

Саипинов Д.Р.¹, Калымбек Б.К.²

¹ докторант, e-mail: altunia92@mail.ru

²заң ғылымдарының кандидаты, e-mail: b_kalymbek@mail.ru
әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Қазақстан, Алматы қ.

**АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНА АРНАЛҒАН
ЖЕРЛЕРГЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ**

Қазіргі кезде жерге жеке меншік құқығы мәселесі азаматтық қоғамда белсенді түрде талқыланады. Осы мәселелер кешенін қамтитын заңнаманың мемлекетімізге қажеттігін Қазақстан Республикасы Президентінің өзі ұсынған. Қазақстан Республикасы үшін тәуелсіздік алғаннан бері Жер Заңнамасын қабылдап, жер мәселесін құқықтық реттеу кезеңі мемлекеттік жер қатынасын бірегей жүйе ретінде қалыптастыруда және оны тиісінше реттеуде жаңа қадам болып табылады.

Қазіргі таңда аталған заңның ерекшелігі болып барлық мемлекеттерде жерге меншіктің әлеуметтік деңгейін бекітетін және меншік құқығын белгілі бір дәрежеде шектейтін нормалардың көптеп қолдануы есептеледі. Қазақстан Республикасы өз алдына егеменді ел болғалы қоғамдық қатынастар, соның ішінде жер қатынастары Қазақстан Республикасының негізгі заңының нормаларына сай дами бастады. Яғни тәуелсіз жас мемлекетіміздің әлеуметтік-экономикалық, саяси және құқықтық қатынастарының жаңа өмір талабына сай дамуы, өзіміз үшін және болашақ ұрпақ үшін жоғарыда аталған мемлекетіміздің негізгі қатынастарын қайта реттеп, экономикалық, құқықтық реформаларды қазіргі өмір талабына сай жүргізуді талап етті. Қазақстан Республикасы Президентінің айтуы бойынша басты саяси мақсат тұрғысында, әсіресе өтпелі кезеңде экономикалық реформаларды ойдағыдай жүзеге асырудың қажетті шарты ретінде тұрақтылықты қамтамасыз ету болып табылады.

Түйін сөздер: мемлекет, құқық, қоғам, заңнама, жеке меншік, жер, құқықтық реттеу, аграрлық саясат.

Saipinov D.R.¹, Kalymbek B.K.²

¹doctoral student 1 course e-mail: altunia92@mail.ru

²Candidate of Law, Associate Professor, e-mail: b_kalymbek@mail.ru
al-Farabi Kazakh National University, Kazakhstan, Almaty

Features property rights of agricultural land

At present, the right to private ownership of land is actively discussed in civil society. To resolve with regard to regulation at the legislative level, the state was proposed by the President of the Republic of Kazakhstan. Since the acquisition of the independence of the Republic of Kazakhstan, the law on the Earth has been adopted, as well as during the development of legal regulation of land issues, the first steps of legal regulation and formation of the system of land relations in one single, holistic were made.

The peculiarity of this law is that at present, the application of norms restricting the ownership of land and property in the states-social level is increasingly asserted. Formation and development of public relations in the Republic of Kazakhstan as a sovereign state, namely land relations, meets the requirements of the standards of zakonodatelstva. This socio-economic, political and legal relations in accordance with the requirements for the development of a new life for a young independent state, for themselves and for future generations of our state, regulating the above-mentioned relations again, economic, legal reforms, requires carrying out in accordance with the requirements of life. The main goal, according to the President of the Republic of Kazakhstan in the context of political, economic reforms, especially in the transition period is to ensure stability as a necessary condition for successful implementation.

Key words: state, law, society, legislation, property, land, legal regulation, agrarian.

Саипинов Д.Р.¹, Калымбек Б.К.²

¹докторант 1 курса, e-mail: altunia92@mail.ru

²кандидат юридических наук, доцент, e-mail: b_kalymbek@mail.ru

Казахский национальный университет имени аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы

Особенности права собственности земель сельскохозяйственного назначения

В настоящее время право частной собственности на землю активно обсуждается в гражданском обществе. С момента приобретения независимости в Республике Казахстан был принят закон о Земле, а также в периоды развития правового регулирования земельных вопросов были сделаны первые шаги правового регулирования и формирования системы земельных отношений в одно единое, целостное.

