

**Б.К.Сейдалиев**

## **ЖЕРГЕ МЕНШІК ИЕЛЕРІ МЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУШЫЛАРДЫҢ ҚҰҚЫҒЫН ШЕКТЕУДІҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ МӘСЕЛЕЛЕРІ**

Қазіргі таңда адамдардың құқықтары мен бостандықтарын заңмен шектеу көптеген факторлардың әсер етуімен түсіндіріледі, оның ішінде әлеуметтік, экономикалық және жалпы саяси тұрғыдағы факторлар.

Қоғамдық қатынастың белгілі даму кезеңінде жерге меншік құқығы тәжірибеде шектелмеген (illimitato) болатын. Оның әрекет ету аймағы жер қабатының ортасына дейін, жер учаскесінің бетінде орналасқан бүкіл аумағына дейін алатын. Римдік заңгерлер, оны: dominus soli est dominus coeli et inferiorum (жерге меншік құқығы бұл аспан мен жер қойнауына құқығы) [1, 9 б.] деп айтатын. Жер учаскесіне деген меншік құқығының мұндай конструкциясы азаматтық айналым қатысушыларын жер қойнауы айналымға енгенге дейін қанағаттандырған болатын. Соған қарамастан, Көне Римде меншік құқығы абсолютті болған емес. Көне Рим құқығында жеке меншік құқығын шектеу қарастырылған болатын, оның мақсаты әртүрлі меншік иелерінің арасында соқтығысты болдырмау болып табылды.

Жер учаскесіне меншік құқығын шектеу меншік қатынасын реттейтін бірегейлі мәселелердің құқықтық реттелуі болып танылады. Жер учаскесіне меншік құқығын шектеу мәселесі азаматтық айналымның жерге меншік иесі мен үшінші тұлғалар және жалпы қоғам мүдделерінің арасындағы қатынастың бірегейлі байланыстық орнату ретінде көрініс табады.

Шектеу тақырыбында зерттеу жұмыстары тақырыбында қазақстандық ғалым-заңгерлеріміз әлі де болса толықтай зерттеу жүргізген жоқ. Азаматтардың құқықтары мен бостандықтарын шектеуге қатысты бір ғана еңбек қорғалған: А. Б. Сейфуллинаның «Ограничение прав и свобод человека в правовом государстве (общетеоретические проблемы)» з.ғ.к. ғылыми атағын алуға дайындалған диссертациялық жұмысы ғана бар. Ал жеке меншікке қатысты шектеу тақырыбында бірде-бір еңбек жоқ, тек қана бірен-саран еңбектерде кішкене мағлұмат берілген. Ол мағлұматтарды Ж. Х. Қосановтың, А.Е. Бектұрғановтың, Н. Мухитдиновтың және тағы басқа да ғалым-заңгерлердің еңбектерінде байқауға болады. Көршілес Ресей Федерациясында бұл тақырыпта бірнеше заңгер-ғалымдар айналысқан екен. Олар Д.И. Дедов, И.А. Ильин, А.Г. Братко, В.П. Камышанский, Л.А. Морозова, Т.Б. Станкевич, Т.А. Мечетина, Н.И. Краснов және тағы басқалары.

Д. И. Дедовтың шектеуге қатысты айтқаны: «Белгілі әлеуметтік топ азаматтарының құқықтарын және олардың белгілі салада бостандықтарын кеңейту, екінші әлеуметтік топ азаматтарының құқықтары мен бостандықтарын шектеумен жүзеге асырылады» [2, 16 б.].

И.А. Ильиннің пікірінше, шектеудің мақсаттылығын былай түсіндіреді: «Әрбірінің белгілі тәртіппен бостандықтарын шектеу, осы шектеу аясында кедергісіз және қалыпты құқықтарын жүзеге асыруына кепілдік береді. Азаматтардың әрекет ету бостандықтары белгілі шекараға дейін орындалады, ал бұл шекара басқа азаматтың әрекет ету бостандығы басталатын шекарасына дейін орын алады. Құқық осы шекараларды орнықтыру барысында қоғам арасында тыныштық орнайтындығын қамтамасыз ету барысын басшылыққа алады» [3, 96 б.].

