

УДК 349:556.18

А.К. Жангабулова

Ауылшаруашылық ұйымының жерге меншік және өзге де құқықтарының жалпы сипаттамасы

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Қазақстан, Алматы қ.

Аннотация. Берілген мақалада ауылшаруашылық ұйымдарының жерге меншік және өзге құқықтарының жалпы сипаттамасы берілген.

Түйін сөздер: ауылшаруашылық ұйымдар, ауылшаруашылық мақсатына арналған жер учаскелері, жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы.

Қазіргі таңда жер заңдылығы негізінен ашық, жария нарықтық қатынастарды дамыту бағытында қалыптасады және жер учаскесін табиғи ресурс ретінде, азаматтық, мүліктік қатынастар объектісі ретінде қарастырады [1, 100 с.]. Ауылшаруашылық тауар өндірісін жүргізу үшін және шаруа (фермер) қожалығы үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын енгізу осы жер пайдалану субъектілерінің мүдделері және жерді нысаналы мақсатына сай пайдалану мен жерді қорғаумен байланысты және бұл мәселелер жаңа жер заңдылығының негізгі міндеті.

Бұл жерлерге жеке меншік осы құқық субъектілерінің топырақтың құнарлығын, жерді айналымға түсіру мен экологиялық қауіпсіздігіне байланысты материалдық мүдделерін жоғарылатады [2, 121 с.].

Аграрлық секторда жер екі қызмет атқарады, біріншіден негізгі өндіріс құралы, екіншіден өндіріс күшін орналастыру кеңістігі [3, 34 с.].

Қазіргі таңда ауылшаруашылық мақсатына арналған, яғни ауылшаруашылығының қажеттері үшін берілген немесе осы мақсаттарға арналған жерлердің негізгі бөлігін ауылшаруашылық ұйымдар пайдаланады.

Ауылшаруашылық өндірісінде жер мына ерекшеліктерге ие болады: шектеулілік (көлемінің өзгермеуі); жылжымайтындығы; қайта қалпына келмейтіндігі; жойылмайтындығы; өндіріс күшінің сарқылмауы.

Ауылшаруашылық тауар өндірушілер өз қызметін ауыл шаруашылығына арналған жер учаскесінде жүзеге асырады. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер еліміздің жер қорының жер санаттарының арасында бірінші орынға

қойылады. Бұл жерлердің негізгі қызметі – ауылшаруашылық өнімін өндіру. Демек, жер тек өндіріс қызметінің базисі ғана емес, негізгі өндіріс құралының өндіріс күші болып саналады. ҚР Жер кодексіне сәйкес, ауыл шаруашылығының қажеттері үшін берілген немесе осы мақсаттарға арналған жер ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер деп танылады (97-бап).

К.Х. Ибрагимов ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режиміне мынадай анықтама береді: «ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерінің құқықтық режимі деп уәкілетті мемлекеттік органдардың бақылауымен жер учаскелеріне меншік иелері және меншік иелері емес тұлғалардың алаған жерлерді пайдалану және қорғауға байланысты құқықтары мен міндеттерінің жиынтығы танылады» [4, С. 91].

Шаруа фермер қожалығы және тауарлы ауылшаруашылық өндірісін жүргізуші заңды тұлғаларға жеке меншікте немесе жер пайдалануда бола алатын шекті (ең жоғарғы) мөлшері Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулысымен бекітіледі [5].

Ауылшаруашылық ұйымын құру ауылшаруашылық тауарлы өндірісті білдіреді. Ауылшаруашылық тауарлы өндірістің жүзеге асуы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері жеке меншікке немесе жер пайдалануға жеке және заңды тұлғаларына шаруа немесе жермер қожалығын жүргізуге, тауарлы ауылшаруашылық өндірісін жүргізуге берілетіндігі туралы Қазақстан Республикасының Жер кодексінің нормасын дұрыс жүзеге асыру үшін қажет. Демек, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер кез келген ауылшаруашылық қызмет үшін беріле бермейді,

