

## НАРЫҚТЫҚ ЭКОНОМИКА ЖАГДАЙИНДА ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ

Қазақстан Республикасының нарықтық экономикаға өту кезеңінде жерге жеке меншік құқығын кешендей зерттеу, оның ғылыми жетістіктерін жаңадан қабылданып жатқан заңдарда қолдану – құқық жүйесіндегі аса маңызды мәселелердің бірі. Мемлекет жер қатынастарын реттеуде, жер ресурстарын тиімді пайдалану мен қорғауда осы айтылған ғылыми жетістіктерге сүйенеді және оны алдыңғы қатардағы мәселе деп есептейді.

Ғылыми зерттеулер жерге жеке меншік құқығын реттейтін нормативтік-құқықтық актілердің өрісін жетілдірумен қатар, еліміздегі нарықтық қатынастардың дамуына ықпал етуі тиіс.

Ауыл шаруашылығында жүргізіліп жатқан реформалар шаруашылық жүргізуін еркіндігі мен меншік тұрлерінің дамуын, жердің меншік иелері мен жерді пайдаланушылардың құқықтары мен бостандықтарын заңдармен қамтамасыз етуді талап етеді. Осы тұрғыдан алғанда, жерге жеке меншік құқығын ғылыми түрде зерттеудің маңызы зор.

Жер-барлық тірі жан иелерінің мекені, өмір азығының негізі. Ал эволюциялық дамудың барысында «ішім-жем» өнімдерін өндіру ісіне шексіз дерлік үстем болуға барлық жан иелерінің ішінен адамның ғана қолы жетті [1].

Қазақстан Республикасы егеменді ел болғалы қоғамдық қатынастар, оның ішінде жер қатынастары, Қазақстан Республикасының Негізгі Заңының нормаларына сай дами бастады. Ата Заңымыз адам құқығы мен бостандығының басымдығын тани отырып, демократиялық қоғам мен құқықтық мемлекет құруға бекем бел байлаپ, азаматтық татулық пен ұлтаралық келісімді, өзіміз және ұрпақтарымыз үшін лайықты өмірді қамтамасыз етуді қалай отырып, конституциялық құрылыштың негіздерін жариялады. Орталықтандырылған тоталитарлық жүйе бойынша қалыптасқан әлеуметтік-экономикалық, құқықтық қатынастар адамдардың өскелен материалдық және рухани қажеттіліктерін мейлінше, толық қанағаттандыру принциптеріне қайшы келіп, өмірдің өзі барлық әлеуметтік-экономикалық және құқықтық қатынастарды қайта реттеуді, экономикалық-құқықтық реформаларды жүргізіп, іске асыруды талап етті. Қазақстан Республикасындағы құқықтық реформаның Мемлекеттік бағдарламасында былай делінеді «... Идеологиялық және саяси ұрандармен бүркемеленген кеңестік тоталитаризмнен мұрага қалған кеселдерден заң жүйесін тазартуды талап етеді».

Бұл бағдарлама құқықтық мемлекет құрудың және заң шығару үрдісін жетілдірудің болашақ бағыттарын белгілеп берді. Ол үшін жер құқық қатынастарын бір жүйеге салып, қоғамға, халыққа қызмет ететін неғұрлым тиімді және қайшылықсыз табиғат байлықтары, оның ен қасиеттісі жер туралы басқа үндестікті заңдармен қамтамасыз ету керек. Бұл салада, ен алдымен, жер және басқа табиғат байлықтарын тиімді және ұтымды пайдалануды және қорғауды қамтамасыз ету – еліміздің әлеуметтік және экономика саласындағы кезек күттірмес міндеттері мен мақсаттары екенін еске алуымыз керек. Құқық қатынастарының ғылыми түсінігі нарықтық экономиканың өтпелі кезеңінде, ондағы қоғамдық қатынастарды, соның ішінде жер құқық қатынастарын, ғылыми түрде жүзеге асыруда негізгі құралдардың қатарына жатады. Себебі ол ғылымның жетістіктері мен ұжымдық тәжірибелерге арқа сүйейді. Сонымен бірге ол құқық нормаларын қолдану ауқымын белгілеп берумен қатар, нарық экономикасы өтпелі кезеңіндегі қатынастардың реттелу өрісін кеңейтеді және жетілдіруге қызмет етеді. Қазақстан Республикасының Президенті 1994 жылғы желтоқсаның 15-інде Жоғарғы Кеңес сессиясында сөйлеген сөзінде «Заң реформаға қызмет етуге тиіс», деп атап өткен болатын.

