Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау; 19-тарау — Жерге орналастыру, жер кадастры және жер мониторингі.

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

Қыақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 23-жел- тоқсiмiдағы «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Жар- лығы.¹ Бұл Жарлықтың нормалары жеке меншік пен жер пайдалану мақсатындағы жер учаскесіне қатысты құқықтың міндеттемелер бойынша және борышқордың банкроттығы бойынша тоқтатылуы туралы нормаармен байланысты.

Қыақстан Республикасының 2001 жылғы 17-маусымдағы «Салық және бишжегке толенетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Кодексі (Салық кодексі)¹ — жер құқығының негізгі қай- нар кем, 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, 568баптан 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 садықтық режим; 81 -тарау. Жер учаскелерін пайдаланған үшін төлем; 86-тарау. Ерекше қорғалатын аумақтарды пайдаланған үшін төлем.

16-бөлім. Басқа да міндетті төлемдер.

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

² Казахстанская правда. 20 июня 2001 г.

Жер құқығының қосымша қайнар көздеріне, мысалы, Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 26 желтоқсандағы Х® 1730 «Мемлекеттік қызмет» туралы Жарлығын 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 дегенім. жер учаскесін жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншік объектісі ретінде басқа тұлғаларға, 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 388-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 нысан-дармен қоса меншік иесінің өз жағдайын асыра пайдалануғаан көрініс табуы мүмкін.

ҚР АҚ 188-бабының 5-тармағына сәйкес мүлікке қатысты меншік құқығы аталған кодексте кезделген 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 тарапандардан 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 алатты және ескірген үйлерді бұзу;

- Казахстанская правда., 5 января 1996 г.

б) қалалар мен өзге де елді мекендердің жоспарлары, ау. іакты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бек гілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы.

Егер меншік иесі немесе жер пайдаланушы өздерінен жер учас- кесін мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алу туралы шешіммен келіспесе не сатып алынатын жер учаскесі үшін төленетін баға немесе сатып алудың баска 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 көздел- месе, мұндай талап-арыз учаскенің меншік иесіне немесе жер пайда- ланушысына ҚР ЖК-нің 85-бабы 2-тармағында аталған хабарлама жіберілген кезден бастап бір жыл өткен соң, бірақ екі жылдан кешік- тірілмей берілуі мүмкін (ҚР ЖК 88-бабы).

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 191-бабына сәйкес, жеке меншікте болуы мүмкін мүліктің саны мен құны шектел- мейді. Азаматтық кодекстің мұндай ережесі меншік режиміне не жеручаскелері үшін қолданылмайды, себебі, жер және жер учаскесі жердің бөлігі ретінде мүліктік құнға не емес, жер учаскелерінің нысаналы мақсаты бойынша сатылуының немесе берілуінің мемле- кеттік 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 сатыла- тын немесе берілетін жер учаскелерінің сатып алу құны мен мөл- шеріне қатысты дауласа алмайды.

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

Қазақстан Республикасының Жер кодексі мен Азаматтық Ко- дексінің жоғарыда аталған нормаларының негізінде ҚР Азаматтық кодексінің 193-бабы 2-тармағының нормаларын дұрыс деп тану қате. Бұл нормаға сәйкес жерге және баска 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 тәр- тібі, жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері, соның ішінде, жер пайдалану құқығын беру құқығы жер туралы заңнама- мен анықталады.

Баска да заңдық құқықтардың иелерінің құқықтары меншік құқы- ғынан туындағанымен, жерге меншік құқығы иелерінің құқықтары

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

Сондықтан, жоғарыдағы талдаулардың негізінде мынадай қоры- тынды 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 ал- майды; олар, ең алдымен, жер туралы заңнаманың нормаларымен реттеледі (Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 84-90 баптары), содан кейін ғана басқа заңнама салаларымен, соның ішінде, азамат- ғық 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 кезі болып табылғанымен, мұнда шаруа қожалығымен байланысты жер қатынастарын реттеу ге ар- налған 19-дан астам бап бар.

Азаматтық кодекс (жалпы бөлім), егер олар жер-құқықтық және басқа да табиғи-ресурстық нормативтік құқықтық актілермен рет- телмесе, табиғи-ресурстық, мүлдіктік қатынастарды, соның ішінде, жер қатынастарын реттейтін нормаларды кезшейді (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, жапға бере алмайды, басқа да мәмілелерді жасай алмайды. Өз бетімен салынған құрылыс, ҚР АҚ 244-бабының 3,4-тармақтарында көздел- ген басқа ретте оны жасаған тұлғамен не осы тұлғаның есебінен жойылуы тиіс.

Азаматтық кодексте жер және онымен байланысты мүлдіктік қатынастарға қатысты басқа да нормалар бар (ҚР АҚ 193-195, 254, 255, 299-324 баптары). Егер бұл нормалар ҚР АҚ 1 -бабының тапап- тарына сәйкес келсе, жер құқығының қайнар көздер жүйесінің қа- жетті элементі бола алады.

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

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

² Алматы, Жеты Жарғы, S995.

Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16-сәуірдегі «Жеке тұрғын үй туралы» заңының¹ 17-бабының 8-бабы жер туралы - ең байланысты жер қатынастарын реттеудің мәсе-

- е Жастрастырады¹- Соның ішінде мына мәселелер талданған: ко- салқИ^Д шаруашылығының учаскесі, азаматтардың жер учаскесін тұрғын үй құрылысына құқығы, жеке тұрғын үй құрылысы үшін беру тәртібі, жеке тұрғын үй құрылысы үшін ідетмайк^шаді берудің жариялығы, жергілікті атқарушы органдар- 1ҰР^III У® құрылысы үшін жер учаскелерін берумен байланысты құқықтары мен міндеттері, азаматтардың жеке тұрғын үйді пайдалану мақсатына сай пайдаланбау үшін жауапкерші-

л і Г і . , ,
Жер туралы заңнаманың нормативтік құқықтық актілерімен қатар «Жер туралы заңнама», су және аграрлық шаруашылығының негізі және аумағы реттейтін жер туралы заңнаманың отырып, жерге қатысты қатынастарды реттейтін жер туралы заңнама, орман- су, экологиялық және аграрлық құқықтарын кей- бір ийр»қызы да жер құқығының қайнар көздері болып саналады.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 8-шілдедегі Орман кодексіне² де жер қатынастарын реттеумен байланысты бірқатар нормалар бар. Орман туралы заңнаманың жер туралы заңнамамен және заңнаманың басқа да салаларымен байланысы туралы орман ігуі туралы заңнаманың 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 нормалардың мазмұнына туындайтын қорытынды, орман пайдалану объектілерінің беру мен оларды пайдалану орман қорының жерін берумен қатар жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 27-қаңтардағы Су кодексіне³ де жер қатынастарын реттейді. Ал барлық су ресурстары су қоры жерлерін құрайды.

Қазақстан Республикасы Президентінің 1996 жылғы 27-қаңтардағы «Қазақстан Республикасындағы жер қойнауы және жер қойнауының пайдалану туралы» Жарлығы ғылыми-техникалық дамуды ескере отырып жер қойнауының пайдалану бойынша операцияларды жүзеге асыру үшін жер қойнауын — жер қабығының топырақ қабатынан бөлінген бөлігін, ал ол болмаған жағдайда жер қабығынан кейінгі бөлікті пайдалану мен қорғауды көздейді. Жер қойнауын лай-далау үшін шарт жасалады, бұл шартта лицензия бойынша жер

¹ Алматы, Жеті Жарғы, 1995.

* Лесной кодексе Республики Казахстан. Казахстанская правда, 12 июля, 2003 г.

³ Ведший кодексе Республики Казахстан. Казахстанская правда, 17 июля, 2003 г.

койнауын пайдалануға бөлінген аумақ көзделеді. Сонымен қатар, жер койнауын пайдаланушыларға жер койнауы объектісін орналас- ғыру үшін жер учаскелері беріледі.

«Қазақстан Республикасындағы жер койнауы және жер койнауын пайдалану туралы» Жарлығының 48-бабы жер пайдаланушыларға қатысты экологиялық талаптарды, соның ішінде, жерлердің техно- гендік шөлденуінің алдын алуды, бүлінген жерлердің аумағын қыс- картуды, топырақ эрозиясының алдын алуды көздейді. 53-бап пайдалы қазбалар бар жерлерде өз бетімен құрылыс соғуға тыйым са- лады.

Кәсіпкерлік туралы заңшығарушы актілерде де жер қатынаста- рын реттейтін нормалар орын алған. Қазақстан Республикасы Прези- дентінің 1997 жылғы 6-наурыздағы № 3398 «Шағын кәсіпкерлікті мемлекеттік қолдау мен дамытуды күшейту шаралары туралы» Жар- лығы 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 пай- алану актісін беруді қарастырады.

Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 19-маусымдағы № 135- 13 «Жеке кәсіпкерлік туралы» заңына¹ сәйкес, жеке 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 пайда- ланудағы жерден жер учаскелері азаматтар мен заңды тұлғалардың ортақпайдалануына нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, Ларнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыру үшін уақытша жер лайдалануға берілуі мүмкін. Бұл ретте ортақ пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, аэотұрақтар, (автопарктер) орналастыру үшін жол (квше, 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

жеке тарғын үй құрылысы мақсатында жер учаскесін тегін беру тәр- тібі және шарттары туралы ереже, Кондоминиумнің меншік иелеріне (Сытасушыларына) жер учаскелерін беру тәртібі, Уақытша жер пай- далану туралм үлгілік шарттардың нысаны, Жер учаскесін жалға беру - тиісі ереже, Уақытша ақысыз жер пайдалану туралы ереже, Қызмтік жертелімі 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 мем- лекеттік 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 мақсат- тарда пайдалану үшін алуынан келтірген зияндарды анықтау тәр- тібі туралы ереже, Арнайы жер қорын құру және белу тәртібі туралы ереже, Ауыл шаруашылық ұйымдардың таратылуы немесе қайта құрылуы нәтижесінде құрылған шаруашылық жүргізуші субъекті- лердің пайдалануына берілетін тегін жер учаскелерінің мөлшерін және жер үлестерін, оларды алуға құқылы тұлғалардың тізімі н анық- таудың 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 ауыс- тыру тәртібі туралы ереже, Жерлерді қорғау мен пайдалануды мемле- кеттік 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 тәртіптебелгіленген 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 сипат- қа ие, бұл акт нақты аталған субъектілердің құқықтары мен міндетте- рін ғана анықтайды.

Жер құқығы теориясында Қазақстан Республикасының Жоғарғы Соты Пленумының қаулыларын жер құқығы қайнар көздерінің ката- рына жатқызатын. Оған дәлел ретінде, Жоғарғы Соттың жер даула- рымен байланысты істерді қарауға жер туралы заңнаманы қолдану тәжірибесі бойынша түсіндірулері айтылатын. Қазіргі кезде Қазақстан Республикасының Жоғарғы Соты Пленумының қаулылары тек нор- мативтік құқықтық сипатқа ие.

4.3. Іс жүргізу нормалары жер құқығының кайнар көздері ретінде

оларды к түсінігі мен мақсатын анықтап, мынадай пікірді Құқықтық реттеудің бағытына қарай құқықтың материалдығын ұсынды: "Іс жүргізушілік салалар өзінің материалдық салаларына нормаларымен қатар іс жүргізу нормалары да болады. Бұл нормалар кәсіптік және қызмет етуі тиіс құқықтың материалдық нормаларын жүзеге асыруға бағытталған. Бұл авторлар кеңестік жер іс жүргізушілік құқығын жеке құқық Сол себепті, іс жүргізу нормалары материалдық нормалармен тығыз саласыретін бөліп шығару мәселесін қарастырмады. Алайда, атал-байланыста болады. Кейбір кездері олар материалдық және іс жүргізу нормаларының мәселесін қараудың негіздері бар деп санады. Себебі, Жер туралы заңдар құқықты жүзеге асырудың нақты бір кезеңдерінде бірлесе қарастырылған негіздерінде жер құқығы нормаларының жүзеге асырылып немесе бөлек өзара байланыста түседі. Мысалы, жер учас- бірқатар жер іс жүргізушілік нормалары енген. Яғни, осыған сәйкес кесіне құқықты табыстау жер құқығының іс жүргізушілік нормалары жер іс жүргізушілік құқығын бөлек сала ретінде қарастырудың қажеттілігі реттелген бірқатар әрекеттерді көздейді: өтінішті қарау, осы жеткілігі бар- Материалдық жер қатынастары өзіндік ерекшеліктерге өтініш бойынша шешім қабылдау, жер комиссиясын құру және т.б. не сол себепті іс жүргізушілік құқықтың басқа нормаларымен реттелуі (ҚР ЖК 43-бап),

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 43-бабының 11-тармағының негізінде және жер құқығының материалдық нормаларының сәйкес, іс жүргізушілік әрекеттерді жүзеге асыру жер учаскесін тиімді пайдалануға мүмкіндік береді. пайдаланудың міндетті шарты болып табылады. Аталған бапқа

сәйкес, егер атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімі қазақстан Республикасының және Жер кодексі туралы заңдарында өзгеше көзделмесе жер учаскесінің нақтылы (белгілі бір жер-дегі) шекарасы белгіленген жер ресурстарын басқару жөніндегі Қазіргі кезде ауылды олар әрі дамыту мақсаттарын шешу үшін аумақтық орган жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды Қазақстан Республикасы қызметінің негізгі бағыттары анықталды. бергенге дейін жер учаскесін пайдалануға жол берілмейді. Осыған сәйкес Қазақстан Республикасы Президентінің «Қазақстан

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 43-бабының нормаларына сәйкес, іс жүргізушілік аумақтық аймақтарын дамытудың 2004-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын» бекіткен Жарлығы (жерге орналастыру процесі) маңызы зор. қабылданды.

Жер құқығында іс жүргізушілік нормалардың болуы, қылмыстық Қазақстан Республикасы Президенті Н.Ә. Назарбаевтың пікірі іс жүргізушілік, азаматтық іс жүргізу/ілік және қылмыстық іс жүргізу бойынша, ауыл шаруашылығының ерекшеліктері айырықша ағ-шілік құқықтар сияқты, жеке дербес жер іс жүргізушілік құқық сала- рарлық саясатты жүргізуді талап етеді. Бұл саясатқа сәйкес, мемлекеттің қажеттілігі бар екендігін дәлелдейді. кеттік реттеу экономиканың басқа салаларына Қарағанды ауыл

Іс жүргізушілік құқықтың дербес саласын қалыптастыруда осы шаруашылығы саласында жоғарғы мәнге ие болуы тиіс. Сонымен құқықтың дербес пәні, мақсаттары және міндеттері қажет. Жер құқы- қтар, мемлекеттің қолдауы жан-жақты сипатқа ие болуға міндетті. ғының материалдық және іс жүргізушілік нормалары ортақ міндет- Қазақстан Республикасының аграрлық саясатының негізінде жаңа тер мен мақсаттарды иелене алады, ал құқықтық реттеудің пәні мен ережелері — жерге меншік құқығының болуы да аса маңызды болып әдісі жер құқығынан бөлініп, іс жүргізушілік құқығының қалыптасуы- табылады. Жерге меншік құқығы мәселесі қоғамда белсенді түрде шы саласына ене алады. талқыланды. Осы мәселелерді қамтитын заңнаманың қажеттілігі Қа-

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес барлық жер Қазақстан Республикасы Президентінің өзі ұсынған болатын. қатынастарын материалдық және іс жүргізушілік деп белуге болады. *4»" жеке меншікті енгізудің басты негіздемесі болып инвестор-Жер қатынастарының аталған түрлеріне Қазақстан Республикасының «Ауыл шаруашылық саласына қызықпаушылығы табылды. жер заңдарының материалдық және іс жүргізушілік нормалары сәй- Ауыл шаруашылық кәсіпорындары мүлкінің өтімділігінің төмен кес келеді. болуы ауыл шаруашылығына инвесторларды тартуға және де қаржы-

Заң әдебиетіне алғашқы рет И.И. Краснов пен И.А. Иконникова дүниежүзілік құрылымдарды енгізуге басты кедергі болды. Жерге жеке жер қатынастарының осындай түрлерінің қажеттілігіне ғылыми негіз- меншікті енгізу ауыл шаруашылық жерлерінің өтімділігін жоғарыла-тады, ал бұл, өз кезегінде, банк қаржыларын ауыл шаруашылығы

Аодраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм ре- лизации земельного права. Алматы, 2001. С.53. * Краснов И.И., Иконникова А.И. Процессуальные вопросы советского земель

саласына енгізуге әкеп соғады. Олар біршама ұзақ мерзімді несиелерді қажет ететін жаңа шаруашылық субъектілерін орналастыра 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 еңбегінің 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 дорекі түрде бұзудың, қаржы ресурстарының жетіспеушілігінің, белгілі бір ауыл шаруашылық өнімдеріне сұраныстың азаюының және техниканың тозуына 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 кодексінің қабылдауға қатысты әртүрлі кезеңдер орын алды. Бірқатар депутаттар тобы Қазақстан Республикасы Президентіне хат жолдады, Бұл хатта жерде тікелей жұмыс істейтін адамдардың жерге меншік құқығының жоқтығына қатысты көңіл толғаушылықтар 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 қоллады. Іс жүзінде, Парламент Мәжілісі жер туралы

Бітішіден, депутаттардың шартты жер үлесіне не тұлғаларға тегін тарату туралы ұсынысымен келіспеушілік. Сі Зәбі, үлеске не емес азаматтардың конституциялық құқықтары - Егер бұл ұсынысты жетекшілікке алатын болсақ, онда 1992 жылғы аграрлық реформаларға сәйкес қалыптасқан құқықтарды жойып, Ал бұл тұйыққа алып келеді, ол өндірістің ерекше құралы - Жер, өзіндік құнға не жердің құқықтық жағдайына қайшы.

Екіші* келіспеушілік. Үкімет жеке меншік иесіне сатылуы тиіс «ручка» елерінің көлеміне келіспеушілік білдірді. Алғашқы ұсыныс бойынша, мұндай жерлер аудандардағы ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің 10 пайызынан аспауы тиіс болатын. Ал Мәжіліс бұдан кейін аз жер көлемін ұсынды. Үкіметтің ойынша, бұл инвестициялардың 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 жерлерді меншікке заң күшіне енісімен алатын болса, заңды тұлғалар (яғни, «аграрлық» 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 созууды ұсынды. Үкіметтің ойынша бұл жол ауыл шаруашылық өнімдерін ің өзіндік құнының өсуіне оеп 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 Кеңесі мен 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.²

Заң жобасының аса маңызды мәселелерінің қатарынан жер пайдаланудың үш түрі қарастырылды: тұрақты жер пайдалану, жеңіл жалға берілу және ауыл шаруашылық мақсатындағы

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

² Постановление Конституционного Совета Республики Казахстан от 10 июня 2003 года. № 8// Казахстанская правда. 2003 г. 11 июня.

пы ұсынысы табылды. Сонымен, қазақстандықтар жер учаскесін 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетел инвесторлары 10 жылдан аспай- тын мерзімге жалға алады (ҚР ЖК 37-бабының 5-тармағы).

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің меншік иелері ретінде тек қазақстандықтар ғана болуы мүмкін. Сонымен қатар, шетел руалардың тандау мүмкіндігі болады: завла 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 нәтижесінде сол жерді сатып ала алады. Жерлерді жеке меншікке сағу Үкімет бекіткен жеңілдік түріндегі бағамен де, нарықтық бағамен де жүзеге асырылады. Тіпті, жердің құнын телеу 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 келергілер орнықтырылған: нақты бір жеке тұлғаның немесе заңды тұлғаның, сонымен қатар, олармен аффилирленген 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 тандады. Бұл ұсыныс 2005-жылғы 1-қаңтардан бастап жүзеге асырылады, Президент жер учаскелерінің қатан 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 бөлімдерімен 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 кездерінің әрекет ету шегі.
4. ҚР «Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңының мәнi.
5. Жер құқығы қайнар көздерінің жүйесі.
6. Жер құқығы қайнар кездерінің иерархиясы.

7 Жер құқығы жүйесінің құрылымы қандай?
Жіер құқығының жалпы бөлімінің құрылымы қандай?
31 е; құқығының ерекше бөлімінің құрылымы қандай?
10 Жег-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 нормала- рында қайшылық болған жағдайда қай нормалардың күші басым болады?
 - 1) Жоғарғы деңгейдегі актінің;
 - 2) Өзгертулер мен толықтырулар енгізіледі;
 - 3) Кейінірек қабылдаған актінің.

3. Бір деңгейдегі нормативтік құқықтық актілердің нормаларында қайшылық болған жағдайда қай нормалардың күші басым болады?
 - 1) Кейінірек қабылданған актілердің нормалары;
 - 2) Ақт 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).

Әдебиетгер:

1. Абраимов 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., Ильяшенко Л.В. Предмет «система земельного права. Алма-Ата, 1981

4. Общая теория советского земельного права. Москва Изд. «Наука», 1983.

5-тарау. Жер құқығы қатынастары

Жер құқығы қатынастарының дамуы және түрлері

Жер құқығы қатынастары — бул оқу пәнінің және жер құқығы институты.

Олар жер құқығының жалпы және ерекше бөлімдеріне бөлінеді. Жер құқығының негізгі мазмұнын жер құқығы мен заңдарда «жер құқығы қатынастары» түсінігімен анықтамалары кездеседі. Қазақстан Республикасының 2008-жылғы Жер кодексіне сәйкес, жер құқығы — бул жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды иелену және пайдалануға, жер ресурстарын басқаруға, жекелеген субъектілердің мүддесін қорғауға және пайдалануға қатынастар (ҚР ЖК 12-бабының 1-қосымшасы). Мұндай анықтамалар жер құқығы қатынастары объектілерінің тарихына қатысты. Себебі, жер құқығы қатынастары жер

қатынастарының «Қазақстан Республикасының жер қоры», «жерге пайдалану құқығы», «жер пайдалану құқығы», «сервитуттар», «жер құқығының мемлекеттік басқару», «жерді қорғау», «меншік құқығы мен пайдалану құқығын қорғау», «жекелеген жер санаптарының құқығы мен пайдалану құқығы» және т.б. нормаларын қамтиды.

Жер құқығының теориясында жер құқығы қатынастары ерекше орынды иеленген. Себебі, олар жер құқығы пәнінің саласына кіретін шғышарды құқықтық реттеудің жағдайын көрсетеді. Жер құқығының мұндай маңызды институтының түсінігі мен құқықтық теориясындағы көкейкесті мәселелерінің қатарына жатады. Оның ғылым саласы және оқу пәні ретіндегі жер құқығының маңызы зор.¹

Жер құқығының алдымен, жер қатынастарын реттеудің міндеттерін және жер туралы заңнаманың қағидаларын анықтаған (ҚР ЖК 4, 5-бабы), мұнда жер құқығының қайнар көздері ретінде тек Жер кодексімен оған сәйкес нормативтік актілер ғана емес, сонымен қатар Қазақстан Республикасының Конституциясы мен басқа да құқықтық актілері жатқызылған. Бул жер құқығының заңнаманың бірінші нормативтік және

ның пәнiнентуындайды. Бұл заңнамалық базамен жер құқығына асыру жағдайларын құқық ережелер-
настарының пәнi, әдістерi, түрлерi және басқа да жер құқығы қағд тала «» «Р. ии, <> ларды *у катынасын білдіреді, осы арқылы оның сана-
настарының барлық кешені анықталады. гессәй соРбуl^ F «гтi зан ереже ж іріне катысты он субъективтік

Жер құқығы катынастарының түсінігі, құрылымы, объектілері ды сипаты, ягъи, <» <» қықтық нормалардың әрекет етуінің мұн-
субъектілері және басқа да мәселелері негізінен жер құқығының тео. көзЮ^Р@^ қалыптасад

колданудың, орындаудың және сақтаудың
риясына жатады, ал ол, өз кезегінен, заң шығару мен құқық қолдану. дай ^изМ13^l Занда әрқашанда нақты бір жағдайларға катыс-
дын тәжірибесіне негізделеді. кий*5сеГ^ Длан, істы нормалар болады. Азаматтар заңның

Жер құқығы катынастары ең алдымен жер, экологиялық және ты әре*«г^уге * аларға бағынуы тиіс. Даулы мәселелер мемле-
экономикалық қоғамдық катынастары болып табылады. Жерге таяя^!ж?йи ^ ^ аанының көмегімен шешіледі.

катысты туындайтын катынастардың барлығы жер туралы заңна. кегля *** ^ган ~ атынастары өз мазмұны бойынша күрделі әрі бі-
маның нормаларымен реттеле бермейді. Тек жер құқығының (заңна. <» қықт Мундай катынастардың катысушылары ретінде жер

маның) нормаларымен кезделген және реттелген катынастар ғана «SKSS иелері.

жер катынастары болып табышады. Сол себепті, оларды жер каты. учаскей*р*и Я және басқа да тұлғалар болуы мүмкін. Олард н
настары деп атайды, өйткені, жер — бұл, ең алдымен, табиғат объек- па ж^1 даЛвН^l иғдайлары мен жер құқығы катынастарының объектілері
тісі. Жердің табиғи сипаты Қазақстан Республикасы Конституциясы- к^кьна^лчяплы
ның 6-бабында бекітілген: «Жер және оның қойнауы, су көздері РГГ UE. ^l, ,» ий күделі құқықтық катынастардың ішінен оларды ажы
өсімдіктер мен жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар мемле' ^^ үшін осы құқықтық құбылыстарды зерттеуде жүіелі тәсіл
кет мешіігінде болады. Жер, сондай-ақ заңда белгіленген негіздерде, Р^ ^ егrev

меха'
шарттар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін». Ал «жерді кан^ _ юдсығы катынасы, бұл ең алдымен, жер құқығы р ^
табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызме- аепекет етуі. Жер құқығы катынастарын ,» , ^ гетяпцин
тінің негізі ретінде сақтау» және «экологиялық қауіпсіздікті қамта- ге «талға белгілі бір міндеттерді орындаи немесе
массыз еіу» жер туралы заңнаманың басты қағидалары болып табы- Ол үшін тұлға өзшщ
лады (ҚР ЖК 4-бап). ^Зкбесіа білуі, яғни, жер туралы

Жер катынастары экономикалық болып табылады, өйткені, жер рЕяа» «сэ орнын» табуы тиіс (тұлға жер учгк-к - пайдш1аиУ
мемлекет меншігі болып саналады және де заңмен белгіленген негіз- .» р пайдаланушы. жалға алғышы. менш к*^ олтгап Vк немесе жеггі-
дерде, жағдайларда және шектерде жеке меншікте Л№|Д 'Л""**" —>
рііе кемесе нормаларына ие болуы тиіс.

Өз кезегінде,

(ҚР Конституциясының 6-бабы).

Жер құқығы катынастарының жоғарыда аталған барлық эколо-

«-«іаян ямажеоқуқығы

Бесты заңшығарушы актiлерiнде құқық олқылықтары болмауы керек. Жер туралы заңнама барлық жер катынастарын көрсететiн лайна iспеттi болуы тию.

Мемлекет жер құқығы катынастарын құқықтық реттеуді ұйым-дастырушы ретінде Қазақстандағы жер катынастарын қоғамның әрбір мүшесінің жер туралы заңнамадағы мақсаттар мен міндеттерге

«... сәйкес дамытуына, жер туралы заңнаманың иіріл тііі д іwііі * »|-----

У

гиялық және экономикалық ерекшеліктері жер туралы заңнаманың

нормаларынан көрініс тапқан, жер құқығы катынастарынан орын алады және жер құқығы катынастарының құрылымын құрайды. Мы-

салы, жерге жеке меншіктің негіздері, жағдайлары және шектері алғашқы рет Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 22 желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлығында, содан кейін Қазақ

ЛЫ ЗШМЯМШіац
құқық нормалар мен жер құқығы катынастарын бір қатарға қою-ға болмайды. Өйткені, құқықтық нормалар статикалық, ал жер құқы-гы катынастары динамикалық сипатқа ие. Жер құқығы катынастары қашушыларының _____ әрекетін, әрекетсіздігін, қылықтарын, жүріс- тұрыстарын реттейтін құқықтық нормалардың жүзеге асырылуы ба- рысында жер катынастарының

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

Егер жер құқығы қатынастарының қатысушысы өз көзқарасы жер құқығының нормаларына сәйкес дәлме-дәл білдірсе, онда ш туралы заңнаманың міндеттеріне, максаттарына және қағидаларын жауап беретін позитивтік (он) әрекеттер туындайды. Құқық теориясында мұндай қатынастарды реттеуші құқықтық қатынастар деп атайды. Бұларды қатысушылардың әрекеттерінің нәтижесіне сәйкес позитивтік (он) 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 максатының 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

жүзеге асыру процесінің жалғасы болып табылады. Сол себепті, жер құқығы қатынастарының негізгі 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.

Б.Ф. Ерофеевтің тұжырымдауына, іс жүргізушілік норма материалдық нормаға **Қараганда** дербес мәнге ие емес.¹ Бұл дұрыс емес.

Дұрыс әрі негізді болып «жер процесі жер қорын мемлекеттік басқарудың бөлігі ғана емес, қажетті элемент! де болып табылады»

деген тұжырымдама табылады.

Жер құқығында жер қорын басқару мемлекеттік басқарудың дербес функциясы болып табылады. Оның максаттары мен міндеттері әкімшілік құқықпен қарастырылатын мемлекеттік басқаруға қарағанда өзгеше. Жер қорын мемлекеттік басқару жер құқығы институттарының бірі болып табылады. Оның максаттары мен міндеттері жер туралы заңнаманың максаттары мен міндеттеріне сәйкес келеді,

олардың бастысы — жерді ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету

және оларды қорғау.

Жер процесінің құрылымы келесі процедуралардан тұрады:

1) құқық қолданушы жер құқығы процедуралары;

2) ұйымдастырушы жер құқығы процедуралары;

3) жер құқығының билікке ие емес субъектілерінің заң қызметін

жүзеге асыруына жағдай жасаушы жер құқығы процедуралары (жер-

ге 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

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 деңгейде бар калаларда ұйымдастыруды аудандар мен облыстық деңгейдегі атқарушы органдары жүзеге асырады.

Аудандар мен облыстық деңгейдегі бар калалардың жерін аймақтарға бөлу жөніндегі материалдардың негізінде облыстық (Астана және Алматы қалаларының) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдары қоршаған орғаны қорғау, сәулет және кала құрылысы жөніндегі жергілікті органдармен және басқа да мүдделі органдармен бірлесіп отырып, облыстық (Астана және Алматы қалаларының) атқарушы органның тапсырмасы бойынша, жерді облыстық (кала-лық) деңгейде аймақтарға бөлудің нысаналы мақсат жіктелісі 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-кала 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 алған да ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу.

Елді мекен жерлерін, өнеркәсіп, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлерді, ерекше қорғалатын таби-

ғайлықтардың жерін, орман қоры, су қоры жерлерін және босалқы аймақтарға бөлудің басқа да қағидалары бар. Олар осы Жер кодексінің бөлімінде қарастырылатын болады.

Орталық атқарушы орган (Жер ресурстарын басқару жөніндегі атқарушы орган) өзге де мүдделі орталық атқарушы органдармен бірлесіп 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 қозғалысының субъектілері үшін міндетті болып табылады.

Орталық 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 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 туындайтын санауға болады. Бұған дәлел ретінде мемлекеттің жер қорын бақылау кезінде барлық жерлерді қорғау мен ұтымды пайдалануды бақылау 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 нысаналы мақсатына емес, жер учаскесінің құқықтық режимі мен оның нысаналы мақсатына тәуелді. Аталған жағдайларда азаматтық құқықпен реттелетін заңдармен теңестіруге болмайды. Себебі, азаматтық құқықта заңның мөлшері, көлемі, түрлері

3. Жер құқығы қатынастары саласындағы мемлекеттің 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 заңсыз 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 анықтаманы 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 сипаттарымен беріледі. Жер учаскесіне иелену

оның өз субъектілері әркі бойынша тоқтатылу негіздерінің бірі болып табылады.

Жер пайдалану құқықтық режимі осы оқу құралының басқа тарауларында қарастырылады.

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

Сервитут жер құқығы қатынастарының дербес объектісі болып табылады. Сервитутпен учаскесін пайдаланудың айырықша түрі болғандықтан құқығы қатынастарының басқа объектілеріне қарағанда өзгеше болып келеді. Сервитуттың субъектісі иелену мен пайдалану құқықтарының және жеке меншік субъектісінің құқықтарына ие болмайды. Жерінің қатынастары объектілерінің ішінде ол өзі-өзінен тәуірмен, күйдіргі режимі және жер пайдалану құқығының түрлі субъектілерінің нысаналы пайдалануымен ерекшеленеді.

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

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 139-бабының 1-тармағына сәйкес, жерді қорғау қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде жерді қорғауға, жер ұтымды пайдалануға, жерді ауыл шаруашылығы мен орман Шіршілігі айналымынан негізсіз алып қояды боддырмауға, сондықтан топырақтың құнарлығын қалпына келтіру мен қалпына келтіруге бағытталған құқықтық, ұйымдық, экономикалық, техникалық және басқа да іс-шаралар жүйесін қамтиды.

Жер ережесінде келгендей, жерлерді қорғау дегеніміз — жерлерді барлық санатта, соның ішінде, жеке меншікке және жер пайдалану құқығымен иеленген 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 бірыңғай жер туралы заңдардың арнайы нормаларымен реттеледі. Цық нормалар бір-бірімен өзара байланыста бодыш келеді, яғни, жерлерді қорғау, меншік құқығын қорғау және жер пайдалану құқығын қорғау да осы құқықтардың мазмұнына енеді.

3. Жер құқығы қатынастарының субъектілері

#

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бабының 38-тармағына сәйкес жер құқығы қатынастарының субъектілері —

Жер құқығы қатынастарындағы құқықсубъектіліктің негізгі белгілері болып мыналар табылады:

1) субъектінің жер құқығы қатынасына қатысуы;

2) осы құқық 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 атып 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 кәсіпкерге толмаған адамдарға жер учаскелеріне құқықты рәсімдеу жағдайын қоспағанда, жер учаскелеріне құқық кәсіпкерге толған адамдарға табыс талады. Кәсіпкерге толмағандардың заңды өкілдері бұл жер учаскелерін мұрагерлер кәсіпкерге 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 сұғыл-маушылығын 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 I 4-бабы).

2. Меншік құқығының субъектілері:

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

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) азаматтық және шетелдік субъектілер;

3) жеке және заңды тұлғалар;

4) тарақты 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.

Үдгі жер пайдаланушыларға Қазақстан Республикасының азаматтық 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.

мамырдағы № 634 «Қызметтік жер телімін алу құқығына ие жұмыс керлер санаттары тізімін бекіту туралы» қаулысымен бекітілген. 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 бөген 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 бірік- тірген 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.

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 санағарына немесе оның негізгі

¹ ҚР ПУАЖ, 1996 ж. № 22, 198-бет.

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

Шаруа (фермер) қожалығының субъектілері ретінде заңды тұлғаның құрысыз кәсіпкерлік қызметпен айналысушы және заңды тұлғаның белгілері болмаған жағдайдағы жеке тұлғалар болуы мүмкін. Бірлесе отырып шаруашылықты жүргізуші ерлі- зайыптылар, бала- лары, сонымен қатар, асырап алған бапалары, 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 бір- лескен кәсіпкерлік нысанында жүзеге асырылатын шаруа қожалықтары;

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

3) өзіндік кәсіпкерлікті жүзеге асыру үшін құрылған фермерлік қожалық.

Әрбіржеручаскесіне қатысты тұрақты жер пайдалану құқығына акт (уақытша жер пайдалану туралы шарт) шаруа (фермер) қожалы- ғының 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 анық- тамадан 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 ретке бағытталған жер қатынастарының жаңа нысанын орнык- тырды. Олардың кейбіреулері бұрынғы жер тураіғы заңнамада қара с- тырылмаған болатын. Мысалы, Қазақстан Республикасының азамат- тары ҚР Жер кодексінің 36- бабына және ҚР шаруа қожалығы туралы заңдарына сәйкес жер

ж»J „ МекеніеР Ж*РІ субъектілері. Қазақстан Республикасы „а^гжасыІ көлік байланыс, қорғаныс жері және ауыл шаруа- Жервдекінш 107- баындааталған елді мекендердің(кала, ауы. > „fал өсе мақсатца арналған жерлер субъектілері. Бұл ент) құрамына қараи жер құқыгы катынастары субъектілерінің күшылыз мен заңды тұлғаларға нысаналы мақсатта пайда- менпЖн Я- туынд «У іМен КЗТаріелл мекенде Р жерлеріі!^еР®Р . & j ; біртөртпке сәйкес беріледі. Жерлердің бұл сана- р= г еШС ТҮРІ (мемлекеттік және « меншік> орныкть^У Далаіудйн ереџиеліктері арнайы заңиармен белгіленеді. г ■ ; ТМ іСйпiк және коммуникация министрлігі туралы ереже

Еллі мекендер жерщ құрамының құқықтық жағдайы мен сип^мс^і' респ\бликасы Үкіметінің 1997 жылғы 22-қарашадағы тына қараи жер құқыгы катынастары субъектілерінің құқвдары ені бекітілді Жалпы пайдаланудағы автомобиль жолдары міндеттері туындауы мүмкін. Мысалы, елді мекендер жері — а) ь;^аУ^ь^А^ пайла_пан>' тәртібі Қазақстан Республикасының 2001 жыл- меКп ылыгы ПайЛалаНубШДағы жерлеР азаматтарға шаруа (фер^ер^Р шілдеде қабылданған «Автомобиль жолдары туралы» заңы- ^ «,Ғы ҮШІН; Ш,аадалі' кошелер>^ротУ^Рлар, өтпе жоіілар^ЫІ^ж^е Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1998 жылғы 5-қыр- ГГ'ГГ^уЛаР> паріасР' гүлзарлар, каладағы ормандар, буль^мс^ 845 қаулысымен' және т.б. бекітілген. Автомобиль тSL^су андындаР^ жаға^лаилар, зираггар және халықтың қажет^У @ ~ынын бойынан жалпы пайдаланыстағы қызмет қорсету, жар- гiкгерiн қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбыр^олд Р е талем объектілерін орналастыру ережелері Қазақстан пйя жьлмту құбырлары, тазарту құрылыстары және жалпы жүрiр^бликасыі Үкіметінің жоғарыда аталған № 845 қаулысымен бекі- ^тм^атын ЛЭ инжесРЛіК жУйелер) орналасқан және солар Р. % ,993 жылғы 18-мамырдағы «Байланыс туралы» заң байланыс ды орналастыруға арналған ортақ пайдаланудағы жерлер азаматта: ;ін памытУ бойынша жұмыстарды жүргізу кезінде жерлерді «35Г.Лғаларға орТаҚнадалан>тына нұсқаи келтірмей, жеңі!^ён және^ервитуГқұқыгын ^растырады.*

жәпням^2/РЫЛЫСТарДЫ (саула_жасангын шатыР^РДы, киоскілерді. Р^өліп, байланыс, қорғаныс, енеркәсіп және ауыл шаруашылы- өзге мақсатқа арналған жерлерді пайдалану құқыгының су- ғыруы'У_^н жер пайдалануға бер.лу. мүмкін. ^ілеЫі^тінде тек Қазақстан Республикасының министрлікгері мекендер жерінде жылжымайтын мүлікке менипктің ерек- ведомстволары және жоғарыда аталған азаматтар мен заңды ше нысаны - кондоминиум пайда болады. Бул кезде жылжымайты* сонымен қатар, сауда, халыққа қызмет керсету

өзЫп^І мГн К^Л^Ген д_ӨЛІКтері жеке ЖЭШе(немесе) заңдытұлғаларды Зласывдауыл шаруашылықендірісімен айналысатын кәсіпкерлер кесі оотак пайЗянГ^аДы,аЛОРГаКМүЛі « соның,шінде> жеручас- (шаруа (фермер/қожалықтары, өзіндік қосалқы шаруашылық- Ыне ZZ ^а!Л СтаҒы жер аталған бөліктердің меншік иеле иелері) болуы мүмкін. Оларға бұл жерлер уақытша жер

пан- мiifniJurHTi меншік құқыгы негізінде тиесілі болады және да^ануга Қазақстан Республикасы заңяары мен заңға сәйкес акшіе- Кiп»Рп,Г^теп ЖД^ЖБ!майтыН мүлісгщбөліпнеқұқықтан бөлінбеді. өiндГбелгіленген тәртіпке сәйкес беріледі.