олар тек жерді ауылшаруашылық қызметтің негізгі өндіріс құралы ретінде пайдалануы тиіс.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 188-бабына сәйкес, меншік құқығы дегеніміз субъектінің заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзіне тиесілі мүлікті өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік етуі [6, 188 б.]. Демек, ауылшаруашылық тауар өндірушінің жерге жеке меншік құқығы дегеніміз кооперативтің заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзіне тиесілі жер учаскесін өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік етуі. Бұдан, жерді иелену, жерді пайдалану және жерге билік ету деген ұғымдар туындайды. Жерді иелену құқығы – жерді іс жүзінде иеленуді жүзеге асырудың заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі, жерді пайдалану құқығы – жердің табиғи пайдалы қасиеттерін заңды түрде алу, жерге билік ету құқығы – жердің заңдық тағдырын айқындаудағы заңмен қамтамасыз етілген құқығы, сондай-ақ жердің жеке меншік иесінің өз жер учаскесіне қатысты Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған мәмілелер жасауға құқығы. Негізінен, ҚР Жер кодексіне сәйкес, ауылшаруашылық кооперативі егер осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде өзгеше көзделмесе, мемлекеттік органдардың қандай да бір рұқсатын алмай, жер учаскесін өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығын жүзеге асырады.

Жерді пайдалану құқығында да мемлекеттің шексіз құқығы мойындалды. Автордың айтуынша меншік иесі болып табылатын мемлекеттік жерге байланысты құқықтары, азаматтық құқық санасындағы пайдалану құқығынан едәуір өзгеше, себебі азаматтық құқықтағы пайдалану мүлікті шаруашылықта пайдалану, заттық пайдалы қасиеттерін жеке қоғам мақсаттарында тұтыну дегенді білдіреді. Б.В. Ерофеевтің ойынша жерді пайдалану деген кезде, оның берілу мақсаттарына сай шаруашылықта дұрыс пайдалануына заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі түсіндіріледі [7, 69 с.].

В.К. Григорьевтің айтуынша жер пайдалану құқығы дегеніміз заңмен қамтамасыз етілген жердің пайдалы қасиеттерін тұтыну және одан түсім алу, бірақ шаруашылықта оның мақсатына сай және оған еңбек сіңіре отырып, дұрыс пайдалануы алынады.

Солдай дей отыра, В.К. Григорьев пайдаланудың екі қосындыдан тұратын кең ұғымына сілтеме жасайды:

- жерді пайдалану кезінде жердің пайдалы қасиеттерін және одан түсім алу;

- жерге тікелей еңбек сіңіру;

- ауыл шаруашылығы және басқада өндіріс салаларында жерден түсім алуды, автор жер пайдалану құқығындағы басты және негізгі сұрақ ретінде қарайды [8, с. 174].

Ауылшаруашылық ұйымының жерді иелену құқығы алдына қойылған мақсаттарға жету үшін жерді заңды түрде иелену арқылы көрініс табады. Бұл құқық белгілі ұйымға нақты жер учаскесін беру, жерге жеке меншік немесе жер пайдалану құқығын заңи рәсімдеу арқылы жүзеге асады. Демек, жерге жеке меншік немесе жер пайдалану құқығын заңи рәсімдеу ауылшаруашылық кооперативіне жер учаскесін пайдалану және билік етуді жүзеге асырудың алғышарты болып табылады.

Ауылшаруашылық ұйымының жерді пайдалану құқығы өзінің өндірістік-шаруашылық және әлеуметтік міндеттері мен мақсаттарын жүзеге асыру үшін жердің пайдалы қасиеттерін өз бетінше пайдалану арқылы анықталады. Ауылшаруашылық ұйымының жерді пайдалануы тек оның құқығы ғана емес жерді нысаналы мақсатта пайдалану және жерді қорғау сияқты негізгі міндеті болып табылады. Өйткені, жерді, соның ішінде ауылшаруашылық мақсатына арналған жерлерді нысаналы мақсатта пайдалану ауылшаруашылық өндірісін дамытудың негізгі құралы. Жерді пайдалану әрқашанда мақсатты сипатта болады.