Жалпы теорияда құқықтық реттеу жүйесі өзіне мынадай әдістерді белгілейді: рұқсат ету, тыйым салу және міндеттеу әдістері. Кейбір ғалымдар «үштілікке (триада)» төртінші элементті қосуды дұрыс ретінде табады немесе оған басқа да элемент әдістерін белгілеп көрсетеді. Біздің мақала бойыншы төртінші элемент ретінде шектеуді енгізуді қарастырады. Солардың ішінде А. Г. Братко құқықтық реттеудің «үштілік» элементіне қоса төртінші элемент құқықтық шектеуді енгізуді ұсынады. А.Г. Братконың айтуынша, «тыйым салу мен шектеу қоғамдық қатынасты құқықтық реттеудің екі әр түрлі әдісі болып табылады». Оның ойынша, тыйым салу заңи жолмен нақты істелінетін әрекетті істемеуін талап етсе, ал құқықтық шектеу заңи жолмен де нақты жолмен де істелінуге жатпайтын әрекетті айтады [4, 17-18 бб.].

Шектеу төртінші элемент ретінде қалыптасуын талап ете отырып, сонымен бірге ол екі жолмен жүзеге асатындығын көрсетеді. Олар құқықтық шектеу және құқықты шектеу болып табылады. Осыған орай В.П. Камышанский құқықтық шектеу мен құқықты шектеуден құқықтық құбылыс ретінде ажырата білу керектігін айтады. В.П. Камышанскийдің пікірі бойынша, құқықтық шектеу, субъектіге рұқсат етілген әрекеттерді жүзеге асыру шегін белгілейтін құқықтық реттеу элементтерінің жиынтығы. Құқықты шектеу ерікті әрекетті жүзеге асыру кеңістігін белгілейді, осы кеңістік аясында субъект өзінің құқық қабілеттігін заңи факт орын алған жағдайларда ғана іске асыра алады [5, 110-111бб.].

Шектеу тек меншік иесінің өзінің өкілеттігін жүзеге асыруын тоқтата тұрады. Онымен қоса тек меншікке деген субъективтік құқығын шектейді. Азаматтың субъективтік құқығын шектеу тек тыйым

салу жолымен ғана іске асырылмайды, онымен қоса ол міндеттеу, яғни заң оны белгілі бір әрекеттерді жүзеге асырмауына міндеттейді. Субъективтік мағынада меншік құқығын шектеу рұқсат ету жолымен жүзеге асырылады, соған сәйкес үшінші тұлғалар меншік иесінің билік етуіне қарамастан, өздерінің нақтыланған әрекеттерін жүзеге асыруына рұқсат алуы болып танылады.

Енді нақты жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқығын шектеуге келетін болсақ, онда алдымен жер учаскесіне деген шектеуді түсініп алған жөн. Жер учаскесіне меншік құқығын шектеуінің объектісі дегеніміз жер учаскесінің иесіне субъективтік мүліктік құқықтарын жүзеге асыруына кедергі жасайтын негіздердің болуы. Бұл негіздер табиғи ресурс ретінде жермен ғана тығыз байланысты болып табылмайды, онымен қоса өндіріс құралдарымен және сол учаскеде орналасқан табиғи объектілермен де, айталық ондағы су объектілері, орман объектілері және адам қолымен жасалған құрылыс кешендерімен де байланысты болуы мүмкін. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарына қатысты жер учаскесіне иелену құқығын шектеу маңыздылығы жағынан ерекшеліктерге ие болады. Ол біріншіден, табиғи объекті ретінде сақтау, ал екінші жағдайы қазіргі жүргізіліп жатқан саясаттың бір бөлігі ретінде мемлекеттің экологиялық қауіпсіздігін қамтамасыз ету болып табылады.

Ресей Федерациясының жер заңнамасында құқықтық реттелуінің мақсаттылығына қарай жер учаскесіне құқықты шектеуді мынадай мақсаттарға сай шектеу классификациясын айқындап алуымызға болады:

- Ауыл шаруашылық мақсатындағы жердің құнарлығын сақтау;
- Санитарлық-қорғау аймақтарындағы жер учаскелерінде шаруашылық жүргізудің арнайы режимін белгілеу;
- Қоршаған ортаны қорғау;
- Қала құрылыс қызметін жүргізу тәртібін сақтау мақсаттарына сай [6].