Ғылыми зерттеулер жер қатынастарын реттейтін нормалардың өрісін жетілдірумен шектелмей, ол нормалардың әлеуметтік-экономикалық тиімділігін де анықтап беруге тиіс. Оның мақсатына теріс әсер ететін құбылыстарды, әрекеттерді болдырмау және олардың алдын алатын тәсілдерін, керек болған жағдайларда, олармен курес жүргізу амалдарын белгілеп беріп, барлық қатынастардың еліміздің талабына сай жүзеге асырылуы жатады. Мемлекет қызметінде жер құқығы жер қатынастары дамуының дұрыстығына және бұл салада әлеуметтік-экономикалық қатынастардың дамуына пәрменді ықпал ететін құралы екенін де ұмытпаған жөн. Сондықтан жер

қатынастарына құқықтық реттеуді мемлекеттен ажыратып қарауға болмайды. Мұны еліміздің Ата Занының «Адам және азamat» деп аталатын екінші бөлімінен көруімізге болады. Соған орай, жер құқық қатынастарын реттеуде объективті үрдістердің қажеттіліктерін де еске алатын мемлекеттік басқару жүйесі ерекше орын алады. Жер құқығы – жер құқық қатынастарының реттелу айнасы. Мемлекет жер қатынастарын реттеуде оны құрал есебінде пайдаланады, оған бағыт береді, оның мақсаттары мен міндеттерін белгілеп береді. Мұның өзі құқықтық қатынастарды жүйелеп, ғылыми түрде қарауды талап етеді. Бірақ экология, аграрлық құқықтар саласында жер құқық қатынастары туралы ғылыми зерттеулер өте аз. Оның үстінен олар бұрынғы Кеңестер Одағындағы орталықтандырылған жер қатынастарына арналғандықтан, қазір еліміздегі дамып келе жатқан жер қатынастарының принциптеріне сай келмейді. Сонымен бірге мемлекеттік тілде жер құқық қатынастары туралы зерттеулердің жоқтығы, жарияланбағандығы ғылым саласының ұлттық өрісін тарылтып отыр. «Жер туралы» Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар Жарлығы - Қазақстан Республикасының заң шығарушылық құқығының өрісіне қарай зиянды көрініс. Бұл туралы өз пікірімізді бұрын ортаға салғанбыз. Жер туралы жаңа заның Республикамызда жер құқық қатынастарын нарық экономикасының талаптарына сай құруда атқаратын қызметі орасан зор. Оның заныңқ күші Қазақстан Республикасы Парламентінің қабылдаған зандарымен бірдей. Парламент - Қазақстан Республикасының заң шығару қызметін жүзеге асыратын Республиканың ең жоғары өкілді органы (Қазақстан Республикасы Конституциясының 49-бабы). Келешекте Жер туралы Жарлыққа біз ұсынған толықтырулар мен қосымшаларды және басқа ұсыныстарды ескере отырып, Парламент Қазақстан Республикасының Жер кодексін қабылдауы мүмкін. Оның мұндай заң шығарушылық құқығы - Қазақстан Республикасының егеменді, тәуелсіз мемлекет ретінде бүкіл республика халқы атынан атқаратын қызметі. Оның қабылдаған зандарының күшін өзінен басқа ешкім де жоя алмайды. Бұл пікір бұрынғы Кеңес Одағы кезінде айттыса да, қазіргі тәуелсіздік алған Қазақстан Республикасына тікелей қатысы бар. Бұл зерттеу жұмысы, біріншіден, жер құқық қатынастары арқылы Қазақстан Республикасының жер зандарының мәнін, атқаратын рөлін, қызметін, екінші жағынан, олардың қоғамдық қатынастарда алатын орнын белгілеу беру мақсатын, сондай-ақ жоғарыда атап өткен жер құқық қатынастары мәселелерінің кең ауқымды екенін еске алып, жер құқық қатынастарының түсінігі, талаптары мен мазмұнына жауап береді.

Жердің басты қасиеті — адам қоғамының тіршілігінен оның іс-әрекет қызметінің негізі болу қажеттілігін сақтап қалу. Сонымен қатар жер өзіне деген субъективтік заттық құқықтардың іске асырылу ерекшеліктерін қатаң сақтауды талап етумен қатар, мемлекет пен оның органдарының жерді бөлуді ұтымды пайдалану және қорғауға байланысты іс әрекетінің маңызын анықтайды.