Ауылшаруашылық ұйымы жердің жеке меншік иесі ретінде өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгертпей, Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасауға құқылы. Жер учаскесіне меншік құқығы басқа адамға мәміле жасалған кездегі барлық ауыртпалықтармен беріледі.

Жерге жеке меншік құқығы заттық құқыққа жатады. Жерге жеке меншік құқығына жалпы жеке меншікке тән сипаттар сәйкес келеді, бірақ кейбір айырмашылықтар да бар. Өйткені жерге жеке меншік құқығымен қатар мемлекеттің және өзге де құқықтық қатынас субъектілерінің мүдделерінен туындайтын шектеулер жүреді. Жерге заттық құқықтардың ерекшеліктері ретінде жердің табиғи және функционалды қасиеттерін атауға болады. Жерге заттық құқықтар жерді объект немесе қоршаған ортаның элементі ретінде емес табиғи ресурс ретінде пайда

болады. Заттық құқықтың объектісі ретінде жеке анықталған жер учаскесі танылады және оның құқықтық сипаттамасы жер учаскесін жылжымайтын мүлік ретінде анықтайды.

Жерді және онымен байланысты заттарды жылжымайтын мүлікке жатқызу – қазіргі таңда әлеуметтік-экономикалық, сонымен қатар жерді өндірістік-шаруашылық және азаматтық айналымға енгізу қатынастарының салдары. Жер – ауылшаруашылық өндірісінің негізгі құралы. Жер және онымен тығыз байланысты заттар ауылшаруашылық кооперативінің материалдық-техникалық базасы болып саналады және оған байланысты туындаған құқықтардың пайда болуы, жүзеге асырылуы және тоқтатылу мәселелеріне көп көңіл бөлінуі керек. Жерге жеке меншік, жер қатынастарының мәнін және негізін анықтайды, жер ресурстарын пайдалану процессін және әдістерін бейнелейді.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 20-баптың 2-тармағына сәйкес, Кодексте белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі – азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар және 23-баптың 3-тармағына сәйкес, Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларының жеке меншігінде тауарлы ауылшаруашылығы өндірісін жүргізу, орман өсіру үшін, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерін салу үшін берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері болуы мүмкін.

Азаматтық кодекс меншік иесі болып табылмайтын тұлғалардың заттық құқықтарына жер пайдалану құқығын жатқызады (195-бап).

Меншік иесі болып табылмайтын тұлғалардың заттық құқықтары заң бойынша мынадай түрлерге бөледі: жер пайдалану құқығы; жер учаскесін уақытша пайдалану; сервитут және өзге де заттық құқықтар.

Бастапқы жер пайдалану құқығының ерекше белгісі және жеке меншіктен айырмашылығы жер пайдалану қатынастарында жер пайдаланушы мен мемлекеттің арасында үнемі байланыс болатындығында. Мемлекет жерге жеке меншік құқығын сақтайды, өйткені жер пайдаланушыларға берілген жер учаскелеріне билік ету

құқығы жоқ. Мемлекет жер пайдаланушылардың өздерінің міндеттерін орындауын және жер пайдалану ережелерін сақтауын бақылап отырады.

ҚР Жер кодексі бойынша, жер пайдалану құқығы – тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін өтеулі және (немесе) өтеусіз негізде шектеусіз мерзімге (тұрақты жер пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (уақытша жер пайдалану) иелену және пайдалану құқығы. Жоғарыда көрсетілгендей, ауылшаруашылық кооперативі жерді ортақ жер пайдалану тәртібімен пайдаланады және ортақ жер пайдалану ережелері жер учаскесіне ортақ меншік ережелерімен қатар қарастырылып кеткен болатын.

Ауылшаруашылық ұйымы жер учаскесіне меншік құқығын және жер пайдалану құқығын жүзеге асыруға құқығы бар. Егер жер учаскесіне меншік иесі ретінде ауылшаруашылық қызметін жүзеге асыру мақсатында заңмен шектелмеген азаматтық құқықтық мәмілелер жасасуға құқылы болса, жер пайдалану құқығымен мәміле жасасуға шектеулер қойылады.