Жер учаскесіне меншік құқығын шектеу санитарлық-қорғау аймақтарында көрініс табады. Санитарлық-қорғау аймақтарында орын алған жер учаскесіне меншік құқығын шектеу жер учаскесін пайдаланудың ерекше шарттары мен санитарлық-қорғау аймақтарында шаруашылық жүргізу режимдеріне қатысты болады. Оның мақсаты: табиғи экологиялық жүйенің бір қалыпты қызмет етуі, адамның өмір сүру ортасының қорғалуы, өсімдіктер және жануарлар дүниесінің ортасына шаруашылық қызметі арқылы зиян келтіретін қызмет түрінен қорғау.

Л.А. Морозова жеке меншікті шектеуге қатысты келесідей қағидаларды ұсынған:

- шектеуді қолдану, жалпы қоғамдық мүддені қанағаттандыруға бағыт алса;
- мемлекет тарапынан жеке меншік иесіне әділетті түрде шығынды өтеу;
- шектеуді заң шеңберінде белгілеу;
- заңмен бірдей негізде шектелген меншік иелерінің заң алдында теңдігі, яғни олар жеке-дара тұрғыда шектеуге жатпауы тиіс және олар жалпы құқықтық реттеуге жатқызылуы тиіс;
- сот тәртібі арқылы мемлекеттің мүлікті қайта жеке меншіктен шығарып алу мүмкіндігі [7, 100 б.].

Осындай қағидалардың орын алуы жеке меншікті мемлекет тарапынан шектеуге болатындығын толықтай түрде жол беруге болатындығын көрсетеді.

Мемлекеттің экономикалық қатынастарын күшейтуі көбінесе жеке меншікке қатысты шектеулердің саны мен көлемінің өсуіне әкеп соғады.

Шектеудің көп бөліктері жерге меншік құқығына қатысты қолданылады. Мұндай құбылыстың себебі табиғи ортада осындай объектінің шектеулі болуы ғана және шаруашылық процесін жүргізуде басқа дәл осындай объектімен ауыстырыла аламаушылықпен сипатталады.

Жер учаскесіне құқықты шектеу ең алдымен меншік иесі заңмен белгіленген әрекеттерді істей алмауы немесе бірегейлі қиындықтарға ұшырауы жатқызылады. Бұл жерде сервитутты атауға болады, өйткені бөтен жер учаскесін пайдалануға рұқсат беру құқығы ретінде қарастыруға болады. Жерді пайдалану мақсаттылығына қарай жер учаскесін шектеуінің көлемі мен сипаты белгіленеді. Әдебиеттерде бұл процесс меншік құқығының режимін «даралау» деп аталады, ол өзге мүліктердің әртүрлі қызметтілігі мен әлеуметтік тағайындалуына қарай иеленудің және қорғаудың көрінісі ретінде танылады.

Заң бойынша жерге жеке меншікті шектеу ретінде жерге деген сервитуттардан көрініс табады. Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 67-бабының 2-тармағына сәйкес, сервитуттар заңдылық күші негізінде немесе шартқа сәйкес туындайды. Айталық, олар: тікелей нормативтік-құқықтық актіден; мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен жасалған шарт негізінде; жергілікті атқарушы органның актісі негізінде; сот шешімі негізінде сервитут құқығы туындайды.

Жалпы сервитутты Ж.Х. Косанов ықпал етуіне қарай оң және теріс сервитуттарға бөледі. Оң сервитут деп отырғанымыз, меншік иесінің рұқсатымен сол меншік иесінің билік ету аймағына үшінші тұлғаның кіруі танылады. Теріс сервитут дегеніміз, көрші жер пайдаланушыға жерді белгілі мөлшерде пайдалануын шектеуді талап ету құқығымен байланыстылығын айтамыз [8, 42-43 бб.].

Теріс сервитут әрекетінен немесе заңда белгіленген сервитут түрлері, яғни жеке және қоғамдық сервитутты белгілеу кезінде жер меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға кейбір қиындықтар туғызады және ол қиындықтар туындауы салдарынан шығындарға ұшырауы мүмкін. Осы шығындарды өтетіп алу проблематикасы қазіргі таңда белең орын алуда.

