

Но рассматриваемые законы не содержат каких-либо указаний на обязательность внесения в качестве паевого взноса прав на земельный участок, допускается внесение любого имущества:

*«Имущественный (паевой) взнос может быть внесен деньгами, ценными бумагами, вещами, имущественными правами, в том числе правом землепользования и правом на результаты интеллектуальной деятельности и иное имущество»* (п. 5 ст. 46 Закона РК «О сельской потребительской кооперации в Республике Казахстан» от 21 июля 1999 года № 450-І).

*«Паевой взнос - имущественный взнос члена сельскохозяйственного товарищества в паевой фонд деньгами, земельными участками, земельными и имущественными долями либо иным имуществом, имеющим денежную оценку»* пп. 3 ст. 1 Закона РК «О сельскохозяйственных товариществах и их ассоциациях (союзах)» от 25 декабря 2000 года, № 133-ІІ).

Другой вопрос, что крестьяне должны четко понимать, что при внесении ими в качестве паевого взноса имущества (в том числе право землепользования), на такое имущество внесший его уже утрачивает имевшееся право (собственности, землепользования). Так как земельным кодексом предусмотрено, что граждане имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок при выходе из состава участников (членов) только по хозяйственным товариществам и производственным кооперативам (п 3 ст. 101 Земельного кодекса)

Таким образом, бытующее мнение среди крестьян экономической невыгодности объединения в сельский потребительский кооператив со своей техникой и земельными участками подтверждается следующим: не распределяется чистый доход среди пайщиков, в случае выхода из состава СПК отсутствуют право на выдел в натуре доли или пая, в частности, на земельный участок.

1. Программа по развитию агропромышленного комплекса в Республике Казахстан на 2010-2014 годы, утвержденная Постановлением Правительства Казахстана от 12 октября 2010 года №10527.

2. Из доклада Министра сельского хозяйства Республики Казахстан Ахылбека Куришбаева на совещании 30 июля 2009 года в «Үкімет үйі» под руководством Премьер-министра Карима Масимова.

3. Закон Республики Казахстан «О сельскохозяйственных товариществах и их ассоциациях (союзах) от 25 декабря 2000 года № 133-ІІ.

4. Закон Республики Казахстан «О сельской потребительской кооперации в Республике Казахстан» от 21 июля 1999 года № 450-І).

5. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №422 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.12.2008 г).

\*\*\*

Қазақстанның ДСҰ-ға кіруіне байланысты аграрлық саясаттағы бағдарлар өзгерді, бәсекеге қабілетті өнім шығара алатын орта және ірі тауарлық өндірісті дамытуға қажеттілік туды. Елдегі ауылшаруашылық өндіріс шағын тауарлық күйінде қалып, соның әсерінен әлсіз бәсекеге қабілетті болып отыр. Біздің үкімет бұл мәселені шағын шаруа қожалықтарды ауыл тұтынушылық кооперативтерге біріктіру арқылы шешуге тырысуда. Алайда шаруалардың арасында басқаша ой қалыптасты. Олар ауыл тұтынушылық кооперативтерге бірігуді өздері үшін экономикалық тиімсіз деп есептейді. Бұл мақала осы мәселенің негізін ашуға арналған. Ол үшін заң актілеріндегі шағын тауарлық өндірушілердің бірігуіне кедергі жасау немесе ынталандыру түпнегіздеріне сараптама жасалған.

\*\*\*

In connection with the accession of Kazakhstan to the World Trade changed orientation in the agricultural policy, there is a need for priority development of medium and large-scale commodity production, capable of producing competitive products. Agricultural production in the country remains small-scale and this is one of the main reasons for its weak competitiveness. But among the peasants formed a different opinion. They believe that the unification of the rural consumer co-operative for them is not economically profitable. To reveal the nature of the problem is devoted to this article, by reviewing legislation to ensure that they impede or promote the unification of small-scale agricultural producers

*Г.Е. Рустемова*

## **ЖЕРГЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫ ДАМУ ТАРИХЫНЫҢ КЕЙБІР МӘСЕЛЕЛЕРІ**

Меншікті теориялық тұрғыдан зерттеу қай қоғам сатысында болмасын қажеттілігін жоймайды. Рим құқығында меншік ұғымына нақты анықтама болған жоқ. Ертедегі комментаторлардың барлық тырысушылығына қарамастан, орта ғасырлардағы *iuris civilis* білім жинағынан меншікке бірегей анықтама табу сәтсіз болды [1, 377 б.]. Гегель өз жұмысында меншікке позитивті, негативті және өмір бойы затқа ерік бостандығы деген анықтама берген [2, 101 б.]. Б. Н. Чичериннің көрсетуі бойынша ерік бостандығы меншіктің маңызды сипаттамасы болып табылады, меншік иесінің еркі тәуелсіз, бірақ «бұл бостандық шекарасы, осындай басқалардың бостандығына тәуелді» [3, 129 б.].