Особенностью данного закона является в настоящее время применение норм, ограничивающих право собственности на землю и собственности в государствах социального уровня. Становление и развитие общественных отношений в Республике Казахстан, а именно земельных отношений, соответствуют требованиям норм законодательства. Этим самым социально-экономические, политические и правовые отношения в соответствии с требованиями развития новой жизни молодого независимого государства, для себя и будущих поколений нашего государства, регулирующих вышеуказанные отношения вновь, экономических, правовых реформ, требуют проведения их соответствии с требованиями жизни. Главной целью, по словам Президента Республики Казахстан, в контексте политических, экономических реформ, особенно в переходный период, является обеспечение стабильности как необходимого условия успешной реализации.

Ключевые слова: государство, право, общество, законодательство, собственность, земля, правовое регулирование, аграрная политика.

Қазақстан Республикасының қазіргі таңда қарқынды жүргізіліп жатқан аграрлық саясатының негізінде туындаған жаңа норма – жерге меншік құқығының болуының маңызы зор болып табылады. Қазақстан Республикасы Президентінің 2015 жылғы 20 мамырдағы «Ұлт жоспары – бес институционалдық реформаны жүзеге асыру жөніндегі 100 нақты қадам» бағдарламасының 35-қадамында ауылшаруашылық жерлерін тиімді пайдалану мақсатымен оларды нарықтық айналымға енгізу, сонымен қатар Жер Кодексіне және басқа да заң актілеріне өзгерістер енгізу мәселесі алға қойылған. Н.Ә. Назарбаев өз халқына Жолдауында жаңадан қабылданған жер туралы заңның халықты өркениетті нарыққа алып келмегенін және аталған заңда жіберілген кемшіліктерді тез арада жойып жөнге келтіру керек екендігін атап көрсеткен болатын. Сонымен қатар елбасымыз Н.Ә. Назарбаевтың 2017 жылғы «Қазақстанның үшінші жаңғыруы: жаһандық бәсекеге қабілеттілік» атты халыққа жолдауында аграрлық сектордың экономиканың жаңа драйверіне айналуы керектігін айтты. Ол үшін жерді пайдалану тиімділігін арттырып, суармалы егіс алаңын 5 жыл ішінде 40%-ға кеңейтіп, 2 миллион гектарға жеткізу қажеттігін де атап өтті. Сонымен қатар үкімет пен әкімдерге ауыл шаруашылығын әртараптандырып, 2021 жылға қарай азық-түлік тауары экспортын 40%-ға көбейтуді тапсырған болатын. Статис-

тикалық мәліметтер бойынша Қазақстан Республикасының жер аумағы 2016 жылдың 1 қарашасындағы жер балансының деректері бойынша 272,5 млн. га құрайды, оның ішінде ауыл шаруашылық жерлеріне белгіленген жер қоры – 100,8 млн. га (38,6 %) құрайды [1].

Жерге жеке меншік 1995 жылы 30 тамызда қабылданған Ата Заңымызбен енгізілген болатын. Жерге деген меншік құқығы азаматтар мен ұйымдардың маңызды әлеуметтік-экономикалық құқықтарының қатарына жатады. Бұл жердің адамның өмір сүру ортасы болуымен және оның экономикалық тұрғыдан мүмкіншілігінің кең ауқымдылығымен түсіндіріледі. Бұл тұрғыда ерекше маңызды болып ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер келеді. Қазақстан Республикасы өте кең ауыл шаруашылығы жерлерінің ресурсына ие. Қазақстан Республикасының Президентінің 1995 жылғы 22 желтоқсанындағы «Жер туралы» заң күші бар Жарлығының 1-бабы жерге заттық құқықты көздеген. Бұл құқық меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитут және басқа да заттық құқықтар ретінде анықталады. Бұл Жарлықтың 11-бөлімі «Жерге меншік құқығы және басқа да заттық құқықтар», 3-тарауы «Жер учаскесі меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтардың объектісі ретінде», 5-тарауы «Жерге меншік құқығы» деп аталды. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы жаңа Жер Кодексінің 2-бөлімі

«Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және өзге де заттық құқықтар» деп аталды, ал бұл бөлімнің тараулары мен баптарында заттық құқықтың түсінігі, оның түрлері мен құқықтық жағдайы талқыланды. Қазіргі кезде Қазақстан Республикасы Жер Кодексі бойынша, жер, жер учаскелері, жер пайдалану құқығы, сервитут келесі негіздер бойынша заттық құқықтың объектілері бола алмайды. Жерге меншік құқығының түсінігі Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 3-бабында берілген. Қазақстан Республикасында жер мемлекеттік меншікте болады. Жер учаскелері Жер Кодексінде белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін. Жер, оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер және жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар мемлекеттік меншікте болады. Меншік құқығы үшін Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларында жердің, оның қойнауының, су көздерінің, өсімдіктер мен жануарлар дүниесінің табиғи ресурс ретіндегі сипатының анықтамасы зор мәнге ие [2, 29 б.].

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 21-бабына сәйкес жерге меншік құқығының мазмұны ашылған:

1) меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар;

2) жердің меншік иесі ретіндегі мемлекеттің құқықтарын жер заңнамасында және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген өз құзіретіне сәйкес мемлекеттік органдар жүзеге асырады;

3) жер учаскесінің меншік иесі жер заңнамасында және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде көзделген негіздерде, шарттар мен шектерде меншік иесі құқығын жүзеге асыра алады.

Жерге меншік құқығы деген ұғымды екі түрлі, объективтік және субъективтік мағынада қарастыруға болады. Объективтік мағынада: бұл ұғым жерге меншік құқығын жүзеге асырумен туындайтын қатынастарды реттеуге бағытталған құқықтық нормалардың жиынтығы болып табылады. Ал субъективтік мағынада: бұл ұғым тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген тәртіп пен шарттарды иелену, пайдалану және билік ету құқығын білдіреді. Субъективтік мағынада қарапайым халыққа түсінікті болады. Жер учаскесін меншік иесі іс жүзінде иемденуі, өзінің шаруашылық қажеттілігін қанағаттандыру мақсатында пайдалы қасиеттерін алу, өзіне заң жүзінде

тиесілі жер учаскесінің тағдырын шешу сөзсіз меншік құқығының ұғымын толығымен ашады.

Жерге жеке меншік құқығының объектілері болып Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген тәртіпке сәйкес, елді мекендер, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер, заңда көзделген жағдайда орман және су қорларының жерлері табылады. Жерге жеке меншік құқығын орнатпастан бұрын, жер учаскелерін, жер пайдалану құқығын және жер үлестерін жер айналымына енгізудің заңды түрде қамтамасыз етілген мүмкіндігін анықтау қажет. Яғни жеке меншік құқығының объектісі болып табылатын жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы шаруашылық және азаматтық айналымнан алынбаған, жер заңдарымен жеке меншікте болу мүмкіндігі анықталған, жер учаскесінің шекаралары айқындалған және ол жер учаскесіне құқықтарды куәландыратын құжаттарында көрініс тапқан жер учаскесі болуы тиіс.

Жерге меншік құқығы және жер пайдалану құқығы – бұл жерді табиғи орта мен оның жағдайларынан ажыратылмайтын жалғыз табиғи объект ретінде пайдалану мен оған меншіктің ерекше түрлері. Сол себепті жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының объектісі ретінде жеке және мемлекеттік меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы субъектілерінің, олардың шаруашылық жүргізу нысандарына қарамастан, құқықтары мен міндеттер орнықтырылады [3, 335-336 б.]. Мемлекет жерге орналастыру, мемлекеттік жер кадастры және жер мониторингі салаларында әр түрлі шараларды жүзеге асырады. Бұл шаралардың заттық құқыққа тән емес екендігі белгілі. Мысалы, жерге орналастыру жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған Қазақстан Республикасы жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі шаралар жүйесі болып табылады. Жер мониторингі болып жатқан өзгерістерді уақытылы анықтау, оларды бағалау, одан әрі дамуын болжау және кері әсері бар процестерді болдырмау мен оның зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу мақсатында жүргізілетін жер қорының сапалық және мөлшерлік жай-күйін базалық (бастапқы), жедел, мерзімді байқау жүйесін білдіреді. Жерге меншік нысандарына, жердің нысаналы мақсаты мен пайдалану сипатына қарамастан Қазақстан Республикасының барлық жері жер мониторингісінің объектісі болып табылады. Жер кодексінің нормалары барлық жерлердің,

