

Қазыбаева А.Б., Сериев Б.А.

**Жер ресурстарын мемлекеттік қажеттіліктер үшін алып қою құқығы**

Мақалада жерді мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алып қою сұрақтарын жан-жақты қарастырып, өзіндік тұжырымдамалар жасалынды. Сондай-ақ, жерді мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алып қою саласындағы объектілер мен субъектілердің арақатынасы қарастырылды. Жер құқығы қатынастары – жерге және жер учаскелеріне қатысты жер құқығының (заңнаманың) нормаларымен көзделген және реттелген іс жүзіндегі қоғамдық қатынастар. Жер құқығы қатынасы, бұл ең алдымен, жер құқығын реттеу механизмінің әрекет етуі. Жер құқығы қатынастарына қатысушы кез келген тұлға белгілі бір міндеттерді орындай отырып өз құқықтарын жүзеге асырады. Ол үшін тұлға өзінің құқықтық жағдайын немесе құқықтық мәртебесін білуі, яғни, жер туралы заңнаманың нормаларына «өз орнын» табуы тиіс (тұлға жер учаскесінің меншік иесі, жер пайдаланушы, жалға алушы, меншік құқығын, жер пайдалану құқығын алушы, жер учаскесін жалға беруші, орталық немесе жергілікті атқарушы органның өкілі және т.б. болуы мүмкін). Өз кезегінде, жер туралы заңнама жер құқық қатынастарының барлық элементтеріне немесе нормаларға ие болуы тиіс.

**Түйін сөздер:** жер, жер құқығы, жер құқығы қатынастары, жер учаскесі, мемлекеттік қажеттіліктер, объектілер, субъектілер.

Qazybaeva A.B., Seryev B.A.

**Rights rip land for state needs**

The article comprehensively addressed issues of land acquisition for public use and is made personal conclusion. At the same time, we studied the relationship of objects and subjects of relations in the sphere of land acquisition for public use. Land relations – relationship of land use and protection related to land management, securing land for individual subjects, exercise of the right of ownership and other land rights. Land relationship is, first action mechanism regulating land rights. Subjects of land relations – individuals and legal entities, as well as the States parties to land relations and therefore have rights and carry obligations in this relationship; Implementation of the subjects of land relations of their rights should not be harmful to the land as a natural resource and other objects of the environment as well as the rights and legitimate interests of others. Accordingly, in the land legislation should contain all the elements and rules of land relations.

**Key words:** earth, land law, land relations, state, the state needs, objects, actors.

Қазыбаева А.Б., Сериев Б.А.

**Право изъятия земельных ресурсов для нужд государства**

В статье всесторонне рассмотрены вопросы изъятия земель для государственных нужд и сделан личный вывод. Наряду с этим, изучена взаимосвязь объектов и субъектов отношений в сфере изъятия земель для государственных нужд. Земельные правоотношения – правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю. Земельные правоотношения – это, во-первых, действие механизма, регулирующего земельное право. Субъекты земельных правоотношений – физические и юридические лица, а также государства, являющиеся участниками земельных правоотношений и в силу этого имеющих права и несущих обязанности в данном правоотношении. Осуществление субъектами земельных отношений принадлежащих им прав не должно наносить вред земле как природному ресурсу и иным объектам окружающей среды, а также правам и законным интересам других лиц. Соответственно, в земельном законодательстве должны присутствовать все элементы и нормы земельного правоотношения.

**Ключевые слова:** земля, земельное право, земельное правоотношение, земельный участок, государственные нужды, объекты, субъекты.