Орта ғасырлардағы Рим құқығындағы негізгі қағидалардың бірі меншікке екі (бірнеше) құқықты болдырмау, сол кездегі феодализмде болған сеньор және вассалдың бір жер учаскесіне бірдей «меншікке құқығына» қарсы келді. Феодалдық құқық, ертедегі Рим құқығы тәрізді меншік құқығы және өзге заттық құқықтардың арасындағы нақты айырмашылықтарды көрсетпеді, бұл бір затқа

мазмұны жағынан ұқсас бірнеше меншік құқығының орын алуына мүмкіндік берді. Қазіргі континентальдық құқықтық дәстүр шексіз және бөлінбейтін, бір тұлғаның қолында шоғырланған меншік құқығын қарастырады.

Англо-американдық құқықта property rights (меншікке құқықтар) жүйесі бар, ол феодалдық ортағасырлық құқық тәрізді әр түрлі тұлғаларға тиесілі, бір жер учаскесіне (жылжымайтын мүлік) меншік құқығының бірдей орын алуына жол береді. Меншікке толық құқық (full ownership) жылжымалы заттарға ғана қатысты орын алуы мүмкін, жылжымайтын мүлікке қатысты әр түрлі шектелген титулдар (titles, estates) мойындалады, себебі дәстүрлі (феодалдық) түсінік бойынша жердің «жоғарғы меншік иесі» тек суверен ғана бола алады. Сонымен қатар, жалпы құқықтағы титулдармен қатар (estates in law), әділеттілік құқығы бойынша да титулдар бар (equitable estates), олар бір жер учаскесіне қатысты, бір уақытта әр түрлі тұлғаға тиесілі болады [4, 731б.].

Жерге меншік құқығы Қазақстан құқық салаларының негізгі институттарының бірі болып табылады. Олай дейтініміз, жер қазақ халқының ең қымбат қазынасы, ата бабаларымыздың ұрпақтарына қалдырған асыл мұрасы.

Жерді табиғи ресурс ретінде қажетімізге қарай пайдалану мен оған иелік ету бүгінгі азаматтардың жеке өзіндік құқығы ғана емес, сонымен қатар ол келешек ұрпақ алдындағы міндеті мен үлкен жауапкершілігі болып танылады. Себебі, жер - қоғамдағы тіршіліктің нақты қайнар көзі, шаруашылық еңбектің негізі, экономикалық және экологиялық қоғамдық қатынастардың қайталанбас нысаны. Жалпы алғанда жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік құқығы деген мәселені қарастырмастан бұрын біз меншік құқығы дегеніміз не, оның қандай белгілері бар, осы мәселені шешіп алуымыз қажет. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес меншік құқығы дегеніміз субъектінің заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзіне тиесілі мүлікті өз қалауынша иелену, пайдалану және билік ету құқықтары жатады. Осы анықтамаға сәйкес меншік құқығының белгілеріне иелену, пайдалану және оған билік ету құқықтары жатады [5].

Жер иелену құқығы – жерді нақты иеленуді жүзеге асырудың заң арқылы қамтамасыз етілген мүмкіндігі. Жер пайдалану құқығы – тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін өтеулі және (немесе) өтеусіз негізде мерзімсіз (жерді тұрақты пайдалану) немесе белгілі бір мерзім ішінде (жерді уақытша пайдалану) иелену және уақытша пайдалану құқығы. Пайдалану құқығы бойынша жер пайдаланушы оның пайдалы табиғи қасиеттері арқылы одан пайда табу, кіріс алуды заң жүзінде қамтамасыз етеді. Жерге билік ету құқығы – мемлекеттің Қазақстан Республикасы аумағындағы жердің заңдық тағдырын анықтауға заңмен қамтамасыз етілген құқығы, сондай-ақ жердің меншік иесінің өз жер учаскесіне қатысты заң актілерінде тыйым салынбаған мәмілелер жасауға құқығы, яғни ол өз қалауы бойынша кез келген әрекеттер жасауға оның ішінде жерді басқа адамдардың меншігіне беріп, өз иелігінен шығаруға, өз өкілеттігін басқаруға тапсыруға, жерді кепілге беруге, сатуға, сыйға беруге, т.б. әрекеттерді жасауға құқылы.