Жер пайдалану құқығына қатысты жер құқықтық мәмілелер жасасу кезінде бірқатар шектеулер кездеседі, бұл шектеулердің ауылшаруашылық кооперативіне де қатысы бар. Бұл шектеулер уақытша өтеусіз және қысқа мерзімді уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген, сонымен қатар кепілге беруді қоспағанда уақытша жер пайдалану құқығымен шаруа (фермер) қожалықтарына және ауылшаруашылық тауарлы өндірісті жүргізу мақсатына берілген жер учаскелерін пайдалану құқығына қатысты. Демек, ауылшаруашылық кооперативі кепілге беруден басқа уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға құқығы жоқ.

Сонымен қатар, жер учаскесін тиімді пайдалану және қорғау мақсатында ауыл шаруашылық ұйымдары жер учаскелерін пайдалануға қатыстымынадай міндемелерді иеленеді:

- жер учаскелерін қолдану және олардың мақсаттарына, қай жер санатына жататындығына байланысты табиғи объект ретінде жерге, қоршаған ортаға зиян келтірмейтін әдістерді қолдануға рұқсат беру;
- заңға сәйкес жер учаскелерінде бекітілген геодезиялық және де басқа белгілерді сақтау;
- егер жер учаскелерін тану мерзімі келісім-шартта көрсетілсе, келісім-шартта белгіленген уақытта жер учаскелерін қолдану;

- жерге уақытында төлемақыны төлеу;
- жер учаскелерін қолдануға құрылыс регламенттерін, құрылыс, экономикалық, санитарлық-гигиеналық, өртке қарсы және басқа да нормативтік тәртіптердің талаптарын орындау.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдаланушы субъектілерге қатысты арнайы міндеттерге мыналарды жатқызамыз:

- топырақ тұқымқуалаушылығының ластануына, коқыстануына, деградациясына және нашарлануына жол бермеу;

- жер қорғау шараларын жүргізу, орманды, су және басқа да табиғи объектілерді қолдану тәртібін сақтау шараларын жүргізу;

- ауыл шаруашылық мақсатында жерді пайдалану туралы жер заңнамасында көрсетілген басқа да міндеттерді орындау.

Әдебиеттер

1 Абдраимов Б.Ж., Боголюбов С.А. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации. – Москва, 2007. – 454 с.

2 Зачем и как создаются фермерские кооперативы? – Алматы, 1997. – 256 с.

3 Бегалиев Б.Б. Проблемы правового регу-

лирования земельной реформы в Республике Казахстан: дис... канд. юрид. наук. – Алматы, 2003. – 137 с.

4 Ибрагимов К.Х. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. – Москва: Изд-во «Юнити», 2004. – 397 с.

5 Қазақстан Республикасының Үкіметі. Шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оның үлестес тұлғасында жеке меншік құқығында, сондай-ақ тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін шетелдіктерде, азаматтығы жоқ адамдарда және шетелдік заңды тұлғаларда уақытша жер пайдалану құқығында болуы мүмкін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің бір әкімшілік ауданның (қаланың) аумағындағы шекті (ең жоғарғы) мөлшері: 2003 жылғы 22 қазандағы Қаулы. – Жер туралы заңнамалар. – Алматы, 2005. – 108 б.

6 Қазақстан Республикасы. Азаматтық кодекс: 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Кодекс. – Алматы, 1995. – 313 б.

7 Ерофеев Б.В. Советское земельное право. – Москва: Высшая школа, 1965. – 394 с.

8 Григорьев В.К. Вопросы теории земельного права. – Москва: Госюриздат, 1963. – 210 с.

А.К. Джангабулова

Общая характеристика права собственности и иных прав на землю сельскохозяйственных организаций

В данной статье дана общая характеристика права собственности и иных прав на землю сельскохозяйственных организаций.

A.K. Dzangabulova

General characteristic of the property right and other rights to the earth of the agricultural

This article overviews of property rights and other rights to the land of the agricultural organizations.