« Р пәтері (көппәтерлі тұрғын үй) және (немесе)тұрғын емес Р Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 27-қантардағы L'ui^г Г^ҮНЛіК жанындаТМ бөлінбейтін *ер учаскесі үйдін Ко 109 қаулысымен^ бекітілген Пайдалы қазбалардың кен орында- ТМ е (иелеріне), пәтер (үй-жай) меншік иелерімен құрыл- пында адаң салуга рұқсат беру тәртібі туралы ережемен пайдалы ГлеплХ^ГТМ^ НеМССе мемлекетке (жекешелендірілмеген Еаріп^умен^йлань^ы емес, өіркәсі"ТМ және ауыл ша- ІеSne 1ТМ^Д^КЫҒЫ^Ш НеМССе Жер пайдалан>' құқыгыныв руашылық кәсіпорындарын, қалалар мен басқа да елді мекендерді,

Кондоминиум,ЫН бұл түрінгң субъекті- ғимараттар мен құрылыстарды жобалауды, құрылыс жүрпзуді, мшдеттері Қазақстан Респбликасы Жер келтіруді жүзеге асыратын субъектілердің құқықтар мен

кодсксінш Б^-оабымен және Қазақстан Республикасы Үкіметінің міндеттері реггеледі. „^і^тм^ж^ЛТОКСандІ ГЫ <<КОНДОминиум уй-жайының мен- >Ерекше қорғалатын табиғи аумақ жерлерінің субъектілері_мри иелеріне жер учаскесін беру тәртібін бекіту туралы» қаулысы- Бул жерлер толығымен мемлекет меншігінде болады, оларды алып , нымен қатар, Қазақстан Республикасы Стратегиялықжос- қоюға, жео пайдалануына катысты мәмілелер жасауға жол беріл- парлау мен реформалау жөніндегі агенттіктің Баға және монопо- ----- лияға қарсы саясат жөніндегі комитетінің 1998 жылғы 5-ақпанда ' КР ПУАЖ, 1997 ж. № 51,419 бет. бекіткен Гургын үй мен үй жанындағы жер учаскелерін пәтер мен- ^ Юридическая газета, 8-августа 2001 юда. шiк иелері кооперативтерінің куту ережелерімен^ реттеледі ^ 1998- №31,269 бет.

мемлекеттік заңды тұлғалар — корықтардың, ұлттың табиғи аумағын қорғайтын, өнеркәсіп қажеттіктері және басқа да мақсаттар үшін және басқа да парктардың және ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға немесе жер пайдалануға Қазақстан Республикасының Жер мекемелерінің әкімшіліктері табылады.

Бұл заңды тұлғалардың ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға қорғау саласындағы құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасының Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ағыстырылады. қасиеттері Жер кодексімен, ҚР «Қоршаған орғаны қорғау туралы» Заңымен жүртзшген уаекелерді «ру Қазақстан «Ерекше қорУалатын табиғи аумақтар Үкімеінін 1996жылғы 7-шініаш №73«Бұртн сынакядролык полигоны жерлерін босалқы жерлеркұрамына

«Әрбір жердің өзіндік қасиеттері мен маңызына және қоғамға пайдалануға арналып берілгенін ескеріп, жерді тиімді және үнемді пайдалануға бағытталған қорғау шараларын қолдануға негізделген тәртіпте және жағдайларда беріледі. Ядролық қорғаныс және басқа да мақсаттағы жерлерді пайдалануға арналған жерлерді босалқы жерлер құрамына алмастыруға болмайды.

Қазақстан Республикасының Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ағыстырылады. қасиеттері Жер кодексімен, ҚР «Қоршаған орғаны қорғау туралы» Заңымен жүртзшген уаекелерді «ру Қазақстан «Ерекше қорУалатын табиғи аумақтар Үкімеінін 1996жылғы 7-шініаш №73«Бұртн сынакядролык полигоны жерлерін босалқы жерлеркұрамына

«Әрбір жердің өзіндік қасиеттері мен маңызына және қоғамға пайдалануға арналып берілгенін ескеріп, жерді тиімді және үнемді пайдалануға бағытталған қорғау шараларын қолдануға негізделген тәртіпте және жағдайларда беріледі. Ядролық қорғаныс және басқа да мақсаттағы жерлерді пайдалануға арналған жерлерді босалқы жерлер құрамына алмастыруға болмайды.

Қазақстан Республикасының Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ағыстырылады. қасиеттері Жер кодексімен, ҚР «Қоршаған орғаны қорғау туралы» Заңымен жүртзшген уаекелерді «ру Қазақстан «Ерекше қорУалатын табиғи аумақтар Үкімеінін 1996жылғы 7-шініаш №73«Бұртн сынакядролык полигоны жерлерін босалқы жерлеркұрамына

«Әрбір жердің өзіндік қасиеттері мен маңызына және қоғамға пайдалануға арналып берілгенін ескеріп, жерді тиімді және үнемді пайдалануға бағытталған қорғау шараларын қолдануға негізделген тәртіпте және жағдайларда беріледі. Ядролық қорғаныс және басқа да мақсаттағы жерлерді пайдалануға арналған жерлерді босалқы жерлер құрамына алмастыруға болмайды.

Қазақстан Республикасының Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ағыстырылады. қасиеттері Жер кодексімен, ҚР «Қоршаған орғаны қорғау туралы» Заңымен жүртзшген уаекелерді «ру Қазақстан «Ерекше қорУалатын табиғи аумақтар Үкімеінін 1996жылғы 7-шініаш №73«Бұртн сынакядролык полигоны жерлерін босалқы жерлеркұрамына

«Әрбір жердің өзіндік қасиеттері мен маңызына және қоғамға пайдалануға арналып берілгенін ескеріп, жерді тиімді және үнемді пайдалануға бағытталған қорғау шараларын қолдануға негізделген тәртіпте және жағдайларда беріледі. Ядролық қорғаныс және басқа да мақсаттағы жерлерді пайдалануға арналған жерлерді босалқы жерлер құрамына алмастыруға болмайды.

Қазақстан Республикасының Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ағыстырылады. қасиеттері Жер кодексімен, ҚР «Қоршаған орғаны қорғау туралы» Заңымен жүртзшген уаекелерді «ру Қазақстан «Ерекше қорУалатын табиғи аумақтар Үкімеінін 1996жылғы 7-шініаш №73«Бұртн сынакядролык полигоны жерлерін босалқы жерлеркұрамына

негізгі субъектілері болып табылады, олар жер туралы және басқа

Жер туралы заңның мақсаты мен міндеттері

Қазақстан Республикасының Конституциясының 10-бабына сәйкес жер туралы заңның мақсаты мен міндеттері жер туралы заңмен және басқа да заңдармен, олардың қолданылуына қатысты құқықтар мен міндеттер және объектіге билік ету арқылы қамтамасыз етіледі. Бұл құқықтар өзара байланысты болғанымен, өзін мазмұны бойынша әртүрлі сипатта болып келеді. Жер туралы заңның мақсаты мен міндеттері жер туралы заңмен және басқа да заңдармен, олардың қолданылуына қатысты құқықтар мен міндеттер және объектіге билік ету арқылы қамтамасыз етіледі. Бұл құқықтар өзара байланысты болғанымен, өзін мазмұны бойынша әртүрлі сипатта болып келеді. Жер туралы заңның мақсаты мен міндеттері жер туралы заңмен және басқа да заңдармен, олардың қолданылуына қатысты құқықтар мен міндеттер және объектіге билік ету арқылы қамтамасыз етіледі. Бұл құқықтар өзара байланысты болғанымен, өзін мазмұны бойынша әртүрлі сипатта болып келеді.

Жер құқығы катынастары субъектісінің құқықтарын анықтаушы заңдардың және Қазақстан Республикасының басқа да заңдары мен заңға сәйкес актілерінің тиісті нормалары табылады. Жер құқығы катынастарының субъектілерінің мисалы, субъектілерінің жер учаскесіне қатысты турақты объектіні иелену, пайдалану және билік етуге қатысты құқықтардың Ястапқы жер пайдалануының құқықтары мен міндеттері ҚР Жер шепнен шығып кетпеуі тиіс. кодексінің 64, 65, 140-баптарының негізінде, ал кейінгі жер пайдалануына қатысты заңдардың және басқа да заңдардың нормаларына сәйкес асырылады.

Жер туралы заңнама жер құқығы катынастары субъектілерінің нұының шықтар мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 35-38 баптарына сәйкес асырылады. Жер туралы заңнама жер құқығы катынастары субъектілерінің нұының шықтар мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 35-38 баптарына сәйкес асырылады. Жер туралы заңнама жер құқығы катынастары субъектілерінің нұының шықтар мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 35-38 баптарына сәйкес асырылады.

Бұл мысалдан көрініп тұрғандай, жер құқығы катынастары тардың пайда болу негіздері осы нормаларды жүзеге асыруға және субъектілерінің, әсіресе, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер катынастары субъектілерінің еркі мен мәртебесіне байланысты пайдаланушылар болып табылатын азаматтар мен заңды болып келеді. Басқаша айтқанда, бастапқы жер пайдаланушының тұлғалардың құқықтары жер учаскесіне қатысты нақты құқықтар туралы заңнаманың нормаларын жүзеге асыруы бұл заң мен міндеттермен шектелмейді. Бұл, біз жоғарыда атап өткеніміздей, шығарыс — мемлекетпен берілген турақты жер пайдалану құқығы. мынамен байланысты: жер, жер учаскесі — бұл нақты мөлшерге Ал кейінгі жер пайдаланушыға — мемлекеттің бастапқы негізгі жер ие, көрші учаскелермен шектесетін және басқа табиғи ресурстармен пайдаланушыға жер нарығын дамыту және жерді ұтымды пайдалану.

— Жер объектілерімен, ормандармен және олардың құқықтық қорғау мақсатында берілген құқығының негізінде олардың пайдалануына қатысты заңдармен және басқа да заңдармен, олардың қолданылуына қатысты құқықтар мен міндеттер және объектіге билік ету арқылы қамтамасыз етіледі. Бұл құқықтар өзара байланысты болғанымен, өзін мазмұны бойынша әртүрлі сипатта болып келеді. Жер туралы заңның мақсаты мен міндеттері жер туралы заңмен және басқа да заңдармен, олардың қолданылуына қатысты құқықтар мен міндеттер және объектіге билік ету арқылы қамтамасыз етіледі. Бұл құқықтар өзара байланысты болғанымен, өзін мазмұны бойынша әртүрлі сипатта болып келеді.

құқығы катынастарының басқа да катысушылары, әсіресе, жер

Жер құқығының «атқарушылық» қатынастарының барлық қатысушыларының келген құқықтары мен міндеттері, өкілеттіктері жер туралы заң құқық тоқтатушы фактілер. манын мақсаттары мен міндеттерімен байланысты және олар 1. Құқық орнықтырушы заңды фактілерге Қазақстан Республикасына жүзеге асыру үшін олардың құқыққа сай әрекеттері қажет Жер кодексінің 27-бабында көзделген негіздерде жерге мемлекеттік қатынастары қатысушысының барлық міндеттері мен кеттік меншік құқығын жүзеге асыруды жатқызуға болады. Осы бап- даудағы әрекетсіздігі немесе жер туралы заңнаманы бұзуды жою үшін жер учаскелері мемлекеттік меншіктері жерлерден жеке қолдануға және заңда жауаптылықты қолдануға не басқа да қолайсыз салпақша жер пайдалануға берілуі мүмкін және Жер кодексінің, Қазақстан алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъекті Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық Тік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген пиртгаР¹» көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жағдайда гулға осы құқығын пайдаланудан бас тарту алады (мысалы жер учаскелеріне берілуі мүмкін). СервитутTM пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығын жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы ғынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

Жер құқығы қатынастары субъектілерінің (жер учаскелерінің) құқығы өзгертуші фактілердің әсерімен пайда болған жер құқығы меншік иелері мен жер пайдаланушылардың) құқығының мадм қығы қатынастарында өзгерістер орын алады. Құқық өзгертуші фактілері меншік иесі немесе жер пайдаланушының текыетао. Гн тілср жер құқығы қатынастарының объектісіне, субъектісіне және да кіреді. ■ мазмұнына қарай орын алуы мүмкін.

Мысалы. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 89-бабына сәйкес жер құқығы қатынастарының объектісіне қатысты кес, мемлекеттік қажеттіктер үшін мемлекеттік жер пайдаланушының жер учаскелеріне берілуі мүмкін және Жер кодексінің, Қазақстан алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъекті Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық Тік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген пиртгаР¹» көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жағдайда гулға осы құқығын пайдаланудан бас тарту алады (мысалы жер учаскелеріне берілуі мүмкін). СервитутTM пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығын жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы ғынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

5.5. Жер құқығы қатынастарының пайда болу, өзгеруі 67-бабы) және тоқтатылу негіздері

Құқық өзгертуші фактілерге жер құқығы қатынастарының мазмұнына қарай мына жағдайлар жатады: Қазақстан Республикасының Қоғамдық қатынастар туралы заңдарында белгіленген нормаларға сәйкес оған жер учаскелеріне тәуелсіз пайда болады. Олартабиғи процестермен тығызбайланып жатқан жер учаскелеріне берілуі мүмкін және Жер кодексінің, Қазақстан алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъекті Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық Тік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген пиртгаР¹» көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жағдайда гулға осы құқығын пайдаланудан бас тарту алады (мысалы жер учаскелеріне берілуі мүмкін). СервитутTM пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығын жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы ғынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

Заңды факті ретінде адамның еркінен тәуелсіз орын алған жағдайларда жер учаскелеріне берілуі мүмкін және Жер кодексінің, Қазақстан алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъекті Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық Тік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген пиртгаР¹» көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жағдайда гулға осы құқығын пайдаланудан бас тарту алады (мысалы жер учаскелеріне берілуі мүмкін). СервитутTM пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығын жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы ғынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

Адамдардың жерді пайдаланумен байланысты әрекеттеріне қатысты заң актілерінің негізінде жер учаскелеріне берілуі мүмкін және Жер кодексінің, Қазақстан алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъекті Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық Тік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген пиртгаР¹» көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жағдайда гулға осы құқығын пайдаланудан бас тарту алады (мысалы жер учаскелеріне берілуі мүмкін). СервитутTM пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығын жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы ғынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

Жер туралы заңнаманың нормаларына сәйкес, барлық заңды актілерді қолдануға не басқа да қолайсыз салпақша жер пайдалануға берілуі мүмкін және Жер кодексінің, Қазақстан алып келуі мүмкін. Субъективтік құқығы басқа тұлғаның субъекті Республикасының басқа да заң актілерінде немесе халықаралық Тік құқығына немесе заңды мүдделеріне кедергі келтірмеген пиртгаР¹» көзделген жағдайларда, басқа да құқықтық нысандарда жағдайда гулға осы құқығын пайдаланудан бас тарту алады (мысалы жер учаскелеріне берілуі мүмкін). СервитутTM пайдаланудан бас тарту, меншік иесінің меншік құқығын жер учаскелеріне жеке меншік құқығының жүзеге асырылуы ғынан немесе жер пайдаланудан бас тартуы және т.б.) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 25-бабында қарастырылған.

нің 81 -бабының атауы заңды фактілерді көздеп қана қоймай, ола заңды фактілерді нақты жер учаскесімен байланыстырады да. Еге куқык объектісі — жер учаскесі болмаса, онда аталған заңды фа> тілер де туындамайды.

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

ҚР Жер кодексінің 81 -бабының нормалары жер құқығы қатынастарына қандай? тары куқығының тоқтатылу объектісі ретінде жеке және заңды тұл гапардың әлеуметтік қубылыс түріндегі құқығын емес, жеке меиті,

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 есепк

мегенде, қалған барлық фактілер жер куқығы 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 күрге бөлінеді: оқиға және жүріс-турыс.

Оқиға құқықтық қатынастар субъектісінің еркінен тыс орын алатын (жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өлімі)

ҚР ЖК 140-бабында көзделген жердің бүлінуіне әсер ететін фактор

пар, қызметтік жер телімін пайдаланушы тулғанын қызметтік міндеттерді орындау барысында қайтыс болуы).

Жүріс-турыс жер құқығы қатынастары субъектілерінің әрекетінен немесе әрекетсіздігінен көрініс табады және куқығса сай немесі

құқыққа қайшы болуы мүмкін.

6) тарау бойынша бақылау сурақтары:

7) “Құқықтық қатынас” және дерінің түсінігі.

7) ҚР азаматтары;

- 2) Жер куқығы қатынастарының түсінігі.
- 3) Жер куқығы қатынастарының құрылымы қандай?
- 4) Жер құқығының материалдық нормаларының ерекшелігі қандай?

- 5) Жер куқығы қатынастарының түрлері.
- 6) Жер куқығы қатынастарының объектілері.
- 7) Жер куқығы қатынастары объектілерінің түрлері.
- 8) Жер куқығы қатынастарының субъектілерінің түсінігі.
- 9) Жер куқығы қатынастары субъектілерінің түрлері.
- 10) ҚР бір тұлғас жер қорының санаттарына қарай субъектілердің

5-тарау бойынша гест сурақтары:

1. Қандай қоғамдық қатынастарына жатпайды?

- 1) Экономикалық;
- 2) Жер-экологиялық;
- 3) Қоғамдық-саяси;
- 4) Әлеуметтік.

2. Жер куқығының құрылымына жатпайды:

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

3. Жер куқығы қатынастарының объектілеріне жатпайды:

- 1) Жер қоры;
- 2) Жерге меншік куқығы;
- 3) Жер учаскелеріне куқық;
- 4) Сервитуттар;
- 5) Жеке тулғалардың 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.

6) Жер куқығы қатынастарының субъектілері болып табылмайды:

- 1) Шетелдік азаматтар;
- 2) Азаматтығы жоқ адамдар;
- 3) Мемлекеттік органдар
- 4) Әкімшілік-аумақтық органдар

әдебиеттер:

- 1) Абдраимов Б.Ж. Актуальные проблемы процессуальных норм земельного законодательства Республики Казахстан, Алматы, 2001.
- 2) Бектурганов А.Ф. Земельное право Республики Казахстан, Алматы, 1997.
- 3) Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан, 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 Конституцияда КСРО құрамында болған кезде орнықтырылып, Қазақстан Республикасының 1995 жылғы Конституция-

Мемлекеттік меншік құқығы барлық жерлерді қазіргі кезеңде және айдалануға мүмкіндік береді. Меншіктің бұл түрі, ҚР Жер кодексінің «1-бабында» көзделген жер туралы заңнаманың барлық міндеттерін оңтайлы пайдалануға мүмкіндік береді. Бұл жөнінде біз осы құралдың аясында атап өткенбіз.

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

Меншікті пайдалану қоғамның игілігіне қызмет етуі тиіс. Меншіктің субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтары мен міндеттері анықталып, оларды қорғау кепілдіктері анықталып, мұндай заң болып Қазақстан Республикасының Жер кодексі және республиканың меншік құқығы мен жер пайдалануға қатысты туындайтын заңдары қорғалады.

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 топыраққунарлығын, 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 жүргізуле ауыл шаруашылық органдарынан тәуелсіз болып келеді, соған қарамастан олар Қазақстан Республикасының бүкіл халқының салауаттылығы үшін ауыл

Қазақстан Республикасының ауылдың экономикасын мәі ю/қықтар», 3-тарауы «Жерге меншік құқығы», 4-тарауы «Жер гай-ниетін, тұрмысын көгеруге және баска да әлеуметтік, экономик^Іалану құқығы» деп аталлы. Бұл заңның 5-тарауында да («Жер> учас- мәселелерге катысты жүргізіп отырған шаралары аркылы бұған он*сі меншік құқығының жер пайдалану құқығынын және баска да көз жеткізуге болады.

Жер учаскесіне азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалы Алайда, Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусым- дын жеке меншік құқығын орнықтыру — бұл объективтік кәжегцагагы жана Жер кодексінің 2-бөлімі «Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және бұлармен байланысты:

Біріншіден, орман және ауыл шаруашылығындағы жер учайлімнік тараптары мен баптарында заттық құқықтың түсінігі, оның келері өндіріс құралы ғана емес, сонымен қатар, опналасу жөні «^плеоі мен құқықгык жағдайы талданады. рiстiн және қоғам мүшелері қызметінің базис-аумағы да болыпгаб Қазіргі кезде ҚР Жер кодексі бойынша, *5P^CP *®P лады. Мүліктік сипаттағы объектілер (тұрғын, бағбандық, саяжайдалану құқығы, сервитут келесі негіздербойынша заттық құқық катынастарының (ғимараттың, құрылыстың жерін пайдалану, ола Жерге меншік құқығының түсінігі ҚР Жер кодексінің [3-бабы да қы күту, сол жерлерде бағбандықпен және бақшалықпен айналыерілген. Қазақстан Республикасында жер мемлекеттік меншікте^бо арасында тығыз байланыс болады. алы. Жер учаскелері Жер кодексінде белгшенген негіздерде, шарт-

Екіншіден, жер учаскесіндегі меншік объектілерін пайдалану ар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін. жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану құқығының Жер, оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер және жануарлар д^ субъектісі болып тек бір тұлға (жалға беруді есептемегенде)табыіінесі, баска да табиғи ресурстар мемлекеттік меншікте болады. Тәжірибеде меншік құқығының объектілері немесе жер учаске Меншік құқығы үшін ҚР Конституциясының норммарьш^ өерілетін жағдайларда (сату-сатып алуға, мұрагерлік жағдай^№«ердiн,оныңқойнауынын,су көмершш, осiмдi^рмен ^нуарлар және т.б.) жоғарыда аталған екі объект те бірге беріледі. 'іүнесініңтабиғи ресурс ретіндеп сипатыныңанықтамасы зор мән

Қ Р Ж е р " * ш і н т м
публикасы азаматтарының жеке меншігінде шаруа (фермер) кож^мсс>ол табиғаттың баска да объектілерімен байланысқа түсеоты лығын, өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, орман өсеру бағба^ып экологиялық мәнге де ие болады. Жердің барлықтабиғи ресурс- дық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін, сондай-ақ үйлесімділігі арқылы біріктіріле отырып, оларға табиғи^ ортаны^ *^сауы^лар ; (құрылыстарды, ғимараттарды), олардың мақсатына сәйкес кы о н м ч меншік объектісі ретіндеп, сонымен қатар, пайдалану жә көрсетуге арналған жерді ^ <*бекгісі, яғни, табиғи ресурс ретшеп құқықстықжағдай- емес, соның ішінде, тұрғын үйлерді (құрылыстаплы ғимарат-гяпл^на жер етеді- және олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе ола Завдармен жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқы- салынған жер учаскелері болуы мүмкін. ның өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау және оны ұғымды

Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 22-желтоқсiн^рi ньюаналы пайдалану қағидалары бектлген. Ол үшін *«рт®рді сандағы «Жер туралы» заң күші бар Жарлығының 1-бабы (бұры^экологиялық пайдаланудың маңызы экономикалық пайдаланудан

— Объектісі ретіндегі ерекшелігі о,,,, тМк» ғы, жекеменшіктегіжеручаскесінуақытша пайдалану құқығы сес^белгілі бір шекарда шектелушен, жылжымайтындығынан және витут және баска да заттық құқықтар ретінде анықталды^ Бул ж? табиғи жағдайлар мен қоршаған ортаға тәуелділіппен байқалады. дь,с^ь,, I, белімі «Жерге ZTS/ па^а,,удь,,ер«шеліп ҚР қықтар», 3-тарауы «Жер учаскесі меншік құқығы жо пайяала» сатын анықтауда ескеріледі (ҚР ЖК I-бабының I-тармағы). құқығы және баска да заттық құқықтардың объектісі ретінде Адайда, ҚР 2003 жылғы 20-маусымдағы жана Жер кодексінде тарауы «Жерге меншік құқығы» деп аталды 'жоғарыда атап еткеніміздей, «Жерге меншік құқығы, жер пайдалану

Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер^құқығы және өзге де заттық ^қықтар» белшінде (2-бшпм), «Жер туралы»

пайдалану құқығы» тарауында (4-тарау) «заттық құқық» тусінігі жердің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де нысанның бағалары мен бағалау әдістері туралы ережелерді белгілеу мақсатында қабылданып отырған. 4-тараудың 28-бабында былай делінген: «Заттық құқық болып табылады, осы Кодекске сәйкес заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады».

Бұл жерде заңды талдауды қажет ететін екі мәселе бар, себебі Кодекстің «Заттық құқық туралы нормалары» меншік құқығын қамтамасыз ету мақсатында қабылданып отырғанына және жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Біріншісі, бұл — жер пайдалану құқығына меншік құқығын қамтамасыз ету мақсатында қабылданып отырғанына және жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Екіншісі — жер пайдалану құқығы меншік құқығын қамтамасыз ету мақсатында қабылданып отырғанына және жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан.

«Заттық» құқық терминін қолдану Қазақстан Республикасының Конституциясының 6-бабына қайшы келеді. ҚР Конституциясының 3-бабына сәйкес:

Заттық құқық болып табылады, осы Кодекске сәйкес заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Бұл бапта «заттық құқық» терминімен жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Кодекстің нормалары заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Бұл бапта «заттық құқық» терминімен жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан.

Бұл бапта «заттық құқық» терминімен жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Кодекстің нормалары заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Бұл бапта «заттық құқық» терминімен жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Кодекстің нормалары заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Бұл бапта «заттық құқық» терминімен жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Кодекстің нормалары заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Бұл бапта «заттық құқық» терминімен жер пайдалану құқығы меншік құқығымен сәйкес келмейтіндігіне қарамастан. Кодекстің нормалары заттық құқықтың мәніне қайшы келмейтіндіктен, жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің түсіндірмесі аталғандай, табиғи ресурстық құқық (соның ішінде, жер, су және орман құқықтары) және экологиялық заңнама құқықтарын дербес сапаларына бөлініп шықты. Олардың өздеріне тән құқықтық кәсіптік нормалары мен азаматтық заңнаманың арасын; 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 мәтіні өзгертіп, былай көрсеткен жөн: «Жер пайдалану құқығы — біреу тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін мерзімсіз (тұрақп 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 Кодекстің басқа нормаларына ешбір өзгерту әкелмейді. Себебі, ҚР Жер кодексінің 6-бабының 4-тармағына сәйкес, егер Қазақстан Республикасының жер, орман, су заңдарында, жер қойнауы, есімдіктер мен жануарлар дүниесі, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы қоршаған орғандық туралы заңдарында өзгеше көзделмесе, жер учаскелерін иелену, пайдалану және оларға билік ету, сондай-ақ олармен мәміле жасасу бойынша мүліктің 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 кереметер (қосымша № 1).

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

Жер туралы заңнаманың жфмалары мыналарды қарастырады:	Азаматтық заңнаманың нормалары қарастырады немесе қарастырмайды:
1) нысаналы мақсат (ҚР ЖК 1- бабы)	1) нысаналы мақсатты қарастырмайды
2) нысаналы мақсатты мемлекет анықтайды (ҚР ЖК 1-бабы)	2) заңдардың нысаналы мақсаты мемлекетпен анықталамайды
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) заңдардың нысаналы және ұтымды пайдалануына мемлекеттік бақылау жүзеге асырылмайды
5) мемлекеттік органдар жер учаскесінің мониторингін жүзеге асырады (ҚР ЖК ! 59-бабы)	5) заңдардың жер мониторингін ұжымдық мониторинг жүргізілмейді
6) мемлекеттік жер кадастры жүргізіледі (ҚР ЖК 152-бабы)	6) заңдар табиғи объект ретінде кадастрға жатпайды
7) табысталған жер учаскелері заң нормаланып отырады (ҚР ЖК 50-бабы)	7) азаматтық заңнама заңның, мүлктің нормасын, санын, көлемін анықтамайды
8) жер учаскелері меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының объектісі бола тұра табиғи ресурс ретінде қорғау объектісі түрінде пайдаланылуына жол ашылады (ҚР ЖК 18-тарауы)	8) азаматтық заңнама бойынша адам жасаған заңдар табиғат объектісі және оны қорғау объектісі бола алмайды, Оларға жер туралы және экологиялық заңдармен реттелетін табиғи ресурстарды қалпына

9) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттеріне иелену, пайдалану және билік ету ғана емес, жер учаскелерін бағиғат және қоршаған ортаның объектісі ретінде антропогендік әсер етуден қорғау да кіреді (ҚР ЖЗК 12-бабының 32-тармағы).

10) мемлекет заңнамада көзделген жағдайларда жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою мүмкін (ҚР ЖЗК 12-бабының 32-тармағы).

И) 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 ЖЗК 65-бабының 4-тармағы).

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 заңнамада енгізетін болсақ, бұл азаматтық құқықпен реттелетін заңнамаға табиғатына қайшы келетін еді.

Қазақстан Республикасындағы жерге меншік ҚР жер заңдарының міндетгеріне, нарық жағдайындағы экономиканы даму шарттарына жауап береді.

келтіру мен өндіру, сонымен бірге, жер учаскелерінің құнарлылығын қалпына келтіру туралы

9) азаматтық заңнама меншік иелерінің заңнамамен объектілеріне мұндай құқықтары мен міндеттерін көздемейді

10) азаматтық заңнамада мұндай нормалар

11) азаматтық құқықта заңнамада белгіленген тәртіппен емес, осы заңның

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

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

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

6.2. Жерге мемлекеттік меншік құқығының және жер учаскелеріне жеке меншік құқығының пайдалану негіздері

Жоғарыда аталып келгендей, жерге жеке меншік құқығы Қазақстан Республикасы Конституциясында және 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер кодексіне бекітілген. Бұл құқық меншік иесінің ҚР Жер кодексіне көзделген құқықтарының барлығын жүзеге асырудың

занды 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 ЖЗК 22-бабы).

Азаматтар мен заңды тұлғаларда тиісті жер учаскесіне қатысты **сәйкес құқықтардың** туындауының негізі болып табылатын құжаттар **ҚР ЖЗК 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

сипатын көрсететін құқық куәландыратын құжаттарды бекіте - өз маңызына сәйкес мемлекеттік органдар жүзеге асырылған - Құқық куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншіктің құқығын берудің актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уәкілетті органмен келісімшарттардың негізінде берілген жер учаскесіне жер пайдалану құқығы актісі жатады (ҚР ЖК 12-бабының 33-сұрағын табыстау мемлекеттік органдар актілерін негізінде берілген).

Қазақстан Республикасы жерге меншік иесінің құқықтары жер кодексіне меншік құқығындағы жер учаскесін табыстау меншік құқығының аталған мазмұнымен шектелмейді. Сонымен қатар арнайы бап жоқ. Дегенмен, ҚР Жер кодексінің 22-қатары, Қазақстан Республикасында мемлекет жерге рента құқығын 1-тармағында («Жер учаскесіне меншік құқығының туындауы меншік иеленіп, мемлекеттік билік арқылы бүкіл мемлекет аумағында және Үшінші құқығы жөнінде ережелер қарастырылған. Бұл баптың негізгі ережелері пайдалану және билік ету тәртібін бекітеді. Үшінші сұрағындағы жер учаскесін табыстау» деп аталған жерге беріледі. Егер де мемлекеттік меншікті иеленуші пайдалану және бұл баптың ережелерімен сәйкес емес болса, ал жерге қатысты рента 1-тармағында берілген тәртіптің негізінде беріледі. Жер кодексінің 22-қатарымен қатар ҚР Жер кодексімен қатар ҚР 2001 жылғы 12-маусымда жер учаскелерін меншікке табыстау тәртібі туралы нормаларын қарастыратын «Салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы заңымен (Салық кодексі) реттеледі. Жер кодексіне жер учаскелерін табыстау тәртібін көздейтін екі бап берілген.

Меншік пен жер пайдаланудың нысанына қарамастан жерді иеленушінің бап бар. Біріншісі — бұл 32-бап — «Жер пайдалану құқығын табыстау және меншік иеленудің билік етудің жалпы ережелерін мемлекетке беру», ал екіншісі - 43-бап - «Жер учаскесіне меншік құқығын табыстау ҚР Жер кодексі және басқа да заң шығарушы актілер, сонымен бірге 3-баптың маңызына сәйкес «Жер құқығының қайнар көздері» тарауында аталған ҚР заңымен. Бұл маңыдан көршіс табады — ҚР ЖК 32-бабының негізінде жерге берілетін актілері анықтайды.

Мемлекеттің мұндай жалпы өкілеттіктерін мемлекеттің жер кодексіне табыстау тәртібін қарастырса, 43-бап жер пайдалану және мемлекеттің басқару, соның ішінде, ҚР жер қорының мемлекеттік және жер учаскелерінің тіктерінің қатарына қарастыруға болады.

ҚР Жер кодексінің 27-бабына сәйкес, мемлекеттік меншік құқығын берудің құқығын куәландыратын құжаттарды дайындау процесінде қарастырылатын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншіктің құқығын берудің актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уәкілетті органмен келісімшарттардың негізінде берілген жер учаскесіне жер пайдалану құқығы актісі жатады (ҚР ЖК 12-бабының 33-сұрағын табыстау мемлекеттік органдар актілерін негізінде берілген).

Жер учаскелерін берудің маңызына сәйкес мемлекеттік меншіктегі жерде ҚР Жер кодексінің «Жер учаскесі - меншік құқығы»

>) және меншікке сатылуы, егер ашық арылуы;

1) тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі;

2) Жер кодексінің Қазақстан Республикасының өзінде заң актісімен Жер учаскелерінің объектілері құрылысы үшін беру (44-бап); берілген немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзі жер учаскелеріне берілуі (45-бап); де құқықтардың нысандарына жүзеге асырылуы мүмкін. Мысалы, ҚР Жер кодексінің 46-бап); жер учаскелерінің 43-бабының 8-тармағына сәйкес, мемлекеттік меншік Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтар алу (47-бап);

жер учаскелері және ол жер учаскелерін жалдау құқығын алу (48-бап); аукционда сатуға ұсынылуы Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтарды саудалатын жер учаскелерінің тізбесін немесе жер учаскелерін жалға беру; сатуға (конкурстарда, аукциондарда) алу (48-бап); жер учаскелерін берудің негізінде атқарушы органдар анықталып, жергілікті екітәу — Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін телеу мерзімін ұзарту органдардың сәйкес шешімдерімен бекітіледі, жер учаскелеріне беру (49-бап);

Бұлардың барлығы мемлекеттік билік жүргізу функциялары бо 47, 48, 49 — баптарының атауы ҚР ЖК 5-тармағының атына қарап табылады. ҚР Жер кодексінің 21-бабының 2-тармағына сәйкес жер олардың орналасу ретіне қарап аталуы тиіс мемлекеттік жердің меншік иесі ретіндегі мемлекеттің құқықтарын ҚР ЖК 13-меншіктегі жер учаскелерін беру; мемлекеттік меншіктегі саудалатын жер учаскелерін беру, жылғы «Қазақстан Республикасының жер ресурстарын басқару және меншік құқығының жер пайдалану құқығының және басқа да құқықтардың негізіндегі агенттігі туралы» ережесінде және өзге де заң актілерінді қысқартып берудің негізінде берілетін жер учаскелеріне құқықтар алу.