Бірақ ҚР Жер Кодексі 69-бабының 7-тармағында өтетіп алудың негіздері көрсетілген. Қауымдық сервитутты белгілеген мемлекеттік органнан қауымдық сервитут ауыртпалығын көтеруші жер меншік иесі немесе жер пайдаланушы мөлшерлес төлемақы талап етуге толықтай құқығы бар. Егер пайдаланылып отырған жер учаскесі толықтай түрде пайдалануға жарамайтындай жағдай туындаса, онда жер меншік иесі немесе жер пайдаланушы өзінің құқығы тоқтатылған кездегі шығынды қауымдық сервитутты белгілеген органнан талап етуге құқығы бар. Ал жекеше сервитутқа келсек, онда жер учаскесін шектеулі құқықпен пайдаланушы тұлға жер меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығындарды өтейді [9].

Біздің заңнама жүйемізде қауымдық сервитут пен жекеше сервитут қандай жағдайларда белгіленетіндігі көрсетілген, бірақ соған қарамастан кейбір олқылықтар орын алатындығы күнделікті өмірде көрініс табуда. Мысалға, жер учаскесін қауымдық сервитут негізінде алып отырған тұлға, кейбір кездері меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шарт жасасуға (жекеше сервитут) мәжбүр болады. Осыған орай, шығындарды өтеу туралы сұрақ туындаған кезде екі жауапты тарап бір-біріне сілтеме жасауы мүмкін.

Қазіргі таңда меншік құқығын шектеудің ғылыми және практикалық маңыздылығы зор. Қорытындылай келе, меншік құқығын шектеудің теориялық мәселелеріне көп көңіл бөліп, оған деген зерттеуді жүргізу керектігі айқын көрініп тұр. Меншік құқығын шектеу мен сервитуттың арасында ерекшеліктердің теориялық тұрғыдан айқындап көрсету қажеттігі тұр. Жеке меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқығын шектеу немесе жерге деген құқықты шектеудің нақты негіздерін және қандай жағдайларда жерге құқық шектелетіндігін белгілеу. Жер Кодексінің 42-бабында жер учаскесіне құқық шектері көрсетілген, бірақ бұл шектер жер учаскесіне деген құқықтың қандай деңгейде шектелетіндігі көрсетілмеген, егер де жоғарыда аталған мақсаттарға сай классификациясын есепке алатын болсақ. Екіншіден, сервитут түрлеріне қатысты, яғни жекеше сервитут пен қауымдық сервитуттарды қолдануды меншік түріне қарай ерекшелендіру немесе бөліп көрсету.

1. Станкевич Т.Б. Дисс. на соискание ученой степени к.ю.н.: «Ограничения права собственности на земельные участки». – Краснодар, 2003. – 184 с.

2. Дедов Д.И. Соразмерность ограничения свободы предпринимательства. - М.: Юристъ, 2002.

3. Ильин И.А. Общее учение о праве и государстве (фрагменты)// Правоведение. 1992. - №3. - С.16.

4. Братко А.Г. Запреты в советском праве. – Саратов, 1979. - С.92.

5. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. - М.: Юнити-Дана, 2000. - С.303.

6. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г.// [www.interlaw.ru/law/docs](http://www.interlaw.ru/law/docs) - интернет сайты.

7. Мечетина Т.А. Дисс.на соискание ученой степени к.ю.н.: «Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов». - Рязань, 2001. - С.182.

8. Косанов Ж.Х. Право собственности, право землепользования и иные права на землю: Монография. - Алматы: Дәнекер, 2002. - С.176.

9. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер Кодексі// Юрист анықтамалық құқықтық жүйесі.

\*\*\*

В данной статье рассмотрены правовые проблемы ограничение прав землевладельцев и землепользователей, даны теоретические аспекты ограничения прав собственности, а также был рассмотрен институт сервитута, как правовое явление ограничения прав собственности на землю.

\*\*\*

In this article is considered legal problems of limitation right of landowners and landusers, is given theoretical aspects of limitation right of property, also it is considered institute of servitus (lat.) like legal phenomenon of limitation right of property of land.

**Ә. Тәжіхан**

## **САТЫП АЛУ-САТУ ШАРТЫ ЖЕР АЙНАЛЫМЫНЫҢ НЕГІЗІ РЕТІНДЕ**

Жер – бұл бағаланбас ұлттық байлық, мемлекеттің көптеген әлеуметтік-экономикалық мәселелерін шешудегі мықты негіз болып келеді.

Қазіргі нарықтық жағдайда жермен жасалатын мәмілелер үлкен маңызға ие болып тұр. Жер нарығының күннен-күнге дамуы, жермен жасалатын мәмілелер түрлері мен санының өсуіне себепкер болып жатыр.