Жерге мемлекеттік меншік құқығы Қазақстан Республикасында алғаш рет Конституцияда КСРО құрамында болған кезде орнықтырылып, Қазақстан Республикасының 1995 жылғы Конституциясында бекітілді. Мемлекеттік меншік құқығы барлық жерлерді қазіргі кезгі және болашақ ұрпақтардың мүддесі үшін жоспарлы және ұтымды пайдалануға мүмкіндік береді. Қазақстан Республикасында жер мемлекеттік меншікте болады. Жер учаскелері Жер кодексінде белгіленген негіздерді, шарттар мен шектерде жеке меншікте болуы мүмкін. Жер, оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер және жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар мемлекеттік меншікте болады. Жер - бұл адам мен қоғам үшін тек экономикалық қажеттілік емес, ол табиғаттың басқа да объектілерімен байланысқа түсе отырып, экологиялық мәнге де ие болады. Заңдармен жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау және оны ұтымды әрі нысаналы пайдалану қағидалары бекітілген [6, 97б.].

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

Қазақстан Республикасындағы жерге меншік ҚР жер заңдарының міндеттеріне, нарық жағдайындағы экономиканың даму шарттарына жауап береді. Конституцияның 6-бабының 1-тармағына сәйкес "Қазақстан Республикасында мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады" [7]. Мемлекеттік меншік - бұл Қазақстан Республикасы аумағының шегін қамтитын және оның меншігі болып танылған жерлер. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы - азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі жер учаскесін Жер кодексінде белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде иелену, пайдалану, және оларға билік ету құқығы. Меншікті пайдалану қоғамның игілігіне қызмет етуі тиіс. Меншіктің субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен анықталады. Мұндай заң болып Қазақстан Республикасының Жер кодексі және

республиканың меншік құқығы мен жер пайдалануға қатысты туындайтын қатынастарды реттейтін басқа да заңдары табылады. Қазақстан Республикасының Конституциясы меншік құқығы мәселесінде меншікті пайдалану құқығын алғашқы орынға қояды, себебі жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік құқықтарының негізгі мазмұны болып қоғамның игілігіне қызмет ететін жерді пайдалану құқығы табылады [8, 4 б.].

ҚР Жер кодексінің 23-бабында былай делінген, Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде шаруа немесе фермер қожалығын, өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, орман өсіру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін, сондай-ақ үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, соның ішінде тұрғын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) және олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері болуы мүмкін [9].

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алу төлемақысын толық төлеген тұлғаның заңдарда тыйым салынбаған жер учаскесімен мәмілелердің (сату, сыйға тарту, кепілдікке қою және т.б.) кез келген түрін жүргізуге құқығы бар деп есептейміз. Жер учаскесін жеке меншікке алатын тұлғаның жазбаша өтініші бойынша сатып алу сомасын төлеу он жылға дейінгі мерзімге ұзартып төлеу арқылы да жүргізілуі мүмкін. Учаскені мерзімін ұзартып төлеу арқылы алған тұлғаға соманы толық төлегенге дейін заң бойынша мәміле (сату, жалға беру және т.б.) жасауға тыйым салынады. Жер учаскесін кепілге салуға оның бағасының кемінде елу пайызын төлеген жағдайда жол беріледі. Бұл орайда жер учаскесінің бағасы төленген бөлігі ғана кепіл нысанасы бола алады. Жер учаскесінің иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылуға тиіс немесе бір жыл ішінде он жылға дейінгі мерзімге жалға қайта рәсімделуге тиіс. Тарихи тұрғыда меншіктің алғашқы нысаны болып жерге ұжымдық және қоғамдық меншік табылған. Еңбек нәтижесі қоғам мүшелерінің барлығына ортақ тиесілі болған, бұл өмір сүрудің жалғыз мүмкін құралы болған. Алғашқы жерге меншік қатынастары үш негізгі нысанға жинақталады:

Азиаттық (шығыстық) – бұл жағдайда барлық жер қоғам арасында бөлінген, ал индивидтер және олардың отбасылары аталған алғашқы ұжымдарға жататын тұлғалар ретінде жер учаскесін пайдаланған. Қоғам өз кезегінде деспоттық мемлекет билігінде болды және ерікті меншік иесі болған жоқ. Олар азық-түліктің бір бөлігін дань есебінде мемлекетке беріп отырды;

Антикалық (греко-римдік) – мұнда жердің бір бөлігі қоғам (мемлекет) билігінде болған, ал басқа бөлігі кіші учаске түрінде, парцелл жеке отбасылармен өндірілді және олардың меншігінде болды;

Немістік – мұнда жердің қоғамнан бөлінуінің жоғары деңгейі байқалды. Жайылым, ормандарға ортақ меншік жеке меншікке жай қосымша ретінде қызмет етті [10, 738 б.].