Сонымен, жер учаскесіне меншік құқығының пайда болуы ни ^{«ағдайларда Жер учаскесінң меншік иесі жер учаскесш} бірінші НСТГП ретінде ҚР ЖК 43-бабының нормаларын атауға % Ігашан қандай бағаға сатуды, мұрагерлердін қайсысына жер ^{нады-} ^{дыруды(заңбойыншамураі ерлікжағдайынданемесе}

Жер учаскелеріне меншік құқығының пайда болуының ек'іні ^{іаС_4^,к} заңнаманын нормаларына сәйкес мұрагердін мұра алу непі болып заңды факт (сату-сатып алу, жер учаскесін айырбаста? "fr, ^ болдырмау жағдайын есептегенде) өзі шешеді, сыйға тарту және т.б.) табылады. Ол ҚР ЖК-де «Меншік ^{кійыгынын (жер пайдалану құқыгынын) туындауының беру» (ҚР ЖК 22-бабының 2-тармағы) және «азаматтық-құқықтық & • fikri болып жеке және заңды тұлғалардың жеручаскесін мәміле» (ҚР ЖК 22-бабының 3-тармағының 2-тармақшасы) деп SrtLi табылады.}

^{ган_} **Жер учаскесш жеке меншікке беру** — бул **жер учаскесіне қатысты** ^{тренде жеке және заңды тұлғалардың жер учаскелерін табыстау} ^{-Ишшін караудың ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртібін} азаматтық-құқықтық **мәміле**. ^{Уралы өпнішт * vj.}

Бул жер учаскесі меншік иесінің жер туралы заңнамада ^{заңды ппцаіардың жер учаскелерін табыстау} гэрт.пте жүзеге асырылатын билік жүргізу функциясы. ^W

Меншік иесі өзінш жер учаскесше қатысты онын нысаналы мағ [^]әсіселеоше меншік және (немесе) жер пайдалану құқығы- ^{ГерП® •Клзакстан РесП}Убликасыныңзаң актілерінде тыйь^, тх^сталуына мүдделі жеке және заңды тұлғалар жер учаскесі салынбаған кез келген мәмігелердц жасасуга құқылы. Ауыл шаруа.; 1" ^жердегі жергілікті атқарушы органға өтініш береді. ^{m«TMSIIIffnarbl ЖСр} ^{^часкелершін} меншік иелері аталған ^{Же үчаскесі,,е} құқық табыстау туралы өтініш түскен мерзімнен Ймт Ш ^{ережелер*и «скере} отырып жүзеге ^{8Йга} дейінгі мерзімде каралады. Жер учаскесін беруден

деырады (ҚР ЖК 25-бабында 2-тармағы). Жер учаскесі меншік^_ ' іікті атқару органның шешімімен рәсімделеді, онын есшц бул функциясын ҚР ЖК 21-бабының 1-тармағында билік ^{көссітілуге ал көшірмесі өтініш берушіге шешім} ету функциясы деп, ал 81-баптын 2-тармағында иелі і • шыға ^{сия^"гик}

аталғ^{АКЫГЫ (Сатуғатып Ш,уі} сыйға тарт^{т^} айырбас және т.б.) деп^а жергілікті атқарушы органның ҚР ЖК 43-бабында көзделген та-

бабы)- ^{F 1}) ас Шпш (ҚР ЖК -есіне құқықты куәландыратын құжатты берудің непі болып та-

- 2) жеке жер учаскесін сату ^{'ылады. Жер ресурстарын басқару жөніндеп аумақтық органдар}
- 3) меншік иесінің жер учаскесін сыйға тартуы; ^{ынадай жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар}

кабыл-

- 4) жер учаскесің жеке меншік құқығы негізіне ^{яіям ^ ■ ^айДЫ■} жеручаскесінежекеменшжкесінде — жеручаскесінежекемен-

кабыл-) } меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелеоі ^{и*к кдығы актсж*} бойынша жер учаскесінеи немесе жер пайдалану құқығынан өндірт тұрақгы жер пайдалану кезінде — тұрақты жер пайдалану ^{ы актсі;} құқы- алу (ҚР ЖК 83-бабы).

Жоғарыда аталған жағдайлардың барлығында жер учаскесін У^{а,ьггша акынім жер} пайдалану кезінде- уақытша акылы (ұзақ берудің садрары меншік құқығының тоюғатылуына және заңнамада черзімді, қысқа мерзімді) жер пайдалану (жалдану) құқығы актсі, көзделген тәртіптін, яғни. заңды фактінің негізінде баек,: тул і ы? уакьггша акысыз жер пайдалану кезшде — уақытша акысыз жер осы жер учаскесіне қатысты құқығының туындауына алып кеіеді ^йдалану құқығы актсі.

Субъектінің жоғарыда аталған билік ету функцияларының нысан- ^{жер} учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарда жер және дарынын барлығы азаматтық заңнаманын нормаларымен реттеледі. <уқықкадастрларын ж\ргізу максаттары үшін қажетті сәйкестендіру Жер туралы заңнама аталған құқықтарды беру тәртібін жер туралы «әліметгері болуға тиіс.

заңнамадан азаматтық заңнаманын нормаларына өтетін нормалар Жер учаскелерін нысаналы максатына қарай табыстаудың ерек- ретінде қарастырады. ^{' 1} шеліктері ҚР Жер кодексінің 44. 45-баптарына сәйкес аныкталады,

Заңнамада мундай өтпелі ережелердін баска да түрлері көзделі ^ж Жеке меншік құқығындағы жер учаскесш табысіаудын тәртібі мүмкін. ^х ҚР Үкіметінің 1996 жылғы 20-маусымдағы № 760 «Жер учаскелеріне

қурылыс жүргізу және жер пайдалану құқығы үшін жеке мец турғын үй қурылысы үшін; құқығын табыстау тәртібі туралы» ережесімен реттеледі. % ібандыгк' және саяжай қурылысы үшін.

Бұл Ережемен танысу барысында жер учаскелерінің табыс Гымаударга жеручаскежрін беру ҚР Жер кодексі інде көздел- гәртібі анықтамаларының кейбір олқылықтарына көңіл бөлген» пайдаланудың жаңа түрі болып табылады. Оралмандарға Ережеде жергілікті атқарушы органдардың жер учаскелеріне тц" • шсалкы шаруашылық яеүргізу үшін, бағбандық және саяжай құқықтарды табыстау туралы шешімі жерге орналастыру жоба¹НД сы үшін жер учаскелерін беру ауылдық елді мекендердің ның негізінде қабылданады делінген. Бұл ҚР ЖК 43-бабының 1-тармағына кайшы келеді, аталған бапқа сәйкес, жер учаскесін г^{ер}Д_ ' қорының, арнайы жер қорының жерінен және босалқы туралы шешімдер жергілікті өкілдік органның депутаттары "г^{ык} яен уақытша ақысыз жер пайдалану құқығымен жүзеге асы- ресурстарын басқару, сәулет және қала қурылысы жөніндегі ауу^{ерлер} * тық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару органдарының өкбтд^ жер учаскелері оралмандар ҚР азаматтығын алғаннан арасынан жергілікті атқарушы органдар құратын комиссияның кодексінде белгіленген тәртіппен және жағдайларда олар- рытындысы негізінде қабылданады. Бұл сөйлемдердегі ас* меншігіне өтеді. сызылған «жерге орналастыру жобасы» және «комиссияның қог^м^ пекеттік меншіктегі жерлерден жер учаскесіне құқықты та- тындысы» сөздері әртүрлі заңды мәнге ие. **келесі** кезектілік бойынша жүргізіледі:

Жерге орналастыру жобаларын ҚР Жер ресурстарын басқ^м, \ учаскесіне тиісті құқықты табыстау туралы арызды қозғау; жөніндегі агенттігінің құрылымдық бөлімшелері жаса, ал комиссия допінген арызды қанағаттандыру мүмкіндіктерін анықтау (жер ның қорытындысы — бұл жергілікті өкілдік органның депутат 2*2 —алағандау); жер ресурстарын басқару, сәулет және қала қурылысы жөнінд^а, ^ жобасын жасау және бекіту;

вСд?рТкХвдагарГ1^жет^{рпд}КГ1 ӨЗІ басқару органдары^н! 4) жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне құқықты табыс- № 760 Ережеде жер учаскелерін төмендегі мақсаттар бойын^ы, ү^1^^ жерлердег^у жер учаскесінің шекгерін белгілеу;

Қ-ТМ *—»*

2) шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін;) е індік қосалқы шаруашылық жүрпзу үшін;

кәне ^1^ кесіне құқықты мемлекеттік тіркеу.

) Р ^ скелерін жеке меншікке немесе жер пайдалануға табыс-

‘ҚРПҰАЖ. 1996ж.№29,251 б.Булереженінреашашысы дурыс емес, сөйрау ҚР Жер кодексінде (ҚР ЖК 16-19 баптар) бекітілген шектерде ҚРЖК 43-бабының 2-тармағында жер учаскелерін меншікке немесе жергілікті атқарушы органмен жүзеге асырылады. пайдалануға беру көзделген. Осы балқа сәйкес. жер учаскесін беру туралы яЖер учаскесін беру туралы шешімдер жергілікті өкілдік орган- шімдер жерпдікті өкілдікорганкын, депутаттары, жер ресурстарын басқару, ... депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала қуры- лет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін^ ігы жйінлегі аумақтық органдар мен жергілікті өзін өзі басқару ағанаарының өк.лдері) арасынан жергілікті атқарушы органдар құра: өкілдері арасынан жергілікті атқарушы органдар құ- комиссияның қорытындысы нелзінде қабылданады ҚРЖК 13-19 йаптзпш ..,пайнпч "ЖРПІ атқарушы органдардың жер учаскелеріне жеке меншік құқығы мен жер пай?^мш тмССИЯНЫҢ ҚОРЫПЫВДЫСЫ ‘J_{на} лану құқығын табыстау бойынша емес. жер учаскелерін заннамада көзде.іг^{інкгі} ^қарушы органның қалауы бойынша комиссияның құрамына мақсаттарға сәйкес табыстау құзыреті кезделген. Сол себепті. Қ.Р ЖК-де />асқа да тұлғалар енгізілуі мүмкін.

учаскесіне құқықты табыстау туралы айтылатын болса, мұны жер учаскесін же Қазақстан Республикасын ың жаңа Жер кодексі жер у час келері н меншікке немесе жер пайдалануға (тұрақты немесе уақытша) табыстау деп туаобъектілер құрылысы үшін берудіңбіркатар түрлерін қарастырады. қажет. Сонымен қатар, азаматтаргажеручаскелерін Үкіметте, жергілікті мем.іМысалы, ҚР ЖК 44-бабы жер учаскелерін объектілер құрылысы кеттік органдар да. басқа азаматтар да емес. ҚР Конституциясы. содан ке«уш^{ін} беруді ал 45-бабы құрылысқа байланысты емес жер учас- конституциялықнормалардыңнегізіндезандар. сонынІшінде, ҚРЖК табыоткелетн fienvni көзлейлі

“й табыстауы №^еп^ол!Лнш^{тм}, пайладан -: ^қығын мемлекетп Аталған Ереженің Жер кодексінің нормаларына қайшы келуінің функция ҚР-
түтіні

б) Жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін беру.

ҚР ЖК 44-бабының 1 -тармағына сәйкес, объектілер құры, Қабылыс объектісін орналастыруға таңдалған аумақта, бұзылуға үшін жер учаскесі сұралған кезде, жергілікті атқарушы орган немесе көшірілуге тиісті (соның ішінде жерді бөлше еру к' лнде тапсырмасы бойынша жер учаскесін таңдау алдын-ала жүзеге өткізіліп орындарының санитарлық-қорғау аймағына кіретін) ылады. тарғын үйлер, басқа да ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ инже-

Объектінің құрылысы үшін жер учаскелерін таңдауды жергенерлік коммуникациялар және жасыл екпелер орналасқан жағдайда, нағастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес, жер ресурстарын беруші шығындарды өтеу талаптары туралы жылжымай- тарын басқару жөніндегі аумақтық органдар (елді мекендерде сәйкес мүлікке меншік иелерінің әрқайсысымен жасалған шартты қо- және қала құрылысы органдарымен бірлесіп отырып) жүзеге асырысымша ұсынады.

Жер учаскелерін таңдау нәтижелері құрылыс салу үшін, ал қала Шарттасол кездегі барлық құрылыстарды, инженерлік коммуни- болған жағдайларда оның күзет немесе санитарлық-қорғау аймақтарына, жасыл екпелерді басқа жерге ауыстырудың, көшірудің белгілеу үшін жер учаскесін таңдау туралы актімен рәсімделеді. (нағыз шарттары мен мерзімдері, құрылыс жүргізушінің жылжымай- ақііге әрбір жер учаскесін таңдаудың ықтимал нұсқаларына сәйкес мүлікгі бұзуға байланысты барлық шығындарды өтеу жөніндегі олардың шекарасының жобалары қоса беріледі. міндеттемелері көрсетіледі.

Аса маңызды объектілер бойынша жергілікті атқарушы орган Жер учаскесіне құқық табыстау туралы жергілікті атқарушы ор- осы объектілерді орналастыру үшін жер учаскелерін таңдау ;ған шешімінің жобасында мыналар болуға тиіс:

нiндегі арнаулы комиссияларды құрады. Жер учаскесін таңдау аі __жерге құқық табысталатын заңды немесе жеке тұлғаның лері және жер учаскесі шекарасының жобалары комиссияға қатауы; және қорығғынды әзірлеу үшін табыс етіледі. Комиссияның қорып — жер учаскесінің нысаналы мақсаты; дысы негізінде жерге құқық табыстау туралы жерге орналасты — жер учаскесінің көлемі; жобасы әзірленеді.

__ жерге құқықтар түрі, ауыртпалықтар, сервитуттар; Жерге орналастыру жобасының құрамына: берілетін жер учас __учаске төлеміне берілетін жағдайда жер учаскесін немесе сiнің көлемі, оның шекарасы мен орналасқан жері, жер учаскесі; жер пайдалану құқығын сатып алу бағасы, жер учаскесін тасып алу- сабақтас меншік иелері және жер пайдаланушылар нақтыланасағу шарттарын жасасудың мерзімі мен шарттары; берілетін жер учаскесінің бөлінетіндігі және бөлінбейтіндігі, соң — алып қойылатын жер учаскелерінің өлшемдері көрсетіле оты- ақ ауыртпалықтары мен сервитуттары анықталады.

Болжанып отырған алып қою, соның ішінде сатып алу арқы жүргізілетін заңды немесе жеке тұлғаның атауы; алып қою жағдайында, алып қойылатын алқаптардың түріне баР — өзге де шарттар болуға тиіс.

нысты жер учаскелерінің меншік иелері және жер пайдаланушы Азаматтарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін (жалдаушылар) шығындарының, ауыл шаруашылығы және оркберу кезіндегі тиімге:

шаруашылығы өндірісіндегі шығынның есептеулері қоса беріле — азаматта жеке тұрғын үй құрылысы үшін құқықтар табыстал-

Жерге орналастыру жобасының негізінде жер ресурстарын бған жер учаскесінің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жер қару жөніндегі аумақтық органдар (елді мекендерде сәулет ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жеті күн мерзімде қала құрылысы органдарымен бірлесіп отырып) жерге тиісті құқықбередіХ

табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасын л — азаматта жеке тұрғын үйдің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жылжымайтын мүлікті тіркеуді жүзеге асыратын орган

Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырларымен тасымалдау күн мерзімде береді) қоса тіркеледі дауға, одан кейінгі сақтау және көліктің басқа түрлеріне тиеуге & Жекетұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру туралы өтінім ланысты мұнай-газ тасымалы инфрақұрылымы объектілерінің құарнаулы есепке алынады және бөліп беруге арналған алаңдардың лысы үпiн жер учаскелері сұралған кезде жер учаскесін таңдау ақідайындалуына қарай қанағаттандырылады (ҚР ЖК 44-бабы). және жерге орналастыру жобасы Қазақстан Республикасының * Оралмандарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін най-газ тасымалы инфрақұрылымы саласындағы уәкілетті ме^беру тәртібі 2002 жылғы 9-шілдеде қабылданған ҚР Үкіметінің кеттік органымен де келісіледі

№ 748 қаулысымен бекітілген "Оралмандарға жеке тұрғын үй құ- Өтінуші немесе оның сенім білдірген тұлғасы жер учаскесіҚұрылысы үшін жер учаскесін беру ішоалы еоежесімен' реггеледі. 1 ліп беруге талап етілетін келісімдерді жеке-дара қамтамасыз еті іҚРПҮДж 1 я

саттықта (кокурстарда, аукциондарда) сатуға ұсынатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерін жалдау құқықтарының тізіміндегігілікті атқаруша орган белгілейді және жергілікті өкілді орган*, объекті* р типсті шешімімен бекітіледі.

мемлекеттік және жеке меншік құқығының

Сатуға арналған жер учаскесі мына жағдайлардан соң сатуға ұсынылатын жерлердің барлығы табылады. Бұл мәселені ҚР Жер кодексінің 26-бабында жер учаскесінің сатуға ұсынылуына қатысты ережелерімен шешілген мәселелерді қарастыруға арналған шарттармен шешіледі.

- и) жер учаскесінің нысаналы мақсаты және оның кадастрлық бағасы мен тарихи-мәдени мақсаттағы (бағалау) құны анықталғаннан кейін;
- и) құрылыс объектілерінің инженерлік-техникалық қамтамасыз етілуі мен жер учаскесінің маңындағы жайылым-ету желілеріне қосудың техникалық шарттары анықталғаннан кейін;
- 3) сауда-саттық (кокурстар, аукциондар) өткізу туралы шешім қабылданып, сондай-ақ, жеке меншікке берілмеген жайлы хабарлама жарияланғаннан кейін.

Сауда-саттық (кокурстар, аукциондар) ұйымдастырушы ретінде мемлекеттік және жеке меншік объектілері болып ҚР Жер кодексінің 26-бабында көзделген шарттарға сәйкес елді мекендер, ауыл шаруашылық мақсатындағы, мамандандырылған ұйым өкілдік етеді.

Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін жер учаскелері аталған. Олар:

- е) Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін тәуелсіздік мерзімінен бастап жер учаскесін төлеу мерзімі ұзартылады.

Таблица 4. Аталған жер

«Қазақстан Республикасының Жер кодексі»

ОАҚ

жер учаскесі

"Төлеу мерзімі туралы"

Азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бөлек меншігіне төмендегі жер учаскелері берілмейді:

- суга шектеулер жер учаскесін сатуға ұсынылатын жер учаскелері берілмейді;
- учаскесіне қолдану шарттарымен және жер учаскесін сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің сатуға ұсынылуына қатысты ережелерімен шешілген мәселелерді қарастыруға арналған шарттармен шешіледі.
- кеңінен сатып алу бағасын төлеу туралы шарттармен шешілген мәселелерді қарастыруға арналған шарттармен шешіледі.
- мғын сату-сатып алу шарттарымен шешілген мәселелерді қарастыруға арналған шарттармен шешіледі.
- судтан тыс жер учаскесін сатуға ұсынылатын жер учаскелері берілмейді.

2. Туаиеле айта кеті» бір жайт W жер учаскесіне *еке жағдайда, оларды азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлға, ршыДВД!!г.г.,ның түсінігімен тығыз оаилань дың меншігіне беруден бас тартуға жол берілмейді.
Мемлекеттік жерліи туциясымен! —ц учагкесін) меншік иесінің жерді іс жүзінде иеле кодексiмен, 2001 занмен камтамасыз етілген мүмкінд.п.
басқару туралы» заңы мен! ж? н Т к Р Ж С I Ме^^S2Кігі W«н»™ жер учаскесш жер пайдалану құқы- арТайы қаулысыме^ басқару агент-пг? тур^

сәйкес мемлекеттік органдар жүзеге асырапы fFCР Жк и го - - учагкелерш көздейді.
тары). Дар Жузеге аСЫІралы (ҚР ЖК ^ 4 Ме^^Гиймиеікгегі жер учаскесіне билік ету - бұл жердщ жеке келіСП™^

ы Жер уетелі Серу(ТабисТа>е55 шу) (кр жк 27< J— ^ меншік иес-тіи Жеручаскесінек5555555555 ^ 51-

2) жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою о» пинын уш түрі көзделген:

шлнде сатып аду жонимсн алып қою (ҚР ЖК 84-бабы)- ' п жеке меншік құқығын іске асыру құқығы (25-бап), лмі<ясі Г и і ч я шн жонимсн алып қою (ҚР ЖК 84-бабы)- ' п жеке меншік құқығын іске асыру құқығы (25-бап), ликасының зағдарын бұза отырып пайдаланылған жер учаскесіне құқық шектері (42-бап);

93-баптар)? Нен ЖӘМС Жармайыш Ушш Дан алып қою (ҚР ЖКЦ (ҚР ЖК 94-баб) Ушш Жер учаскесіне алып қа

5) радиоактивтік ластануға ұшыраған жерді меншік иесіне ш

4-тармағы О; Р У ча СК е С Ш бере 0 Т Ы. Р Ы П ^ 1 Ы П П «>к» (ҚР ЖК 81

-бабыну

6) тәркілеу (ҚР ЖК 95-бабы).

6.5. Жерге жеке меншік құқығының мазмұны

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 21 -бабының I-та меншік құқығының мазмұнын ашады, ол жерге мемлекет меншіктің мазмұнының түсінігі мен жерге жеке меншік құқығы мазмұнын камтиды және меншік иесіне өз иV поНг,-----

— иесіне өз учаскесіне катысты —гх—
нем сінде және Іу және билік ету құқықтары тиесілі ег иесі Жер коди көздеіш
ҚР Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесінің меншік иесі Же сінде және ҚР өзге де заң «емес заңды тұлғалардың жеке кұқығындағы жер учаскесін иелену, пайдалану және менши били етудің түсінігі ҚР ЖК 12-бабының 28,31,32-тармақтарында көзд» ген жер учаскесін иелену, пайдалану және билік етудің түсінігіма ¹ Алматы. Юрист 2001.

3) жер учаскелерінің меншік иелерінің құқықтары (64-бап).

1. Жөке меншік құқығын іске асыру ұңығы. Егер Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде өзгеше кезделмесе, жер учаскесінің меншік иесі мемлекеттік органдардың қандай дьбір рұқсатын алмай, жер учаскесін өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығын жүзеге асырады.

Меншік иесі өзінің жер учаскесіне катысты 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 кезаегі барлық ауырғпалықтарымен беріледі.

Жер учаскесінің меншік иесі оның нысаналы мақсатын өзгерт- уақытша пайдалану туралы шарттың негізінде оны ^gOrfTUja пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша

пайдалану туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе

Жер учаскесі меншік иесінің топырақ астындағы жер қойнау, жер учаскесімен мәміле жасасуға, оның сатып алу бағасы пайдалану жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес және іс жүзінде пайдалануға берілгеннен кейін он жыл өткен соң құқық беріледі, қойнауы саласындағы қатынастарды реттейтін Қазақстан Республикасының Заңдарымен сәйкес жүзеге асырылады.

Жер учаскесінің қолдану мақсатына сәйкес және іс жүзінде пайдалануға берілгеннен кейін он жыл өткен соң құқық беріледі, қойнауы саласындағы қатынастарды реттейтін Қазақстан Республикасының Заңдарымен сәйкес жүзеге асырылады.

3. Жер учаскелерінің меншік иелерінің құқықтары. ҚР Жер кодексінің 64-65-баптарында қарастырылған жер учаскелеріне иелерінің құқықтары жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың қызығушылығын қанағаттандыру мақсатындағы жер учаскесінің меншік иесі ланушылардың кешенді құқықтары болып табылады, олар жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір бағасы ретінде қарастырылады. Жер учаскесінің меншік иесі ланушылардың кешенді құқықтары болып табылады, олар жер учаскелері меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір бағасы ретінде қарастырылады.

Шаруа қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін қолдау мақсатындағы жер учаскесімен мемлекет меншігіне қайтарылған кезде, жер учаскесіне сатып алу бағасы меншік иесіне осы учаскені мемлекетке қайтаруға қажетті құқықтар меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір бағасы ретінде қарастырылады.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алу акысын төлеу бағасы меншік иесіне осы учаскені мемлекетке қайтаруға қажетті құқықтар меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір бағасы ретінде қарастырылады.

Жер учаскелерін сатып алған кезде сатып алу сомасын төлеу бағасы меншік иесіне осы учаскені мемлекетке қайтаруға қажетті құқықтар меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір бағасы ретінде қарастырылады.

Жер учаскелерін сатып алған кезде сатып алу сомасын төлеу бағасы меншік иесіне осы учаскені мемлекетке қайтаруға қажетті құқықтар меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскесіне қатысты меншік құқығын жүзеге асырудың бір бағасы ретінде қарастырылады.

лығт шетел азаматтары мен азаматтығы жоқ адамдар және шетелдіктердің Қазақстан Республикасының аумағында өз қызметін жүзеге асыруына қажетті құқықтар мен қажетті құқықтармен қамтамасыз етілуі туралы заңдармен және өзге де нормативтік актілермен реттеледі.

Қазақстан Республикасының аумағында өз қызметін жүзеге асыруына қажетті құқықтар мен қажетті құқықтармен қамтамасыз етілуі туралы заңдармен және өзге де нормативтік актілермен реттеледі.

Олардың жер пайдалануы заңмен көзделген шектерде РЗАЛ^Щсілі болатын кондоминиум қатысушылары — мемлекеттік немесе жеке меншігіне негізделеді, нЭД* пайдаланушылар жер учаскелеріне ортақ тұрақты жер

Қазақстан Республикасында мемлекеттік және жеке меншік үй-жай құқығын белгіленген тәртіппен алады. нылып, теңдей қорғалады. Алайда, жерге жеке меншік алғашқы ақпарат; н Республикасының аумағында жер учаскелері меншік 1995 жылғы Конституцияның 6-бабында бекітілді. Конституцияның 1-бабында және тұрақты жер пайдалану құқығымен тиесілі бола бұл нормасының негізінде жер учаскесіне жеке меншік заңшығарушының қатысушыларының жер учаскесіне құқығы тәртібінде белгіленіп, одан әрі дамыды. Сондықтан, мынадай қорықару кодексінің 6-бабының 7-тармағына сәйкес айқындалады. тындыға келуге болады: азаматтар мен мемлекеттік емес заңды кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесінің алардың жер учаскелеріне жеке меншігі Қазақстан Республикасының конституциясына сәйкес қатысушылардың жазбаша келісі- сының мемлекеттік меншігінен туындайды, және ол тек аталымен санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс құрылыстарының мүдделеріне ғана емес, нарықтық экономиканың да нормалар сақталған жағдайда жол беріледі.

Мемлекеттік меншік құқығы артықшылықтық мәнге ие, сөйтіп оған тиесілі үй-жайға белек (дербес) меншіктен (өзге Қазақстан Республикасының аумағында жер қорын басқаруды Мемлекеттік басқару департаментінен) ажыратылмайды. Егер кондоминиум қатысушы-лекет Қазақстан Республикасының өзі және оның аумағында мемлекеттік меншіктің пайдалануына өзгеше белгіленбесе, үлестің мөлшері бөлек кеттік органдар жүзеге асырады. Ал Қазақстан Республикасының конституциясына сәйкес тұрғын үй-жайдың пайдаланылуы мен тұрғын емес үй-жайдың жер қорына жерге мемлекеттік меншік құқығының материалдық негізінің осы кондоминиум объектісіндегі барлық тұрғын үй-жай болып табылады. — қайлардың пайдаланылуы көлемінің және барлық кісі тұрмайтын үй-жай-

Қазақстан Республикасының жеріне меншік құқығының мүнделіктерінің жиынтығына қатынасымен айқындалады. Мұндай екі түрлі субъектілерінің болуы олардың арасында бәсекелесті/легеі нқкхылы бөліп шығаруға болмайды (мінсіз үлес). гудырмайды* керісінше, олар қоғамның игілігі үшін өзара байла Үйдің іргетасынан тыс (шегінен тыс) орналасқан жер учаскесін нысқа түседі. тайдалау тәртібі кондоминиум қатысушыларының келісімімен,

Меншіктің субъектілері мен объектілерін, меншік иелерінің қатысушыларының мүдделерді, санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы жұзеге асыруының көлемі мен шектерін, оларды қорғау, қала құрылысы және басқа да нормаларының сақталуы шар-ғаудың кепілдіктерін ҚР Жер кодексі мен басқа да заң актілері анығымен айқындалады. Үйіргетасынан тыс (шегінен тыс) орналасқан жер учаскесін

(кондоминиум) — жылжымайтын мүлікке меншіктің (өзге дпайдшшну тәртібі кондоминиумға қатысушылардың келісімімен құқықтық) ерекше нысаны, бұл ретте жылжымайтын мүліктің жеке қорғамдық мүдделерді, санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өр іке лег ен бөліктері жеке және (немесе) заңды тұлғалардың белек (дерқарсы, қала құрылысы және басқа да нормаларының сақталуы шар- бес) меншігінде (өзге де құқықта) болады, ал жылжымайтын мүліктімен айқындалады.

Ғиш оөлек меншікке жатпайтын бөліктері, оның ішінде жер учаске; Үй(құрылыс, ғимарат) жанындағы жер учаскесі, бұл жер учаскесі де, оларға ортақ үлестік меншік құқығымен (өзге де ортақ құқықпен үйдің (к^ылыстың, ғимараттың) қанқасьшан тыс орналасатын және иесші болады және белек (дербес) меншігіндегі (өзге де ортақ қ^оны пайдалану кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер қықтағы) жылжымайтын мүлік бөліктеріне құқықтардан ажыратылу учаскесін пайдалану талагітарына, сондай-ақ санитарлық-гигиена- маііды (ҚРЖК 12-бабының 18-тармағы), лық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа нормашрз

Бірнеше пәтері және (немесе) кісі тұрмайтын үй-жайлары баққайшы шімейтін жағдайларда, кісі тұрмайтын үй-жайлардың

ған кездерде кондоминиум қатысушыларының бөлек меншігіне & «vneT-кала құрылысы және (немесе) құрылыс құжатта-

луі мүмкін ярцІнГсәйкес айкындаііады.

Пәтерге(үй-жайға)меншіккүқығының басқа тұлғаға ауысуы/аслГ ігчаскелері ҚР азаматтарына жеке меншікке мынадай мөл-учаскесіне (жер учаскелеріне) құқықтағы тиісті үлестің пәтерді (. ^гін беріледі і:

жайды) алушыға ауысуына ұласады. ^Твуыдыяық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық (үй маңын-

Ортак меншіктегі басқару және оны пайдалану, бүкіл үйді (>, -^не егістік телімдерді қоса алғанда) жүргізу үшін — суарыл-жайды, құрылысты. ғимаратты) және үй жанындағы жер учаске*3птин жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар;

(жер учаскелерін) тиісінше күтін-ұстау үшін кондоминиумға қад жекс турғын үй құрылысы үшін — 0,10 гектар;

сушылар Қазақстан Республикасының завдарына сәйкес кондом ■// бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін — 0,12 гектар. ниум объектісін басқару нысанын таңдап алады. ч&пучасіселерінің аталған мақсаттар үшін қайталап тегін беруге

Кондоминиумға қатысушышардыңортакменшігіндегі (ортак^ол бер,лмейді. пайдаланудағы) жер учаскесіне құқықты сату, сондай-ақ жер үш дуылдыкелді мекендердін аумағында бос жер болған жағдайда ақы төлеу Қазақстан Республикасының завдарында көзделген т^-еке тұрғын үй құрылысы үшін және өзіндік қосалқы шаруашылық тіппен және жағдайларда жүзеге асырылады. күргізу үшін жер учаскелері осы аталған мақсаггар үшін көзделген

Гараж, саяжай және басқа тұтыну кооперативтерінде қатысуш^ер учаскелерінің нормалары шегінде біртұтас алап болып беріледі. лардың ортак меншіктегі жер учаскелеріне құқықтарына кондом КРЖер кдасксінін 50-бабының 2-тармағында санамаланған, жеке ниум туралы нормалар қолданылады. леншікге болуы мүмкін жер учаскелерінің ең жоғарғы мөлшері жер-

ҚР Жер кодексінің 102-бабының 2-тармағына сәйкес, өзінл ілікті жағдайяар мен ерекшеліктерге қарай облыстық (республика-қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылыеызық маңызы бар қалалардың және астананың) өкілді және атқарушы арналған жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын азаматтіргандардың бірлескен шешімдерімен белі іленед і. ортак мүдделері үшін Қазақстан Республикасының заң актілерін. Қазақстан Республикасының Үкіметі облыстық (республикалық құқықтық жағдай белгіленетін жай серіктестікгерге, бағбандық цианызы бар қалалардың және астананың) өкілді және атқарушы ор- месе өзге де тұтыну кооперативтеріне бірігуге құқылы. андардыңбірлескен ұсынысы негізінде ауыл шаруашылығына ар-

Бағбандыққа немесе саяжай құрылысына арналған жер учас^ал*ТМ жер учаскелерінің бір әкімшілік ауданның (қаланың) аума-лері азаматтардың бөлек меншігінде болып, ал жер учаскелерщықдағы ен жоғарш мөлшерін белгілейді, олар: меншік иелерінің ортак қажеттерін қанағаттандыруға арналған же жекс меншік құқығымен Қазақстан Республикасының азаматыш- учаскелері мен басқа да мүлік олардың ортак үлестік меншігін;ш шаруа (фермер) қожалығын жүрпзу үііш. Қазақстан Реитублика-болған жағдайда меншік иелері арасындағы ортак мүлікке байланығ мның мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оған аффилиир-ты қатынастарға кондоминиум туралы нормалар қолданылады. Іенген тұлғаларда тауарлы а> ,ЫЛ шаруашылығы өндірісін жүргізу

6.7. Жер учаскелерінің мөлшері шін бояуы мүмкін; уакытша жер пайдалану құқығымен шетелдіктерде, азаматтығы кок адамдарда және шетелдік заңды тұлғаларда тауарлы ауыл ша-

У РҒ К ДЗНҒан ҚР Үк,Мет,н,и ^мағындағы жеке меншік құқығымен Қазақстан Республикасының бой, 1 Z jЖ Тұлғаларға жер учаскеле р,н табытМБаматында шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін, Қазақстан ПҮАЖ 1996 ж № іsn 19'p.үралы>> қа; ысымен Р^ттелген (ҚБ,спубликасының мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оған іГачіпгі . іффилиирленген тұлғаларда тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін

Р р У часкелерінің нормалары ^,003 жылғы 2()-ш!Лқурғ|зу үшщ болуы мүмкін, сонымен қатар уакытша жер пайдалану деде қабылданған ҚР Жер кодексінің 50-бабында көзделген. сұқығымен шетелдік заңды тұлғаларда тауарлы ауыл шаруашылығы

ҚР Жер кодексінің 50-бабының 5-тармағында қвзделгенлей,, шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін ұтымды пайда мақсатында жергілікті өкілді және атқарушы органдардың бірлешешімдерімен суармалы жерлерді пайдалану ерекшеліктері ескіріп отырып, суармалы жерлердегі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің ең аз мөлшері белгіленуі мүмкін.

6-тарау бойынша тест сұрақтары:

ҚР Үкіметінің жоғарыда аталған 1996 жылғы 8-сәуірдегі Қаулысында ҚР азаматтарына жеке меншікке берілуі мүмкін жер учаскелерінің мөлшері көзделген:

3) ауылдық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық (үй және астық қорғасын) және егістік телімдерді қоса алғанда жүргізу үшін — суармалы жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар; жергілікті атқарушы орган құрған комиссияның қорытындысы, бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін — 0,1 гектар; бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін — 0,12 гектар.

Бұл Ереже «Жер туралы» жарлықтың 24-бабында және «Жер туралы» заңының 43-бабында (Ерлі-зайыптылардың жер учаскесіне берілетін жеке меншікке берілетін жер учаскелерінің қолдану режимін белгіледі. Сол себепті, жоғарыда аталған жер учаскелерін азаматтардың жеке меншігіне беру, атап өткенімше, ерлі-зайыптылардың жер учаскесіне ортақменшігі, мемлекеттік жер учаскесіне жеке меншікке беру туралы заңдағы жерлерді мемлекеттік басқарудың негізінде пайда болатын жер учаскесіне ортақменшіктің туындауының заңды негіздерінің бірі ретінде табылады. Бұл жерге жеке меншік құқығын жер туралы заң 1 айға дейін, қандай арнайы нормалар бар? негізі болып табылады, 2 айға дейін;

4) 3 айға дейін.
Әдебиеттер:

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, мемлекеттік меншік құқығына жата ма?
6. Неліктен жер учаскесіне мемлекеттік меншік құқығы беріледі?
7. Жер туралы заңнамада ҚР Азаматтық кодексіне орын алма 4, Земельный кодекс Республики Казахстан. Алматы, Юрист, 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.

7-тарау. Жер пайдалану құқығы

7.1. Жер пайдалану құқығының түсінігі

Жер пайдалану құқығы жер құқығының жерлерді пайдалану да ыр
да қорғауға байланысты жер құқығы катынастарын реттейтін
құқыю\$
нормалардан тұратын институты ретінде аныкталады.

ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында жер пайдалану құқығының анықтамасы берілген. Оған сәйкес, жер пайдалану құқығы — бұл тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін акыг¹

және (немесе) акысыз негізде шектеусіз мерзімге (тұрақты жер далану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (уақытша жер пайдалану) иелену және пайдалану құқысы.

Сол себепті де, ҚР Жер кодексінің 5-бабында, жер заңдарының міндеттерінде «жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы туындауының, өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздері шарттары мен шектерін бекіту» жерге меншік құқығы мен жер далану құқығы бір қатарға қойылған (ҚР ЖК 5-бабы).

Жер учаскесінің меншік иесі мен жер пайдаланушының құқықтары (иелік ету, пайдалану және билік ету) жер учаскесінің құқықпен, режимін сипаттамайды, олар субъектілердің заңда көзделген тәртіп пен жүзеге асырылатын құқықтарының мазмұнын айқындайды; өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздері шарттары мен шектерін бекіту» жерге меншік құқығы мен жер далану құқығы бір қатарға қойылған (ҚР ЖК 5-бабы).
Құқықтық режим — бұл субъектілердің жер пайдаланушыларының құқықтары мен міндеттерін жер туралы заңнаманың мазмұнында Жер заңнамасы мен міндеттеріне сәйкес жүзеге асырылатын нормалардың жиынтығы.