## **ЖЕР РЕСУРСТАРЫН МЕМЛЕКЕТТІК ҚАЖЕТТІЛІКТЕР ҮШІН АЛЫП ҚОЮ ҚҰҚЫҒЫ**

Қазіргі кезде қоғамымызда орын алып отырған жер дауларының басым бөлігі қолданыстағы заңдардағы олқылықтан емес, сол жер заңдарында қарастырылған мәселелердің дұрыс орындалмауынан болып отыр. Сол себепті жер учаскесі меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өздеріне тиесілі жер учаскесін мемлекет мұқтаждары үшін алып қою барысында меншік иесі немесе жер пайдаланушы ретінде ата заңымен кепілдік берілген өз құқықтарының толық қорғалуы жергілікті атқарушы органдар мен сот органдарының өз міндеттерін жүйелі түрде, заңға сәйкес жүзеге асыруына байланысты. Жер учаскелерін мемлекет мұқтаждары үшін алып қоюға байланысты туындап отырған дау-дамайларға осы жерге орналастыру аясындағы заңдардың өрескел бұзылуы мен жергілікті атқарушы органдардың заңдарға қайшы шешімдер қабылдауынан және мұндай шешімдердің заңдылығын қадағалау тетіктерінің толық жетілмегені де жол беріп отыр.

Тақырыпты таңдап алуда басты назарға оның өзектілігі ғана емес, сонымен қатар жер учаскелерін мемлекет мұқтаждары үшін алып қоюдың меншік, тұрғын үй және басқа да қатынастарымен байланыстылығын ескере отырып, оны құқықтық реттеуде аталмыш құқық салалары нормаларының үйлесімдігі төңірегіндегі мәселелерді теориялық қырынан зерттелу жағдайлары алынды. Уақыт өте жер учаскесін мемлекет мұқтаждары үшін алып қою үрдісінің қоғам өміріндегі маңызы мен белсенділігі оны басқа қырынан, яғни мүлктік-құқықтық қырынан қарастыруды қажет етіп отыр. Алайда, жер учаскесін мемлекет мұқтаждары үшін алып қоюдың мақсаты жер учаскесін сатып алу ғана емес, сол жерді белгілі бір топтың мүддесі үшін емес, қоғам мүддесіне пайдалану, сонымен қатар, оны игеруге қажетті құралдарды пайдалана отырып, ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіру және ұқсату саласында жүзеге асырылатын кәсіпкерлік қызметті дамыту болып табылады.

Жер құқығы қатынастары – жерге және жер учаскелеріне қатысты жер құқығының (заңнаманың) нормаларымен көзделген және реттелген іс жүзіндегі қоғамдық қатынастар. Жер құқығы қатынасы, бұл ең алдымен, жер құқығын реттеу механизмінің әрекет етуі. Жер құқығы қатынастарына қатысушы кез келген тұлға белгілі бір міндеттерді орындай отырып

өз құқықтарын жүзеге асырады. Ол үшін тұлға өзінің құқықтық жағдайын немесе құқықтық мәртебесін білуі, яғни, жер туралы заңнаманың нормаларына «өз орнын» табуы тиіс (тұлға жер учаскесінің меншік иесі, жер пайдаланушы, жалға алушы, меншік құқығын, жер пайдалану құқығын алушы, жер учаскесін жалға беруші, орталық немесе жергілікті атқарушы органның өкілі және т.б. болуы мүмкін). Өз кезегінде, жер туралы заңнама жер құқық қатынастарының барлық элементтеріне немесе нормаларға ие болуы тиіс.

Қазақстан аумағының түсінігі Қазақстан Республикасының Конституциясында оның егемендігімен тығыз байланыста берілген. Конституцияның 2-бап 2-тармағында «Республика егемендігі барлық аумаққа таралады» деп көрсетілген. Қазақстан аумағының ұғымы Қазақстан Республикасы Конституциясында оның егемендігімен тығыз байланысты. Мемлекет аумағы мемлекет егеменді билік ұйымы ретінде өмір сүріп, әрекет ететін кеңістік шегін көрсетеді. Ол осы аумақтағы жоғарғы биліктің өзі, бірегей және тәуелсіз. Республиканың кеңістігін қамтитын жер, оның қойнауы, өсімдік пен жануарлар әлемі, басқа да табиғат байлықтары Қазақстанның көпшілік-құқықтық меншігінде болады [11].