Ресейде жеке меншік институтының қайта жаңғыруы 1990 жылы болды. Ресей Федерациясы Конституциясының 9-бабының 2-тармағында «жер және басқа да табиғи ресурстар жеке, мемлекеттік, муниципалдық және өзге де меншік нысанында болуы мүмкін» деп көрсетілген [11].

Формальды түрде Қытайда 2007 жылдан бастап мұрагерлік құқықты қоса алғанда, жеке меншік мемлекеттік меншікпен бірдейлігі декларацияланған, бірақ жерге жеке меншікті қоспағанда [12]. Бұл мемлекетте жерге жеке меншік танылмайды, барлық жер тек мемлекеттің меншігінде болады, ал азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар жер учаскесін тек жалға ала алады.

Жоғарыда ерте орта ғасырлардағы, сондай-ақ шет елдердегі, Қазақстан Республикасындағы жалпы меншік ұғымы және жерге меншік құқығының теориялық мәселелері қарастырылды. Әр мемлекеттің жерге меншік құқығы олардың мемлекеттік құрылысы, саяси режимі, экономикалық саясаты және өзге де факторларға байланысты әр түрлі екендігі байқалады. Қазіргі таңда меншік құқығының ғылыми және практикалық маңызы зор. Қорытындылай келе, меншік құқығының теориялық мәселелеріне көп көңіл бөліп оған деген зерттеуді жүргізу керектігі айқын көрініп тұр. Қазақстанда жерге меншік құқығына қатысты заңнамалар жақсы жетілдірілгеніне қарамастан, іс жүзінде олар барлық жағдайда тиісті қолданыла бермейді. Жер учаскесін жеке меншікке беруде мемлекеттік органдар тарапынан бірқатар заң бұзушылықтар орын алып жатады. Атап айтқанда бір жер учаскесі бірнеше тұлғаларға берілетін жағдайлар болады, мұндай оқиқықтарды болдырмау үшін жер қатынастары саласындағы мемлекеттік органдардың бірлесіп, өзара қызмет атқаруы тиіс. Жалпы, жер мәселесіне қатысты мемлекет тарапынан қатаң бақылау және қадағалау жүргізілуі керек. Сондай-ақ Қазақстан Республикасының Жер кодексі нарықтық экономикаға өту кезеңінде жер қатынастарын құқықтық реттеуде алатын орны ерекше. Осы кодексті жүзеге асыру және жерге меншік құқығынан туындайтын қатынастар саласында заңдылықты нығайту мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі тиісті нормативтік құқықтық актілерді әзірлеуге тиіс. Оларды қабылдау мен жүзеге асыру еліміздің экономикасын дамытуға, жылжымайтын мүлік нарығын жасауға, жерге меншік құқығынан туындайтын қатынастардың құқықтық реттелуін жетілдіруге мүмкіндік береді.

1. Дождев Д. В. Римское частное право. – М: Норма, 2002. - С. 377-379.
2. Гегель Г. В. Ф. Философия права. - М., 1990.-С. 101-111.
3. Чичерин Б. Н. Собственность и государство. - СПб.: Изд-во РХГА, 2005.- 129с.
4. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. - М.: Статут, - 2008.-731 с.
5. Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Азаматтық кодексі (Жалпы бөлім), (11.12.2008 ж. өзгерістер мен толықтырулармен)// «Егемен Қазақстан» 2008.- желтоқсан 19.
6. Стамқұлов Ә.С., Стамқұлова Г.Ә. Қазақстан Республикасының жер құқығы. Жалпы бөлім. Оқу құралы. - Алматы: Заң әдебиеті, 2006. – Б. 97-102.
7. Қазақстан Республикасының Конституциясы. 30.08.1995 ж. (21.05.2007 ж. өзгерістер мен толықтырулармен)// «Егемен Қазақстан» 2007.- мамыр 22.
8. Мұстафаев С.Т., Тоқбаева К.Т. Жер құқығы: Оқу-әдістемелік құрал. - Алматы: Қазақ университеті, 2005.- Б. 4-7.
9. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер Кодексі (06. 07.2007 ж. өзгерістер мен толықтырулармен)// «Егемен Қазақстан» 2007.- шілде 14.
10. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. - М.: Статут, 2008.-738 с.
11. Ресей Федерациясының 2001 жылғы 25 қазандағы Жер кодексі.// [www.interlaw.ru/law/docs](http://www.interlaw.ru/law/docs)
12. Қытайдың 2007 жылғы 16 наурыздағы Жеке меншік туралы заңы. // [www.interlaw.ru/law/docs](http://www.interlaw.ru/law/docs)

\*\*\*

In this article was studied some problems of land ownership rights, and suggest ways of improving the existing legislation of Kazakhstan.

\*\*\*

В данной статье изучены некоторые проблемы прав собственности на землю, и предложены пути совершенствования действующего законодательства РК.