Құқықтық нормалардың жиынтығына: жерлердің нысаны мен мақсаты, оларды нормалау және табиғат объектісі және меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының объектісі ретінде қорғау, жер учаскесінің иелік етушілері мен табыстау мерзімі енеді. Аталған құқықтық режимнің мазмұны мен шарттары мен шектерін бекіту» жерге меншік құқығы мен жер далану құқығы бір қатарға қойылған (ҚР ЖК 5-бабы).
Құқықтық режим — бұл субъектілердің жер пайдаланушыларының құқықтары мен міндеттерін жер туралы заңнаманың мазмұнында Жер заңнамасы мен міндеттеріне сәйкес жүзеге асырылатын нормалардың жиынтығы.

туралы заңнамамен, нақты айтқанда, Жер кодексі мен

І туралы және азаматтық заңнаманың нормаларын салыс- ақ аталған салалардың нормаларының арасынан қалыптасқан байқауға болады, олар осы оқу құралының құқығы» тарауындағы схемала көрініс тапқан. Осы талдау үшін мынадай мысалды айтуға болады, яғниның 2001 жылғы 25-қазандағы Жер кодексі¹ мен і-шілдедегі Федералдық заңында² заттық құқық ин- гырылмаған. Азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге РФ Жер кодексінің «Жерге меншік құқығы» атты 3- астырылған.

тоскесін пайдаланудың пайдалану болуының шрі

сін пайдалану құқығының (жер пайдалану құқығы- шн негізі болып осындай құқықты, құқықты иелену- гісін және заңды фактіні белгілеу мүмкіндігін көз- іасы табылады. пер ретінде құқық нормаларына сәйкес белгілі бір рдың — құқықтық қатынастардың пайда болуының, токтатылуының — туындауына себепкер болатын йіледі.

ін пайдалану құқығының негізі болып осы құқықты

Шынықталған тек құқыққа сай әрекет қана табылады.

1^іфқығының туындау негіздерінің тізімі ҚР Жер қонпа берілген.

1 құқығы туындау негіздеріне қарай былай бөлінеді: нгу құқығын табыстау; яну құқығын беру; пану құқығының эмбебап құқықтық мирасқорлық (Ы (мұраға қалдыру, завд! тұлған ьгн қайтаұйымдас-

ар, жер пайдалану құқығы мына негіздер бойынша

ік органдар актілерші:
құқықтық мәмілелердің негізінде;
Республикасының заңдарында көзделген өзгеде не-
он^ цуығын табыстау. Жер пайдалану құқығын
жер пайдалану құқығын тікелей мемлекеттің бере-
1ЙМаяодательства Российской Федерации. 2001. № 44, ст.4148.
газета от 27 июля 2001 года.

ІІІ

Азаматтарға және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын пайдаланушының мемлекет алдындағы ойына атқарушы органның жер учаскесіне құқық табыстау шарты, * ■ толық көлемінде атқарады (ҚР ЖК 38-бабының 2-тар- дегі қазіретіне сәйкес оның шешімі негізінде жүргізіледі, міндеті ШІІ0НЫЗ).

Жергілікті атқарушы орган мемлекеттік емес жер пайдаланушының мақсатындағы жер учаскелері шетелдіктер шыларға уақытша жер пайдалану құқығын табыстаған кезде уақытша жер пайдалануға беріледі (ҚР ЖК 97-бабы 6-3-бөлігі).

Егер жер учаскесі жер қойнауын пайдалануға лицензия нем.

келісім-шарт жасасуды талап ететін қызметті жүзеге асыруға нец ПИ8^И^Іяалану құқығын иеліктен шығару және омы беру кезінде іс-қимыл жасауға арналса, осы учаскеге жер пайдалану құюі қушылардың жер учаскесінің нысаналы мақсатын өз табыстау жер қойнауын пайдалануға тиісті лицензия алынған нец Р* іне болмайды.

ке-лісш-шарт жасалған соң жүргізіледі.

Жер қойнауын пайдалануға келісім-шарттың болуы жер учаскесіне берілген жер учаскелеріндегі жер пайдалану құқығына кеш шіріссіз рәсімдеу үшін негіз болып табылады (ҚР ЖК; ^ц^аміәепер жасасуына жол берілмейді:

1. ШІ-д

„/лер пайдалану құқығын беру тұлғаға жер пайдалану құқық басқа жер пайдаланушының беретінін білдіреді.

Жер пайдалану құқығын беру азаматтық-құқықтық мәміле ІІІІІде, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында к деліем өзле де негіздер бойынша жүргізіледі.

Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару азаматтық-құқыкі мәмілелер (сату-сатып алу, сыйғарту, айырбастау және басқалар) берілген жер учаскелерінің негізінде жүргізіледі.

Жер пайдалану құқығының біртүрі болып жеке меншіктегі жер учаскесінің иелігінен шығару және оны пайдалануға беру туралы шарттың негізінде а екоодк 3 -бабының 4-тармағында және 37-бабының 3-тарма- ша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалануға берудің негізінде Еңішшіген нормалардың ережелері ескеріле отырып жүргізілуі туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе етеу лея.4- , пайдалану туралы шарт (өгеусіз пайдаланушымен) нысанында жа(Уақытша ақыды жер пайдалану құқығы шаруа (фермер) қожалы- * ■ ■ гыи гауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жү ргізу үшін Қазақ-

■_ол себепті де, бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдаланушының азаматтарына және мемлекеттік емес заңды құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі жер учаскесін (немесе жер учаскесін) 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетелдіктер мен азаматтардың бірі болғанда) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық саясаттың ізделуін қамтамасыз ететін заңнамаларға (ҚР ЖК 37-С5і§ының 5-тармағы). (зеретш жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде Жер учаскелеріне қатысты өңдеріне тиесілі құқықтарын, оның ішінде кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде а екоодк 3 -бабының 4-тармағында және 37-бабының 3-тарма- ша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалануға берудің негізінде Еңішшіген нормалардың ережелері ескеріле отырып жүргізілуі туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе етеу лея.4- , пайдалану туралы шарт (өгеусіз пайдаланушымен) нысанында жа(Уақытша ақыды жер пайдалану құқығы шаруа (фермер) қожалы- * ■ ■ гыи гауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жү ргізу үшін Қазақ-

■_ол себепті де, бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдаланушының азаматтарына және мемлекеттік емес заңды құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі жер учаскесін (немесе жер учаскесін) 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетелдіктер мен азаматтардың бірі болғанда) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық саясаттың ізделуін қамтамасыз ететін заңнамаларға (ҚР ЖК 37-С5і§ының 5-тармағы).

(зеретш жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде Жер учаскелеріне қатысты өңдеріне тиесілі құқықтарын, оның ішінде кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде а екоодк 3 -бабының 4-тармағында және 37-бабының 3-тарма- ша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалануға берудің негізінде Еңішшіген нормалардың ережелері ескеріле отырып жүргізілуі туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе етеу лея.4- , пайдалану туралы шарт (өгеусіз пайдаланушымен) нысанында жа(Уақытша ақыды жер пайдалану құқығы шаруа (фермер) қожалы- * ■ ■ гыи гауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жү ргізу үшін Қазақ-

■_ол себепті де, бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдаланушының азаматтарына және мемлекеттік емес заңды құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі жер учаскесін (немесе жер учаскесін) 49 жылға дейінгі мерзімге, ал шетелдіктер мен азаматтардың бірі болғанда) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық саясаттың ізделуін қамтамасыз ететін заңнамаларға (ҚР ЖК 37-С5і§ының 5-тармағы).

(зеретш жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде Жер учаскелеріне қатысты өңдеріне тиесілі құқықтарын, оның ішінде кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде а екоодк 3 -бабының 4-тармағында және 37-бабының 3-тарма- ша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесін уақытша пайдалануға берудің негізінде Еңішшіген нормалардың ережелері ескеріле отырып жүргізілуі туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе етеу лея.4- , пайдалану туралы шарт (өгеусіз пайдаланушымен) нысанында жа(Уақытша ақыды жер пайдалану құқығы шаруа (фермер) қожалы- * ■ ■ гыи гауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жү ргізу үшін Қазақ-

шыккан кезде үлесін немесе пайын, жер учаскесін коса алг^й-дц.жеогілікті аткарушы ооганга беоген өтініші және бө-
нактылы бвлш шығаруға (болісуге) не өз кал ау ы бойынша улесі Аэ*в^*ерп чаксе&ин орналаскан жері туралы коса бе- немесе
пайының құнын төлетіп алуға құқылы. ш |материалдар ога, жеру есі еқұкыкберме не-

Шаруашылықсеріктестікке катысушының немесе өндірістіцилгмг^*,^4* оператив
мүшесінік жарғылық капиталга пайдалануға гана беріз f ' ЙИ " 1 ш'

ж с | * 71^^йдалану ^кығынын түрлері

Шыт WMн вТІКІШ а,ЫЛ Шаруашытм ЖёфЙВЙЛвиу максатарынынэргүрлігі және оныңсубъектілері- ■ уа фермер)

кожалытын ұйымдастыру үшін үлес немесегіі" ЦЦ ,жер Ч«™ исттутыш
есебіне иактылы &лп шығарыагьш *ер" LimMh opSn - " > | <эжел ш т,»ге бсУсн «"»*
жері шаруашылық серіаестікгерлік, вняірісті.; кооператив '• ы*еркорынындааль,шксапарынаане
құрылтай құжаттарында көзделген тәртіппен немесе тараптар^р»#даI* йпндег' жер учаскесінщ «акты ныса а і максатын,
келісімімен айкындалады. сұкыктыкрежимін ко^аоолады.

Құрылтай құжаттарында жер учаскесін бөліп шығару (бөлі 1* ^- йдакесінің 1-бабына сәйкес, ҚР жер қоры нысаналы тәртібі
болмаған жағдайда, ҚР Жер кодесінін 101 -бабының ^таривиосаіівл.!^*® мынадаи санатгарға бөлінеді. ғының нормалары
колданылады.] %^^!УП*ШУЫГГЬ> максатындаг жер*

Үлестікменшікке(үлестікжер пайдалануға)катысушыларбол 2) ■ "і-ид^дердің (калалардың, к&мттер мен ауылдыкедщ ме- табылатын және
шаруа (фермер) кожалығын жүргізу үшін қаты{ен. s *Щ • ' ..

шылар құрамынан шығатын азаматтарға жер учаскелері ҚР л 3) " қвлік, байланыс, қорғаныс жері және езге де ауыл кодексінің
54-бабына сәйкес, үлестік меншікке (үлестік жер гіаПдцнарушШ^Ы максаты н а арналмаған жер; нуға) катысушылардың
жалпы жиналысы бекіткен, үлестік менш 4) срШешргалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мак- тегі (үлестік жер
пайдаланудағы) жер учаскесін пайдалану тэргіб^атынзвШ, рекреациялық және тарихи-мәдени максаттағы жер; сәйкес беріледі.
,жері:

Жер учаскесін пайдалану тэртібi болмаған кезде үлестік менші б) су «©рының
жері; ке (үлестік жер пайдалануға) мүдделі шссушы жер үлесі есебім «*Р-
жер учаскесін бөліп шығару ниеті туралы, оның болжамды орщ ТБ^ддумЫ.зайнама эрбір жер санагының нысаналы максэтына
көрсете отырып, үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) капг^рекшг бере отырып, жерлерді санаттарға жатқызу мен жерді
катысушыларды жазбаша түрде хабардар етуге міндетті. Жер учасрiрсашятшекiншiсiне ауыстыруды қатан түрде реттейдi, Жер
қоры- сiнiң орналасқан жерi жөнiндегi мәселе келiсу рәсiмдерiн журпчыщ ЦММ& өзгерiстерi ҚР Жер кодексi мен баска да заң
актiлерiнде аркылы не ортақ меншiкке (ортақ жер пайдалануға) катысушылгсезiдейИеiа жағдайда тек мемлекеттiк
органдардыщ жер учаскелерiн дың немесе олардың өкiлдерiнiң жалпы жиналысының шешiшiп юйiв зiсанетабыстау
күзiретiнiң шегiнде жүзеге асырылуы мүм- негiзiнде шешiлуi мүмкiн. Жиналыс хабарланған кезден бастапiкiн.
ай iшiнде егуге тиiс жзне ортақ меншiкке (ортақ жер пайдалану 2. ҚР Жер кодексiнiң 3-бөлiмi жер санатгарын карастырады,
со- катысушылардың немесе олардың өкiлдерiнiн кемiнде 50 %-i катшымеикатар, эрбір жер санатынын iшiнде олардың
жоғарыда атал- қан кезде құқылы болып есептеледi. Шешiм жиналыска катыскганбелгiлерi мен құқыкгык режимiнiн
ерекшелiктерiне карай жеке- үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) катысушылардың иеген түрпөри де көзделген.
месе олардыщ өкiлдерiнiң жай көпшiлiк дауысымен қабылдани шаруашылығы максатындагы жерлердiң кура
мы

және хатгамамен рәсiмделедi. Жиналыска катыскан үйестiк меншiауыл шаруашығы қажеттiкгерi үшiн берiлген жерлер мен
осы мак- ке (үлестiк жер пайдалануға) барлық катысушылар немесе олард^аттнрға • / жерлер болып белiнедi.
өкiлдерi хаттамаға қол қояды. А ■ ■ iығы максатындагы жер құрамына ауыл ша-

Егер тиiсiнше хабарланған күннен бастап бiр ай iшiнде улеструашыпъ' • | и ч ры мен ауыл шаруашылығының жұмыс
iстеуiне меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) катысушылардан қарсылытқашггi ШМШаруашылық жолдары, коммуникациялар,
тұйық су келiп түспесе, жер учаскесiнiң орналасқан жерi туралы ұсынiайдiйфi^i^иифациялық жүйе, қора-жайлар мен
гимараттар келiсiлген болып саналады. орналасшн жер. сондай-ак баска да алқаптар (соб. кум. тақыр

ауыл шаруашылығы алкаптарының алабына қосылған басқа да 5 ^Щдаланудынайрықшатүріне жеручаскесін кепілге сауды

Ауыл шаруашылық алкаптары өзінің ішкі шаруашылық МаКсҗеатТJb^?5fi^^гс жеке меншік құқығымен немесе жер пайдалану тары бойынша келесі түрлерге бөлінеді: егістік, тыңайған жер, к, -гисілі жер учаскесі кепілдің пәні болуы мүмкін. Республикасының заңдарында өзгеше белгілен- жылдық екпелер, шабындықтар мен жайылымдар.

Ауыл шаруашылығы алкаптары суармалы және суарылмаГщ, .^Е^няасівесініңжәне жер пайдалану құқығының кепіліне жыл- оолуы мүмкін. ипотекасы туралы ережелер қолданылады.'

Елд. мекендер жері өзінш ішкі шаруашылық мақсаттары бой/ьпиЦЦЦ* шаруашылығы үшін жер учаскелерін беру ша 1 түрге бөлінеді, олардың кейбірлері өз ішінде де бірнеше түр ■ пт^рццн 2-тармағында көзделген. Бул жерлердің құқык- оөлінеді (темір жол. автомобиль, өзен, теңіз, әуе және қубыр тасы^ ^^Т^" құралының ерекше бөлімінде қарастырылады. лы жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистра^РДД^ жер телімі уақытша ұзақ мерзімді жер пайдала- дары өтетін және соларды салуға арналған көлік байланыс, ин* ^ пайдаланудың ерекше түрі болып табылады.

4. Субъектілерінің құқықтық жағдайына қарай жер пайдал ^^^МҒы дақылдарьШ ШӨП шабу және мал жаЮ, құқығы келесі түрлерге бөлінеді: Қыамегпк жер телім. кейінп уақытша ақысыз жер пайдалануға

- 1) мемлекеттік және мемлекеттік емес; «ТМды *we *Ұмысқа байланысты бөлінген кезде берілетін. Қыз- іеггііс жертаимже ауыл шаруашылығы дақылдары еплен жағдай- Д> жұмыемн брсетылған қызметкердің қызметтік жер телімін
- 2) ұлттық және шетелдік-
- 3) жеке және заңды тұлғалар;

пай- 4) тұрақты және уақытша, бастапқы және кейінгі (ҚР ЖК 3()).(Шіану жуцга*знім жинап алынғаннан кейін тоқтатылады. ҚРЖК41-бабындақызметтік жертелімінщсактшіу жағдайлары

Жер пайдалану құқығы субъектілерініңбүлтізімін жер пайда.і:0іЯелг@ir:(' > ну құқығының ерекше субъектісі болып табылатын оралмандарч- 0 жеИЛвмос мүгедектіп бойынша зейнеткерлікке шыққан сон (ҚР ЖК 46-бабы) толықтыруға болады. «бек квшнасарьш токтаткан қызметкерлерде;

Жер пайдаланудың түрлері олардың шаруашылық мақсаттаз 2) каДОЯЫ күштер қатарына міндетті мерзімді қызметке шақы- бойынша мынадай мақсаттарда берілуі мүмкін: ылғаннвмесеокугатүскен қызметкерлердіңотбасында булқыз-

- 1) тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісі үшін (ҚР ЖК 97-з*еткерлердің міндетті қызметте немесе оқу орнында болған бүкіл бының 6-тармағының 2-тармақшасы); іерзіміне;
- 2) шалғайдағы мал шаруашылығы үшін (ҚР ЖК 36-бабының 3) шшеттікміндетгерін орындауғабайланысты қазатапқан қыз- тармағы); іеткерДордікотбасында: жұмысқа жарамсыз жұбайы мен карт ата-

- 3) қызметтік жер телімі үшін (ҚР ЖК 36-бабының 1 -тармағ,налаРЫШН.-^- өмірбойы, балалары үшін олар кәметлетке толғанға 41-бабы); іейін. ^ ■■
- 4) бақша өсіру үшін; 3. Бмфвндык. Жер учаскесін бағбандық үшін беру ҚР ЖК 97-
- 5) бағбандық үшін (ҚР ЖК 36-бабының 1 -тармағы. 97-бабының 1-тармағының 2-тармақшасы); 102-бабында және 46-бабында көзделген,

5- тармағының 2-тармақшасы); »ұл құшктреспубликаның азаматтары ҚР ЖК 102-бабында көз- 6) тұрақты халықтың мал жаюы мен шөп шабуы үшін (ҚР Ж^елген «арріИів сәйкес жүзеге асырылады. ҚР азаматтарына жеке 36-бабының 1 -тармағы, 97-бабының 6-тармағының 2-тармақшасы^ИьК^КбіҒЫндағы және жер пайдалану құқығындағы жер учаске-

7) бал арасын өсіру үшін (2002 жылғы 12-наурыздағы "Бал арасісР' бағбацдық үшін берілуі мүмкін. Оралмандарға ҚР азаматтығын

ат анға дейін тек жер пайдаланудағы жер учаскелері ғана бағбан^е ка беріледі. Жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерін бағба^е үшін берудің шарттары, жағдайлары, тәртібі және мөлшері ҚР] кодексінде қарастырылмаған. (ыц

4. Бакша өсіру және мал шауашылығы. Жер учаскелеріц ша өсіру және шалғайдағы мал шаруашылығы үшін беру бурц^е КСРО-да кеңінен қолданыста болған уақытша қысқа мерзімді, пайдаланудың бір түрі болып табылады.

ҚР Жер кодексі 97-бабының 6-тармағында аталған мәселеге^ері тысты тек бір ауыз сөз ғана бар, бұл балка сәйкес, ауыл шаруаі лығы мақсатындағы жерлер ҚР жеке және заңды тұлғаларына бая және мал өсіру үшін беріледі. Бакша өсіру ҚР Жер кодексінің> бабының 1-тармағында уақытша ақысыз жер пайдалану ре% қарастырылған. Алайда, жер пайдаланудың бұл түрлерінің мазі мерзімдері, мөлшері, құқықгык режимі, беру тәртібі және т.б. тырылмаған.

Ресейде 1998 жылғы 15-сәуірде қабылданған № 66-ФЗ «Азац гардың бағбандык, бау-бакшалык және саяжайлык коммерции емес бірлестіктері туралы» федералдық заңы бар. Бұл Заң 1| раудан, 53 баптан тұрады. Оның ішінде, 8-тарау «Бағбаншыц бакшашылар, саяжайшылар және олардың бағбандык, бакш; және де саяжайлык коммерциялык емес бірлестіктерін мемлекі билік органдарының, жергілікті өзін-өзі басқару органдарының ұйымдарының қолдауы» деп аталады.¹

ету

Ресейде азаматтардың үлгілік жарты мен мал шаруашылығы рiктестіктерінің жарғыларына ие мал шаруашылығы серіктестіі қызмет етеді. Ауыл шаруашылығы өнімдері өндірісін азаматтар бакша мен мал өсіруін ұйымдастыру жолымен дамытудың мүі құқықтык негізі оң нәтижелер беруде, мал шаруашылығы мен бак өсіру өнімдерінің өндірісі кенеюде.

Бұл жөнінде баспа беттерінде талай жазылған.

ҚР Президентінің 1991 жышғы 26-наурыздағы «Республика» кынын өзін-өзі азық-түлік өнімдерімен камтамасыз етуі үшін ж дайлар жасауға байланысты жедел шаралар туралы» Жарлығы² шаруашылык өндірісінің, нарыкгык жағдайға өтудегі етпелі кезд халықты азық-түлік өнімдерімен камтамасыз етуді турактаидц және нарыктағы бағалардың өсуін тежеу есебінен азаматтарлі ауыл шаруашылығының негізгі өнімдерімен өзін-өзі камтамасыз 77 үшін жағдайлар жасау мақсатында жер учаскелерін бакша өсі| бағбандык, мал өсіру үшін беру квзделді. Бұл Жарлықта бағбанз

СС/

¹ Приложение к ежемесячному журналу для деловых людей. "Хозяйств! і право". О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объекд Па ниях граждан. М.. №

жүзеге асыруға жәрдем берудің үлгісін Цивилілік кодексіміз көрсеткен.

Жер пайдалану құқығы — бұл жер пайдалану құқығы-

негіздері мен жер учаскелерінің шаруашылық

режимінде жер пайдаланудың құқықтық режимінің арнайы заңы тұлғаларға жер пайдалану құқығы негізінде учаскелерін нормалау көзделмеген.

Жер пайдалану құқығына ҚР Жер кодексінің 28-бабының 1-тармағы меншік құқығы туралы нормаларды қолданатын

Қазақстан Республикасының заңнамасында берілген мүмкіндікті, сонымен бірге жер пайдалану құқығы негізінде берілетін жер

учаскесін жоғалтатын. Сол себепті, ҚР жер заңнамасына асыруға бағытталған ҚР Үкіметінің арнайы нормалары

қажет.

Жер пайдалану құқығының мазмұны

Жер пайдалану құқығының мазмұны жер учаскелеріне меншік

құқығына ұқсас (ҚР ЖК 33-бабының 1-тармағын) берілген, жер пайдаланушыға жер туралы заңнамада

берілген жер учаскесін иелену, пайдалану және оған иелік

құқықтары беріледі. Бұл құқықтардың жер пайдалану құқығының негізі болып ҚР Жер кодексінің нормалары табылады. Алайда, пайдалану

шыға келетін қатысты қарама-қайшы-

лықтарды жою мақсатымен жер пайдалану құқығының мазмұнын жерге меншік құқығының (ҚР ЖК 21-бабы) орнына

беріледі. ҚР ЖК 28-бабы жер меншік құқығы туралы нормалардың қолданылуында, егер ҚР Жер

заңнамасының 12-бабының 30-тармағында анықтамасын ескеріп, жер пайдалану

шыға келетін мазмұнын тек иелену іс-қимылына шектеу қояды. Жер пайдаланушының ету құқығы болмайды.

Сонымен бірге, ҚР ЖК 33-бабына сәйкес, жер пайдаланушының меншік құқығына

— бұл меншіктегі жер учаскесін ақылы иелену (тұрақты жер пайдалану) немесе мерзімге (тұрақты жер

пайдалану) және жер пайдалану құқығы мазмұнының мазмұнын ҚР ЖК 33-бабының нормаларына қайшы

қайшы ҚР

аталған бапқа сәйкес, жер пайдалану құқығын иеліктен шығару
маттық-құқықтық мәмілелердің (сату-сатып алу, сыйға тарту,
afj
бас шарты және т.б.) негізінде жүзеге асырылады.

Сондықтан, ҚР Жер кодексінің 12-бабының 30-тармағында,
рілген анықтаманы «жер туралы заңнамада көзделген тәртіпте
б»

ету» сөйлемімен толықтыру қажет.

Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару және оны беру
кезі,
жер пайдаланушылардың жер учаскесінің нысаналы **мақсатын**
бетінше өзгертуге құқығы жоқ.

Жер пайдаланушылардың:

- 1) ортақ пайдаланудағы;
- 2) қорғаныс қажеттеріне берілген;
- 3) орман қорының;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру,
рекреация**

(іық және тарихи-мәдени мақсаттағы,

- 5) қызметтік жер телімінің;
- 6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі
жер паі

далану құқығымен берілген жер учаскелерінің;

7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын
жз,
тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша л
пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;

8) су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен
шы,
руды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелі
жасасуына жол берілмейді (ҚР ЖК 33-бабы).

Ортақ пайдаланудағы жерлер — елді мекендер құрамына
кірет,
аландар, көшелер, тротуарлар, өтпе жолдар, жолдар, жағалаула
парктер, гүлзарлар, қаладағы ормандар, бульварлар, су
айдындарі

пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, автотұрақ[^]

(автопарктер) орналастыру үшін жол (кеше, етпелі жолдар) және[^]ЗДЦ[^]мйгін басқа да мақсаттар үшін уақытша жер пайдалануға
нен учаскелер беруге жол берілмейді.

Зираттар орналасқан және соларға арналған ортақ пайдалануда^{135-цДм}). жерден елді мекеннің қайтыс болған әрбір тұрғынын немесе оа
КУЙС107,109,120,122,126,135-баптарының мазмұнынан мы- елді мекенде қайтыс болған тұрғылықты жері белгісіз адамды Қорытындыға келуге
болады: Қазақстан Республикасының
леу үшін кемінде алты шаршы метр жер учаскесі тегін беріледі (ҚР**? туралы және басқа да заң актілерінде көзделген жағдайда жер ЖК 109-бабының
3-тармағы).

идық атқарушы органдар әскери бөлімдермен келісім
, қорғаныс қажеттеріне берілген жерден ауыл шаруашылы-
далану үшін жеке және заңды тұлғаларға жекелеген жер
рін уақытша жер пайдалануға бере алады (ҚР ЖК 120-ба-
-тармағы).

шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін пайдаланылатын.
орғалағын табиғи аумақтардың жеріндегі ауыл шаруашы-
аптары аталған мақсаттар үшін ерекше қорғалатын
табиғи

шекарасындағы елді мекендерде тұратын Қазақстан
қасының азаматтарына Қазақстан Республикасының
заңда-

пгіленген тәртіппен берілуі мүмкін.

қорғалатын табиғи аумақтар Қазақстан Республика-
арында көзіделген тәртіппен және жағдайларда
ғылыми,

лұ оқу-туристік және рекреациялық, шектеулі
шаруашы-

тары үшін пайдаланылуы мүмкін.
и-ағартушылық іс-шаралар жүргізу үшін ерекше қорға-
ғи аумақтарда мұражайлар, лекторийлер,
экспозициялар,
иялық учаскелер мен басқа да қажетті объектілер
құры-

гшін және рекреация жүргізу үшін ерекше қорғалатын
тарда туристік соқпақтармен, көрсетілім
аландарымен,
юңқайлармен, көлік тұрақтарымен, кемпингтермен,
ша-
рьлермен, қонақ үйлермен, мотельдермен, туристік
база-
імдық тамақтандыру, сауда және басқа да мәдени-тұр-
саттағы объектілермен жабықталған арнайы
учаскелер
ылады.

----- . .

учаскелері мәміле объектісі болуы мүмкін.

Сонымен, Қазақстан Республикасының жер қорының жеке; санаттарындағы жер пайдалану, соның ішінде, жеке және заш тұлғалардың уақытша ақысыз және ақылы жер пайдалану құқығына; дағы жеручаскелерін пайдалануға қатысты жоғарыда аталған улер ҚР Жер кодексінің нормаларынан туындайтын шартты шең болып табылады.

ды.

Жер пайдаланушы жер пайдалану құқығын басқа тұлғаға жер беру шартының немесе жер учаскесін уақытша ақысыз пайдалану шартының негізінде белгілі бір мерзімге бере алады. Алайда, пайдалану құқығын беруді және иеліктен шығаруды уақытша ақы 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. Жер кодексінің 39-бабына (Мемлекеттік жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері) сәйкес, мемлекеттік пайдаланушының өзіне тиесілі жер пайдалану ісқұқығын (* учаскесі болу керек — Ә.С.) иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепіл беруге құқығы жоқ, бұған жер учаскесінде орналасқан жылжыматын мүлікті не оның кепілін белгіленген тәртіппен иеліктен шығаруға байланысты жағдайлар қосылмайды, яғни жер учаскесінің 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 учаскесі жер пайдалану құқығын табыстау жөніндегі құзыретіне сәйкес он шешімі табылалы (ҚР ЖК 32-бабының 2-тармағы). 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 жыл 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 аумағын

уақытша жер пайдалану шарттарын біржақты берілуі мүмкін;

Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғалары уақытша ақысыз жер пайдалану құқығымен мына

Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғалары уақытша ақысыз жер пайдалану құқығымен мына

берілуі мүмкін:

1) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

2) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

3) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

4) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

5) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

6) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

7) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

8) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

9) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

10) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

11) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

12) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

13) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

14) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

15) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

16) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

17) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

18) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

19) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

20) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

21) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

22) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

23) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

24) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

25) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

26) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

27) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

28) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

29) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

30) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

31) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

32) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

33) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

34) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

35) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

36) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

37) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

38) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

39) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

40) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

41) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

42) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

43) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

44) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

45) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

46) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

47) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

48) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

49) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

50) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

51) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

52) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

53) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

54) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

55) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

56) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

57) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

58) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

59) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

60) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

61) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

62) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

63) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

64) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

65) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

66) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

67) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

68) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

69) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

70) азаматтық заңдарымен белгіленген мерзімге берілуі мүмкін;

4) Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген де жағдайларда.

Тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушылар тиесілі болмайды.

7.5. Жер пайдалану құқығының субъектілері

Жер учаскелеріндегі жер пайдалану құқығының субъектілері* бұл жер құқығы қатынастарының субъектілері — жер құқығы настарының қатысушысы болып табылатын және соған сәйкес; пайдалану құқығы саласында құқықтар мен міндеттерді иелене, жеке және заңды тұлғалар, мемлекет.

Жер пайдалану құқығы субъектілерін түрлерге бөлу құқық су(ектілерін олардың құқықтық жағдайына қарай жекелеген санатта^ бөлуді білдіреді.

ҚР Жер кодексінің 30-бабына сәйкес жер пайдалану құқығын³ 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-бабык⁴

қысқаша сипаттама берілген.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар — мемлекеттік республика¹лық және коммуналдық заңды тұлғалар.

Шетелдік жер пайдаланушылар—бұл шет мемлекет азаматтар азаматтығы жоқ адамдар, шет мемлекет заңдарына сәйкес құрылып * заңды тұлғалар (шетелдік заңды тұлғалар), шет мемлекеттер, \ лықаралық бірлестіктер мен ұйымдар.

Ұлттық жер пайдаланушылар — Қазақстан Республикасыні азаматтары, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар, соның ішінде, шетелдік қатысушылары бар т ұрындар.-

Мемлекеттік емес жер пайдаланушылар —азаматтар және (леи се) мемлекеттік емес заңды тұлғалар.

Бастапқы жер пайдаланушылар — жер пайдалану құқығын 1 кодексінің 32-бабында көзделген тәртіппен тікелей мемлекеттен 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 пайдаланушы келесі субъектілері аталған. Оларға мыналар жатады:

Индоминиум объектілеріндегі уйлерді (құрылыстарды, т¹ма-ы), үй-жайларды шаруашылық жүргізу қуқығымен немесе қы басқару қуқығымен иеленетін заңды тулғалар; ыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жү-Іратын заңды тулғалар;

Ікше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде жер пайдалануды зсыратын заңды тулғалар;

Ізақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге ікгілер.

Бубъектілердің қуқықтық жағдайы осы оқулықтың ерекше ае қарастырылады.

ігі жер пайдаланушылар — өзінің бастапқы жер пайдала-Ірgebесін сақтап қалатын жер пайдаланушыдан кейінгі жер ну туралы шарт негізінде уақытша жер пайдалану қуқығын рғалар,

Айдалану қуқығы субъектісінің мәртебесін ҚР жер туралы ;қада заңдарында көзделген жағдайларда ҚР азаматтарының бъектілігінің жер учаскелеріне қатысты кейінгі қуқылымы Sгі ерлі-зайыптылар да иеленеді. Мысалы, ҚР Жер кодексінің L ерлі-зайыптылардың жер у часкесі не қатысты ортақ мен- ргғырылған. Ерлі- зайыптылардың тиесілі жер учаскелеріне реуқығышын немесе жер пайдалану қуқығының қуқықтық &ді- зайыптылар арасындағы мүліктік қатынастарды ретгей- шстан Республикасының азаматтық және неке-отбасы заңда- лі ін нормадарға сәйкес айкындалады.

■райдадану қуқығының субъектілері ретінде жеке меншік имен ақылы уақытша жер пайдалану қуқығын 49 жыл га дейін кш Қазақстан Республикасының азамапары, ал шалғайдағы и* ашылығын жүргізу үшін (маусымдық жайылымдар) ҚР

* іне және ҚР шаруа (фермер) қожалығы туралы заңдарына игақытша ақысыз жер пайдалану қуқығын иеленген тулғалар Шьти (ҚР ЖК 101-бабы).

Ка (фермер) қожалығы — бул тулғалардың жеке кәсіпкерлік вщыд шаруашылық өнімдерін өндіру үшін ауыл шаруашы- р*4 ^ындағы жерлерді пайдаланумен және осы өнімдерді іfsрten, өткізумен тығыз байланыста жузеге асырылатын отба- \« - --к бірлестігі.

■ш® (фермер) қожалығының субъектілері болып заңды тулға- ристан кәсіпкерлік қызметпен айналысатын және заңдытул- резігілерін иеленбеген жеке тулғалар табылады.¹

р Закона Республики Казахстан от 31 марта 1998 г. «О крестьянском¹ . ком) хозяйстве» Крестьянское (фермерское) хозяйство (Комментарий, ршые

шаруашылығы) Ақпараттық-құқықтық орталығының құрамында. **1»



Шаруа (фермер) қожалығының мүшелері ретінде ортақ және жеке меншік қожалықтары тоқтатылған болып саналады (ҚР ЖК 103-бабымен). Шаруа (фермер) қожалығының мүшелері ретінде ортақ және жеке меншік қожалықтары тоқтатылған болып саналады (ҚР ЖК 103-бабымен). Шаруа (фермер) қожалығының мүшелері ретінде ортақ және жеке меншік қожалықтары тоқтатылған болып саналады (ҚР ЖК 103-бабымен).

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы болып кез келген зәріңгі, шартты жер үлестері, шаруа (фермер) қожалығы, қабілеттігі бар 18 жасқа толған Қазақстан Республикасының қожалығы және жер құжаттамасы саласында бірқатар қарастырып өтеді.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы басқа ұйымдармен және жер учаскесін табыстау мемлекеттік емес қорғаныс және мемлекеттік органдармен қатынаста оның мүддесін қорғау және де заңмен тыйым салынбаған азаматтық-құқықтарды қорғау мақсатында мұндай қарастырып өтеді.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы ұзақ уақыт бойы ол — балка сәйкес субъектілерге жер пайдалану құқығын немесе сырақтанса өз қызметін осы шаруа қожалығының бір мүшесімен мемлекетпен жүзеге асырылады деп аталған. Жер учаскесін шешіміне уәкілеттік беріп табыстауы мүмкін.

Шаруа (фермер) қожалығының басшысы ауысқан жағдайда олар — жер учаскесін табыстау жер құқығы қатынастары мемлекеттік емес, мүшелері жалпы өтінішпен қожалықты тіркеген органом құлақбебі ШТ көзделгендей, мемлекеттік емес бір заңды тұлғаның етеді. Жер заңнамасына сәйкес құқықмирасқордың атына жер иеліктері, шісіейеж Р пайдалану құқығын беруі табыстау деп аталмайды. лану құқығына мемлекеттік акт шығарылады. ҚР 1998 жылғы -од себелті де, олар, егер заңда көзделген жағдайда заңды фактілер наурыздағы «Шаруа (фермер) қожалығы туралы» заңының 1 -бабының 1-ші тармағындағы жағдайда уақытша ақысыз пайдалану жер пайдалану құқығының субъектілері болып таратылған және WW*Т^{аh} бәс тарту шарттары арқылы әрекет етеді. Сонымен мәсе қайта қурылған ұжымдық шаруашылықтардың мүшелері, * р пайдалану құқығын беру» түсінігінің тулғаға жер пайдалану құқығын беруі де кәте, себебі (ұжымшар, кооператив және т.б.) ұйымдарының жұмысына қатысты әзірленген екіінші азаматқа жер учаскесіне қатысты құқықты бе- сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндірістік жәуі көзделмеген. Бул ҚР Конституциясы мен басқа да заңдармен әлеуметтік-мәдени қызмет көрсету салаларында істейтін және о/аднт»Щшы келеді. дынауамағында тұратын заңнамада көзделген тәртіпке сәйкес шарғ АаКІ мен заңды тұлғаларға құқықтар ҚР Конституциясы жер үлесіне құқығы бар адамдар табылады.