Атап ететін мәселе, жер туралы зандарда жер участекерін сатып алу-сату тәртібін реттейтін құқықтық актінің арнағы көрсетілмеуі кейбір құқықтық ынғайсыздыққа әкеліп соқтыруы мүмкін. Бұгінгі таңда біздің мемлекеттімізде тек қана мемлекеттік меншіктегі жер участекерін сатып алу-сату тәртібі реттелген. Осыған байланысты, жер участекерін мемлекеттік меншіктен ақшаға сату мәселеі бұл жұмыста қарастырылмайды.

*Жерге менишік қатынастарының құқықтық реттеу проблемасы маңызды болды және маңызды бола бермек. Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаевтың Қазақстан халқына «Қазақстан–2030» деп аталатын Жолдауында: «Жеке менишік институттары жерге деген құқықтың, сондай-ақ менишік құқықтарын және келісім-шарттардың орындалуын қорғайтын заң жүйесін құрудың есебінен нығайтылады» деп атап көрсетті.*

Жер участекерін пайдалану құқығының туындауының негізі болып осындай құқықты, құқықты иеленуші құқық субъектісін және занды фактін белгілеу мүмкіндігін көздейтін зан формасы табылады.

Занды фактілер ретінде құқық нормаларына сәйкес белгілі бір құқықтық салалардың – құқықтық қатынастардың пайда болуының, өзгеруінің және токтатылуының – туындауына себепкер болатын жағдайлар түсініледі.

Жер участекесінің пайдалану құқығының негізі болып осы құқықты орнықтыруға бағытталған тек құқыққа сай әрекет қана табылады. Жер пайдалану құқығының туындауы негіздерінің тізімі ҚР Жер кодексінің 31-бабында берілген.

Қазақстан Республикасында жер – мемлекеттің меншігінде. Жер телімдері Жер кодексінде белгіленген негіздерде адамдардың жеке меншігінде болуы мүмкін. Жерді жекеменшікке немесе пайдалануға беру республикалық маңызы бар облыстық, аудандық, қалалық атқарушы органдардың және ауылдық округтер әкімдерінің құзыреттеріне жатады. Жеке және занды

тұлғаларға жерге құқықтың берілу тәртібі Жер кодексінің 43-бабымен реттелген. Мәселен, жеке тұрғын үй салу үшін берілетін жердің бос екендігі, ол жерге үй салуға болатындығы тексерілуі қажет. Осы баптың 11-тармағында көзделгендей, аумақтық орган жер теліміне құқықты қуәландыратын құжаттарды бергенге дейін жер телімін пайдалануға жол берілмейді. Осы норманы сақтамау жер телімін өз бетінше иеленіп алу деп танылады және Қазақстан Республикасының әкімшілік құқықбұзушылық туралы заңдарына сәйкес, кінәлі жақ әкімшілік жауапкершілікке тартылады. Біздің кейбір аудан, қала әкімдерінің жерді «үлкейтіп» көрсететін құлықтары бар. Мәселен, қала, аудан әкімдері бір адамға берілген 10 жүздік жерді екі, кейде үш адамға беріп, содан 10 жүздік жер, 30 жүздік жерге айналып шыға келеді. Мұндай келенсіздіктің арты дау жанжалға ұласатыны анық. Мәселен, үш азаматқа сатылған жер кімнің заңды иелігінде қалуы керек? Әрине, жерге мемлекеттік акт алып, оны жылжымайтын мұліктерді тіркеу орынан өткізіп, ол жайында анықтама алып, жердің заңды иегері екендігін бекітіп алған талапкердің арызы қанағаттандырылады. Мұндай сот шешімі дұрыс, себебі, ол заң талаптарына сәйкес келеді. Кейбір жер алушылар өздерінің жерге деген құқықтарын уақытында заңдастырмайды да, ал ол жерді екінші бір азаматқа бергенде, оған бөлінген жер заңсыз деп дауласуға кіріседі. Ал екінші адам оған белгіленіп берілген күннен бастап сол жерді заңдастырып алуы мүмкін. Бұл тұрғыда жер бірінші берілген адамға емес, екінші берілген адамға тиесілі болады. Себебі ол жерді азамат уақытында заң талаптарына сай заңдастырган.

