

ӘОЖ 349.414

С. Адилгазы

Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, кеден, қаржы және экологиялық құқық кафедрасы, Қазақстан, Алматы қ.
E-mail: serikhan@mail.ru

Жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді қамтамасыз ететін нормативтік құқықтық актілер

Мақалада жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді қамтамасыз ететін нормативтік құқықтық актілердің қырлары ашып көрсетілген.

Түйін сөздер: жерге меншік, жер пайдалану, жер нарығы, жер учаскесі.

S. Adilgazy

Normative legal acts providing reimbursement of losses brought owners and users

In the article the normative legal acts providing indemnification for losses inflicted owners and users.

Key words: land ownership, land use, land value, land.

С. Адилгазы

Нормативно правовые акты, обеспечивающие возмещение принесенных убытков собственнику земли и землепользователю

В статье раскрыты нормативно правовые акты, обеспечивающие возмещение принесенных убытков собственнику земли и землепользователю.

Ключевые слова: собственность на землю, землепользование, стоимость земли, земельный участок.

Қоғам өмірінде жоғары деңгейлі маңыздылыққа ие болған қатынасты нормативтік құқықтық тұрғыда нақты сипаттама беру немесе орнықтыру болып табылады. Соған орай біздің заңшығарушы органымыз қазіргі нарықтық экономика заманында келтірілген шығынды өтеу құқықтық институтының орнықтырылуын немесе оның заңмен толық түрде қамтамасыз етілуін нормативтік құқықтық актілермен реттеу.

Жердің нарықтық айналымының объектісіне айналғалы бері күрделі және қарама-қайшылық процестердің орын алғанын байқауға болады, мұндай мәселелерді шешу үшін кешенді зерттеу қажет.

Жерді азаматтық айналымға жылжымайтын мүлік ретінде қосу оның ерекше жер-құқықтық шарттарға қатысуына жол ашады. Жер-құқықтық шарттар табиғаты жағынан

азаматтық-құқықтық шарттар болып танылады. Бірақ өзінің ерекшелігіне қарай жер-құқықтық қатынастары азаматтық заңнамалар бірегейлігімен жер заңнамасында реттелуі тиіс.

Азаматтық құқық бұзушылық үнемі шығын келтірумен сабақтас жүреді, соның себебінен жәбір көрушінің мүліктік жағдайы төмендейді. Шығындарды өтеу шаруашылық міндеттеменің мүліктік жауапкершілік шарасы ретінде көрініс табады, соған орай ол екі жақпен сипатталады, олар экономикалық және құқықтық жақтар болып табылады. Қалыптасқан доктринаға сәйкес, мұндай екі жақтылыққа бөлу, құқыққа тек өтелуге жататын құқықтық шығындар жатады. Осыған орай, қалыптасқан көзқарасқа әдетті тұрғыда шығындарды азаматтық-құқықтық жауапкершілік шарасымен байланыстыру болып танылады.

Кейбір кездері шығынның барлық элементтерін есептеу күрделі процесс болып танылады және жалғыз азаматтық құқықтық нормалардың шеңберімен реттелмеуі мүмкін. Азаматтық заңнамалардың нормалары келтірілген зиянда шығынды өтеу есебін талап арызды берген күніндегі шеккен зиянымен есептелуге жатады. Ал табиғат ресурстарына келтірілген зиянды өтеу толық түрде шығынды өтеу қағидасын іске асыруда болашақ шығындарымен қатар өтелуге жататындығымен сипатталады. Өйткені экологиялық құқықтағы зиян созылмалы сипатқа ие болады. Сонымен қоса жіберілген пайданы есептеу қиындыққа соғады, содан басып бұлар дәлелденбейтін жіберілген пайдаға жатқызылады.

Жер нарығы қатынасындағы қоғамдық қатынастарды реттейтін құқықтық нормалардың қандай салалық қатынасына жатқызу теориялық тұрғыда қиындықтар туғызады. Әрбір құқық саласында өзінің қағидалары, жалпы нормалары, құқықтық реттеу тұрғысында реттелетін пәнімен және әдістерімен ерекшеленеді.