Біздің пікіріміз бойынша, шетелдік субъектілермен жер қатынастарында жер тек қана құнарлы топырақ қабаты табиғи объект ретінде ғана емес, аумақ ретінде танылады. Сол себептен, жерді шетелдік субъектілерге беру барысындағы шектеулер осымен түсіндіріледі.

Жерді мемлекеттік игіліктер үшін алып қою саласындағы құқық қатынастары тұрғын үй қатынастарымен, азаматтық-құқықтық қатынастармен, әкімшілік-құқықтық қатынастармен тығыз байланысты. Еліміздің экономикасының дамуы инфрақұрылымдарды жетілдіруді, тұрғын үй құрылысын жандандыруды, автокөлік жолдарын кеңейтуді және қала құрылысын қолға алуды қажет етіп отыр. Көптеген мектептер мен балабақшалар құрылысы салынып, пайдалануға беріліп жатыр. Әрине, мұндай әлеуметтік-экономикалық маңызды объектілер құрылысын жүргізуде бірқатар қиындықтар да тудырып отырған – жер мәселесі. Аталған құрылыс нысандарын салу үшін мемлекет жерлерді меншік иелері мен жер пайдаланушылардан нарықтық бағамен сатып алуға мәжбүр болып отыр. Дегенмен, бұл салада жер учаскесі меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары бұзылып, бұл мәселе даулы және өзекті сипатқа ие болып отырғаны тәжірибеде көрініс тауып келеді.

Жер ресурстары мен жер объектілеріне байланысты мәселелерді зерттеген Ә.Е. Еренов, Ә.С. Стамқұлов, Н.Б. Мұхитдинов, Ә.Е. Бектұрғанов, Д.Л. Байдельдинов, Ю.Г. Басин, И.В. Архипов, Б.Ж. Әбдірайымов, Л.Қ. Еркінбаева, Ж.Х. Қосанов, Е.Ш. Рахметов, А.Х. Хаджиев, С.Т. Культелеев, Ә. Ерали, Қ.Ж. Қуандықов, Е.Ш. Дүсіпов, Б.Р. Алимжанов, Г.Г. Нурахметова, Б.А. Жумадилов, Г.Т. Айгаринова және т.б. ғалымдарды атауға болады.

Атақты ғалым заңгер, Ә.Е. Бектұрғановтың пікірі бойынша [1], жер заңдарының қағидалары келесілер болуы керек дейді:

- жерді табиғат объектісі, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен тіршілігінің негізі ретінде сақтау және қорғау;
- жерде экологиялық қауіпсіздік шараларын сөзсіз іске асыру;
- жерлерді мақсатты және ұтымды пайдалану;
- ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердің басымдығы;
- жерге, жердің жеке меншік иесіне және жер пайдаланушыларға зиян келтірмеу;
- ақылы жер пайдалану;
- жер нарығы тәртіптерін сақтау;

Ал Қазақстан Республикасы жер заңында көрініс тапқан қағидаларға байланысты, «жерді нысаналы пайдалану» және «жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс шараларды мемлекеттік қолдау» қағидалары мазмұны мен іске асыру шаралары жағынан бір-бірінен алшақтығы жоқ. Жерді ұтымды пайдаланудың негізгі жолы оның мақсаттылығын белгілеп, жер пайдаланушыларға сол мақсатқа бөліп беру болып табылады. «Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс шараларды мемлекеттік қолдау» қағидасы жерлерді ұтымды пайдалануды қамтамасыз ететін шараларға жатқызуға болады. «Жердің жай күйі және оған қол жетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету» қағида қатарына жатпайды, себебі бұл жерді басқару органдарының міндеті болып табылады – деген болатын [2].

Жердің құқықтық қатынас объектісі ретінде жер тек қана экологиялық емес, сонымен қатар басқа да функцияларды атқарады.

Жер ерекше белгілерге ие.

Н.А. Сыроедовтың пікірі бойынша, жер қайта қалыптаспаушылық, орны толмастық және шектеушілік сияқты белгілермен сипатталады [3, 29].