Меншік иесі құжаттарын дұрыс заңдастырмағандықтан және берілген жерді уақытында белгіленген мақсатта пайдаланбағандықтан құқығынан айырылуы мүмкін. Мәселен, 90-жылдары қала әкімдерінің шешімдерімен азаматтарға тұрғын үй салу үшін жерлер бөлініп берілген. Бірақ бұл азаматтар жер комитетінен осы жерге акт алмаған, осы себепті ол жер, әрине, тіркеу орындарынан өткізілмеген. Сондай-ақ ол жерлер нысаналы мақсатында пайдаланылмай жата берген. Сондықтан олар жер комитетінің санағына бос жерлер ретінде қайта кірген. Кейін осы жерлер басқа азаматтарға бөлініп берілген. Олар жерлерді тазалап, үй сала бастағанда, жердің бұрын әкім шешімінің негізінде иесі болған азамат, екінші адамға әкім шешімімен бөлінген жерді соттан жарамсыз деп тануды сұрап талап арыз берген. Бұл талап азаматтардың жерді уақытында және нысаналы мақсатында пайдаланбағандықтан, сонымен қатар заң талаптарына сәйкес заңдастырмағандықтан, оған мемлекеттік акт алынбағандықтан және осы құжаттар тіркеу органдарынан өткізілмегендіктен, сот шешімімен қанағаттандырусыз қалдырылған.

Жер мемлекеттік меншікке жатады және жерді жекеменшікке пайдалану құқығы азаматтарға да беріледі. Жерді жекеменшікке немесе пайдалануға беру, жер заңының талаптарына байланысты облыс, аудан, қала әкімдерінің құзыретіне жатады. Меншік иесінің өзіне тиесілі жер участекін иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар.

Жер участекін алып пайдалануға құлықтылар әуелі Жер кодексінің 43-бабында қарастырылған мына жағдайларды білгендері дұрыс. Алдымен жер участекіне тиісті құқыққа ие болу үшін азамат мемлекеттік органға өтінім жасайды. Жер участекінде ие болуға құқық беру туралы атқарушы органның қабылдаған шешімін алады. Жер участекінде шекарасын белгілеп, оған құқықты қуәландыратын құжаттарды дайындалап, құжатты мемлекеттік тіркеуден өткізеді. Жергілікті атқарушы органның жер участеклеріне тиісті құқықтар табыстау туралы шешімі жерге орналастыру жобасы негізінде қабылданып, өтініш берушіге шешім қабылданған кезден бастап 7 күн мерзімде жер участекіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын табыстау туралы шешімнің көшірмесі тапсырылады. Жер участекінде құқық табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасында жеке тұлғаның атауы, жер участекінде нысаналы мақсаты, көлемі, жерге деген құқықтардың түрі, сервитуттер, жер участекі төлемақыға берілетін жағдайда жер участекін немесе жер пайдалану құқығын сатып алу бағасы, сатып алу-сату шарттарын жасаудың мерзімі мен шарттары болуы тиіс.

Қазақстан Республикасындағы жер қатынастарын Жер кодексі және соған сәйкес қабылданған басқа да Қазақстан Республикасының заң актілері реттеп отырады.

#### ӘДЕБІЕТ

1. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер Кодексі.
2. «АгроОнеркәсіптік көпшілдік және ауылдық аумақтарды дамытуды мемлекеттік реттеу туралы» Қазақстан Республикасының 2005 жылғы 8 шілдедегі Заңы.

3. Қазақстан Республикасы Президентінің 2003 жылғы 10 шілдедегі № 1149 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасының Ауылдық аумақтарын дамытудың 2004-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасының «Ауыл аймақтарының жағдайының саралтамасы».

4. Қазақстан Республикасы Президенті. Қазақстан Республикасының 2004-2015 жылдарға арналған экологиялық қауіпсіздігі Тұжырымдамасы. - 2003 жыл 3 желтоқсан. - N 1241 Жарлығымен бекітілген. – Жеке басылым.

5. Қазақстан Республикасы Президенті. Қазақстан Республикасы Президентінің «Бәсекеге қабілетті Қазақстанға, бәсекеге қабілетті экономикага, бәсекеге қабілетті үлтің» Жолдауы. (Астана, 19 наурыз 2004 жыл). – Жеке рееси басылым.

6. Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасында жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеуді құқықтық реттеу мәселелері: дисс. канд. юрид. наук. - Алматы, 2007.

7. «Шаруа немесе фермер қожалығы туралы» Қазақстан Республикасының 1998 жылғы 31наурыздагы Заны.

8. Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы (Жалпы бөлім).

### **Резюме**

Рассматриваются вопросы сельского хозяйства и развития сельских районов, деятельность, осуществляемая в соответствии с Законом о государственном регулировании, а также раскрывается важность государственной политики, которая осуществляется в рамках государственных программ по улучшению положения сельских жителей.

### **Summary**

This article reviews the issues of agriculture and rural development, activities carried out under an important law on state regulation as well as spoken about the importance of public policies carried out under government programs to improve the situation of rural residents.