А.С. Стамқұлов пен А.Е. Бектұрғановтың айтқан пікірлерін орынды деп тануға болады. Олар жер құқықтық қатынастар пайда болғанда жер мүліктік және шаруашылық қатынастарда заңмен жер заңнамаларының басым үстемділік қағидасын орнату қажеттігін атайды.

Заңгер ғалым Ю.Г. Жариков былай дейді: «азаматтық құқықпен жер құқығы нормаларының арақатынасы жалпыдан жекеге бастау алады. Бұл жерде жалпы норма ретінде азаматтық құқық нормалары танылса, ал арнайы, яғни жеке нормаға жер құқығындағы нормалар танылады. Егер жеке нормалар көрсетілген жағдайда, жалпы нормалардың қолданылмайтындығы сипат береді. Егер коллезиялық сипатқа әкелетін болса, онда арнайы норма қолданылады» деп түсіндіреді.

Нарықтық эконимақаға өткен уақыттан бері жер азаматтық айналым объектісіне айналды, сол себепті маңызды мәселелердің бірі осы тұрғыда реттейтін заңнамаларының бір жүйелікке келтіру процесі болып танылады. Сол себептіде көптеген ғалымдар жер заңнамасындағы реттеу нормаларының азаматтық айналымды реттейтін азаматтық нормаларымен арақатынасын байланыстыру керектігін көрсетеді. Бірақ жер ерекше объект болып табылғандықтан мұндай қатынастарды жермен тығыз байланысты

қатынастарды реттеу тек жер нормаларымен іске асырылуы қажет немесе басымдылық иеленушілік сипаты берілуге тиіс.

Азаматтық құқық пен жер құқығы мүліктік қатынастарды әртүрлі қағидалардың орнықтырылуымен реттейді.

Жалпы келтірілген шығынды өтеу бұл азаматтық құқықтық қатынастарда қолданылатын санкция түрімен тығыз байланыстырады. Яғни келтірілген шығынды өтеу құқықтық құбылысы тек азаматтық құқығында қолданылатын институт болып табылады деген түсінікке келеміз. Алайда жер құқығы қатынасында жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығынды өтеу институты ерекше сипатқа ие болады және кейбір ғалымдар мұндай құқықтық институттың жеке өзіне тән шығынды өтеу құрылымы мен негізі бар екендігін атайды.

Алайда жер құқығы әдебиеттерінде меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді азаматтық құқықтық жауаптылықтың бір түрі ретінде қарастыру орын алуда. Мұндай негіздің дұрыс еместігіне кейбір авторлар былай дәлел келтіреді: біріншіден, жауаптылықтың түрлері тиісті заңдармен көзделуі тиіс. Мысалға, ҚР ЖК заңды жауаптылықтың ешбір түрін қарастырмаған, тек: «Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзу Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауаптылыққа әкеп соғады», – деп көрсетеді. Екіншіден, азаматтық заңнама жер заңдарын бұзғаны үшін мүліктік жауапкершілік пен шығындарды өтеу туралы арнайы нормаларды көздемейді. Егер белгілі бір құқықтық қатынастар жер заңдарымен реттелмесе ғана азаматтық заңнаманың нормалары қолданылуы мүмкін. Үшіншіден, жер заңдарында шығындарды алдын алу мен олардың салдарын жоюға, субъектілердің, меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығару кезіндегі шығынды толық көлемде өтеу құқықтарына, олардың басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға және тағы басқа міндеттері мен қағидалар жинақталған. Онымен қоса жер заңдарында ауылшаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауылшаруашылығы алқаптарын алып қоюдан туындаған ауылшаруашылығы өндірісіндегі шығындарын өтетудің ерекше түрі белгіленген.

Азаматтық заңнамада өндіріс шығындарының мұндай түрі қарастырылмаған, ол өз мақсаттары және міндеттері бойынша азаматтық заңнама субъектілерінің құқықтарына сәйкес келмейді.