Жер мәселесі адамның даму тарихында және әлеуметтік қарым-қатынастар жүйесінде ерекше орын алады, өйткені мұндай қатынастар адам өмірі мен оның шаруашылығына тікелей

байланысты. Жер – әртүрлі мағынада қарастыруға болатын уникалды қарым-қатынас объектісі. «Жер грунт, аймақ, қоршаған орта, территория, меншік объектісі т.б. мағыналарда қолданылады» [4]. Ең алдымен жерді қарым-қатынас объектісі ретінде қарастырайық. Бұл сұрақ эколог ғалымдармен зерттелген, атап айтқанда Г.В. Чубуков «жер» термині көпжақты екенін айтқан. «Жер» деп Жер шарын космос кеңістігінің бір бөлігі ретінде және әлемдік кеңістіктің бөлігі ретінде айтуға болады. Бұл жағдайда Жер халықаралық ғаламдық құқық объектісі ретінде орын алады. Жерді әуе қабатын, жер астын, ландшафтты, өсімдік және жануарлар әлемін қамтитын адамның тіршілік ету ортасы ретінде де қарастыруға болады. Бұл жағдайда жер экологиялық құқықтарды орнықтыру объектісі ретінде қарастырылуы мүмкін. Сонымен, жердің бізге қажетті мағынасы Қазақстан Республикасының құқығы таралатын жер қабатын, территорияны айтамыз [5].

Қазақстан Республикасының Жер Кодексінің 5-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының жер заңдарының міндеттері: 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 құнарлылығын ұдайы қалпына келтіріп отыруды, табиғи ортаны сақтау мен жақсартуды қамтамасыз ету мақсатында жер қатынастарын реттеу; шаруашылық жүргізудің барлық нысандарын тең құқықпен дамыту үшін жағдайлар жасау; жеке және заңды тұлғалар мен мемлекеттің жерге құқықтарын қорғау; жылжымайтын мүлік рыногын жасау мен дамыту; жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту болып табылады [6].

Өнеркәсіп ұжымдарында көлік тасымалдау, құрылыста, елді мекенді орналастыруда операциялық базис ретінде қызмет атқарады. Бұл экономикалық функциялар жердегі табиғи территорияларды күзету ұжымдары мен ден сауықтыру мекемелері үшін де қызмет атқарады. Ауыл шаруашылығы мен орман өнеркәсібінде жер тек қана материалдық жағдай емес, сонымен қатар өнеркәсіпте белсенді фактор болып табылады. Ауыл шаруашылығы және орман дақылдарының өсуіне қажетті заттарды құрайтын жер қыртысының жоғарғы қабаты топырақ өзінің құнарлығымен алдыға шығуына мүмкіндік туғызады.

Ілгеріде көрсетілген мақсаттарға сәйкес, жер қатынастары заңи реттеу шеңберіне тартылады немесе осындай реттеудің нәтижесінде құқықтық қатынас болып қалыптасады.

Мәселен, А.Х. Хаджиевтың пікірі бойынша – жердің табиғи қасиеті өзге қоршаған табиғи орта объектілермен өзара байланыс жүйесінде басым орнын белгілейді. Орман, су, жануарлар дүниесі табиғат объектілері ретінде жермен байланыссыз өмір сүре алмайды. Тек қана жермен тығыз байланыста бола отырып, олар өздерінің өсіп-өну мүмкіндіктері мен ерекше қасиеттерін сақтайды және барлық табиғи кешендермен бірге экологиялық қызметін жүзеге асырады [2].

Б.Ж. Абдраимов жер дегеніміз – мемлекет пен халықтың өмір сүру қызметінің негізі болып табылатын табиғаттың басты объектісі. Жерге меншік нысаны, иелену мен пайдалануға кімге берілгендігі және жердің сандық, сапалық жағдайына біздің болашағымыз тәуелді деп жазған болатын [7].