Шартты жер үлесі мөлшерін анықтау нәтижелері және іярлайдг Ю^ құқығын беру» түсінігінің орнына меншік нысандарына жер үлесіне құқығы бар азаматтардың тізімі жекешелендірілетін және Вдааскесін пайдалану құқығына байланысты «жер пайдалану» руашылықтың еңбек ұжымының жалпы жиналысының шешімімен жер учаскесін беру» түсінігін қолдану дұрыс бо- бекітіліп, хаттамамен рәсімделіп, аудандық (қалалық) атқарушы органдарының бекітуіне тиіс.

Азаматтардың шартты жер үлесіне құқығы шартты жер үлестеріне қатысты және іуеодданылмауы тиіс. Өйткені, жер пайдаланушы мен меншік иеленушілердің тізімі мен шартты жер үлестерінің мөлшерін де қорғаныс және де заңмен тыйым салынбаған азаматтық-құқықтарды қорғау мақсатында мұндай қарастырып өтеді.

ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган беретін шартты с > гар (жер пайдаланушының немесе медішік иесінің жер үлесіне құқық туралы куәлікпен куәландырылады. дайдЩІ^ құқығы) емес, жер учаскесі табылады. Сондықтан, «Жер

Шартты жер үлестеріне иеленушілер шартты жер үлесіне қалай да В^! құқығын иеліктен шығару» түсінігінің орнына «жер учас- іуралы куәлікті алған кезден бастап бір жыл ішінде шартты жер үлестің алуынан шығару» түсінігін қолданған жөн. есебіне ҚР Жер кодексіне белгіленген тәртіппен және жағдайлар: Пфјрр кодексінің 40-бабы «Жер пайдалану құқығының эмбебап жер учаскесін меншікке немесе жер пайдалануға алуға міндетті. мирасқорлық тәртібімен ауысуы» деп аталады. Бул бап-

Аталған адамдардың жер учаскелерін бөлек немесе ортақ метыі^щнынан мыианы байқауға болады: құқық мирасқорында шікке (жер пайдалануға) рәсімдеуге құқығы бар. * ы гулға қайта ұйымдастырылған жағдайда жер учас-

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.

6- 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.

5. тарау. Жеке меншік құқығы және жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерінің құқықтық режимі

7.1. 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 бұзбауға 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 I-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 (мушелер) 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 кезделген 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 (қалапық) 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 Респуб-

ликасының мемлекеттік шекарасы туралы заңдарында өзгеше көз- делмесе, олар делимитацияланғанға және демаркацияланғанға. дей- ін, Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына ғана уақытша жер пайдалану құқығымен беріледі.

Азаматтар мен заңды тұлғаларға ҚР Жер кодексі кодданысқа енгі- зілгенге дейін бұрын қолданылып жүрген Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес берілген жер учаскелеріне құқықты қуәландыратын 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 қуәландыратын құжаттарға ҚР Жер кодек- сіне сәйкес ауыстыру құқық иелерінің қалауы бойынша жүзеге асырылады.

Жер учаскелеріне құқықтарды немесе олармен жасалатын мәмі- лелерді заңдық күші бар, бұрын берілген құжаттардың негізінде мем- лекеттік тіркеу кезінде құқық кадастры үшшіжетіспейтін 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 учаске- лерінің 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 (субъекті- лердің) құқықтары мен міндеттерінің жер учаскелерінің нысаналы мақсатынан туындайтындығында. Бұл ретте мақсаттар мен міндет- тер әртүрлі болуы мүмкін, сол себепті, олардың құқықтық режимі де әртүрлі мазмұнға ие болады.

Екі немесе бірнеше тұлғаның меншігіндегі немесе жер пайдалану- ындағы 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) не-

месе үлестері анықталмаған (бірлескен меншік) ортақ меншікте не ортақ жер пайдалануда болуы мүмкін.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгі- ленеесе, жер учаскесіне ортақ үлестік меншіктегі немесе ортақ үлес- тік 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) қатысу шы- лар 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 мемле- кеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда тіркелуге 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 қа- былдайды. Үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың алдағы жиналысы туралы хабарлама оның өткізілетін күні- нен бір айдан кешіктірілмей жазбаша түрде қолхат алу арқылы жүз- гізіледі.

Тиісінше хабарланған жағдайда үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкілдерінің кемінде 50 %-і қатысқан кезде жиналыстың құқықтықкүші бар деп саналады. Шешім үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылар- цын жиналысына қатысып сггыргандардың жай көпшілік дауысымен қабылданып, хаттамамен рәсімделеді. Хаттамаға үлестік меншікке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкіл- дерінің 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 хабарла- мадан 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 олшеусіз 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 алдынан 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 туындайтындықтан, 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 телеткізуге 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 кезделмесе, 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 (күрылыс-тарды, 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).

Кеп пәтерлі үйді немесе кондоминиумның өзгеде объектісін орналастыру, пайдалану, күтіп-ұстау үшін қажетті жер учаскесі кондоминиум объектісінің құрамындағы үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ үлестік меншігіне белгіленген тәртіппен өгеді.

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) орналастыру үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін. Бұл ретте ортақ пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, автотұрақтар, (автопарктер) орналастыру үшін жол (көше, өтпелі жолдар) жиінен 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 зкеп 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, Бул 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;
- з) 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. Бул механизм меншік және жер пайдалану куқыгынын барлык нысандарына және олардың субъектілеріне бірдей эсер етеді, Сондықтан, аталган куқыктардың субъектілері жер туралы заңнаманын міндеттерше карай бірдей куқыктар мен міндетгерді иеленеді.

Иелену куқыгы мемлекет табыстаган, шарт бойынша сатып алынган, мурагерлік және баска да негіздерде иелікке берілген жер учаскесінің субъектіге тиістілігін бекітудің заңды нысаны, яғни жерді пайдаланудың қажетгі шарты болып табылады. Сол себепті де, жер учаскесін беру куқыгын, жер учаскесін, жер пайдалану куқыгын сату-сатып алуды, сыйға тартуды және жер учаскесін берудің баска да нысандарын рәсімдеу жерді заңды иеленудің нысандары ретінде зор мәнге ие. Буған дәлел ретінде ҚР Үкіметі 1996 жылғы 20-маусымда қабылдаган № 760 «Жер учаскесіне жеке меншік куқыгы мен жер пайдалану куқыгын беру тәртібі туралы» ережесін,¹ 1996 жылғы 10-желтоқсанда қабылдаган № 1511 «Мемлекеттік меншік немесе туракты жер пайдалану куқыгындагы жер учаскелерін сату-сатып алу тәртібі туралы» ережесін және «Жер учаскесін немесе туракты жер пайдалану куқыгын сагу-сатып алудың үлгілік шартын»² атауға болады.

Пайдалану куқыгы жер учаскелерін нысаналы мақсатты бойынша пайдаланудың куқықтық негізі болып табылады.

Жер пайдаланушының пайдалану куқыгы келесі куқыктарды жүзеге асыру арқылы орындалады:

1) жер учаскесін оның нысанасынан туындайтын мақсатта парда-яана отырып, жеке дербес жүзеге асыру;

2) ауыл шаруашылығы және өзге де дақылдар мен екпелерді себу-шіп отырғызуға, өндірілген ауыл шаруашылығы өнімі мен жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынган езге де өнімге және оны өткізуден тускен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару;

3) өз шаруашылығының қажеттері үшін жер учаскесінде бар кумды, сазды, киыршық тасты және баска да кең таралган пайдалы казбаларды, шымтезекгі, екпелерді, жер үслгі және жер асты суларын, кейіннен мәмілелер жасасу ниетін көздемей, белгіленген тәртіппен пайдалану, сондай-ак жердің езге де пайдалы касиетгерін пайдалану;

4) жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылган (сатып алынган) жагдайда келтірілген шығынды толық көлемінде өтетіп алу;

5) жерді аймақтарға бөлуді ескере отырып, меншік, шаруашылық ісүргізу, оралымды басқару куқыгымен жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкестікте тұрғын үйлер, өндірістік, турмыстық және өзге де үйлер (коммуналды, мүмекеттік) салу;

¹ ҚР ПҮ АЖ. S 996 ж. На 29. 251 б.†

ҚР ПҮ АЖ, 1996 ж. № 51, 491 б.

б) 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).

Уақытша жер пайдаланушылар үшін аталған баптың 1-тармағының 2), 3), 5) және б) 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 серіктестік-терге 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 акцияларының төпеге немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беру.

1: Жер пайдаланушының міндеттері жер учаскесіне өз құқығын К жүзеге асырумен байланысты белгілі бір талаптар ретінде сипатта- I лады. Ол субъекті құқығының айрылмас қасиеті болып табылады Е деәне құқықтың объектісімен нақтыланады. Сол себепті де, ҚР Жер III кодексінің 65-бабы «Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер Клайдаланушылардың жеручаскелерін пайдалану жөніндегі міндет- Ётері» деп аталады. Жеручаскелерінің меншік иелері мен жер пайда- Шланушылар міндетті:

j 1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал уақытша жер пай- шдалану кезінде — жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шар- § тына (акысыз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға; p 2) санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес өндіріс тех-

1. нологияларын қолдануға, өздері жүзеге асыратын шаруашылық жә- |. не өзге де қызмет нәтижесінде халықтың денсаулығы мен қоршаған Цортаға зиян келтіруге, санитарлық-эпидемиологиялық, радиациялық §Йкәне экологиялық жағдайдың нашарлауына жол бермеуге;

B 3) ҚР Жер кодексінің 140-бабында көзделген жерді қорғау жө- ніндегі іс-шараларды жүзеге асыруға;

V- 4) жер салығын, жер учаскелерін пайдалану төлемакысын және іСздаксі ан республикасының заңдары мен шартта көзделген басқа ца төлемдерді уақытылы төлеуге;

i 5) жануарлар дүниесін, орман, су және басқа да табиғи ресурстар- |ры пайдалану тәртібін сақтау га, жер учаскесінде орналасқан, Қа- Шікстан Республикасының заңдарына сәйкес мемлекет қорғауын- шғы тарих, сәулет ескерткіштерін, археологиялық мұра мен басқа іфра объектілерді қорғауды қамтамасыз етуге;

1 6) жер учаскесінде шаруашылық және басқа да қызметті жүзеге і всыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және ге де арнаулы талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтер- ЦИ) сақтауға;

III 7) мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заң- .^рында белгіленген жерді жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәлі- ^неттерді уақытылы табыс етіп отыруға;

8) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқық- іШрын бұзбауға;

Jji 9) топырақтың ластануына, қорқытануына, тозуына және оның ;*ұнарлығының нашарлануына, сондай-ақ топырақтың құнарлы қаба- #ын сыдырып алу құнарлы қабатын біржолға жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату -Немесе беру мақсатымен оны сыдырып алуға жол бермеуге;

■ . z 10) ҚР Жер кодексінде көзделген тәртіппен сервитуттар беруді Ідамтамасыз етуге міндетті (ҚР ЖК 65-бабы).

-V Жер пайдаланушылар заңдармен, басқа да актілермен және ану шарттарымен көзделген басқа да міндеттер-

уақытша жер пайдал
те не болуы мүмкін.

Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар егең заңдармен өзгеше көзделмесе учаскенің ауыртпалығына байланыс^! барлық міндеттерін (учаскені максатты пайдалану, сервитут ғын беру, салық және баска да міндетті төлемдерді төлеу және т.б) көтереді.

Жерді корғау бойынша жүзеге асырылатын міндеттер келесідей бағыттардағы іс-шаралардың жүргізілуін кажет етеді:

1) жерді күнарсыздандудан және шөлейттенуден, су және жең эрозиясынан, селден, су басудан, батпактанудан. кайталап сортаңданудан, күрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну калдыктарымен, химиялык. биологиялык, радиоактивті және баска да зиянды заттармен ластанудан, баска да бүліну процестерінен корғауға;

2) ауыл шаруашылығы жерін карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларын жүқтырудан, арамшөп, бұта мен шілік басып кетудек жердің жай-күйі нашарлауының өзгеде турлерінен корғауға;

3) бүлінген жерді жаңғыртуға, оның күнарлығын және жердің баска да пайдалы катиеттерін калпына келтіру мен оны шаруашылык айналымына уакытшы тартуға;

4) жердің бүлінуімен байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырактың күнарлы кабатын сыдырып алуға, сақтауға және пайдалануға.

Жердің тозуын болдырмау, топырактың күнарлығын және ластанған аумақтарды калпына келтіру максатында, сондай-ак ауыл шаруашылығының тозған алқаптарының, химиялык, биологиялык, радиоактивті және баска да зиянды заттардың жол берілетін шектегі коспаларының және жол берілетін шектегі эсер деңгейінің белгіленген нормативтерінен артык ластанған, өндіріс және тұтыну калдыктарымен, ақаба сулармен ластанған жердің, сондай-ак карантиндік зиянкестермен өсімдік аурулары жүккан жердің топырак күнарлығын калпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жерді сақтап кою көзделеді.

Жер учаскесін немесе оның бір белігін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы жер пайдаланушының жер пайдалану күқығы берілмейді және ол мемлекет алдындағы күқыкгары мен міндеттерін толык көлемде сақтап калады, соның ішінде салық төлеу, жерді нысаналы пайдалануды камтамасыз ету және оны корғау бойынша күқыктары мен міндеттері.

Кейінгі жер пайдаланушының күқыкгары мен міндеттері жер заң- царының нормаларын сактай отырып, бастапқы жер пайдаланушы мен кейінгі жер пайдаланушының арасында жасалынатын шартпен көзделіп кетуі кажет.

Жер учаскелеріне билік ету күқығына мемлекеттік жер пайдаланушылар ие болмайды. Мемлекет оларға күқыктык реттеу тәртібінде

шылық басқару функциясын береді, олар: ішкі шаруашы-
лық орналастыру, жерлерді есепке алу, жерлерді кейінгі
нуға беру (егер жер туралы заңнамада көзделсе), жер- ды
пайдалануға ішкі шаруашылық бақылау жасау.

I жер пайдаланушы жер учаскесінде шаруашылық жүргі-
* асырады, сондай-ақ кейінгі жер пайдалану (қосалқы жал-
иы шартта белгіленген шарттарды сақтай отырып, жер
ушының басқа да құқыюғары мен міндеттерін жүзеге асы-

**ер учаскесіне жеке меншік құқығы және жер
«пайдалану құқығының өзгеруі және тоқтатылу
»»«гіздері**

^учаскесіне құқықтардың өзгеруі мен тоқтатылу негіздері жер
^шының жер учаскесін иелену, пайдалану және оған билік
гарын жүзеге асыруға бағытталған құқықтары болып та-

кет — Қазақстан Республикасы өзінің уәкілетті органдары I жер
туралы және басқа да заңдарда көзделген тәртіп бойынша ер-
және қоғамдық қажеттіктер үшін жер учаскелерін иелену жүзеге
асырады. Бұл жер пайдалану құқығының өзгеруіне |өкмесе
тоқтатылуына әкеп соғады. Жеке және мемлекеттік қы тұлғалар өз
құқықтарын жүзеге асырады — заңнамада белгіленген тәртіп бойынша жер
учаскесін иеліктен шығарады, оны мерзімді немесе қысқа мерзімді
жалға береді, кепілге қояды |уақытша ақысыз жер пайдалануға
береді.

^пайдалану құқығының аталған өзгерту және тоқтатылу негіз- і
құқықтың мазмұнына, жер учаскелерінің мөлшеріне, олар-
пайдаланылуына, жер пайдаланудың нысандарына және меншік
құқығындағы, жер пайдалану құқығындағы жер иелігінің құқықтық
режиміне әсер етеді,

► жер қатынастарының сипаты жер туралы заңнаманың келесі
арғааан көрініс табады.

* пайдалану құқығының өзгеруі келесі негіздер бойынша

1. аяады:

II Керу учаскесінің құқықтық мақсатының өзгеруі жағдайында. ? Жер
кодексінің 46-бабында көзделген. Оралмандарға өзіндік л
шаруашылық жүргізу үшін, бағбандық және саяжай құры-
т үшін жер учаскелері уақытша ақысыз жер пайдалануға бері- |Қазақстан
Республикасының азаматтығын алғаннан кейін бе- і жер учаскелері
ҚР Жер кодексінде белгіленген тәртіппен және йларда олардың
жеке меншігіне өтеді (ҚР ЖК 46-бабының 3- **Шығы**).

2) Жер пайдалану құқығының өзгеруі ҚР ЖК 94-бабында көзделген тәртіппен жер пайдаланушының өтініші бойынша да орын алуы мүмкін. Бұл басқа 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 учаскені меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе он 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 негізгілер бойынша тұлға жер учаскесіне ҚР Жер кодексінде белгіленген нормаларға сәйкес оған (тұлғаға) тиесілі болмайтын құқықты алатын жағдайларда, аталған құқық Қазақстан Республикасының азаматтық заңаарында 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 қоры¹ және иммиграциялық жер қоры² қуру 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 қурылады. 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 қуны тең басқа жеручаскесі беріледі (ҚР ЖК 84-бабы).

¹ Порядок создания и распределения специального земельного фонда утвержден 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).

7) ҚР Жер кодексінде және басқа да заң актілерінде көзделген жағдайларда меншік иесінің бөтен жер учаскесін шектеулі түрде 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 қуқықтарының өзгеруінің басқа да негіздері көзделуі мүмкін.

2. Жер учаскесіне меншік қуқығының немесе жер пайдалану қуқығының тоқтатылуы — бұл меншік иесінің және уәкілетті мемлекеттік органдардың қуқыққа 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 қуқыққа сай әрекеттері;

3) жеручаскесін 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 қуқығының 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 қуқығынан немесе жер пайдалану қуқығынан бас тартуды дәлелдейтін әрекеттер деп қарастырылған емес. Басқа жаққа кету, жерді ұзақ уақыт бойы пайдаланбау себепті жағдайлар ретінде түсінілуі мүмкін. Сол себепті, олар жер учаскесіне қатысты жер пайдалану қуқығының 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 қуқық уақытша тоқтатылуы мүмкін немесе басқа жер учаскесі берілуі мүмкін.

Жер учаскесіне меншік немесе жер пайдалану қуқығының тоқтатылуы ҚР Жер кодексінің 81-бабына сәйкес мына жағдайларда орын алады:

1) меншік иесі жер учаскесін немесе жер пайдаланушы жер пайдалану қуқығын иеліктен шығарып басқа тұлғаларға берсе;

2) меншік иесі меншік қуқығынан немесе жер пайдаланушы жер пайдалану қуқығынан бас тартса;

3) жер учаскесіне меншік қуқығынан немесе жер пайдалану қуқығынан 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 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 сағуға немесе сыйға тартуға бағытталған әрекеттері табылады.

Меншік қуқығынан немесе жер пайдалану қуқығынан бас тарту.

Меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл туралы жария етіп, не жер учаскесіне қатысты өзінетіесілі қуқықтарын сақтау ниетінсіз олардан бас тартатынын айқын білдіретін басқа да іс-әрекет жасап, өзіне тиесілі жер учаскесіне меншік қуқығынан немесе жер пайдалану қуқығынан бас тарта алады, Уақытша жер пайдалану қуқығынан немесе жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану қуқығынан 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 қуқықтарынан бас тартқанын айқын білдіретін іс-әрекеттер жасаған жағдайда (басқа жаққа кету, учаскені ұзақ уақыт бойы пайдаланбау және басқалар), жер кадастрын жүргізетін органдар жылжымайтын мүлікке қуқықтарды 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 қуқығынан немесе жер пайдалану қуқығынан 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 пайдаланушы-

нын аталган жер учаскесі неси мүлік ретінде есепке алынган күннен бастап бір жыл ішінде қайтадан меншікке немесе жер пайдалануға алуға құқығы бар.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынган күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекет меншігін* түсті деп тану туралы шешім қабылдай алады (ҚР ЖК 82-бабы).

Сонын нәтижесінде жер учаскесіне құқықтардың тоқтатылуы туындайтын Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген дей жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығы жоғалғуды көздейтін жағдайлар келесі кездерде болады:

1) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелер бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу кезінде (ҚР ЖК 83-бабы);

2) жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою, оны 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 жеке пайдаланушыдан мәжбүрлі түрде алып қою кезінде (ҚР ЖК 94-бабы);

4) радиоактивтік ластануға ұшыраған жер учаскесін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан құны мен, 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, жеке 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 міндеттемелер бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу

Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелер 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 берушінің егініші 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 қызығарлықтар үшін алып кою, оның ішінде сатып алу жолымен айып қою.

Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып кою мен сатып алудың тәртібі әртүрлі сипатқа ие. Бұл жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайына байланысты — олар мемлекеттік пе, жер пайдалану құқығы турақты 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 кою мен сатып алудың тәртібі ҚР Жер кодексінің 84-88-баптарында қарастырылған.

Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін мемлекеттік жер пайдаланушылардан алып кою (ҚР ЖК 89-бабы) жер учаскесін алып коюдың ерекше түрі болып табылады. Себебі, жерлердің меншік иесі — мемлекет нысаналы пайдалану үшін берілген жер учаскесінде ҚР ЖК 39-бабында көзделген тәртіпте шаруашылық жүргізуді жүзеге асыратын мемлекеттік жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып коюды.

Мемлекеттік жер пайдаланушылардың тізімі ҚР ЖК 34-бабында аталған.

Жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алу немесе жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының келісімімен қоныс 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 (кен таралғандардан басқа) табылуы;

„V 4) жол салу, электр тарату, байланыс желілері мен магистральды тораптарды тарату, сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың

ШШШШ
ШШ

баска мүмкін нұсқалары болмаған кезде мемлекеттік маңызы бар баска да объектілер салу;
кұлау (кирау) қаупі бар апатты және ескірген үйлерді бұзу;
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 ахалған негіздерден баска да негіздер көз- делуі мүмкін.

Егер жер пайдаланушы берілген құқықты мемлекеттен сатып ал- маған болса, уақытша жер пайдалануға берілген жер учаскесін мем- лекеттік қажеттіктерге алып қою жер пайдалану құқығын сатып алу- сыз жүзеге асырылады. Жер пайдаланушыларға шығындар толық көлемде өтеледі, сондай-ак олардың қалауы бойынша баска 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 мемле- кеттік қажеттіктер үшін олардан алып қою ҚР Жер кодексінде, ал онымен реттелмеген бөлігінде Қазақстан Республикасының заң акті- леріне сәйкес сатып алу тәртібімен жүзеге асырылады.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше қаадел- месе, 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 түр- де 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 ше- шім қабылданған кезден бастап, учаскенің бағасы туралы келісім жасалғанға немесе учаскені сатып алу туралы сот шешімі қабылдан- ғанға дейін жер учаскесіне қатысты өзіне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы және учаскені оның мақсатына сәйкес пайдалануды қамтамасыз ететін қажетті шығындарды шығаруы мүмкін. Бұл ретте мен- шік иесі немесе жер пайдаланушы аталған кезеңде жер учаскесіндегі жана құрылысқа, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) кеңейтуге немесе қайтажаңғыртуға 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 апынады (ҚР ЖК 86-бабы).

Сатып алынатын жер учаскесіне Мемлекеттік қажеттіктер үшін басқа да жағдайлары мен төленетін баға, сатып алудың мерзімімен анықталады. ШІК несінің немесе жер пайдалану 2-тармақшасына сәйкес ҚР Жер кодексінің 24-бабы 2-тармақшасына сәйкес шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесі немесе # сатып алынатын жер учаскесінің айналысатын мемлекетке төленген сома

Мемлекет төлеу мерзімінен бастап (және оны мемлекеттік төленбеген кезде (шығындар, жер учаскесінің бағасы, қажеттік қажеттіктер үшін ақша) анықталады. мемлекетке төленген соманың иесінің бұндау кезіндегі Сатып алынатын жер учаскесі орналасқан жылжымайтын мүліктің нарықтық құны, тоқтатылуына байланысты дағы маддеттемелердің мерзімінен бастап еддер, шеккен шығындарды қос алғандағы бағаның қалған бөлігін келтіруіне байланысты меншік иесіне түсірілген барлық шығын қосылады,

Меншік иесінен немесе жер иелігінің мемлекеттік қажеттіктер үшін баға орнына осы жер учаскесінің бағасы берілуі мүмкін шығын есептей отырып, оған

Мемлекеттік қажеттіктер үшін құқық мемлекеттен сатып алу туралы шарттық бағасы / жүргізілмеген жағдайларда, жер иелігінің орналасуына қосылмайды, жер пайдаланушының «7-бабы) оған басқа жер учаскесі берілуіне, өз ішінде Егер меншік иесі немесе» алу туралы шешімге жер учаскесі мемлекеттік үшін төленетін баға немесе келіспесе не сатып алынатын жер учаскесінің бағасы меншік иесінен немесе сатып алудың басқа да ішкі бағасына қарамастан атықарушы қол жеткізілмесе, сатып алушының бағасын бере алмайды

Егер Қзақстан Республикасының мемлекеттік қажеттіктер үшін жер пайдаланушысына ҚР Жер кодексінің 24-бабына сәйкес қаулап жіберілген кезден бастап

Мемлекеттік қажеттіктері үшін алынатын жер учаскесі алынуына қатысты бағасының анықталуы үшін атқарушы органның бірінші тәртібімен шағым Мұндай шешімге жоғары тұр

жасалуы мүмкін. Шағым беру алып қою туралы шешімнің орында-луын тоқтата тұрады (ҚР ЖК §9-бабы).

Суармалы ауыл шаруашылығы алқаптарын, ауыл шаруашылығы, биологиялық және ирригациялық-мелиорациялық, балық шаруашылығы бағдарындағы ғылым-зерттеу және оқу орындарының тәжі-рибелік аландарының, орман және су қорының жерлерін алып қоюға ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды қуру мен кеңейтуге, халық-ралық міндеттемелерді орындауға, учаскенің астынан бағалы пайдалы қазбалардың кен орнының табылуына, жол, электр тарату желі-лерін, байланыс желілері мен магистральдық құбырларды жүргізуге, сондай-ақ мемлекеттік маңызы зор объектілерді салып, оларды орна-ластырудың 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, эпиде-миялар, індеттер жағдайында және өзге де төтенше жағдайлар кезін-де жер учаскесі жергілікті атқарушы органдардың шешімімен мен-шік иесіне немесе жер пайдаланушыға олардың шеккен шығыны етеле отырып, олардан қоғам мүддесі үшін уақытша алып қойылуы мүмкін. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының шеккен шы-ғынын етеу бағасы сот тәртібімен даулануы мүмкін.

Төтенше жағдайдың қолданылуы тоқтатылған кезде жер учаскесі иеншік иесіне (жер пайдаланушыға) қайтарылуга тиіс және дау іыылған жағдайда ол сот тәртібімен оның қайтарылуды талап етуге і\$кылыц’

Жер учаскесін меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға қайтару мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесінің немесе жер пайдалану «цкыгының» қуны өтеледі.

I Жеручаскесін уақытша алып қойған кезде мүлкіті, соның ішінде жылжымайтын мүлкіті реквизициялау тәртібі ҚР азаматтық заңда-ІМІНЫП^ нормалары бойынша жүзеге асырылады.

■« ... Ауыл шаруашылығы өндірісіне не тұрғын үй құрылысы мен өзге / де құрылысқа арналған учаске, егер Қазақстан Республикасының іавдарында неғурлым у за к мерзім көзделмесе, бір жыл ішінде тиісті : щкеа\$>*нда пайдаланылмаған жағдайларда жер учаскесі ҚР Жер

■ кенексінщ 94-бабында кезделген тэріішен меншік иесінен және жер і йайдарушыдан алыш қойылуы мүмкін. Бул кезенге учаскені иге- - ррге қдакетті уақыт, сондай-ақ дүлей апаттар салдарынан немесе осы-

* шйш^шйдалануіа мүмкіндік бермеген өзге де мән-жайларға байла- ? : •ыстыіуучаскені максаты бойынша пайдалану мүмкін болмзған уақышармейді (ҚР ЖК 92-бабы).

’Ч Бгвручаскені пайдалану ҚР Жер кодексіне немесе Қазақстан Рес- сының өзге де заңдарына белгіленген жерді утымды пайда-



лану ережелерін өрескел бұза отырып жүзеге асырылса, атап айтқан- да, егерушаске нысаналы максатына сәйкес пайдаланылмаса немесе оны пайдалану ауыл шаруашылығы жері құнарлығының едәуір төменеуіне не экологиялық жағдайдың едәуір нашарлауына әкеп соғатын болса. Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзу- шылықтуралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданыл- ғаннан 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-ары- ны бойынша сот тәртібімен жүргізіледі.

ҚР Жер кодексінің 92-бабында көзделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз меншік иесіне немесе жер пайдалану- шыға талап-арыз қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскені максаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер учаскесінің меншік иесі не жер пайдаланушы учаскені максаты бойынша пайдалану жөнінде қажетті шаралар қолданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін.

ҚР Жер кодексінің 93-бабында кезделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында кезделген 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 максатқа сай пайдаланбауында болса, алып қою туралы талап-арыз бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің мен- шік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учас- кесінің нысаналы максатын өзгерту туралы мәселені қарауға міндет- ті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы максатын өзгерту туралы мәселе он 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-саттықта сағылады.

Сатудан түскен сома, учаскені алып қою шығыстары шегеріле отырып, бұрынғы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға теле-

неді. Бір жыл ішінде кемінде үш рет сауда-саттыққа шығарудан кейін ондай жер учаскесін немесе оларға жер пайдалану құқығын сату мүмкін болмаған жағдайда жеручаскесі сот шешімімен арнайы жер қорына қосылады (ҚР ЖК 94-бабы).

Меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының токтатылу 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 кезделген, 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 эсер 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 шаруашылық қоржындары 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

¹ ҚР ПҰАЖ. 2001 ж. № 30. 399 б.

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 «кылмыс 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 кодексінің «Реквизиция» деп аталатын 253-бап бар. Бұл бап табиғи апаттар, авария, эпидемиялар, эпизоотиялар және тоғенше 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 жеручаскесін қолдану мүддесі үшін алып қоятын (реквизиция) тәртібіне қатысты мәселелерді қарастыратын болсақ, онда азаматтық заңнаманың нормаларына Қарағанда ҚР Жер кодексінің 91-бабында кезделген 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.

Ж * 7. Жер учаскесіне ерлі-зайыптылардың ортақ меншігі.

8. Ортақ жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке f меншік құқығы.

f 9. Жер учаскесіне және жер пайдалану құқығына меншік құқығының мазмұны.

10. Жер учаскесіне жеке меншік құқығының өзгеру және тоқтатылу негіздері.

i 1. мемлекет қажеттіктері үшін жер учаскелерін алып қою.

12. Жер учаскелерін жер заңдарын бұзған үшін алып қою және І оныңтүрлері.

8- тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Ортақ меншіктегі және ортақ жер пайдаланудағы жер учаскесінің ерекшеліктері 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 органдарының арасындағы келісім- шарт 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. Стамқұлов А. С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. Алматы. «Мектегі». 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 Байсаулов С. Б., Стамқұлов А.С. и другие. Алматы. Жеті-Жарғы, 1998.

Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные вещные права на землю. Алматы, 2000.

Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные права на землю. Алматы, Данекер, 2002.

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. Алматы, Юрист.

Гражданский кодекс РК. (Общая часть). Алматы, 1995 г.

9-тарау. Жерге жеке меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғау және зияндарды өтеу

9.1. Жерге жеке меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғау

Жерге меншік қуқығын және жер пайдалану қуқығын қорғау және зияндарды өтеу ҚР Жер кодексінің 20-тарауында жер туралы заңнаманың орындалуын қамтамасыз ету тәсілі ретінде қарастырылған.

Алайда, жер туралы заңнаманың міндеттерінің қатарында тек жеке меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғау ғана емес, сонымен қатар жеке және заңды тұлғалардың жерге қатысты басқа да қуқықтарын қорғау кезделген. Тараудың аты меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғауды көздейді, ал 164-бап мемлекеттік меншікті қорғауды қарастырмаған, бұл ҚР Конституциясының ЯОрмаларына 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 қуқығы мен жер пайдалану қуқығын 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 қуқықтың «екелеген салаларының — жер және экологиялық қуқықтардың қуқықтық реттеу пәні деп санайды. Егер аталған қатынастар жоғары-III аталған қуқық салаларымен реттелмеген жағдайда ғана, олар а ?а-заңдардың нормаларымен реттелуі мүмкін. Бұл жердің «рекше қасиетімен байланысты, себебі бұл табиғи ресурсты адам арқынан жасалған заттармен теңестіруге болмайды. Жер пайдалану ісінде 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 пайдалану қуқығындағы жер учаскелерінің қуқықтық жағдайын

Қарастырады, объектілер мен субъектілерді, меншік иелерінің өз қуқықтарын жүзеге асырудың көлемі мен шектерін, оларды қорғаудың заңдылықтарын және басқа да мәселелерді анықтайды. Бұлардың барлығы ҚР Жер кодексінің нормаларынан келесі тәртіпте келініс

Тыпқан:

1) 3, 20, 26-баптар жерге мемлекеттік меншік қуқығын әртүрлі ;|Түрлерінде қарастырады:

2) 12-баптың 22-тармағында меншік қуқығының объектілері -зделген:

- 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 табылатынын 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 кезделген негіздерде, шарттар мен шектерде меншік иесі құқығын жүзеге асыра алады;
- 9) 27-бапта мемлекеттік меншікті жүзеге асырудың нысандары қарастырылған;
- 10) 25-бапта жеручаскелеріне жеке меншік құқығын жүзеге асырудың нысандары қарастырылған; 30-бап жер пайдаланушылар қатарына 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 пайдалану 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 екілі 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 куқыктары мен міндетгері 64 және 66-баптардың нормаларымен реттелген;

18) 6-баптын 5-тармағына сәйкес жеке және заңды тұлғалардың заңдарды белгіленген куқыктарын 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 куқығын, жеке және заңды тұлғалардың жеке меншік куқығы мен жер пайдалану куқығын қорғауды қамтамасыз ететін басқа да нормалары, соның ішінде тыйым салу нормалары бар.

Жер туралы заңнаманың аталған нормаларының барлығы куқык субъектілерінің меншік құқығы мен жер пайдалану куқығын қорғауды жеткілікті дәрежеде қамтамасыз ете алады. Сонымен қатар, ҚР Жер кодексінде субъектілердің жер учаскесіне қатысты куқыктарыш қорғау мәселесін сот тәртібінде қарауға қатысты 17 сілтеме бар, олардың ішінде 167-бап жер куқығы 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 куқығы азаматтық куқык нормаларымен реттелсе, онда азаматтық куқык 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, кезделген 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 куқығын қорғауда азаматтық, еңбек, әкімшілік, қылмыстық куқык нормалары қолданылуы мүмкін. Сол себепті де, ҚР Жер кодексінің 164-бабында көзделгендей, меншік куқығы мен жер пайдалану куқығы жер туралы және басқа да заң актілерінде көзделген тәртіппен қорғалуы дұрыс және куқыққа 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 куқық салаларының нормаларына оғпелі осындай нормалары Қазақстан Республикасы заңнамасының бірігуіне жүйесін құрсады. Сондықтан, ҚР Жер кодексі **164-бабының логика-**

лық 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 кезделген тір- тіппен 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 топ- тарға 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 кезделген нормаларды атаса болады. Бұл нормалар жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға, топырақтың ластануын, қорықтануын, тозуын және оның құнарлылығының 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 кезделмесе, 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 құқықбұзышылық туралы заңдарына сәйкес әкімшілік жауаптылықты кездесіні (ҚР ЖК 43-бабының 1-тармағы).

Егер бір еудің жеке меншік иелігі немесе жер пайдалануындағы жер учаскесі қоршалмаған болса немесе жеке меншік иесі немесе

жер пайдаланушы у часке ге өзінің рұқсатынсыз кіруге болмайтын өзге да эдіспен белгілеп коймаса, егер бул 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 кезделген. 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 иесі- мен 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 бул актіге сот тәртібімен шағымдана алады (ҚР ЖК 67-бабының 4-тармағы).

Жерге орналастыру процесінде 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) қожалығы 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 жалға) туралы шарттарын бұзбауға 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 учаскелері 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 кезделмесе, 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).

Ортак меншіктегі (ортақжер пайдаланудағы) жеручаскесін пайдалану тәртібі ортак меншікке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылар арасындағы шартпен белгіленеді. Олардың арасында келісімге қол жеткізілмеген жағдайда, пайдалану тәртібін соттайқындайды. 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 көшірілуіне 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 екіпелер 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 сотдәлелді себептер болған кезде (дүлей апат және өзге де төтеніе 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 үчаскені 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 қолпылғаннан 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, ортак үлестік меншікке (ортақ үлестік жер пайдалануға) барлық қатысушылардың келісімімен

рына, бегеттер, көпірлер, жолдар, кірме жолдар, баска да құрылыс-гар салуға. су қоймаларының түбін тазартуға, сондай-ак қайықтар, катерлер, паромдар мен өзге де көлік құралдарын сатып алуға кеткен біржолғы шығыстардың сомасымен айқындалуы мүмкін.

Жердің нашарлаған сапасын қалпына келтіру үшін қажетті шығындарды (шығыстарды) айқындау кезінде топырақты зерттеу, агрохимиялық және баска арнайы тексерулер мен зерттеулерді, сондай-ак 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 пайдалану шыға) келтірілген шығынның орнын толтыру тәртібі.

6. Жер учаскелерінің меншік иесі мен жер пайдаланушылардан жер учаскесін алып қаш 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 құқықтық 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 б \leq йынша 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 екіпелердің 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

ЮЛ* Жер үшін төленетін төлемдердің тусінігі 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 Кодекке - пен 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 телемақысы алынады.

Қазақстан Республикасының аумағындағы жер учаскесін басқа мемлекеттерге жалға берілген кезде жер учаскесін пайдалану телемақысының 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;

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) телемақысы (бұдан әрі — жалдау құқығын сату телемақысы) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін қолдану арқылы шығарылатын кадастрлық (бағалау) құны негізінде есептеледі.

¹ Казахстанская правда. 23 июня 2001 года.