Осыған орай, жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеу құқықтық түсінігі азаматтық құқықтық жауаптылық қатарына жатқызуға болмайтындығын атап отыр, сонда мұндай құқықтық институт қай құқық қатынасында пайда болғанына қарай сол құқық саласының институт қатарына, яғни жауаптылық қатарына жатқызатымызды айтамыз.

Б.В. Ерофеевтің пікірі орынды деп танылады: «Материалдық әлемнің басқа элементтеріне қарағанда жер табиғат объектісі, экожүйе элементі ретінде өзіндік ерекшеліктерге ие, ал оның режимін тиісті түрде қамтамасыз ету үшін жалпы азаматтық-құқықтық (мүлік-тік) жауаптылық жеткіліксіз. Мысалы, жер қатынастарына азаматтық заңдарда көзделген талап арыз берудің ескіру мерзімдері қолданылмайды; бұл жерде алдыңғы орынға жазалау нормалары емес, қалпына келтіру нормалары тұрады, жауаптылық қолайсыз материалдық салдарды қолданудан емес, құқық бұзушыға өзі келтірген шығындарды өтетуден көрініс табады» дегені орынды болып табылады.

Жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді қамтамасыз ететін заңдар қатарына ҚР Азаматтық кодексі, ҚР Жер кодексі, ҚР Үкіметінің қаулылары және өзге де нормативтік актілерді жатқызамыз.

Шығындарды есептеу әдістемесі министрліктердің нормативтік құқықтық актілерінде көрініс табады. Оған: Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 28 маусымдағы №240 Бұйрығы «Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау" бағалау стандартын бекіту туралы». Бұл стандарт: Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2013 жылғы 12 ақпандағы № 124 «Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы» қаулысымен бекітілген Мемлекет басшысының 2011-2013 жылдардағы Қазақстан халқына жыл сайынғы жолдауларын іске асыру жөніндегі негізгі бағыттардың (іс-шаралардың) жалпыұлттық жоспарына және ҚР Үкіметінің

2010-2014 жылдарға арналған бағдарламасын орындау жөніндегі іс шаралар жоспарының 51 тармағына, «ҚР бағалау қызметі туралы» 2000 жылғы 30 қарашадағы ҚРЗ, 2003 жылғы 20 маусымдағы ҚР ЖК, Телекоммуникация желілері мен құралдарының бүлінуінен келтірілген шығындарды анықтау ережесі Қазақстан Республикасы Ақпараттандыру және Байланыс Агенттігі Төрағасының 2009 жылғы 10 ақпандағы № 59 Бұйрығымен бекітілген, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 25 желтоқсандағы N 8 Нормативтік қаулысы. «Соттардың мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін еріксіз иеліктен шығару жөніндегі заңдарды қолдануының кейбір мәселелері туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 25 желтоқсандағы N 8 Нормативтік қаулысы, Өнімнен болжанатын кірісті анықтау әдістемесі Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2007 жылғы 14 мамырдағы № 316 бұйрығымен бекітілген ҚР өзге де нормативтік құқықтық актілер жатады.

Жер учаскесін жерге меншік иесінен және жер пайдаланушыдан мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығару кезінде жер учаскесінің нарықтық құнын есептеуде бағалаушының нормативтік құқықтық актілерде көзделген немесе әдістемелерде көзделген мынадай қағидаларды сақтауы қажет:

- пайдалылық (пайдаланушының немесе әлеуетті пайдаланушының қажеттілігін белгілі уақыт ішінде қанағаттандыру қабілеті);

- сұранымдар мен ұсыныстар (рыноқтағы сұранымдар мен ұсыныстардан және сатушылар мен сатып алушылардың бәсекелестігінің сипатына тәуелділік);

- алмастыру (эквивалентті пайдалылық объектісін сатып алуға барынша ықтимал шығыстардан артуының мүмкін еместігі);

- күтілетін (кәсіпкерлік қызмет үшін жер учаскесіне тартылатын өндірістің өзге факторларының кірістерін есепке алмағанда оны анағұрлым тиімді пайдаланған кездегі белгілі бір уақыт ішінде жер учаскесінен күтілетін шамасына, мерзімі мен ықтимал алынатын кірісіне тәуелділігі);