Жер мүлікті жылжымайтын және жылжитын мүлік ретінде бөлудің алғышарты болып табылады. «Бұл айырмашылық тарихи түрде қалыптасқан, жердің маңыздылығын ескере отырып, жылжымайтын мүліктер бойынша жасалатын мәмілелер де әрқашанда жылжитын мүлікпен жасалатын мәмілелерден ерекшеленген. Аталған негіз тек қана тарихи емес. Жер өзінің шектеуленгенімен, жылжитын мүлікке тән емес, жеке иелікке ұшырайды» [8].

Жер кодексінің 9-тарауы Жер учаскесіне меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және өзге де заттық құқықтарды тоқтату деп аталады. Осы тараудың 81-бабының 1-тармағы жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылуын тізбектейді де, 2-тармағы жер учаскесін алып қою негіздерін қарастырады. Яғни, жерге меншік құқығының (жер пайдалану құқығының) тоқтатылуы мен алып қою жалпы және арнайы жағдайлар ретінде түсіндіріледі. Алайда, бұл жерде, алып қою барлық жағдайда меншік құқығының тоқтатылуына негіз болады ма деген сұрақ туындайды. Себебі, Жер кодексінде төтенше жағдайлар кезінде уақытша алынып қойылған жер учаскелері аталмыш жағдай тоқтатылғаннан кейін меншік иесіне (жер пайдаланушыға) қайтарып беру мәселесі де қарастырылған.

Жер учаскесін мемлекет мұқтаждары үшін алып қоюдың негізі болып қалалардың және өзге елді мекендердің бас жоспарлары, қала құрылысы органдары мен жерге орналастыру органдарының сызбалары мен құжаттары табылады. Тек



мемлекеттік бағдарламалар мен жобаларға сәйкес жүзеге асырылатын алып қоюлар ғана, мемлекет мұқтаждары үшін жер учаскесін алып қою санатына жатады. Меншік иелері мен мемлекеттік емес жер пайдаланушылардан жер учаскесін мемлекет мұқтаждары үшін алып қою ол жерлерді сатып алу жолымен азаматтық құқықтық тәртіп арқылы жүзеге асырылады. Егер жер пайдалану құқығы тегін берілген болса, бұл ереже қолданылмайды және жер учаскесін пайдалану құқығы сатып алусыз-ақ алынып қойылады. Алайда, жер пайдаланушыға келтірілген өзге шығындар толығымен өтеледі немесе өзге жерден айырбас ретінде жер пайдалану құқығымен жер учаскесі берілуі мүмкін.

Жалпы ереже бойынша, тауардың (мүліктің) құндық мөлшері еңбек санымен анықталады. Әрине, адам баласының қатысуынсыз қалыптасқан табиғи объект ретінде, жерге нақты анықтама сәйкес келмейді. Сондықтан, Н.А. Духно мен Г.В. Чубуковтың жер учаскелерінің құны ұсыныс пен сұраныс заңдылығы, яғни жердің нарықтық құнына байланысты анықталады – деген пікірімен келіспеуге болмайды [9].

Жер – табиғаттың берген сыйы ретінде, адам қоғамының пайда болуына дейін болған. Бірақ, жер өзінің еңбектің жалпы заты қызметін атқаруы үшін міндетті түрде оны біреу иемденуі қажет және өндірістік процесін жүзеге асыруы қажет [10, 67 б.].

Мемлекеттік тәуелсіздік алғаннан кейін және нарықтық экономикаға көшу бағыты жарияланғаннан бастап жер қатынастарын

нарық жағдайларына қайта құру, шаруашылық жүргізудің барлық нысандарының тең құқықты дамуы үшін құқықтық, экономикалық және ұйымдастырушылық жағдайларды жасау, азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге құқықтарын қорғау, жер рыногын дамыту қажеттілігінен туды.