Мемлекеттің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жеручаскелерін жеке меншікке сатқаннан түскен каражат Ұлттық қорғаударьЕлады және Казакстан Республикасынын заңдарында белгіленген тәртіп- пен пайдаланылады.

Өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін ақысыз берілген жер учас- кесінің нысаналы мақсаты өзгерген жағдайда жер учаскесінің мен- шік иесі жер учаскесінің өзгерген нысаналы мақсаты үшін Қазакстан Республикасынын заңында кезделген кадастрлық (бағалау) құнына тен болатын соманы жергілікті бюджеттің кірісіне төлеуге міндетті.

Мемлекеттік заттай гранттар түріндегі жер учаскелері мен жер пайдалану құқығы инвесторға ҚР Жер кодексіне және Қазакстан Республикасынын инвестициялар туралы заңдарына сәйкес беріледі.

Жер учаскесін заттай грант ретінде беру туралы атқарушы органный шешімі инвестициялар жөніндегі уәкілетті органның шешімі негізінде қабылданады.

Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемакынын базалык ставкаларын, жалдау құқығын сату телема- қысынын мөлшерін Қазакстан Республикасынын Үкіметі белгілейді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдалану телемақысының ставкалары жер салығы сгавкаларынын мөлшерінен төмен белгіленбейді. Жалдау құқығын сату телемақысы 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 төлемакының базалык ставкаларына сәйкес оған түзету (арттыратын немесе кемітетін коэф- фициенттерін қолдана отырып белгілейді және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен рәсімдейді.

Елді мекендерде (кенттер мен селолык елді мекендерде), Респуб- ликалық маңызы бар Астана, Алматы қалаларынын маңындағы аймақта, облыстык орталықтар мен демалыс аймақтарында орналасқан жер учаскелері үшін төлемакының базалык ставкалары екі есе көбейтіледі,

Түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандык маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолык елді мекендерде аудандык атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандык өкілді органның, ал облыстык маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстык (Астана және Алматы қалалык) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстык (Астана және Алматы қалалык) өкілді органнын шешімімен бекітіледі. Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

Қашықтығы, км	Тас жолдар	Қиыршық тас тоселген 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		
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 кезделген тәртіп бойынша жүзеге асырылады.

Жер сапығының 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 қуәландыратын 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 салықсалу объектілері бар жеке және заңды тұлғалар табылады:

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 рәжімінің екінші моделімен салынатын жер қойнауын пайдаланушылар;
- 4) қылмыстықтағы айыптарды 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 наградалған 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, еткелдер, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, бульварлар, су қоймалары, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылу құбырлары, тазарту құрылыстары 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 екіпелері 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, окшаулау белдеулері, темір жол станиялары, вокзалдар орналасқан жер учаскелерін қоса алғанда, заңдарда белгілен-

ген 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 жеручаскелері 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, эуе, 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

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 заады тұлғаларға өзіндік (қосалқы) ұй шаруашылығын, бағбандық және саяжай құрылысын жүргізу үшін қорра-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 аланға — 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).

Елді мекендердің жерлеріне салынатын салық ставкалары.

Елді мекендердің (үй іргесіндегі жер учаскелерін қоспағанда) жерлеріне салынатын базалық салық ставкалары аланның бір шар-

Елді меуенінін, қаланын түрі	*Тұрғын үй қоры, соның ішінде, оның іргесіндегі құрылыс- тар мен ғимараттар алып жатқан елді мекендердің жерле ріне салынатын са- лықтың базалық ставкалары (тенге)	Тұрғын үй қоры, соның ішінде, оның іргесіндегі құрылыс- тармен ғимараттар алып жатқан жерле ріне салынатын са- лықтың базалық ставкалары (тенге)
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
Кәкшетау	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 ма-ңыздағы кала-	6,45	0,39
Аудандық ма-ңыздағы кала- лар	5,79	0,39
Ақмола облысы		
Облыстық ма-ңыздағы кала- лар	5,79	0.39

Аудандық маңыздағы қалалар	5,02	0,39
Облыстық маңыздағы езде 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 ставка-дары бойынша салық салынуға тиіс:

1) Астана, Алматы қалалары және облыстық маңызды бар қалалар үшін:

көлемі 1 000 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, кәсіптік, байланыс, қорғаныс және басқа да ауыл шаруашылығы маңсаындағы 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 № I 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 I-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 I -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 селітебі 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 I-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 I-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 I-тармағының талаптары ескеріле отырып, 332-бапта белгіленген базалық ставкалар бойынша салық салынады (10.2-ге № 2 қосымшаны қараңыз).

Аталған Кодекстік мақсаттары үшін әуе кемелерінің ұшуын, қонуын, бұрылуын, тұрағын қамтамасыз ету және оларға қызмет көрсету

ту үшін арнайы дайындалып, жабдыкталған 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 жерлеріке 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: Автоурақтар, автомобильге май құю станциялары және базарлар орналасқан жер учаскелеріне салынатын салық ставкалары.

1. Елді мекендердің автоурақтар мен автомобильге май құю станциялары орналасқан жерлеріне, тұрғын үй қоры, соның ішінде жерінің жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жерді қоспағанда, ҚР Салық кодексінің 332-бабында елді мекендер жерлеріне белгіленген базалық ставкалар бойынша он есе ұлғайтылған І 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 жерлікті 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 мерзіміне 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 еткізу 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 етініш береді.

Салық төлеушінің аталған мерзімде етініш 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 құәлігін алған күні арнаулы салық режимін қолдану құқығына етініш береді.

5. Гаңдап алынған салық салу режимі салық кезеңі ішінде өзгертуге жағдайды.

6. Күңтізбелік жыл бірыңғай жер салығы бойынша салық кезеңі АІболып табылады.

Арнаулы садық режимін қолдану ерекшеліктері.

1. Бірыңғай жер салығын төлеу негізінде арнаулы салық режимін «ыданатын шаруа (фермер) қожалықтары (будан әрі — бірыңғай жер салығын төлеушілер) салықтардың және бюджетке төленетін басқа да міндетті телемдерДІҢ мынадай турлерін төлемейді:

1) осы арнаулы салық режим; 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 учаскелері пайдаланғаны үшін төлемді;

4) Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген қажеттілік йормативтері 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 -іармағыны2)тармақшасынасәйкес қосылған құн салығын төлеушілер болып табылмайтын бірыңғай жер салығын төлеушілер салық органына осы салық бойынша есепке қою .Туралы әз еркімен етініш беруге құқылы.

3. Шаруа (фермер) қожалықтары үшін арнаулы салық режимі қолданылмайтын қызмет төрлерін 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 есеп-тілігін тапсыру мен төлеуді жүргізуге міндетті.

Бұл тармақтың ережесі аталғак Кодекстің 163-бабына сәйкес төлем көзінен салық есептелмейтін мүліктің табысты және басқа табыстарды алған кезде қолданылады.

Бірыңғай жер салығы 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 салығын (салық салу объектісінің өзгеруін есепке ала отырып) есептейді және төлейді,

Жеручаскелерін жалға берген (стан) кезде салық сипу ерекшеліктері.

1. Шаруа (фермер) қожалығы жер учаскесін басқа шаруа (фермер) қожалығына жалға берген кезде тараптардың әрқайсысы жер учаскесі бойынша бірыңғай жер салығын жалға беру шартында көр-сетілген 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 (алынуга тиіс) табыс бойынша шаруа (фермер) қожалығы салықты жалпыға бірдей белгіленген тәртіппен есептейді және төлейді.

2. Шаруа (фермер) қожалығы бірыңғай жер салығын төлеуші болып табыпмайтын 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 (есептелгек шекте) салық салынатын табыс айқындалған кезде шегерілуге тиіс.

Бірыңғай жер салығы бойынша салық есептеуі

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 қуәландырган 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 қуәландырган көшірмесін салық комитетіне табыс етеді,

3) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган берген жер учаскесін (жер пайдалану құқығын) бағалау қунын анықтайтын актінің нотариат немесе селолық (поселкелік) атқарушы органдар қуәландырган көшірмесін табыс етеді. Акт болмаған жағдайда жер учаскелерін бағалау қуны жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкі-

летгі 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 қурылған салық төлеушілер бірыңғай жер салығы бойынша ағымдағы төлем есебі мен арнаулы салық режимін қолдану қуқығына өгініш 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 түрдегі жекелеген түрлерін есептеу мен төлеу ерекшеліктері

Бірыңғай жер салығын төлеушілер шаруа (фермер) қожалығын басшысын және мөшелерін қоса алғанда, әрбір қызметкер үшін айлық есептік көрсеткіштің 20 проценттік ставкасы бойынша әлеуметтік салық сомасын ай сайын есептеп отырады.

Төлем көзінен ұсталағын 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 есегітеу 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 тілеу 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) есепгі кезеңнен кейінгі салық кезеңінің 20-наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде 1 -қазаннан бастап 31 -желтоқсан аралығындағы кезең үшін есегітелген сома төленеді.

Салықтың және бюджетке төленетін басқа да міндетті түрдегі жекелеген түрлері бойынша салық есептілігін табыс ету.

Бірыңғай жер салығын төлеушілер бірыңғай жер салығы бойынша декларация табыс ету үшін белгіленген мерзімдерде:

- 1) әлуметтік салық бойынша декларацияны;
- 2) төлем көзінде ұсталатын жеке табыс салығы бойынша есепті;
- 3) жинақтаушы зейнетақы қорларына міндетті зейнетақы жарна- ларын төлеу жөніндегі есептілікті;
- 4) жер бетіндегі көздерден су ресурстарын пайдаланғаны үшін төлемақы бойынша және қоршаған орғаны ластағаны үшін телеманы бойынша декларацияны.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін төлемақы

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін төлемақы (бұдан әрі —төлемақы) Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтарын ылыми, мәдени-ағарту, оқыту, ту- ристік, рекреация лық және шектеулі шаруашылық мақсаттарда пай- даланғаны үшін алынады.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақ әкімшілігі тоқсан сайын, есепті тоқсаннан кейінгі айдың 5-інен кешіктірмей өзінің орналасқан жері бойықша салық орғанына уәкілетті мемлекеттік орган белгілеген нысан бойынша мәліметтер береді.

Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақта- рын пайдаланатын жеке және заңды тұлғалар төлеушілер болып табылады.

Республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдаланғаны үшін төлемақы ставкаларын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. р . Жергілікті маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды ; Вейда <анғаны үшін төлемақы ставкаларын жергілікті атқарушы ,орғандардың ұсынуы бойынша жергілікті өкілді органдар белгі- Дейді.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың орналасқан жері бойын- : ■ ша бюджетке төлемяқы сомаларын төлеу банктер немесе банк опера-

■ анияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын мекемелер арқы- лы аудару не ерекше қорғалатын табиғи аумақтар әкімшіліктері белгілеген бакылау-өткізу пункттерінде не өзге де арнайы жабдық- талған орындарда қатан есептілік бланкілері негізінде ақшаны қол- ма-қол төлеу арқылы жүргізіледі. Қатан есептілік бланкілерінің !ысанын және қолма-қол ақшамен енгізілген төлемақы сомала- • |<ының бюджетке енгізілу тәртібін уәкілетті мемлекеттік органның келісімі бойынша Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі **;лгілейді.

Қолдарында гөлем төлегенін растайтын құжаттар болған кезде ЙР&на ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды төлемақы төлеушілердің '!!!йл шануынажол беріледі. Төленген төлемақы сомалары қайтарылы- Йрайды.

Жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемі (ҚР СК 81-та- рауы).

Мемлекеттің жер учаскелерін өтемін төлеп (жалға) уақытша жер пайдалануға бергені үшін жер учаскелерін пайдалану төлемі (бұдан әрі — төлемі) алынады.

Жер учаскелерін өтемін төлеп уақытша жер пайдалануға беру тәртібі Қазақстан Республикасының заң ахтісімен 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 мөлшерлер табыс етеді.

Жер учаскесін өтемін төлеп уақытша жер пайдалануға алған жеке және заңды тұлғалар төлемі төлеушілер болып табылады.

Төлемі ставкалары Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес белгіленеді. Бұл орайда, ҚР Салық кодексінің 338-бабының 2-тармағында кезделген ережелерді есептегенде, төлемі ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен кем белгіленбейді,

Төлемі сомасы жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық уәкілетті органмен жасаған өтемін төлеп уақытша жер пайдалану шартының негізінде есептеледі. Төлемінің жыл сайынғы сомалары жергілікті атқарушы органдар жасаған есеп-кітаптарда белгіленеді.

Шарт талаптары, сондай-ақ ҚР Салық кодексінде белгіленген жер салығын есептеудің тәртібі өзгерген жағдайларда жергілікті атқарушы орган төлемі сомаларының есеп-кітаптарын қайта қарайды. Салық кезеңінде төленуге тиіс төлемі мөлшері есеп-кітаптарда көрсетілген төлемі ставкаларына және жер учаскесін салық кезеңінде пайдалану кезеңіне қарай белгіленеді,

Төлемі мөлшері ҚР Салық кодексіне сәйкес осы жер учаскесі бойынша есептелген жер салығының сомасынан кем болмайтындай мөлшерде белгіленеді. Төлемі төлеушілер төлемінің ағымдағы сомаларын ағымдағы жылдың 20-қаңтарынан, 20-мамырынан, 20-тамызынан және 20-қарашасынан кешіктірілмейтін мерзімде тең үлестермен бюджетке төлейді. Төлемінің белгіленген мерзімдерінен кейін мемлекет жер учаскелерін өтемі төленетін уақытша жер пайдалануға берген жағдайларда, төлемі келесі (кезекті) мерзімі төлемінің бюджетке енгізудің алғашқы мерзімі болып табылады,

Мемлекет өтемін төлеп уақытша жер пайдалануға жер учаскелерін төлемінің 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 жағдайларда қал-

ған 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 етініші 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 учаскелерін орналасқан жері бойынша салық органдарына ағымдағы төлемдер акысы сомасының есебі мен декларацияны табыс етеді. Төлеушілер ағымдағы төлемдер сомасының есеп-кисабын 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-кисабын табыс етеді.

Жер учаскелерін пайдалану төлемақысы бойынша декларацияны төлемақы төлеушілер есепті жылдан кейінгі жылдың 31 -наурызшан кешіктірмей табыс етеді.

Бірінші салық кезеңінде ағымдағы төлемдер сомасының есебімен бірге жергілікті атқарушы органмен жасалған өтемін төлегі уақытша жер пайдалану туралы шарттың, нотариат арқылы куәландырылған көшірмесі табыс етіледі, Одан кейінгі кезеңдерде 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 уәкілепп органмен оны бұзған кезде декларация шарттың қолданылу мерзімі аяқталған (бүлінген) күннен бастап он күннен кешіктірілмей табыс етіледі.

Бонитет баллы	Базалык салык ставкасы (тенге)	Бонитет баллы	Базалык салык 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

1	2	3	4
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

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
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 О, І коэффициентті қолданады:

!) балапардың 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 зиянын 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,

І 3. ҚР Салық кодексінің 338-бабының. 2-тармағында аталған жер І салығын төлеушілер жер учаскесін немесе оның бір бөлігін (ондағы үйлермен, құрылыстармен, ғимараттармен бірге не оларсыз) жалға, **т** **өзгс** де негіздерде пайдалануға беру немесе коммерциялық мақсат- І тарда пайдалану кезінде салықты 0,1 коэффициент қолданбай, жал- І вы белгіленген тәртіппен есептейді (ҚР СК 338-бабы),

III. 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 объекті- .. дерге мүлікке салынатын салық салынбайды?

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, қурылыстар мен ғимараттардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін сату кезінде осы жер учаскесін жалға алушының ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгеу тулғаға 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 әкел 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 қунарлылығының бүлінуіне әкел соғатын, су режимін нашарлататын, ауыл шаруашылығы дақылдары мен екіпелеріне 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 алқаптарының, ауыл шаруашылығы, биологиялық және ирригациялық-мелиорациялық, балық шаруашылығы бағдарындағы ғылыми-зерттеу және оқу орындарының ізәрібелік 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 тарту 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 иегері 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 кеп жылдықекпелерді 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 таралттардың 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 тұрған дарын қайта жаңарту үшін жасалатын жұмыстың құнына негізделіп айқындалуы мүмкін.

Жерді пайдалану кезіндегі қолайсыздықтардан (су қоймаларын толтыру кезінде аралдардың пайдаболуы, қадік байланыстарының бұзылуы, аумақты коммуникациялармен биліп тастау және басқалары) туындаған шығындар (шығыстар) жобалау-зерттеу жұмыста-

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 ету, көлікпен ету, қажетті коммуналдық қажеттіліктерді 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 ашап алады. Сол себепті, мемлекет халықтың—жер пайдаланушылардың мұндай қажеттіктерін қанағаттандыруға мүдделі. Халықтың аталған қажеттілігін 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 кезделген 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 кезделген 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 кезделген езге де жагдайларда.

Егер нормативтік құқықтық актіде мүдаелі тұлғаның меншік иесі- мен немесе жер пайдаланушымен шарты негізінде сервитут белгілеу көзделсе, олардың мұндай шарт жасасудан немесе меншік иесі не жер пайдаланушы қоятын шарттың талаптарынан бас тартуына мүд- делі 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 мүд- делі тұлға, меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл актіге сот тәрті- бімен шағымдана алады.

1999 жылғы 18-мамырдағы «Байланыс туралы» заңның 22-бабы- ның 4- тармағына сәйкес, жеке және заңды тұлғалар меншік нысанына карамастан шарттын және атқарушы органдардың шешімі негізін- де көпірлер, жер асты жолдары, кешелер, 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 ком- муникациялық желілер мен объектілер орналасқан көршілес немесе баска да жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану (сервитут) құқығы, және де ортақ пайдалануға берілетін жаңа байланыс желіле- рі мен объектілерін салу және өткізу қажеттігі үшін көршілес немесе баска да жер учаскесін пайдалану құқығы кезделген.

Мұндай жагдайда көршілес немесе баска да жер учаскесіне сервитут мүдделі тұлғаның жерге жеке меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен жасасқан шарты негізінде белгіленеді.

Байланыстың баска 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 бетен жер учаскелерінің меншік иелерімен немесе жер пайдалану- шылармен жасасқан шарт негізінде жүзеге асырылады («Байланыс туралы» заңның 22-бабының 10-тармағы).

Егер бұл мемлекеттің және жергілікті халықтың мүдделерін камтамасыз ету үшін қажет болған жагдайларда жергілікті атқарушы органдардың нормативтік құқықтық актілерінің негізінде жер учас- келерін алып қоймай, қауымдық сервитуттар белгіленуі мүмкін.

1) ортақ пайдаланудағы объектілерге, зираттарға, қорымдарға және даге де гибадат объектілеріне жер учаскесі арқылы жаяу немесе ШЛІКПЕН ОТУ;

2) жер учаскесін коммуналдық, инженерлік, электр және басқа да желілер мен тораптарды, сондай-ақ көлік инфрақұрылымының I объектілерін жөндеу мақсатында пайдалану;

3) жер учаскесінде межелік және геодезиялық белгілер мен олармен бірге жолдарын орналастыру;

4) су алу және суат;

5) жер учаскесі арқылы мал айдап өту;

6) жер учаскесін белгіленген мерзімде және белгіленген тәртіпте пайдалануға берілген жер учаскесінде орналасқан тұйық су айдындарында: а) балық аулау, жабайы өсімдіктерді жинау мақсатында пайдалану;

7) іздестіру, зерттеу және басқа да жұмыстар жүргізу мақсатында жер учаскесін 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 қояды, соның ішінде сатып алу арқылы алып қояды талап етуге құқылы.

11.2. Сервитуттың түрлері және оны пайдалану құқықтары

Бөтен жер учаскесін шектеулі пайдалану қажеттігі пайда болған жағдайда белгілі бір мақсаттарды көздейді. Бұл мақсаттарға жету үшін субъектілер қандай да бір әрекеттер жасап, меншік құқығындағы немесе жер пайдалану құқығындағы жер учаскелері бар басқа субъектілер-

мен құқықтық қатынастарға түседі. Сол себепті, сервитутты түрлерге бөлу бөген жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша шектеулі пайдаланудың мақсаттарына қарай жүзеге асырылуы тиіс.

Бөген жер учаскесін пайдалану құқығын келесі түрлерге бөлуге болады:

- 1) көрші учаске арқылы еркін өту құқығы;
- 2) көрші учаскені шектеулі пайдалану құқығы;
- 3) бөген жер учаскесін мал айдау жолы үшін пайдалану құқығы;
- 4) Жер учаскелерін іздестіру жұмыстары үшін пайдалану;
- 5) басқа да сервитуттар.

1. Жеке тұлғалардың жаты жұрттың кіруіне жабық емес жер учаскелерінде еркін, қандай да бір рұқсатсыз болуға құқығы бар.

Егер біреудің жеке меншігіндегі немесе жер пайдалану ындағы жер учаскесі қоршалмаған болса немесе жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскеге өзінің рұқсатынсыз кіруге болмайтынын өзге де зідіспен 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 ныңызы. Жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы — көрші жер учаскесіне жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектісінен, ісі қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектілерінен осы учаскелерді шектеулі пайдалану құқығын (жекеше сервитут) табыстауды талап етуге құқылы.

Көріні 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 өтуі;

2) көрші немесе өзге де учаскеге сервитут белгіленбейінше қамтамасыз етуге болмайтын, электр таратудың, байланыстың қажетті желілерді 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 иелерімен 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 иелерінен немесе жер пайдаланушылардың алдында жауаптылықта болады (ҚР ЖК 70-бабы).

4. Жер учаскелерін іздестіру жұмыстары үшін пайдалану. Гео-логиялық, геофизикалық, іздеу, геодезиялық, топырақты зерттеу, геобота ни қалып, 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 ерекшеліктері 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 тондану кезеңін қоспағанда, бір ай мерзімнен кешіктірмей жүргізілуі тиіс екені ескеріле отырып айқындалады (ҚР ЖК 71-бабы).

5. Басқа да сервитуттар.

Қазақстан Республикасының заңдарында немесе тараптардың келісінде кезделген жағдайларда ҚР Жер кодексінде аталғаннан басқа да сервитуттар белгіленуі мүмкін (ҚР ЖК 72-бабы).

Жер учаскесіне меншік құқығы немесе сервитутпен ауыртпалық салынған жер учаскесіне жер пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады. Сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етілуі үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге ғана ауыса алады (ҚР ЖК 73-бабы).

11.3. Сервитуттың тоқтатылуы

Сервитуттың қолданылуы құқық иесінің бас тартуы, ұзақ уақыт (3 жыл) пайдаланылмауы, оның белгіленген мерзімінің өтуі нәтижесінде, тараптар арасындағы келісім негізінде, сот шешімі негізінде және Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де негіздер бойынша тоқтатылады,

Қауымдық сервитут қоғамдық қажеттер үшін белгіленген ол қажеттер болмаған жағдайда жергілікті атқарушы органның сервитутты жою туралы шешім қабылдауы арқылы тоқтатылуы мүмкін.

Сервитуттың қолданылуы Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе тараптардың келісінде көзделген негіздер бойынша біржақты тәртіппен тоқтатылады.

Сервитут құқық иесінің тиісінше пайдаланбауына, соядай-ақ ол белгіленген негіздердің болмауына байланысты жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының талап етуі бойынша сот тәртібімен тоқтатылуы мүмкін.

Сервитут белгілі бір мерзімге белгіленген жағдайларда, егер тараптардың келісінде өзгеше белгіленбесе, оның қолданылуы белгіленген мерзім аяқталған соң тоқтатылады. Сервитут шарт негізінде талап етілетін кезге дейін немесе белгісіз мерзімге белгіленген жағдайларда сервитуттың қолданылуы сервитутпен ауыртпалық салынған жылжымайтын мүлік иесінің сервитутты тоқтату туралы талап еткен кезінен бастап бір ай мерзім өткен соң тоқтатылады (ҚР ЖК 74-бабы).

Сервитутты тіркеу.

Егер ҚР Жер кодексінің 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 куәландырып, 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 сервитуттың түрлері, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заң актісіне сәйкес 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 мақсат бойынша түрлері,
5. Мал айдау жолдары үшін сервитуттың ерекшелігі.
6. Сервитут құқығының тоқтатылуы.

11- тарау бойынша тест сұрақтары:

1. Сервитуттың негізі болып табылады:
а) ҚР жер ресурстарын басқару жөніндегі органның шешімі;
б) жергілікті өкілдік органның шешімі;
в) жергілікті өзін-өзі басқару органының шешімі;
г) 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 учаскені канализациялық құбырлар өткізу үшін пайдалану.
3. Көрші учаскені сервитут бойынша пайдалану кезіндегі реттелген 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 қолданылады:
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-мау- сым.

**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 білдіргеніміз ме?

Ресейлік «Жер құқығы» оқулығының авторы Б.В.Ерофеев өз еңбегінде «Жер қатынастарын басқару» түсінігінен бас тартып 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 кептеген тарихи мысалдары мен Ресейдің қайғылы социалист 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.В.Ерофеев жер қорын басқару институтын жоққа шығарушы жалғыз автор емес. Оған дейін Н.Т.Осинов 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 Караганда 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»? Бұл анықтамада жер қорын мемлекеттік басқарудың басты өзіндік белгісі болып оның елдегі жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғаудағы I ұйымдастырушылық рөлі табылады. Анықтамадағы екінші ерекше I шелік жер қатынастарын емес, біртұтас мемлекеттік жер қорын басқарудан көрініс табады.

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. Москва. Новый юрист. 1998. С. 254. S

Осинов 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.Мұхитдинов- тың «Біртұтас жер қорын мемлекеттік басқару» дегі атаған инсти- тутымен¹ 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 рет- тудің мазмұнын жер қорын мемлекеттік басқарудың мазмұнына те- нестіреді, мемлекеттік басқару ұйымдастырушылық қызметті білді- регінін, ал жер қатынастарын мемлекеттік реттеу осыған ұқсас қыз- меттің мазмұнын кұрайтынын атаған,²

Аталған автор жер қорын басқару тиісті мемлекеттік органдар- аың ұйымдастырушылық, атқарушы-билік жүргізуші қызметін біл- ліреді деп санай отырып, жер құқығының жер қатынастарын реттеу құқығына жататын институттарын жер ресурстарын басқару инсти- тутымен 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 орталықуәкілетті орган қырыетінің мазмұнынан көрініп тұр- ғандай, оның қызметі жерге меншік объектілеріне билік жүргізумен байланысты емес, ал жер ресурстарын басқару оның елдел барлық жер ресурстарын, яғни, Қазақстан Республикасының, жер қорына кіретін барлық жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты іс жүргізушілік, ұйымдастырушылық-құқықтық қызметін сипат- тайды. Сол себепті, бұл органның құзыреті жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың, жергілікті өзін-өзі басқару органдарының құзыретіне және аудандық маньзы бар қалалардың, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтар әкімдерінің құзыретіне Қарағанда өзгеше.

Қазақстан Республикасы Жер кодексініңекінші тарауы «Мемлекеттік органдардың жер қатынастары саласындағы құзыреті» деп аталады. Соның ішінде, жер ресурстарын басқару жөніндегі органның құзыреті, жоғарыда атап өткеніміздей, жер қатынастарын реттеу

¹ Мұхитдинов 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.

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 Іжерлердегі органдарының құзыреті де қарастырылды.

I 12.2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті

Қазақстан Республикасы Үкіметінің жер қатынастарын реттеу *Ы* ісіндегі құзыретіне мыналар жатады:

I i) Республиканың жер қорын пайдалану мен қорғау саласындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын әзірлеу;

I 2) қоршаған ортаны қорғау жөніндегі басқа да іс-шаралардың дәлелді жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын сақтау мен арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі мемлекеттік бағдар- Ірамаларды әзірлеу;

J) республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақ- ірды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндетте^елерді орындау ;и жерді қорғаныс және қауіпсіздік қажеттері үшін пайдалануға іанысты жағдайларда барлық санаттағы жерден жер учаскелерін ну және алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою; III' ^мР учаскесіне меншік құқығына және жерді пайдалану құқы- fw^{на} берілетін құжаттардың нысандарын бекіту;

5) облыстық екілді және атқарушы органдардың аудандар мен Шағыстық маңызы бар қалалардың шекарасын өзгерту мәселелері «біндегі ұсыныстарын келісу, сондай-ақ облыстық маңызы бар қа- Ірлар төңірегінде қала маңы аймақтарын белгілеу мен өзгерту; иі б) жерді ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жатқызу және іШерді осы аумақтардың резервіне қалдыру тәртібін, республикалық Яәне халықаралық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтар- ЦШі тізбесін бекіту;

ЦЦ 7) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізу тәр- -,ШШн бекіту;

8) жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге :ыру тәртібін белгілеу;

9) облыстардың және астананың, республикалық маңызы бар іалардың 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 аффилирленген тұлғаларында жеке меншік құқығында белгілі бір әкімшілік ауданның (қаланың) шегінде болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің шекті (ен 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

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 тындау;

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). _____

¹ Постановление Правительства РК от 22 октября 2003 г. № 1071 (см. // Казахстанская правда. 30 октября 2003 г.)

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 ішкі істерінде жер ресурстарына билік жүргізу құқығына ие болмайды. Бұған мына жағдай жаппайды: ҚР Жер кодексінің 50-бабының 3-тармағына сәйкес осы баптың 2- тармағында санамаланған, жеке меншікте болуы мүмкін жеручаскелерінің 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 ұсыныста-рының негізінде ҚР Үкіметіне Қазақстан Республикасының азаматтарында шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін, Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларында және оның аффилирленген 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),

■ *э) Облыстық (республикалық, маңызы бар қаланың, астананың) атқарушы органының құзыреті.*

Облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың)

- атқарушы органының жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыретіне мыналар жатады:

1) басқа да табиғат қорғау іс-шаралары кенісінде жерді ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегі облыстық (қалалық) бағдарламаларды әзірлеп, облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) өкілді органының : 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 жеручаскелерін пайдалануға рұқсат беру; 5) мемлекеттік ғылыми-зерттеу, оқу және басқа да ауыл шаруашылығы ғылыми ұйымдары мен олардың тәжірибе шаруашылықта-

рына, сондай-ақ мемлекеттік тұқым өсіру шаруашылықтары мен асыл тұқымды мал зауыттарына жер учаскелерін беру;

6) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың барлық түрлерін қуру 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 кезделген 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 кезделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) аталған Кодекстің 13-бабында кезделген жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік қажеттіктер үшін жеручаскелерін алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою;

3) тиісті өкілді органның бекітуі үшін оларғажімшілік бағыныс- тағы 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 құзыреттілігі 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 шеңберінде жер қатынастарын реттеу саласында аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органның құзыретіне мыналар жатады:

1) аталған Кодекстің 13, 16, 18 және 19-баптарында кезделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) аталған Кодекстің 13, 16 және 18-баптарында кезделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін мемлекеттік қажетліктер 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 кезделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

2) аталған Кодекстің 13 және 16-баптарында кезделген жағдайларды қоспағанда, жерді мемлекеттік қажетліктер 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 бағынысты 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 қалала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтер әкімдерінің қушреті.

Аудандық маңызы бар қалалар, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтер әкімдерінің қаланың, кенттің, ауылдық елді мекеннің шекарасы (шеті) шебінде жер қатынастарын реттеу саласындағы қушыретіне:

- 1) ҚР Жер кодексінің 13 және 16-баптарында кездеген 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, қушыретіне жатқызылған өзге де мәселелер кіреді.

12.4. Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық өкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының қушықтық жағдайы

Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық өкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының қушыретіне мыналар жа- таы;

- 1) жер ресурстарын басқару мен жер қатынастарын реттеу саласында біргұтас 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 қушандыратын құжаттар беру;
- 10) жерді аймақтарға бөлу жөніндегі жұмыстарды әдістемелік қамтамасыз ету;
- 11) жер учаскелерінің бөлінетіндігі мен белінбейтіндігін айқындау;
- 12) пайдаланылмай жатқан жерді және Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырып пайдаланылып жүрген жерді анықтау;

I 13) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзушылықты жою жөнінде шаралар қолдану;

I 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 Қазақ-

стан Республикасының жер заңдарын, жерді пайдаланудың белгіленген режимін буза 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 кезделген 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 көз-

¹ ҚР ПҰАЖ. 1999. № 52. 509 б, ~

² Қазіргі кезде ҚР Жер кодексінің 14-бабына сәйкес орталық уәкілетті орган.

делген 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 учаскелеріне меншік құқығын және жер пайдалану құқығын заңнамада кезделген 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 Парламента

Әдебиеттер:

- 1) Абдраймов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации норм земельного права. Алматы, 2001.
- 2) Абдраймов 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 құнарлылығын 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 гозуы 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 қағысатын 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 ба судам, батпақтанудан, қайталап сортаңдануынан, құрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен ластанудан, басқа да бүліну процесінен 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 уақытты пайдалануға;

4) жердің бүлінуімен байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабағын сыдырып алуға, сақтауға және пайдалануға.

Жердің тозуын болдырмау, топырақтың құнарлылығын және лас-танған 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 эсер деңгейінің белгіленген нормативтерінен артықластанған, 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, сыдырығы 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 егеі 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 эсер 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 эсерді 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 бағдар- ламаларын жүзеге асыруға, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және басқа да объектілер салуды (қайта жанғыртуды) қаржыланды- руға тыйым салынады (ҚР ЖК 142-бабы).

Нормативтен артық радиоактивті ластануға ұшыраған немесе тұрғын халықтың өмірі мен денсаулығына өзге де түрде қатер төнді- ретін жер учаскелері меншікке, тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілмейді.

Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген санитарлық талаптар мен нормативтерге сәйкес өнім алу қамтамасыз етіл- мейтін, радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскелері ауыл шаруашылығы айналымынан алынады және сақтап қояуға жатады. Бұл жерде ауыл шаруашылығы өнімдерін видіруге 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 орғаны қорғау жөніндегі, жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалану жөніндегі республикалық және облыстық бағдарламаларда және басқа да арнаулы бағдарламаларда кезделеді.

Радиоактивті ластануға ұш ыраған 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 езінде құқықтық, ұйымдастырушылық, экономикалық, технологиялық және басқа да шаралар жүйесі кезделген, 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 қамқалары белгі- ленген (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 қондан 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 қарастырады.

Жердің жай-күйіне кері әсер ететін жана және қайта жаңғыртылатын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) әрі басқа да объектілерді орналастыру, жобалау және пайдалануға беру, жана техника мен технологияларды енгізу кезінде жерді қорғау жекінде іс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуі тиіс.

¹ Құқықтық ақпараттандырудың республикалық орталығы.

Жердің жай-күйіне кері әсерді бағалау және оларды қорғау жөнінде кезделген 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 жүзеге асыру дұрыстығын сақтау; жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғауға қатысты шаралардың орындалмау фактілерін анықтау.

Мемлекет барлық шараларды ұйымдастырушы ретінде жеріерді ұтымды пайдалану мен қорғау саласында қандағы 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 қозделген басқа да қызмет түрлерін жүзеге асыру.

Жер туралы заңнамада бақылаудың түрлері көрсетілмеген. Алайда, Қазақстан Республикасындағы құқықбақылау органдарының 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 орган-дарына, 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 орган-дардың қатарынан келесі органдар аталған:

- 1) Қазақстан Республикасының Денсаулық қорғау министрлігі;
- 2) Бұрынғыша — ҚР құрылыс, тұрғын үй және аумаққа құрылыс жүргізу министрлігі, қазіргі кезде — бұл министрліктің құқықмирас-қорлары, 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 бірлесіп отырып жүзеге асырады.

Ереженің күші жергілікті бюджеттен қаржыландыратын, жергілікті атқарушы органдар құрған жергілікті инспекцияларға да тара-лады.

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.

¹ ҚР ПУАЖ. № 9, 61 б.

1997 жылғы 19-ақпандағы № 235 Ережеде жалпы мәселелермен қатар мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың, соның ішінде, *Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттіктің, Қор- шаған ортаны қорғау және табиғи ресурстар министрлігінің, Ден- саулық қорғау министрлігінің, Ауыл шаруашылығы министрлігінің, Су ресурстары жетіндегі комитеттің* ортақ функциялары және әрқайсысының жекелеген функциялары кезделген,

Олардың ортақ функцияларына мыналар жатады:

- 1) жерді пайдалану мен қорғауға өз құзыретіне сәйкес мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;
- 2) жердің сапалық жағдайының өзгеруіне қатысты сараптамалар 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 ден- саулығына 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 сақтау 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 ездерінде жердің бар-жоғы, олардың жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақтылы беруіне;

6) жердің жай-күйіне эсер ететін тұрғын жай және өндірістік объектілердің жобалануына, орналастырылуы мен салынуына;

7) жерді жақсарту жөніндегі, топырақ эрозиясының, тұздану, бат- пақтану, су басу, шөлейттену, құрғақтану, тығыздалу, коқыстану, ластану және жердің тозуын тұғызатын басқа да процестердің сал- дарларын болдырмау мен жою жөніндегі іс- шаралардың уақтылы және сапалы орындалуына;

8) азаматтардың өздеріне жер учаскелерін беру туралы арызда- рын (етініштерін) қараудың белгіленген мерзімдерінің сақталуына;

9) межелік белгілердің сақталуына;

і 0) жергілікті атқарушы органдар уақытша жер пайдалануға берген жердің уақтылы қайтарылуына;

11) бөлінген жердің жаңғыртылуына;

12) жердің бүлінуіне байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабатының сыңырып алынуына, сақталуына және пайдаланылуына;

13) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі жерге орналастыру жобаларының және басқа да жобалардың жүзеге асырылуына;

14) жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасы- ның жер заңдары саласындағы қабылдаған шешімдерінің заңдылы- ғына.

Мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның функцияла- рына Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де мә- селелер 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 жө- ніндегі бас мемлекеттік инспекторы;

2) тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктердің жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторлары;

3) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспектор- лар.

Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың лауазымды тұлғаларының құқықтары мен міндеттері ҚР Жер кодексінің 148-бабында кезделген.