- өзгеру (уақыт бойынша өзгеру, және нақты бір күнге белгілеу);

- оның мақсатты пайдалануының өзгеруіне, рұқсатпен пайдалануына, жер учаскесіне өзге

тұлғалардың құқықтарына, жер учаскесіне мүліктік құқықтарының бөлінуіне тәуелділігі;

– сыртқы ықпал ету (оның орналасқан жеріне және сыртқы факторлардың ықпалына тәуелділігі).

Шығындарды өтеу азаматтық құқықтық жауапкершіліктің түрі болып танылуымен бірге, бұл жауапкершілік қазіргі таңда табиғи ресурстар қатарына да қосыла бастады. Шығындарды өтеу өзінің көпжақтылығына қарай, негізгі және қосымша жауапкершілік шарасы ретінде де көрініс таба бастады. Шығындарды өтеу бұзылған мүліктік құқықты қалпына келтіре алушылығымен сипатталады.

Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымайтын мүлікті бағалау (мүліктік кешен ретіндегі кәсіпорындарды қоспағанда) әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау әдістері көрсетілген, ал нақты нарықтық құнын, онымен қоса жерге меншік иесінің немесе жер пайдаланушының үшінші тұлғалар алдындағы өзінің міндеттерінің тоқтатуына байланысты келтірілген шығындарды есептеуді формулалар мен индекстер арқылы шығынды шығару Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 28 маусымдағы № 240 Бұйрығы. «Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» бағалау стандартын бекіту туралы» арқылы іске асырылады.

Жоғарыдағы аталған ережеге оралсақ, бұл ережеде нарықтық немесе өзге де құнды белгілеу табыстық, шығындық және салыстырмалы амалдарға топталған бағалау әдістерін қолдану жолымен жүргізілетіндігі көрсетіледі. Табыстық амал әдістері – келешекте пайдаланудан күтілетін табыстарды анықтауға негізделген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтау әдісін жатқызамыз. Шығындық амал әдістері – бұл барлық тозу түрлерін есептен шығара отырып, жылжымайтын мүлік объектісінің толық ұдайы өндірісінің немесе оны ауыстырудың құнын айқындау әдістері. Бұл жерде тозу деп отырғанымыз бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің табиғи, функционалдық және басқа да сипаттамаларының уақыт бойынша жойылу процесі айтылады. Салыстырмалы амал әдістері – ұқсас объектілерді сату

мәмілелері мен тиісті түзетулерді жүргізу үшін бағалау объектісімен салыстыруды талдауға негізделген әдістерін айтамыз. Осы үш әдістер арқылы жылжымайтын мүліктің нарықтық құны есептеледі.

ҚР өнімге қатысты шығынды есептеу әдістемелері бар солардың ішінде болжанатын кірісті есептейтін әдіс жатқызылады. Осы әдістемеге сәйкес, өсімдік шаруашылығындағы болжанатын кірісті, сол сияқты қолайсыз табиғат құбылыстары болған кезде шығындарды бағалау табиғи климаттық аумақтың шегінде өсімдік шаруашылығындағы міндетті сақтандыру келісімін жасау жылының жағдайын сараптау негізінде өнімнің күтілетін маусымдық бағасын пайдаланумен жүзеге асырылады.

Өсімдік шаруашылығындағы міндетті сақтандыру келісімін жасау сәтіндегі өнімнің күтілетін маусымдық бағасын болжау үшін маусымдық бағалау индексі пайдаланылады.

Германияда мамандандырылған жер соттары бар. ТМД мемлекеттеріндегі жер реформасы сұрақтары бойынша Бүкіләлемдік Банктің баяндамасында бұл сұрақ «кейбір мемлекеттер дауларды шешу барысында тиімділікті жоғарылату үшін қарапайым жер соттарымен немесе юрисдикциясындағы анықталған айырмашылықтарға қарамастан, ортақ сипаттары тән және белгілі трибуналдармен аталатын мамандандырылған соттарды құрды.