Қазақстан Республикасы егемендік алып, тәуелсіздікке қол жеткізгелі бері қоғамдық қатынастар, оның ішінде жер заңдары өте үлкен қарқынмен дами бастады. Жер қатынастары аясында түбегейлі реформалар жүргізіліп жер қатынастарын құқықтық тұрғыдан реттейтін бірнеше заңдар қабылданды. Жер қатынастарын жер-құқықтық реттеудің ерекшелігі сабақтас құқық салаларынан бөліне отырып одан әрі жетілдірілуде және тереңдеуде. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексі қабылданды. Өртүрлі құқық салаларының нормаларының өзара әрекет ету және бір-біріне өзара ену процесі жүзеге асуда. Жер құқығының саласына азаматтық, еңбек және өзге де құқық салаларының нормалары енуде, бұған басты құқық салаларының дамуы жағдай жасауда.

Қазіргі жаһандану кезінде, адамзат табиғатқа араласу белсенділігін арттырған жағдайда, табиғи объектілерді және ерекше маңызға ие, ұзақ уақыт бойы қалпына келетін жер ресурстарын ұтымды пайдалану саласында жалпы ғаламдық және ішкі мемлекеттік өзара келісілген шараларды қалыптастыру қажет. Көптеген зерттеушілер осыған байланысты жердің ерекше маңыздылығын атап өткен.

#### Әдебиеттер

- 1 Бектұрғанов Ә.Е. Қазақстан Республикасындағы жер құқық қатынастары. – Алматы: Жеті Жарғы, 1997. – 239 б.
- 2 Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (Общая часть): Учебное пособие. – Алматы: Данекер, 2001. – 4-5 бб.
- 3 Сыроедов Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. – 2003. – № 8. – С. 29-34.
- 4 Петров В.В. Экологическое право России. – М.: Бек, 1995. – С. 106.
- 5 Чубуков Г.В. Право и земельная недвижимость. – М., 1994. – С. 4.
- 6 Қазақстан Республикасының Жер Кодексі // Параграф. – 2015.
- 7 Абдраимов Б.Ж. Земельное законодательство и судебная практика// Земельное законодательство Республики Казахстан: Сб. нормативно-правовых актов (с комментариями)/Сост. С.Б. Байсалов, А.С. Стамкулов и др. – Алматы: Жеті Жарғы, 1998. – 192 б.
- 8 Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М., 1995. – С. 96.
- 9 Духно Н.А., Чубуков Г.В. Земельный порядок и ответственность. – М.: Институт защиты предпринимателя, 1998. – С. 20.
- 10 Архипов И.Г. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы: Издательство «Борки», 1997. – 295 с.

### References

- 1 Bekturғанov A.E. Kazakstan Respublikasyndagy zher kutyk katynastary. – Almaty: Zheti zhargy, 1997. – 239 b.
- 2 Hadzhiev A.H. Zemel'noe pravo Respubliki Kazahstan (Obshhaja chast'): Uchebnoe posobie. – Almaty: Daneker, 2001. – 4-5 bb.
- 3 Syroedov N.A. Zemlja kak ob#ekt grazhdanskogo oborota //Gosudarstvo i pravo. – 2003. – № 8. – S. 29-34.
- 4 Petrov V.V. Jekologicheskoe pravo Rossii. – M.: Bek, 1995. – S. 106.
- 5 Chubukov G.V. Pravo i zemel'naja nedvizhimost'. – M., 1994. – S. 4.
- 6 Kazakstan Respublikasynyn Zher Kodeksi // Paragraf. – 2015.
- 7 Abdraimov B.Zh. Zemel'noe zakonodatel'stvo i sudebnaja praktika// Zemel'noe zakonodatel'stvo Respubliki Kazahstan: Sb. normativno-pravovyh aktov (s kommentarijami)/Sost. S.B. Bajsalov, A.S. Stamkulov i dr. – Almaty: Zheti Zhargy, 1998. – 192 b.
- 8 Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava (po izdaniju 1907 g.). – M., 1995. – S. 96.
- 9 Duhno N.A., Chubukov G.V. Zemel'nyj pravoporjadok i otvetstvennost'. – M.: Institut zashhity predprinimatelja, 1998. – S. 20.
- 10 Arhipov I.G. Zemel'noe pravo Respubliki Kazahstan. – Almaty: Izdatel'stvo «Borki», 1997. – 295 s.