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 материал- дарды тиісті органдарға жіберуге;

2) Қазақстан Республикасы жер заңдарының бұзылуы туралы хаттамалар (актілер) жасауға;

3) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзғаны үшін әкім-шілік жазаға 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 құзғілін 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 езге 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 қуәландыратын 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 бол-

ған 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 асыра-тын 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 министрімен және оның жергілікті жерлердегі органдары мемлекеттік бақылауды мына жағдайларға қатысты жүзеге асырады:

— жерлерді өндірістің қалдықтарынан, химиялық және радиоак-тивтік 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 пайдаланушылар-дың өндірістің табиғат қорғау технологияларын қолдануына, қор-шаған 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 орын-дауды қамтамасыз етуге;

— жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар-дың топырақтың құнарлығын қалпына келтіруге және сақтауға байланысты эрозияға қарсы ұйымдастырушылық-шаруашылықтық, агротехникалық, орман-мелиоративтік және гидротехникалық шара-лар 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 босатыл-ған жерлерді оларды нысаналы мақсатына қарай одан әрі пайдалану үшін жарамды жағдайға келтіруге.

Жерлердің сапалық жағдайының нашарлауы және құнарлы қаба-тының біржолата жоғалтылуы жағдайларында жер ресурстарына келтірілген зиян анықталады.

Қазақстан Республикасы Денсаулық қорғау министрлігінің Мем-лекеттік санитарлық-эпидемиологиялық қызметі мемлекеттік сани-тарлық-эпидемиологиялық қадағалауды мына жағдайларға катысты жүзеге асырады:

— жер учаскелерін пайдалану, күзет, санитарлық-қорғау, сауық-тыру 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 катысты 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;

— кешендердің 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 қаулысымен¹ 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 катысты тапсырыс берушінің техникалық қадағалауы;

¹ ҚР ПҰАЖ, 2002. № 25. 264 б.

— 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, сонымен қатар, құрылыс жұмыстарын жүргізуге берілген тиісті рұқсаттың — осы үшін берілген жер учаскесінде (құрылыс алаңында) белгіленген мақсаттағы объект! бойынша құрылыс-монтаждық жұмыстарын жүргізу құқығын берерін 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 Суресурстары 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) ендірісінен болдырмауға,

Мемлекеттік бақылау жерлерді түгендеу, зерттеу кезінде, сонымен қатар, жер туралы заңнаманы орындауға бақылау жасау жұмыс-

тарын 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 заңтай 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 заңна- маны бұзу фактілері анықталған жағдайда, олар актімен және ал қап- ты зерттеу сызбасымен рәсімделеді. Бұл құжаттарға аталған жұмыс- тарды жүргізген мамандар қол қояды. Содан кейін, құжаттар атқарушы уәкілетті органның қарауына беріледі.

Жер туралы заңнаманы бұзу фактілерін уәкілетті орган ҚР Әкім- шілік құқық бұзушылықтар туралы кодексіне анықталған тәртіпке сәйкес қарайды.

Жерлерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспек- торлардың және лауазымды тұлғалардың әкімшілік жазаны тағайын- дау туралы шешіміне белгіленген тәртіп бойынша шағым жасауға болады.

Жерлерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспек- торлар жер туралы заңнаманы бұзу фактілерін іс жүзінде жоюға, сонымен қатар, жерлерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасайтын лауазымды тұлғалардың нұсқаулары мен ұйғарым- дарын жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар- дың 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 ту ралы заңнаманың орындалуын тексеру кітаптарын жүргізеді.

Ведомстволың 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 уәкілет- тікке ие мемлекеттік органдармен келісуі нәтижесінде бекіткен осы бақылаулар жөніндегі ережелердің негізінде жүзеге асырылады.

Қоршаған ортаны қорғау саласындағы ендірістік бақылау ережесі Қазақстан Республикасы Қоршаған ортаны қорғау және табиғи ре-

сурстар министрлігінің 2001 жылғы 11 -наурыздағы № 50-6 бұйры- ғымен¹ бекітілген,

Оларда көрсетілгендей, қоршаған ортаны қорғау саласындағы өндірістік бақылауды ұйымдастыру ережелері меншік нысанына, бағыныстылығына карамастан, табиғатты пайдаланушылар болып табылатын барлық кәсіпорындар мен ұйымдарға (соның ішінде, әс- кері және қорғаныс объектілеріне), өзге де заңды және жеке тұлға- ларға таралады.

Объектілердегі өндірістік бақылау өндірістік мониторингтің мәліметтері негізінде жүзеге асырылуы тиіс.

Өндірістік бақылаудың нәтижелері бойынша тиісті өндірістік актілертолтырылады, лауазымды тұлғаларға, орта буындағы жетек- шілерге табиғат қорғау заңнамасын бұзу фактілерін жою жөніндегі ұйғарымдар беріледі және объектінің басшылығы әсер ету шарала- рын қолдану жөнінде хабарландырылады.

Қоршаған ортаға ласқаушы заттардың нормативтен жоғары таста- луы анықталған жағдайда, сонымен қатар, техногендік сипаттағы тетенше экологиялық жағдайдың туындау қаупі орын алған кезде объектінің қоршаған ортаны қорғау қызметі басшылықтың жағдай- ды қалпына келтіру мақсатында шаралар қолдануы үшін жедел түрде хабарландыруға міндетті, ал басшылық, өз кезегінде, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі мемлекеттік органдарды және өзге де ве- домстволарды заңдарда белгіленген тәртіп бойынша хабарланды- руға 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;
- 2) жерлерді өндірістің қалдықтарынан ластануынан және қоқыс- тануынан, 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 құ- нарлығын және басқа да пайдалы қасиеттерін қайта келтіру және оны шаруашылық айналымға тартудың уақтылығы;
- 5) жерді бүлдірумен байланысты жұмыстар жүргізу кезінде то- пырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу, сақтап қою және пайдалану;
- 6) мемлекеттік экологиялық сараптаманың қорытындысында белгіленген шарттарды орындауға қатысты бақылау;

¹ Бюллетень нормативных правовых актов, 2001 г: №>23. ст. 413.

7) химияландыру құралдарын, биологиялық заттарды қолдану, сактау, тасу, залалсыздандыру және кемуге, сонымен қатар, тыйым салынған және жарамсыз пестицидтер мен олардың ыдыстарын (қораптарын және т.б.) кемуге 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 № 80-6 бұйрығымен бекітілген.

Қазақстан Республикасы Қоршаған ортаны қорғау және табиғи ресурстар министрлігін жүйесінде ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың (ЕҚТА) қызметіне бақылауды жүзеге асыру екілеттіктерін 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 кездейді.

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-шіл-дедегі «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 сертификақтауды 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 орнапасты-руды жүргізудің жалпы міндеттерін, мазмұнын және тәртібін белгілеген.

Жерге орналастыру жөніндегі жұмыстарды жүргізу нәтижесінде белгіленген, Қазақстан Республикасының заңдарында кезделген 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) ландшафттық-экологиялық көзқарас негізінде жерге орналастырудың, жерді аймақтарға бөлудің республикалық, облыстық және аймақтық схемаларын (жобаларын) және жер ресурстарын пайдалану, жақсарту және қорғау бағдарламаларын әзірледі;

2) қолданыстағы жер пайдалануды қалыптастыру және ретке келтіру жөніндегі шаруашылықаралық жерге орналастыру жобаларын жасауды, белгілі бір жерде жер учаскелерін бөліп беру мен шекарасын белгіледі, жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына құжаттар жасауды;

3) белгілі бір жерде елді мекендердің шекарасын (шегін) анықтау мен белгіледі, 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 белгіледі;

5) жерге орналастыру, бүлінген жерді жаңғырту мен жана жерді игеру жобаларын, сондай-ақ жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзірледі;

6) жерді тугендеу 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 зерттелетін 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 калыптастыруға, 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.

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).

Бұя ережеде жерге орналастырудың негізгі қағидалары, міндеттері мазмұны карастырылған, Жерге орналастырудың негізгі қағидалары болып ҚР Жер кодексiнiң 4-бабында аталған жер туралы заңнаманың қағидалары (Қазақстан Республикасы аумағының тұтаслығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағидасы) 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;
- шекарапарда 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, жана ауыл шаруашылығы алқаптарын игеруге және қолда бар алқаптардың жағдайын жақсартуға, жерлерді эрозиядан және дефляциядан, селден, су басудан, құрғадан, қызылдан, кейінгі тұзданудан, шөлден, химиялық, радиоактивтік және өндірістік қалдықтардан лас-танудан 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 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 кодексiнiң 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

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, соқдай-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 кұрайды:

— жер иеліктерінің, пайдалану құқығындағы жерлердің, жер алаңдарының, алаңдардың, учаскелердің, топырақтық және геоботаникалық контурлар мен олардың шекараларының; топырақтың кү-

нарлығынын өзгеруімен байланысты процестерді (шөлейттену, су және жер эрозиясының күшеюі, гумус пен коректену 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 есімдік 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, кар көшкінінің, селдің, жер сілкінісінің, қареттық, криогендік және басқа да құбылыстардың нәтижесіндегі процестерді;

— елді мекендер жерінің, мұнай және газ өндіру жерлерінің, таза ауа құрылыстарының, қиындау қоймаларының, қоқыстардың, жанар-жанар май қоймаларының, тыңайтқыштардың, автокөлік тұрақтарының, өндірістік улы қалдықтар мен радиоактивтік материалдардың қому 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 мониторингінің 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.

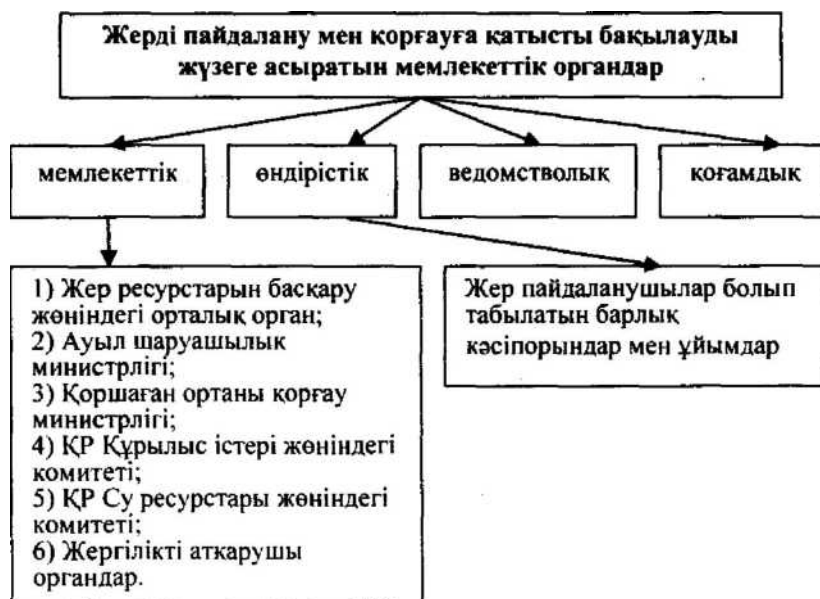
Ережеде қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірінғай мемлекеттік жүйесінің максаттары, міндеттері, функциялары анықталған.

Қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірінғай мемлекеттік жүйесінің құрылымы мониторингтің ауқымымен және оның, аумақтық сферасымен анықхалады. Оның жүйелерінің қатарында жер ресурстарының мониторингісі де кезделген, ал бұл жүйенің ішінен жер сапасының мониторингі қарастырылған.

Аумақтық ауқымына қарай қоршаған орта мен табиғи ресурстар мониторингісінің бірінғай 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 бірінғай мемлекеттік жүйесінің мәліметтердің бірінғай қорын енгізуді уәкілетті мемлекеттік органдар мен олардың аумақтық бөлімшелері өз құзыреті шегінде жүзеге асырады.

13.2. -ке арналған № 1 схема



! 3.3.-ке арнаған № I схема

Жерге орналастырудың құрамы

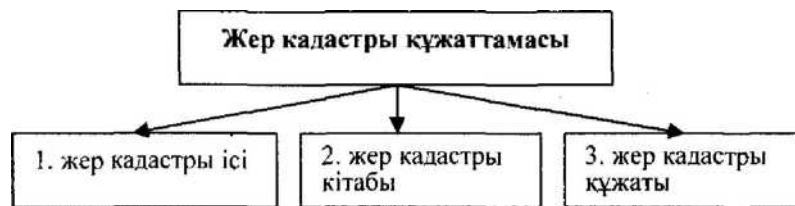


1	2	3	4	5	6	7	8	9
аэроарыштық	картографиялық	жерге орналастыру	түгендеу жұмыстары	топырақты зерттеу жұмыстары	К.И.И.О.А.У.И.	бағалаушылық		езге де жұмыстар

Мемлекеттік жер кадастры

Мелиоративтік кадастр (жер кадастрының курамдас бөлігі)

Кадастр мақсаттарындағы зерттеулер мен іздеушілік жұмыстардың түрлері



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 максаттары 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 максаттары 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 қажеттіліктерге 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 екілдік 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.

S 4-тарау. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық

14.1. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың жалпы ережелері,

Заңды жауаптылықты құқықтық қатынастарда өз жұрыс-туры- сының тек оң салдарын алу мақсатында субъектінің өз міндеттеріне қатысты жауапкершілікті қатынасы ретінде түсіндіруге болады. Заңды жауаптылық заңнамада кезделген 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 құқығыныңобъектісі ретінде де, мемлекеттік басқару мен қор-ғаудың 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 заңларының 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 заңнама 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 жауаптылық қатары 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 кезделмеген 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 білдіреді.

Б.В.Ерофеев заңды жауаптылықты мемлекеттің қорғау функциясы ретінде анықтайды, сол себепті, оның туындау негізі болып

¹ Земельное право России. М. Учебник. Стоглав. 1995. С. 124-125 -
Земельное право России. Учебник. М.. Былина. 1997. С. 198.

кандай да бір құқық бұзушылықтың қоғамға қауіптілігінің дәрежесі табылады.⁵

Оқу құралдарының қазақстандық авторларынан И.Г. Архипов өзінің «Земельное право Республики Казахстан» атты оқулығында жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықты қарастырмаған.*

А.Х.Хаджиев мынадай анықтама береді: «Заңды жауаптылық құқық бұзушылықты жасағаны үшін туындайтын және құқық бұзушыға өзіндік және мүлкілік сипаттағы қолайсыз салдарды көтеру міндетінен тұратын мемлекеттік мәжбүрлеу шаралары түрлерінің бірі болып табылады».³ 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 кездейсоқ етеді. Ол бұзылған құқықты қалпына келтіру, келтірілген зиянның орнын толғыру және т.б. құрауы мүмкін, бірақ, міндетті түрде жағалаудан тұрады».⁴

А.Х. Хаджиевтің анықтамасы бойынша жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық белгілі бір жүйеге реттелген нормативтік құқықтық ортақтық — жер қатынастары саласындағы құқыққа қайшы әрекеттер үшін әкімшілік, қылмыстық, азаматтық-құқықтық, гәріптік нормаларды, сонымен қатар, жер-құқықтық жауаптылықты күрайтын жер құқығы саласының құқықтық институтын білдіреді. 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 қояды 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.

¹ Ерофеев В.В. Земельное право. Учебник. М., Новый Юрист. 1998. С. 344.

² Архипов И.Г. Земельное право. Учебное пособие. Алматы. Юрист. 1999.

Хаджиев А.Х. Земельное право. Учебное пособие. Алматы. 2001. С. 239

⁴ Явич Л.С. Общая теория права. Изд. Ленинград. 1976. С. 231

Мысалы, Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің 277- бабы мынаны көздейді: «Табиғи ресурстарды пайдалану, кәсіпорын- дарды 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 жашай кырылуына 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 жыл- ға 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 жана және қайта жанғыртылатын 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 лас- тауды 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 кезделген ерекше жағдайларды қоспағанда, аталған заңмен белгіленген экологиялық талаптар әскери және қорғаныс объектілеріне және әскери қызметке

толық көлемдетаралады (ҚР «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңының 61-бабы).

Қылмыстық заңнаманың нормалары аталған қуқық 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 қуқық салаларының нормалары деп атауға болмайды.

Мұндай нормаларды жер және экологиялық қуқықтардың нормаларына ауыстыру және жер және экологиялық заңдарды бұзғаны үшін жауаптылықтың түрлерін жер және экологиялық қуқықтың қуқықтық институты болып табылады деп көрсету қуқық салаларын ажырату теориясына және қуқықтық реттеудің пәні мен әдісіне қайшы келер еді.

14.2. Жер заңдарын органы үшін заңды жауаптылықтың түрлері

Заңды жауаптылықты түрлерге бөлудің негізінде қуқықтың салалық орны жатады.¹

И.С. Самошенко және М.Х. Фарухшин жазғандай, заңды жауаптылықтың түрлерінің көп болуы әртүрлі қуқық салаларына тән қуқықтық реттеу әдістерінің келісімін көрсетеді.²

Қуқық салаларында реттеу әдістері де, оларды қуқықтық қамтамасыз ету құралдары да, ең алдымен, салалық қуқықтың реттелетін қоғамдық қатынастарының шеңберімен анықталатын өзіндік мазмұнымен және пайдалану жағдайларымен ерекшеленеді. Бұдан шығатын қорытынды, қуқықтық реттеу әдістері мен оларды қуқықтық қамтамасыз ету құралдары қуқықтың пәнінен ажыратылмайды. Бұл ретте қуқықтық қамтамасыз ету құралдары қуқықтың әдісіне де, пәніне де бағынады және оларға қызмет етеді. Олар өздерінің бағыты бойынша қорғау қатынастарының шеңберін реттеу/е ғана емес, сонымен қатар, жалпы мағынадағы қуқықты мемлекет үшін қажетті оағытта дамытуға, оның негізгі мақсатына жетуге жағдай жасауға арналған.³

Ерекше атап өтетін жайт, жер қуқығы нормалары жерге меншік қуқығын, жер пайдалану қуқығын және жер қорғауды реттей оты-

¹ Алексеев С.С. Общая теория социалистического права. Вып. второй. Свердловск. 1964. С. 198. Самошенко И.С., Фарухшин М.Х. Ответственность по советскому законодательству. С. 182

² Самошенко И.С., Фарухшин М.Х. Ответственность по советском} законодательству. С. 182

Стамкулов А.С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. Учебное пособие. Алматы. Мектеп. 1982. С.30

рып, олардын 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 қамтамасыз 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 (превешиялар) 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.

14-

тарста арналған схема

Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түрлері



Мүліктік-жер құқығы жауаптылығы - меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зиянды өтеу

жер учаскесін алып қоюмен байланысты жер-құқықтық жауаптылығы

жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбау (ҚР ЖК 92-бабы)

жерде ұтымды пайдалану ережелерін өрескел түрде бұю және жер учаскесінің нысаналы мақсатын бұю (ҚР ЖК 93-бабы)

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 күмәндандық орынсыз екенін байқауға болады.

Сонымен қатар, жер-құқықтық әдебиетінде жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың арнайы түрі туралы да көзқарас бар. Мысалы, Б.В. Ерофеев атап өткендей, ерекше нормативтік құқықтық актілерде кезделген 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 анықтаған күннен бастап 2 айдан кем емес уақыт; жер-құқықтық жауаптылығы біртарап 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.).

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 кодексінде² 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:

!) ауыл шаруашылығы өндірісіне не тұрғын үй құрылысы мен езге де құрылысқа арналған учаске, егер Қазақстан Республикасының заңдарында неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, бір жыл ішінде тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда жер учас-

¹ Стамкулов А.С. Правовая охрана природы в Казахской ССР. С. 36-42.

² Ведомости Казахской Советской Социалистической Республики. 1990. V- 47, ст. 429.

кесі ҚР Жер кодексінің 94-бабында кезделген тәртіптен меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін. Бұл кезенге учаскені игеруге қажетті уақыт, сондай-ақ дүлең алғаштар 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 қунарлығының едәуір төмендеуіне не экологиялық жағдайдың нашарлауына әкеп соғатын болса, Қазақстан Республикасының жемшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында кезделген жазаларына қатыстырылғаннан кейін жер учаскесі меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін (ҚР ЖК 93-бабы),

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 табылса, 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 көлемдері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді. ҚР Конституциясының 14-бабына сәйкес, заң мен сот алдында жұрттың бәрі тек. 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 учаскесі алып қою тәртібі Цр Жер кодексінің 94-бабында кезделген.

Жоғарыда аталып өткендей, меншік иелері мен жер пайдаланушылардан ҚР Жер кодексінің 92 және 93-баптарында кезделген жағдайда жер учаскесін алып қою жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талап-арызы бойынша сот тәртібімен жүзеге асырылады.

ҚР Жер кодексінің 92-бабында кезделген жағдайда жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға беріледі.

шыға талап-арыз қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскемі максаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер учаскесінің меншік иесі не жер пайдаланушы учаскені максаты 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, алыт 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 он 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 құқығы¹

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 құландыратын құжаттардың нысанын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Осы учаскенің шектері заттай түрде белгіленбейінше және жергілікті уәкілетті орган жер учаскесіне қатысты құқықты құландыратын 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 саула-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 редакциясын өзгерткеннен, яғни, «меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын сату» сөздерінің орнына «меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын жер учаскесін сату» деген тіркесті қолдану керек.

немесе жер пайдалану құқығы (жер учаскесінің мемлекеттен сатып алынған жалдау құқықтарына қатысты) Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу және атқарушылық заңдарында белгіленген тәртіппен ашық сауда-саттықта сатылады.

Сатудан тускен 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 көшеілады (ҚР ЖК 94-бабы).

ҚР Жер кодексінің 96-бабы «Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесін бағалау» деп аталады, ал бұл баптың мәтінде былай делінген: «Меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы нарықтық қуны 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 қунын бағалау оның нарықтық қуны бойынша жүргізіледі».¹

ҚР Жер кодексінің 95-бабы заңдарда кезделген жағдайда жер учаскесін тәркілеуді көздейді. Қазақстан Республикасының заң актілерінде кезделген жағдайларда, қылмыс немесе өзге де құқық бұзылыс 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 оқың ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, онда үйі мен шаруашылық қора-жайлары орналасқан жер учаскелері, сондай-ақ көзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін қажетті жер учаскелері Қазақстан Республикасының қылмыстық атқару заңдарында кезделген тізбеге сәйкес тәркіленбегенге тиіс.

Тәркіленген жеручаскелері мемлекеттік меншікке қайтарылады. Тәркілеу объектісі болып табылатын мұндай жер учаскелері не жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сағылуы 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

¹ Юридическая газета. 7-января 2000 г.

байланысты тәртіптік әрекеттерді 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» заңы¹ атауға болады. Бұл Заңның 10-тарауында жұмысшының көтермелеу және жазалау шарапары кезделген,

Аталған Заңның 94-бабында еңбек тәртібін бұзудың анықтама-лары 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 оған 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;

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 кенідіктерді бұзуда 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 жұмысшының сипатына қайшы келмейтін жағдайларға «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) сүгіс;

¹ Юридическая газета. 7-января 2000 г.

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) жұмысшылан 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, жұмыс- шының 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 шатырдануға болады,

ҚР «Еңбек туралы» заңымен қарастырылмаған тәртіптік жазалар шараларын қолдануға жол берілмейді.

Мемлекеттік қызметшілерді тәртіптік жауаптылыққа тартудың негіздері, шарттары және процессуалдық ерекшеліктері ҚР Президентінің 1999 жылғы 31-желтоқсандағы № 321 Жарлығымен* 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 қарастырылған,

Жұмысшының тәртіптік жауаптылыққа тартылуы, негіздер болған жағдайда, оны жауаптылықтың басқа да түрлеріне (азаматтық-құқықтық, материалдық, әкімшілік, қылмыстық және т.б.) тарту тудан 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.

¹ Сборник нормативных актов по административному праву Республики Казахстан. Алматы. 2000. С. 237-241

14.5. Қазақстан Республикасының жер заңдары бойынша мүлкіктік жауаптылық (жер учаскелері иелерше немесе жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеу)

Жер құқығы әдебиетінде меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеуді азаматтық-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 кезделген. 2001 жылғы 24-қаңтардағы «Жер туралы» заң заңды жауаптылықтың ешбір түрін қарастырмаған, тек былай деп атап өтеді: «Жер заңдарын органы 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 мүлкіктік (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 зияндарды алдын алу мен олардың салдарын жоюға, субъектілердің, меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жеручаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою кезіндегі зияндарды толық көлемде өтеу құқықтарына, олардың басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарына 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 алу кезіндегі ауыл

Хаджиев А.Х., Земельное право Республики Казахстан. Общая часть. 2001. С.

Занға сәйкес жағдайларда	Занға қайшы жағдайларда
<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 байланысты меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын шектеу;</p> <p>3) ҚР ЖК 90-бабында көзделген жерлерді алып қою.</p>	<p>1) меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзу;</p> <p>2) топырақтың құнарлығын бұзғанда, су режимін нашарлатуға, ауыл шаруашылығы өнімдері мен өсімдіктер үшін зиянды заттар бөліп шығаратын объектілер құрылысы және оларды пайдаланудың нәтижесінде жерлердің жағдайының нашарлауы.</p>

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник. М., Новый Юрист. 1998. С. 361-362.

1. Әзірше мемлекеттік органдардың шешімімен меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылуына алып келетін мемлекеттік иәттiктер үшін жер учаскесін алып қою (сатып алу) заңға сәйкес әрекет болып табылады және оның негiздерi жер және басқа да заңдарда кезделген, Мысалы. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84-бабы жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюдың немесе меншік иесінің не жер пайдаланушының, келісімімен басқа құны тек жер учаскесін берудің келесі негiздерін көздейдi:

- 1) халықаралық мiндеттемелер;
- 2) қорғаныс қажетіне. ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени ықпалға жер беру;
- 3) учаскенің астынан пайдалы қазбалардың кен орнының (кен таралғандардан басқа) табылуы;
- 4) жол салу, іекірі арату, байланыс желілері мен магистральды құбырларды тарату. сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың басқа мүмкін нұсқалары болмаған кезде мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;
- 5) қулау (қирау) қаупі бар апатты және ескірген үйлерді бұзу;
- 6) қалалар мен өзге де елді мекендердік 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 негiздерден басқа да негiздер қозделуі мүмкін.

ҚР Жер кодексінің 91-бабында қозделген тетенше жағдайларда жер учаскесін уақытша алып қою заңға сәйкес болып табылады.

Дүлей апаттар. соғыс жағдайындағы режим, авариялық. эпидемиялар. індеттер жағдайында және өзге де тетенше жағдайлар кезінде жер учаскесі жергілікті атқарушы органдардың шешімімен меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға олардың шеккен шығыны егеле отырып. олардан қорғау мүддесі үшін уақытша алып қойылуы мүмкін. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының шеккен шығынын қамтамасыз ету бағасы сот тәртібімен даулануы мүмкін.

Тетенше жағдайдың қолданылуы тоқтатылған кезде жер учаскесі меншік иесіне (жер пайдаланушыға) қайтарылуға тиіс және дау таланып жатқан жағдайда ол сот тәртібімен оның қайтарылуын талап етуге құқылы.

Жеручаскесін меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға қайтару мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны өтеледі.

Жер учаскесін уақытша анып 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 құқықтарыш 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 ұландыру, ластау және т.б.

Жер учаскелерінің сапасының нашарлауы топырақтың құнарлығын бұзуга, су режимін нашарлатуға, ауыл шаруашылығы өнімдері мен өсімдіктер үшін зиянды заттар бөліп шығаратын объектілер құрылысы және оларды пайдаланудың нәтижесінде орын алуы мүмкін.

Қазіргі кезде кешікес ауыл шаруашылығы жер пайдаланушыларының — мұнай-газ-металл өндіруші өнеркәсіп субъектілерінің жоғарыда аталған іс-әрекеттері жиі орын алығи 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 өкіметтік-аумақтық бірлік өтеуіне тиіс,

Өтемақы мөлшерін айқындау кезінде оған мыналар енгізіледі:

1) жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны;

2) жеміс ағаштары мен көпжылдық ерекшелерді 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 органианың жер учаскесіне тиісті құқық беру туралы шешім қабылдауы үшін негіз болып табылатын жерге орналастыру жобасының (жерге орналастыру ісінің) құрамында белгіленеді.

Өтелуге тиісті шығынның мөлшері жана 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 кемтүспейтін көлемінде анықталады. Ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қозғалдыруға тыйым салу туралы ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығынды өтеу нормативтерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Жер сапасының нашарлауынан туындаған шығынның мөлшері алқаптарды бір түрден екіншісіне ауыстыруға байланысты жағдайларда олардың сапасының төмендеуіне сәйкес нормативтердің (жер-аі 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 ' Ауыл шаруашылығы және орман алқаптарын алып қозғалдыруға 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 қозғалдыру 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

: J Қазақстанская правда. 9 октября 2003 г

;;M!

Жерге орналастыру жобасында мыналар көрсетілуі тиіс: жер пайдалану құқығындағы жер учаскесі кімнен Цлынатыны (жеке және заңды тұлғаның атауы), оның кімге берілетіні (жеке және 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, жеручаскесінің 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 эрқайсысына жер учаскесі беріледі, ал жерге орналастыру жобасында мыналар қосымша көрсетіліп өтеді:

қунарлы топырақ қабатын салу кезделген 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 кезделген 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 лас- танған 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 кезделген оған да жағдайларда шығын өтелмейді.

Шығынның мөлшері жеручаскесінің берілуіне мүдделі тұлғамен келісіледі және жергілікті атқарушы органның шешімімен бекітілетін жер учаскесіне құқық беру туралы актімен рәсімделеді.

14.6. Жер заңдарын бұзғаны үшін өкілшілік жауаптылық

Жер заңдарын бұзғаны үшін өкілшілік жауаптылық — бұл жер құқық бұзушылықтары саласындағы заңды жауаптылықтың түрлерінің бірі. Мұндай жауаптылық тек заңдарда кезделген жағдайларда және өкілшілік құқық бұзушылықтың құрамы орын алған жағдайда ғана туындайды.

Өкілшілік құқық бұзушылық дегеніміз осы Кодекке бойынша өкілшілік жауаптылықтағайындалатын жеке тұлғаның құқыққа қай-

І шы, кінәлі (қасақан немесе абайсыз) әрекеті немесе әрекетсіздігі { (ҚР ӘҚБК 26-бабы).

І Заң әдебиетінде заңды жауаптылықтың бұл түрінің сипаты І 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;

І 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 бұзушылықтың ралы істерді қозғау (ҚР ӘҚБК 634-бабы), жер заңдарының бұзылуын осыған уәкілетті лауазымды тұлға хаттамаға тіркейді (ҚР ӘҚБК 636-бабы) және т.б.²

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 күрту және жою; жерлердің жағдайына кері әсер ететін мелиоративтік және езге 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 ұлау; зақымдау; жол құрылыстарына қасақана зиян келтіру және т.б.

Соңғы жағдайдағы шаруашылық және тұрмыстық құрылыстарды өз бетімен салуды, егілген өсімдіктер мен дақылдарды ұлау, зақым-¹

Стамқұлов 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.

дауды, жол қурылыстарына қасақана зиян келтіруді экономикалық сипаттағы қуқық бұзушылықтарға да жатқызуға болады, себебі, бұл қуқық бұзушылықтар жер учаскесінің меншік иесі мен жер пайдаланушылар үшін белгілі бір экономикалық пайданы жоғалтуға әкеп соғады,

А.Х. Хаджиев жер заңдарына қатысты қуқық бұзушылықтарды келесі топтарға бөледі:

1) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың мүлдіктік қуқықтары мен мүдделеріне зиян келтіретін қуқық 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 қуқық 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 бае тарту немесе жалтару; жер учаскесін беру туралы талаптарды қараудың белгіленген мерзімдерін бұзу және т.б.;

3) жерді пайдалану ережелерін бұзу: жерлерді нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбау; ауыл шаруашылығы: мақсатындағы жерлерді утымды пайдаланбау; ауыл шаруашылығы өсімдіктерінің арам шөптеріне және зиянкестеріне қарсы күрес шараларын жүргізбеу;

4) экологиялық бағыттылыққа не қуқық бұзушылықтар: ауыл шаруашылығы және басқа да жерлерші бұлдіру; жерлерді пайдаланудың табиғат қорғау режимінің талаптарын орындамау; жерлердің жағдайын кері әсер ететін объектілерді орналастыру, жобалау, қурылысы н жүргізу және пайдалану;

5) жердегі өндірістік-шаруашылық қызметті жүзеге асыруға қатысты белгіленген талаптарды бұзу: шаруашылық және турмыстық қурылыстарды өз бетімен салу; ішкі шаруашылықтық жерге орналастыру жобаның шегінен шыға отырып әрекет ету және т.б.

Аталған қуқық бұзушылықтардың арасында ҚР Жер кодексінің 92-93 баптарында кезделген жер учаскелерін нысаналы пайдалануды бұзу және жерлерді утымды пайдалану талаптарын өрескел бұзу қарастырылмаған. Жер заңдары қуқық бұзушылықтың екі түрін ерекше бөліп көрсетеді: жеке меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығы субъектілеріне берілетін жер учаскелерін нысаналы және утымды пайдалануды бұзу. Тіпті, шаруашылық және турмыстық қурылыстар объект ілерін өз бетімен басып алу немесе өз бетімен салу да ҚР жер қорын нысаналы және утымды пайдалануды бұзу болып табылады.

Жер заңдары нормаларының талаптарын бұзуды ҚР Әкімшілік қуқық бұзушылықтар туралы кодексе! келесі түрлерге бөледі:

1) меншікке кол 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 құқықбұзушылық 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 құқықбұзушылықтарының арасынан жер қорын басқару саласындағы құқық бұзушылықтарды (арнайы жер қоры туралы акпаратты 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 кезделген 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 құқықбұзушылық 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 (ҚРЖК 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 бұзушылығы- тар (/ Н-т арау):

118-бап, Жерге меншік құқығын бұзу;

114-бап. Жеручаскелерін 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 жұмыс- тарын жүргізу;

256- бап, Жер учаскелерін беру туралы талап-арыздарды қараудың белгіленген мерзімдерін бұзу;

257- бап. Тұрғын үй құрылысына арналған жеручаскелерінің 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 уақтылы 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 мате-риалдарды кіргізу;

309- бап. Зиянкестермен, өсімдіктерауруларымен және ара.мшөп-термен күрес жөніндегі ережелерді бұзу;

в) қоғамдық қауіпсіздік пен халықтың денсаулышына қол сұғатын Қ/Кық бұзушылықтар (21-тарау):

31S-бап, Жабайы есірткі шөптерін жоюға байланысты шараларды қолданбау (бұл ҚР Жер кодексінің 140-бабының 2-тармағында кезделген). Карантиндік зиянкес өсімдіктердің қатарына жабайы есірткі шөптері де жатады (Қазак КСР аумағындағы арам шөп өсімдіктермен күрес жүргізудің негізгі ережелерін қараңыз).

з) Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекара режимінің және Қазақстан Республикасы аумағында жүріп-турубың белгілен-геи тәртібіне қол сұттын әкімшілік қуқың бұзушылықтар (95-та-рау, 389, 390-баптар);

389- бап. Шекара аймағында шекара режимін және жекелеген аумақтарда жүріп-тұру тәртібін бұзу;

390- бап. Қазақстан Республикасының аумақтық және ішкі сула-рындағы 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 құрылыстарын пайдалану және қорғау ережелерін бұзуы.

Жер заңдарын бұзумен байланысты әкімшілік құқық бұзучылық-тарды істердің ^ведомстволығы:

541 -бап — аудандық және оларға теңестірілген соттардың судья-лары ҚРӘҚБК218,219,308 және 318-баптарында көзделген істерді қарайды;

554-бап — қоршаған ортаны және табиғи ресурстарды шрғау саласындағы уәкілетті органдар ҚР ӘҚБК 297-бабында кезделген істерді (ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың режимін бұзу) қа-райды;

560-бап — өсімдіктер зиянкестері жөніндегі уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 307 және 309-баптарында көзделген істерді қарайды. Бұл — карантиндік зиянкестермен, өсімдіктер ауруларымен және арамшөп-термен күрес жөніндегі ережелерді және зиянкестерге, өсімдіктер ауруларына және арамшөптерге қатысты ережелерді бұзу;

562- бап — орман, балық және аңшылық шаруашылық саласын-дагы! уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 121. 282.285, 286.287 және 288-бап-тарында көзделген істерді қарайды;

563- бап — жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 120-, 250, 25 К 252. 253, 254, 255. 256. 257 және 258-бап-тарында көзделген істерді қарастырады;

549-бап — көлік және коммуникация саясатындағы уәкілетті орган ҚР ӘҚБК 488,489 және 499-баптарында кезделген 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 кезделген 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 он-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 ІІ-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 элементін жаппай қырылуына және өзге де ауыр салдарға алып келсе, — белгілі бір лауазымды иелену небелгілі 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 қорсетілген. олардың қатарынан табиғи ресурс-

тардың объектісі және қоршаған ортаның құрамдас бөлігі ретінде 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, тасу, малдау, сақтау, қолдану, пайдалану кезінде экологиялық талаптарды бұзу, егер бұл әрекеттер адам 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 кезделген 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 қолдану немесе қолдану 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 кезделген 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 қапатытудың 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 белленген 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 белленген 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 ұзарту 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 кезделген. Бұл қылмыстың сипаты мынадан кінәлісі 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 қышқыл зиянды өнімдерімен жерді улау, ластану 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 күзету жұмыстарымен жазаланады.

2. Дәл осы әрекет тетенше 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 шіміне 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 қылмыс ғарта ерекше қорғалатын табиғи аумақтар режимін бұзу да жатады.

ҚР Жер кодексінің 1-бабына сәйкес, қорғалатын табиғи аумақ Қазақстан Республикасы жер қорының санаттарының біртүрі болып табылады.

ҚР Жер кодексінің 122-бабында ерекше қорғалатын табиғи аумақтар және сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі белгіленген.