Біріншіден, көптеген мемлекеттерде жер соттары немесе трибуналдары техникалық сипаттағы жер дауларын жалпы соттарда талқылау кезінде үнемі туындайтын мәселелерді шешу үшін құрылған. Жер соттарының пайда болуы істерді жер мәселелерін бағдарлай алатын тәжірибелі судьялардың жетілдіріп қарауын қамтамасыз етуге тырысуын көрсетеді және сонымен қатар, ықтимал талапкерлер көзінше сот процесін барынша немесе кемінде болжамды ететін қабылданған шешімдердің келісіміне әсер етеді. Жер соттарының пайда болуы жалпы соттар үлкен көлемді істерді қарап үлгермейтіндігін ескеріп, сот өндірісін тиімді ету мүмкіндігіне тырысуын көрсетеді.

Екіншіден, жер соттары өздерінің табиғатында шешімдері сот тәртібімен шағымдануға жататын әкімшілік органдарына қарағанда барынша шапшаңырақ.

Үшіншіден, жер дауларының юрисдикциясына іс мәніне, құқығына және өтемақысына қатысты сұрақтар жатады».

Қазақстанда мұндай соттарды құрудың орындылығы туралы Б.Ж. Абдраимов өзінің пікірін келесідей негізде білдіре отырып әділетті түрде атап өтті: «Қазақстан Республикасында аудандық соттардың құқығымен автономды әрекет ететін жер дауларын шешу бойынша мамандандырылған соттар құру қажеттілігі бар, оған қоса қолданыстағы құқықтық база олардың құрылу мүмкіндігін қарастырады (Соттар және сот мәртебесі туралы Жарлықтың 2-б). Баяндалғанды есептей келе, ондағы жер соттарының анықталған орнымен сот жүйесінің сызбасы бізге келесідей негізде көрінеді: – ҚР Жоғарғы Сотының құрамындағы Республикалық жер соты; – облыстық соттар құрамындағы облыстық

жер соттары; – аудандық (қалалық) соттар құрамындағы аудандық (қалалық) жер соттары. Сонымен қатар, аудандық (қалалық) соттарды қоспағанда, облыстық және республикалық жер соттары мамандандырылған сот алқаларының құрамында әрекет етуі қажет» [29].

Жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді қамтамасыз ететін заңдар отандық заңнамада көп көрініс табады. Олардың бір-бірін қайталай беретіндігі көрініс табады және ҚР Үкіметінің нормативтік құқықтық актілері жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді қамтамасыз ететін нормативтік құқықтық актілері үлкен бір жүйеге, яғни ережеге келтіру керектігі көрініс табады.

Әдебиеттер

- Стамқұлов Ә.С., Стамқұлова Г.Ә. Қазақстан Республикасының жер құқығы. Жалпы бөлім. Оқу құралы. – Алматы: Заң әдебиеті, 2004. – 334 бет.
- Кучерова О.И. Убытки по гражданскому праву: дисс.на соис...к.ю.н.: Краснодар, 2006. – С. 245.
- Разрешение земельных споров в Германии//www.Google.com – ғаламдық іздегіру торы.
- Абдраимов Б.Ж. Правовое обеспечение земельных отношений: обзор мировой практики. Земельное законодательство и судебная практика: учебно-практическое пособие. – Алматы: Lem, 2002. – 175 с.

References

- 1 Stamqulov A.S., Stamqulova G.A. Kazakhstan Respublikasynun jер құқуғу. Zhalpy bөlim. Оқу құралы. – Алматы: Zan әdebieti 2004. – 334bet.
- 2 KucheroV O.I. Damages in civil law: diss.na SOIS ... PhD Krasnodar, 2006. – P.245.
- 3 Resolution of land disputes in Germany // www.Google.com – ғаламдық izdestiru tori.
- 4 B.J. Abdraimov Legal provision of land relations: a review of international practice. Land legislation and jurisprudence. Educational and practical guide. – Алматы: Lem, 2002. – 175.