Нүл жерлерді өзге қажеттіктерге алып қояғажол берілмейді және оларда ерекше қорғау режимі не шаруашылық қызметтің реттелу ші режимі белгіленед;

Ерекше қорғауды қамтамасыз ету үшін осы аймақтар шегінде мемлекеттік табиғи-қорық қорының объектілерін сақтау мен молайтуға кері әсерін тигізетін кез келген қызметке ғылым 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 қорсеткіш 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 күзету жұмыстарымен жазаланады.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда мемлекеттік табиғи-қорықтық қор объектілерін қасақана бұздыру не жоюдың нәтижесінде елеулі зиян тигізу — үш жылға дейінгі мерзімге бас бостандығын шектеумен не осы мерзімге бас бостандығынан айырумен жазаланады.

ҚР КК 299-бабы экологиялық ластанудың салдарын жоюға оап-ланысты шаралар қолданбауды қарастырады.

Экологиялық ластануға ұшыраған жерлерде қалпына келтіру шараларын жүргізу міндеті жүктелген тұлғалардыңосындай шараларды тиісті жүргізбеуі немесе оларды жүргізуден жалтаруы адам өлі- міне не адамдардың жаппай ауруға шалдығуына немесе қоршаған орта үшін өзге де ауыр салдарға алып келсе — бес жүзден мыңға дейін 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.

Тәжірбеде жер учаскелерін азаматтарға заңсыз сатумен, жалға берумен, табыстаумен, соның ішінде, шетелдіказаматтар 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 сурақтары:

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 сурақтары:

1. Заңды жауаптылықтың негіздері болуы мүмкін;
- 1) Құқыққа қайшы әрекет немесе әрекетсіздік;
- 2) құқыққа сай әрекет немесе әрекетсіздік.

2. Занды жауаптылықтың негіздері болуы мүмкін:

- 1) кері салдарға ие қуқық бұзушылықтар-
- 2) кері салдарға ие емес қуқық бұзушылықтар.

3. Занды жауаптылыққа жатпайды:

- 1) орыкетсізліктің нәтижесіндегі шығындарды өтеу;
- 2) шығынды ерікті түрде өтеу;
- 3) шығынды сот органдарының шешімі бойынша өтеу;
- 4) шығынды әтемақы тәртібінде өтеу

4. Жер-қуқықтық жауаптылыққа жатпайды:

- 1) жер учаскесінің нысаналы максатын бұзу;
- 2) утымды пайдалану ережелерін бұзу-
- 3) жер учаскесін уактылы пайдаланбау-
- 4) жер учаскесін пайдаланусыз қалдыру.

5. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер учаскесін соттын алып қою-
ына қатысғы қандай тәртіп белгіленген?

- 1) жер заңдарын бұзылуы себепті жер учаскесін алып қояды;
і.)уәкілетті орган қуқықбұзушылықты жоюдың қажеттігі тураы ескерту жасаған соң алып қояды;
- 3) әкімшілік қуқық бұзушылықтар туралы заңдарда кезделген жазалау шараларын қолданған соң алып қояды;
- 4) жер учаскесін тек сот ескертусіз алып қоя алады және әкім-шілж жаза қолдана алады.

6. Шығындарды өтеу шараларын заңды жауаптылықтын қай ту-рін қолданбастан жүзеге асыруға болады?

- тәртіптік жауаптылықты;
- әкімшілік жауаптылықты;
- қылмыстық жауаптылықты;
- моральдық жауаптылықты;
- жер-қуқықтық жауаптылықты.

Әдебиеттер:

Абдраймов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации норм земельного права. Алматы, 2001 г.

*) Абдраймов Б.Ж. Актуальные вопросы правоприменения при разрешении земельных споров. Алматы, 1998 г.

Абдраймов Б.Ж. Земельное законодательство и судебная практика. Алматы, 2002.

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) Самошенко 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 200 І.
- 16) Уголовный кодекс РК. Ведомости Парламента РК. 1997, № 15-16.
- 17) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі. Алматы, ДЭУ-ірі, 1995.

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 беруді 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 жеручаскесіне 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 өгініш берушінің тұрғылықты жері не 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 жауаптылыққатартылады (ҚР ӘҚБК 257-бабы).

ҚР Жер кодексінің 43-бабына сәйкес, жер учаскесіне субъективтік құқық осы учаске шекарасындағы топырақтың үстіңгі қабатына, түйе су айдындарына, ежелдерге 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 үстіңгі және астыңғылардың барлығын өз қалауы бойынша және қандай да бір рұқсаттардың қажетінсіз пайдалана алады.

¹ Вестник Казахстана. 29 июня 1995 г.

Жеручаскесінің ағалған 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 куқықты куәландыратын құжатты берген жағдайда жоғарыда аталған куқықты пелене 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 куқықтары шартты жер үлесіне куқық туралы куәлікпен куәландырылады.

Барлық жер даулары жоғарыда аталған жеке меншік куқығындағы, жер пайдалану куқығындағы, жалға беру куқығындағы жер учаскелеріне, шартты жер үлестеріне, сонымен қатар, сервитут куқығына 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 куқық нормаларының негізінде шешеді.

Егер жер учаскесіне қатысты куқықты рәсімдеудің жоғарыда аталған тәртіптерінің барлығы орындалса (оның шекарасы, мөлшері, орналасқан жері туралы мәліметтерді нақтылай отырып), бетен жер учаскесіне куқықты қасақанабузу жағдайларын есептемегенде, жер даулары туындамайды.

Сонымен, жер даулары меншік иесінің, жер пайдаланушының куқықтарына, жалға беруге, шартты жер үлесіне, сервитутқа және жер учаскелеріне қатысты куқықтарға қол сұғушылыққа қатысты туындауы мүмкін. Сондай-ақ, уәкілетті органдардың жоғарыда аталған куқықтарды жүзеге асырудың іс жүргізушілік нысандарына қатысты белгілі бір әрекеттерінің немесе әрекетсіздіктерінің негізінде де жер даулары туындауы мүмкін.

Мысалы, жер заңдарын бузумен байланысты жер куқық 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 тапуда 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 кенінен 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.

¹ Иконицкая И. А. - Разрешение земельных споров. М. «Юридическая литература». 1973. с. 38

ҚР Жер кодексінің 167-бабына сәйкес, жер қуқығы қатынастарынан, я гни, жерге меншік қуқығын және өзге де қуқықтарды жүзеге асыратын жекелеген субъектілерге жер учаскелерінің бекітілуімен, жер ресустарын басқарумен байланысты жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі құқықтық қатынастардан, туындайтын даулар сот тәртібімен каралады.

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 меншік иесі немесе жер пайдаланушы меншік қуқығын немесе жер пайдалану қуқығын 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 жеручаскесін беруге, соқың ішінде, жер учаскесіне қуқықты қуәландыратын құжатты рәсімдеуге байланысты процедуралық мәселелер де табылады.

Жеручаскесі 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 қуәландыратын құжаттарды беру;
- 5) жер учаскесіне құқығың тоқтатылуы;
- 6) жер учаскесі шекарасының өзгеруі;
- 7) жеручаскесін калыпты пайдалануға кедергі жасайтын жағдайларды жою;
- 8) келтірілген шығындардың (зиянның) мөлшерін анықтау;
- 9) жер учаскесін пайдалану және қорғау шарты бойынша міндеттерді орындамау;

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. Жй И ст.75

- 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;
- 13) жер аукционына қағысуға 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 мышалардың арасында туындайды:

- 1) бастапқы және туыс жер пайдаланушылардың;
- 2) жергі.ікі! 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) мүфәгерлердің,
- 9) мемлекеттердің;
- 10) жер учаскелерінің меншік иелерінің, жер пайдаланушылардың және жалға алушының;
- И) шартты жер үлестері субъектілерінің;
- 12) Қазақстан Республикасы жер заңдарында кездескен 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 ұғымды 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 қожалығынатиесі-

лі' жерлерде «МИД» ЖШС оның кшісімінші электр кабылдау желі- сін өткізген. Электр кабылдау желісін орнату шаруа қожалығының жер пайдалану құқығына нұқсак тигізді. Таран аудандык сотының шешімі мен талап-арыз қанағаттандырылды. Жалпы алғанда дау сервитут құқығын орнықтыруға қатысты туындаған.

Алайда, «МИД» ЖШС электр желісін тарту кезінде жер заңдарының талаптарын орындамаған, сервитут құқығын қуәландыратын құжатты рәсімдемеген және жер учаскесінің меншік иесіне шығындарды өтемеген.

Б.К. Заирбаеваның «Көктерек» өндірістік кооперативіне қатысты жеручаскесін пайдаланудағы кедергілерді жоғотуралы талап-арызы Меңдіқара аудандык сотының шешімімен қанағаттандырылды. Облыстык соттың азаматтык істер жөніндегі алқасының анықтамасымен бұл шешімнің күші жойылып, талап-арызды қанағаттандырудан бас тарту туралы жаңа шешім қабылданды.

Іс материалдарына сәйкес, талапкер жер теліміне құқықгы сыйға тарту шарттарының негізінде Оспановтардан жалпы көлемі 125 га жер телімін алды, Оларды нотариалды түрде қуәландырып, жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі аудандык комитетте тіркеуден өтті. Осы құжаттардың негізінде талапкер «Көктерек» өндірістік кооперативінің төрағасына жер үлесін беру туралы өтініш жасады, себебі, талапкерге тиесілі жеручаскесі 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 азаматтык істер жөніндегі алқабірінші инстанция сотының талап-арызды қанағаттандыру туралы шешімінің күшін жойып, талап-арызды қанағаттандырудан бас тарту туралы жаңа шешім қабылдады. Өзінің қорытындысын алқамына 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,

Азаматтык 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 кооперативін құру немесе ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу мақсатында кәсіпорынның жұмысынан шыққан кезде оған кәсіпорын жерлерінің құрамынан учаске бөлінеді. Материалдардан көрініп тұрғандай, инстанциямен сұралып отырған жеручаскесі «Көктерек» өндірістік кооперативінің жер пайдалануында. Жер учаскесінің талапкерін анықтап

алған соң ғана бұл учаскені орналастыру актісімен бекіту мәселесі тууы мүмкін. функцияны атқарушы биліктің жергілікті органдары жүзеге асырады. «Көктерек» өндірістік кооператив! 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 0,103 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 тартып 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 ережелінің 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 бойы 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 құрамына 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 каралды. Қабылданған сот шешімдері күшін жойған соң іс облыстық соттың өндірісіне қабылданды. Бұл сот өзінің 1996 жылғы 10-сәуірдегі ұйғарымымен талапкердің талап-арыздан бас тартуын қабылдады, іс бойынша өндірісті тоқтатып, тараптарға іс бойынша өндірісті тоқтатудың салдарын түсіндірді.

Соттың ұйғарымына шаруа қожалығының жетекшісі Б.Арзыкүлов 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 қашыру 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 келісімін бекітпейді.

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 келіспейтініді, 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 кодексте жер дауларының соттәртібімен 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 қатынастарына туындайтын дауларды қарау процесін реттеген. Сол себепті, бірқатар ғалымдардың, мысалы, И.А. Иконниканың «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 кезқарасы жер заңдарының нормаларына сәйкес келмейді/ 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 жекелеген субъектілерге меншік, жер пайдалану және жер учаскесіне қатысты езге де құқықтармен қоса бекітумен байланысты жерді қорғау және пайдалану жөніндегі құқықтық қатынастарды реттеу көрініс тапқан.

¹ Абдраимов Б.Ж. Актуальные вопросы правоприменения при разрешении спорами земельных споров. Алматы. «Корки». 1998. С. 24*26. 44-45.

² Иконника И. А. Разрешение земельных споров. С. 73

Иконника И. А. Разрешение земельных споров. С. 89

* Абдраимов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Алматы. Юрист, 2001 г. С. 16.22-23

Жер дауларын шешуде меншік қуқығы, жер пайдалану қуқығы, жалға беру, сервитут институттарын және оларды қорғауды жүзеге асырудың процедуралық мәселелерін реттейтін жер заңдарының нормалары ерекше мәнге ие. Буларға қоса, жер қорын басқару, жердің жекелеген санаттарының қуқықтық режимі, меншік қуқығын, жер пайдалану қуқығын, жалға беру қуқығын қорғау, шартты жер үлестері, жер учаскелерінің нысаналы мақсаты, мерзімдері, мелшері, бөлінетіндігі, бөлінбейтікдігі, ақылығы, ақысыздығы, жер учаскелерін беру мен пайдаланудағы жер иеліктері туралы нормалардың және жерлердің жекелеген санаттарының қуқықтық режимдерін реттеудің қуқықтың басқа салаларына (су қуқығы, орман қуқығы, тұрғын үй қуқығы, азаматтық қуқық, аграрлық қуқық, экологиялық қуқық және т.б.) ауысу жағдайларының, яғни, жер заңдарының нормаларының Қазақстан Республикасының қуқықжүйесіндегі өзге де қуқық салаларының нормаларымен өзара байланысының да аталған мәселедегі орны ерекше.

Жер дауларын шешуде жер заңдарының біз жоғарыда атап өткен сілтемелік нормалары айырықша мәнге ие. Бул нормалар, бір жағынан, жер дауларының соттылығын көрсетсе, екінші жағынан, жер дауларын шешуде жер заңдары нормаларының қолданылу шартының міндеттілігін көрсетеді.

Сол себепті, жер қуқығының материалдық және іс жүргізушілік базасын жетілдіру ғылым мен тәжірибенің көкейкесті мәселесі болып табылады. Бул 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 тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы» қаулысы³ 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, Жо-

1 Стамқұлов 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.

³ Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Республики Казахстан. 1998-1999 гг. Алматы. 2000 г

гаргы 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 (Х® 1 қосымшаны қараңыз).

Мұндай маңызды қаулылардың қатарынан Жоғарғы Сот Пленумының 2000 жылғы 22-желтоқсандағы «Соттардың «Қоршаған ортаны қорғау туралы» заңын қолдану тәжірибесі туралы» қаулысын¹ 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 Пленумының 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 Пленумының келесі тұжырымын әлі де нақтылау қажет: «Қызыл Кітапқа енген 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

¹ Сборник постановлений Верховного Суда Республики Казахстан. 1998-! 999 гг. Алматы. 1999. С. 8-16.

кездері және өсімдіктер мен жануарлар әлемі шаруашылық немесе өзге де қызмет барысында пайдаланылуына карамастан, 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 еурактары:

1. Жер дауларының түсінігі.
2. Жер дауларының турлері.
3. Жер дауларының объектілері.
4. Жер даулары және оларды қараудың іс жүргізушілік тәртібі.
5. Жер дауларының субъектілері.
6. Жер дауларын шешудің тәртібі.

Әдебиеттер:

1. Абдраймов Б.Ж. Земельный процесс в Республике Казахстан. Алматы, 2000 г.
2. Абдраймов 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 2001 ж.
6. ҚР Жер кодексі, 2003 г.

**«Қазақстан Республикасының жер құқығы» пәні бойынша
сәрақардың үлгілік тізімі**

1. Жер құқығының туындауының жалпы сипаттамасы.
2. Жер қатынастарының жер құқығы пәні ретіндегі түсінігі және ерекшеліктері.
3. Жердің құқықтық реттеу пәні ретіндегі түсінігі және ерекшеліктері.
4. Жер құқығының түсінігі, қағидалары және әдістері.
5. Жер құқығының азаматтық, су, орман, тау, экологиялық және аграрлық құқықтармен байланысы,
6. Жер құқығының жүйесі.
7. Жер құқығы құқық саласы, заң ғылымы және оқу пәні ретінде.
8. Жер құқығының нарықтық экономикаға өту жағдайындағы даму бағыттары.
9. Жер-құқықтық нормалардың түсінігі және түрлері.
10. Жер-құқықтық нормаларды жүзеге асыру механизмі.
11. Жер құқығы қатынастарының түсінігі және түрлері,
12. Жер құқығы қатынастарының субъектілері.
13. Жер құқығы қатынастарының объектілері.
14. Жер құқығы қатынастарының мазмұны.
 15. Жер құқығы қатынастарының туындау, тоқтатылу негіздері.
 16. Жер құқығының қайнар көздерінің түсінігі және түрлері.
 17. Жер құқығының қайнар көздерінің жүйесі.
- ! 8. Қазақстан Республикасының Конституциясы және Қазақстан Республикасының заңдары жер құқығының қайнар көздері ретінде.
 19. Заңға сәйкес актілер жер құқығының қайнар көздері ретінде.
 20. Қазақстан Республикасы Президентінің Жарлықтары жер құқығының қайнар көздері ретінде.
 21. Сот тәжірибесінің жер қатынастарын реттеудегі рөлі.
 22. Жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың түсінігі және ерекшеліктері.
 23. Жер учаскелері жерге меншік құқығы мен өзге де құқықтардың объектісі ретінде.
 24. Жер учаскесіне құқық пен сол жердегі ғимараттарға немесе құрылыстарға құқықтың арақатынасы.
 25. Жер учаскесіне ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану.
 26. Шінетін және белінбейтін жер учаскелері.
 27. Жер учаскесін бөлудің тәртібі және жағдайлары.
 28. Жер учаскесіне
 29. Жерге меншік құқығының және өзге де құқықтардың түрлері.
 30. Жерге меншік құқығының және өзге де құқықтардың мазмұны.

31. Меншікқуқығы мен жер пайдалану қуқығынын субъектілері.
32. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың қуқықтары мен міндеттерінің түсінігі және жалпы сипаттамасы,
33. Жер учаскелері меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың қуқықтары,
34. Жер учаскелері меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың міндеттері.
35. Жерге меншік қуқығы мен өзге де қуқықтардың туындау, өзгеру және тоқтатылу негіздері.
36. Жер пайдалану қуқығынын *туындау*, өзгеру және тоқтатылу негіздері,
37. Мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың, қуқықтық жағдайының ерекшеліктері,
38. Сервитуттар, Сервитуттың түсінігі және туындау негіздері. Сервитуттың түрлері.
39. Қазақстан Республикасының жер қорының түсінігі және құрамы.
40. Жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері.
41. Басқару органдарының жер қатынастары саласындағы қуқық-реті.
42. Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік реттеудің негізгі бағыттары және нысандары.
43. Меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғау.
44. Жерді қорғаудың мақсаттары, міндеттері және мазмұны.
45. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылаудың міндеттері.
46. Жерді пайдалану мен қорғауға қатысты мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдар.
47. Жер мониторингінің түсінігі, мақсаты және мазмұны.
48. Жерге орналастырудың мақсаты және мазмұны.
49. Мемлекеттік жер кадастрының түсінігі және мазмұны.
50. ҚР Жер кодексі — Қазақстан Республикасындағы жер заңдарының институты ретінде.
51. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түсінігі және түрлері.
52. Меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген зиянды утеу,
53. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің қуқықтық ретінің түсінігі және жалпы сипаттамасы.
54. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы және олардың ерекшелігі.
55. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер қуқықтық қорғау объектісі ретінде.
56. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге меншік қуқығы

57. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді табыстау мен пайдаланудың ерекшеліктері,
58. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану жөніндегі құқықтық қатынастардың субъектілері және олардың құқықтары.
59. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді пайдалану құқығын қорғау.
60. Ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу негіздері және тәртібі.
61. Елді мекендер жерінің түсінігі және құрамы.
62. Елді мекендер жерінің құқықтық режиміне жалпы сипаттама.
63. Қалалар шегін, кенттер шегін, ауылдар, селолар және өзге де тұрғын жерлердің шегін бекіту және өзгерту тәртібі,
64. Құрылыстар алып жатқан жерлердің түсінігі және құрамы.
65. Ортақ пайдаланыстағы жерлерді пайдалану құқығы.
66. Елді мекендер жерінің жекелеген санаттарын пайдаланудың құқықтық режимінің ерекшеліктері.
67. Қала маңындағы аймақтар жерлерінің құқықтық режимінің түсінігі және жалпы сипаттамасы.
68. Елді мекендерде жер учаскелерін табыстау және алып қою тәртібі.
69. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлердің түсінігі және құрамы.
70. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерлерді табыстау және пайдалану тәртібі.
71. Өнеркәсіп жерлерінің құқықтық режимінің ерекшеліктері,
72. Көлік жерлерінің құқықтық режимі.
73. Аетокөлік жерлерінің құқықтық режимі.
74. Байланыс жерлерінің құқықтық режимі.
75. Қорғаныс жерлерінің құқықтық режимі.
76. Ерекше қорғалатын аумақтары бар аймақтар.
77. «Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы» заң.
78. Сауықтыру және рекреациялық мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі.
79. Орман қоры жерлерінің құқықтық режимі.
80. Ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын өтеу.
81. Су қоры жерлерінің құқықтық режимі.
82. Босалқы жерлердің құқықтық режимі.
83. Жер дауларын шешу.
84. Шартты жер үлестері және олардың құқықтық жағдайы.
85. Жер учаскелеріне меншік құқығының түрлері.
86. Жер заңдарын бұзғаны үшін жер-құқықтық жауаптылықтың ерекшеліктері.

-НВЭЫН /iiRiuiVfnqY'/K OI *ңицьтти* ямтяшри НЫдБТЭБНЫТШ q'j)K Л %
.uqub
j'hgm ныно энеж vrieQ s-KJBTНВМСВ inqanqaJK .88
лгваыаБомиттэяэшэм ытэытея inuViqoM ном {НЫБЕШП iixqaМС .(*8
idqemid/i'ri HidHidqEnfiR^T ыл.мы£в/вл. qELHViqo HidTBqwos эйг/ж idu
.iq9TTSEHiM нэм

№ 2 қосымша

Қазақстан Республикасының Білім және ғылым министрлігі

Үлгілік оқу бағдарламасы

Жоғарғы кәсіптік білім

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖЕР ҚҰҚЫҒЫ

«Құқықтау»— 521630, 021640 мамандығы (немесе лайынлық бағыты) бойынша

**70
(сағат көлемі)**

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 кенесінің рұқсатынсыз көбейтуге және таратуға болмайды.

Мазмуну:

1. Түсіндірме сөз.....	316
2. Пәннің мазмуну.....	317
2.1. Кіріспе.....	317
2.2. Негізгі бөлім.....*	320
1-ТАРАУ	
1- <u>тақырып. Жер қуқыгының тусінігі, пәні және жүйесі.....</u>	<u>320</u>
2- тақырып. ҚР жер заңдарының міндеттері, максаттары және қағидалары.....	320
3- тақырып.....Жер қуқыгынын кайнар көдері	320
4- тақырып.....ҚР-да жер катынастарын қуқыктык реттеудің тарихы.....	320
5- тақырып.....Жер құқыгы катынастары	320
6- тақырып.....ҚР-дағы жерге меншік құқыгы және өзге де қуқыктар	320
7- <u>тақырып,Жер пайдалану қуқыгы.....</u>	<u>321</u>
8- <u>тақырып.....Жер үшін төденетін төлемдер.....</u>	<u>321</u>
9- тақырып.....Жерді пайдалану мен коргауды мемлекеттік реттеу..	321
10- тақырып.....Жерді утымды пайдалану мен коргауға катысты мемлекеттік бакылау.....	321
11-.....тақырып.....Жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры.....	322
12- тақырып...Жерге орналастыру проіесінің тусінігі, жер-іс жүргізушілік нормалар және олардын түрлері.....	322
13- тақырып. Жер қуқык бұзушылықтары үшін занды жауаптылық. Жер дауларын шешу.....	322
II-ТАРАУ	
14- тақырып.....Ауыл шаруашылығы максатындағы жерлердің қуқыктык режимі.....	322
15- тақырып.....Елді мекендер жерінің қуқыктык режим!	323
16- тақырып. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, корғаныс және ауыл шаруашылығынан езге да максаттағы жерлердің	

2.4. Курстық жобалар мен жұмыстар тақырыптарының үлгіліктізімі.....	325
3. Ұсынылатын әдебиеттер тізімі.....	328
4. Үлгілік оқу бағдарламасының авторлары.....	329

Түсіндірме со л

Жер қуқығы 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 оқытуының 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 злі күнге дейін зергтелмеген бірқатар күрделі теориялық мәселелерге аудару.

Курсты оқытудың НЕПЗГІ 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 МАЗМУНЫ

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 қунарлығының 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, сапық 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 гудырады. 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 утымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыру мақсатындағы өндірістің жағдайлары мен құралдары, топырақтың қунарлығын 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 болуы және даму тарихын білу қажет. Қазақстандағы жер қатынастарын реттеудің туп 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 кенестік кезеңі 1917 жылдан басталды. 1938 жылға дейін «Жер құқығы» пәнінің дербес мәртебесі болмады, ол жер-ужышдық шаруашылық құқығы ретінде оқытылды. 1938 жылдан кейін 80-жылдардың орта шеніне дейін жоғарғы оқу орындарында «Жер құқығы» ізні оқытылып, ол кейін дербес оқу пәніне

айналды. 1970-жылдары жер туралы заңдардан бастап тау туралы заңдарға дейін барлық табиғи ресурстар туралы заңдарды кодификациялау жоғары қарашмен 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 құрста 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 экономичный 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 еңде, 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 эдебиеттердің 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 тәжірибеіктүрғыда бекіту, тақырыптар бойынша қосымша эдебиеттерді оқулықтардан, оқу құралдарынан меңгеру, сонымен қатар, дәріс және семинар сабақтарында дәстүрлі емес интерактивтікәдістерді қолдану арқылы келеді. Студенттердің осы! оқу курсында жер-құқығы қатынастарын меңгеруі 6-семестрда «Экологиялық құқық» курсына (жерді қоршаған

ортанын ажыратылмас бөлігі ретінде қорғауды ескере отырып) және «Аграрлық құқық» курсына (бұл жерде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді шаруашылық тұрғыла пайдалану тәртібіне арнайы көңіл бөлінеді) жалғаады.

Бұл бағдарлама «Жер құқығы» курсына жоғарғы оқу орнының барлық факульттерінде оқу жоспарында белгіленген көлемде дербес оқытуға бағытталған. «Жер құқығы» курсына меңгерген сон білімгерлер емтихан тапсырады, емтиханға арналған сұрақтардың тізімі жұмыс бағдарламасында көзделген. Осы бағдарламада оқынылған әдебиеттер мен негізгі нормативтік құқықактілердің тізімі бүкіл курсына 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 жүр-гізушілік, аграрлық және экологиялық құқықтармен арақатынасы. Жер құқығы нормаларының басқа да құқық салаларының нормаларымен үйлесімділігі.

2- тақырып. ҚР жер заңдарының міндеттері, максаттары және қағидалары.

Жер заңдарының міндеттері. Жер заңдарының максаттары, ҚР жер заңдарының қағидалары.

3- тақырып. Жер құқығының қайнар көздері.

ҚР Конституциясы, заңдар және заңға сәйкес актілер. ҚР Президентінің жарлықтары. жергілікті өкілдік және атқарушы органдарының шешімдері. Ведомстволық актілер. Қазақстан Республикасының «Нормативтік құқықтық актілер туралы» заңы. Сот тәжірибесінің жер қатынастарын реттеудегі рөлі.

4- тақырып. ҚР-да жер қатынастарының құқықтық реттеудің тарихы.

Қазақстанның Ресей Федерациясының құрамына кірген кезіне дейінгі жер қатынастары. Ресейдің құрамында болған кездегі жер қатынастары. Кенестік 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. Жерлер-дің 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 қуқықтар субъектілерінің қуқықтары мен міндеттері. Жер учаскелеріне меншік қуқығын жүзеге асырудың механизм!. Жеручаскелеріне меншікқуқығының маз- мұны. Жер учаскелеріне меншік қуқығының туындау және тоқта- тылу негіздері.

7- тақырып. Жер пайдалану қуқығы.

Жер пайдалану қуқығының түсінігі және түрлері. Жер пайдалану қуқығының субъектілері. Жер пайдаланушылардың қуқықтары мен міндеттері. Мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың қуқықтық жағдайының ерекшеліктері. Қызметтік жер телімінің түсінігі және қуқықтық режимі. Сервитуттың түсінігі және туындау негіздері,

Сервитуттардың түрлері. Жер учаскесін және жер пайдалану қуқығын кепілге беру.

8- тақырып. Жер үшін төленетін төлемдер,

Жер үшін төленетін тапемдердің сипаттары. Меншік қуқығындағы жер учаскелері үшін және жеручаскесін жеке меншікке беру кезін- дегі жер үшін төленетін төлемдер. Турақты 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) қуны. Базалық ставкаларға енгізілетін түзету коэффициенттері.

9- тақырып. Жерді пайдалану мен қорғауды мем.іскегілік реттеу,

Қазақстан Республикасының жер қорының түсінігі және құрамы. Жер қорын бағудың қағидалары. Жер қорын мемлекеттік басқарудың түсінігі. Жер қатынастарын мемлекеттік реттеу органдарының жүйесі. Жер учаскелерін табыстау және алып қою. Меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын 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 қуқықтары 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. Міне 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 де 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 парктер, ДНЖР жерлерін қоса алғанда), мемлекеттік табиғи резерваттардың, мемлекеттік табиғат парктердің, мемлекеттік табиғат ескерткіш-

терінің, мемлекеттік қорық аймақтарының, мемлекеттік табиғат заказниктерінің, мемлекеттік зоологиялық парктердің, мемлекеттік ботаникалық бақтардың, мемлекеттік дендрологиялық парктердің, мемлекеттік қорықтар-сепортериядың түсінігі, нысаналы мақсатының ерекшелігі және құқықтық режимі.

2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жер күзеті және қорғау аймақтарының нысаналы мақсаты және құқықтық жағдайы.

3. Сауықғыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің түсінігі, ерекшелігі және құқықтық режимі.

тақырын. 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.

тақмырп. 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 тоғрақтарының құқықтық режимі.

тақырығы. 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 ерекше-ліктері.
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.

Құрыстық жобалар мен жұмыстар тақырыптарының үлгілік тізімі

1. Қазақстан Республикасында жер қатынастарын құқықтық реттеудің даму тарихы,
2. Қазақстан Республикасының жер құқығының мәні.
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 жүргізудің құқықтық қамтамасыз етуі.
15. Жер құқығының теориясындағы жер проіесінің 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 құқықбұзушылықтары үшін әкімшілік жауаптылық.
21. Қазақстан Республикасында жер құқықбұзушылықтары 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 шешуіне жіберу 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, кәсіптік, 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 қорғау мен 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 П.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. Стоглав, 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. *Абдрстинов Б.Ж., Жарылкасын 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, Авгореф. дис. к.ю.н. Алма-Ата. 1988.
10. *Бектурганов А. Е.* Қазақстан Республикасындағы жер құқығы қатынастары. Алматы, «Жеті Жарғы», 1997.
11. *Культелеев 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. *Стаиқулов Л.С. Бектурғанов А. Е.* Некоторые вопросы права собственности на землю в Республике Казахстан /,' Вестник Минюста Республики Казахстан. 1995. № 2.

16. *Стамқулов 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. Стамқулов Ә.С.— заң ғылымдарының докторы, Казак 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, Казак гуманитарлық заң университетінің профессоры.

4. Еркінбаева Ж.К — заң ғылымдарының кандидаты. Эл-Фараби атындағы Қазак ұлттық университетінің доценті.

5. Рахметов Е.Ш.— заң ғылымдарының кандидаты, Эл-Фараби атындағы Қазак ұлттық университетінің доценті.

МАЗМҰНЫ

Қысқартылғак сөздердін тізімі.....	3
<u>Кіріспе</u>	4
1- тарау, Жер құқығынын түсінігі, әдістері, жүйесі. Жер құқығынын сабақтас құқық салаларымен ара қатынасы.....	7
1.1. Жер құқығының түсінігі.....	7
1.2. Жер құқығының пөні	8
1.3. Жер құқығының әдістері.....	10
1.4. Жер құқығының жүйесі.....	12
1.5. Жер құқығынын сабақтас құқық салаларымен ара қатынасы..	14
2- тарау.....Қазақстан Республикасы жер заңдарынын мақсаттары, міндеттері және қағидалары.....	21
2.1. Жер туралы заңнаманын мақсаттары мен міндеттері.....	21
2.2. Жер туралы заңнаманын қағидалары.....	23
3- тарау.....Қазақстан Республикасы жер құқығынын тарихы 29	
3.1. Қазақстан Республикасы аумағындағы жер қатынастарынын ежелгі тарихы.....	29
3.2. Жер құқығынын хандық мемлекет кезеңінен патшалық Ресейдің үстемдік еткен жылдарына дейінгі тарихы.....	32
3.3. Жер құқығынын патшалық Ресейдің үстемдік еткен кезеңіндегі тарихы.....	35
3.4. Қазақ Кеңестік Социалистік Республикасы жер құқығынын КСРО құрамы кезеңіндегі тарихы.....	37
3.5. Қазақстан Республикасы жер заңдарының тәуелсіздік алған кезден бергі тарихы.....	42
* 4-тарау. Жер құқығынын қайнар көздері	47
4.1. Жер құқығы қайнар көздерінің түсінігі.....	47
4.2. Жер құқығы қайнар көздерінің жүйесі.....	53
4.3. Іс жүргізу нормалары жер құқығынын, қайнар көздері ретінде.....	62
4.4. Қазақстан Республикасынын жана Жер кодексі туралы.....	63
5- тарау. Жер құқығы қатынастары 69	
5.1. Жер құқығы қатынастарынын дамуы және онын түрлері.....	69
5.2. Жер құқығы қатынастарынын объектілері.....	74

5.3. Жер қуқығы қатынастарының субъектілері.....	79
5.4. Жер қуқығы қатынастарының мазмұны.....	89
5.5. Жер қуқығы қатынастарының пайда болу, өзгеру және тоқтатылу негіздері.....	92
6- тарау.....	Жерге меншік қуқығы
6.1. Жерге меншік қуқығының түсінігі және оның түрлері.....	97
6.2. Жерге мемлекеттік меншік қуқығының және жер учаскелеріне жеке меншік қуқығының пайда болу негіздері... 105	
6.3. Жерге мемлекеттік және жеке меншік қуқығының объектілері.....	117
6.4. Жерге мемлекеттік меншік қуқығының мазмұны.....	118
6.5. Жерге жеке меншік қуқығының мазмұны.....	120
6.6. Жер мен жер учаскелеріне меншік қуқығының субъектілері.....	123
6.7. Жер учаскелерінің мөлшері.....	126
7- тарау.....	Жер пайдалану қуқығы.....
	130 /
7.1. Жер пайдалану қуқығының түсінігі.....	130
7.2. Жер учаскесін пайдаланудың пайда болуының негіздері.....	131
7.3. Жер пайдалану қуқығының түрлері.....	135
7.4. Жер пайдалану қуқығының мазмұны.....	139
7.5. Жер пайдалану қуқығының субъектілері.....	146 /
8- тарау.....	Жеке меншік қуқығы және жер пайдалану қуқығындағы жер учаскелерінің қуқықтық режимі.....
	151
8.1. Жеке меншік қуқығы және жер пайдалану қуқығындағы жер учаскелерінің өтпелі ережелері.....	151
8.2. Ортақ меншік немесе ортақ жер пайдаланудағы жер учаскелерінің қуқықтық режимі.....	153
8.3. Жер учаскелеріне меншік қуқығы және жер пайдалану қуқығының мазмұны (қуқықтар мен міндеттер).....	158
8.4. Жер учаскесіне жеке меншік қуқығы және жер пайдалану қуқығының өзгеру және тоқтатылу негіздері.....	163
9- ба.....	рау. Жерге жеке меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғау және зияндарды өтеу177
9.1. Жерге жеке меншік қуқығы мен жер пайдалану қуқығын қорғау.....	177
9.2. Зияндарды өтеу.....	184
10- тарау.....	Жер үшін төленетін төлем
10.1. Жер үшін төленетін төлемдердің түсінігі және жалпы мәселелері	188

10.2. Жер учакелері үшін төленетін төлемнің негіздік ставкаларына түзетушілік коэффициенттер.....	190
10.3. Жер салығы.....	193
10.4. Салықтық ставкалар.....	195
II-тарау. Сервитуттар.....	2 3
11.1. Сервитуттың түсінігі және оның пайдалану негіздері.....	213
11.2. Сервитуттың түрлері және оның пайдалану құқықтары.....	215
11.3. <u>Сервитуттың тоқтатылуы.....</u>	218
12- тарау..... Басқару органдарының жер құқығы категориясы саласындағы құзыреті және мемлекеттік басқарудың жалпы мәселелері.....	221
12.1. Қазақстан Республикасы жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың түсінігі және жалпы мәселелері.....	221
12.2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті.....	223
12.3. <u>Жергілікті өкілдік және атқарушы органдардың, өзін-өзі басқару органдары мен әкімдердің құзыреті.....</u>	224
12.4. <u>Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық өкілетті орган мен оның жергілікті жерлердегі органдарының құқықтық жағдайы.....</u>	228
13- тарау..... Жерді қорғау, мемлекеттік: бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры.....	231
13.1. Жерді қорғау.....	231
13.2. Жерді пайдалану мен қорғауды бақылау.....	235
13.3. Жерге орналастыру.....	246
13.4. Жерге орналастыру процесі.....	249
13.5. Мемлекеттік жер кадастры.....	251
13.6. Жер мониторингі.....	256
14- тарау. <u>Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылық.....</u>	264
14.1. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың жалпы ережелері.....	264
14.2. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың түрлері 268	268
14.3. <u>Жер заңдарын бұзғаны үшін жер- құқықтық жауаптылық.....</u>	270
14.4. <u>Жер заңдарын бұзғаны үшін тәртіптік жауаптылық.....</u>	273
14.5. Қазақстан Республикасының жер заңдары бойынша мүліктік жауаптылық (жер учакелері иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеу).....	276
14.6. Жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауаптылықтың 282	282

15-	тарау. Жер даулары.....	296
15.1.	Жер дауларының түсінігі және ерекшеліктері.....	298
15.2.	Жер дауларының түрлері және мазмұны.....	304
15.3.	Жер дауларын шешудің тәртібі.....	308
№ 1	қосымша.....	312
№ 2	қосымша.....	