соның ішінде оның бөліктері – жер учаскелерінің нысаналы мақсатын көздейді. Мемлекет барлық жерлердің, соның ішінде жеке меншікке, жер пайдалану құқығына берілген барлық жер учаскелерінің нысаналы мақсатын анықтайды. Жер учаскелерінің меншік иелерімен жер пайдаланушылар жер учаскесін пайдалану және беру кезінде оның нысаналы мақсатын өз бетімен өзгертуге құқығы жоқ. Мемлекет мемлекеттік органдар жүйесі арқылы жер қорын басқаруды және меншік нысанына, жер пайдалану құқығына және шаруашылық жүргізуге қарамастан барлық жерлерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жүзеге асырады. Барлық тұлғаларға жер учаскелерін беру Қазақстан Республикасы заңдарының нормаларына сәйкес, ал басқа мемлекетке беру өзара шартта көзделген тәртіпке сәйкес жүзеге асырылады. Жерлердің нысаналы мақсаты, жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау, мемлекеттің жер учаскелерін нормалауы, беру және сатуы сияқты нормаларды азаматтық заңнама заттық құқықтың объектілеріне қатысты қарастырмайды. Мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заңдарымен белгіленген жерді пайдалану мен қоршаған ортаны қорғау туралы заңнамамен реттелмеген жағдайда ғана азаматтық заңнама қолданылады.

Жер құқықтық өзгерістерінің нәтижесінде туындаған жерге мемлекеттің монополиясының жойылуы, жекелеген жер санаттарына жеке меншік құқығының пайда болуы, ақылы жер пайдалануға көшу, жерді жеке меншікке немесе пайдалануға алғаны үшін ақы төлеу, жердегі шаруашылық етуші субъектілердің тең құқықты дамуы, жер нарығының қалыптасуы сияқты әрекеттер орынды құбылыс болып табылады. Қазақстан Республикасында нарықтық жағдайға өтуге байланысты әртүрлі меншік нысандарының пайда болуы, шаруашылық етуші субъектілердің және олардың нысандарының көбеюі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жалға алуды шектемейді, керісінше, оның әрі қарай дамуына алғышарт ретінде танылады [4, 140-141 б.].

Жер заңнамасының әлеуметтік бағыты, тәжірибе көрсетіп беріп отырғандай, жер қатынастары субъектілеріне жер беру арқылы көрініс табуы керек. Дегенменен, заң жер қатынастары субъектілерінің қатарын негізсіз көбейте бермейді, яғни ол негізсіз жер қатынастары субъектілерінің шоғырланып қалуына жол ашпайды. Егер де жер заңнамасын осы көзқарас тұрғысынан алып қарастыратын болсақ,

онда біз келесіні көреміз. Қазіргі қолданыстағы 2003 жылғы Жер кодексінің тағы бір сөзсіз артықшылығы ретінде онда жерді пайдаланудың екі нысаны көрсетілгендігін айтуға болады. Олар: жеке меншік құқығында және жер пайдалану құқығында. Жер қатынастары субъектілеріне осы екі нысанның кез келгенін таңдау құқығы берілген.

Қазіргі таңдағы Қазақстан Республикасының жағдайында ауыл шаруашылығының дамуына өзінің орасан үлесін қосып жатқандар – бұлар заңды тұлғалар болып табылады. Заңды тұлғалар да заңнамада көзделген шекте және көлемде ауыл шаруашылығындағы жерлерге жеке меншік құқығын иелене алады. Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларының жеке меншігінде тауарлы ауыл шаруашылығы 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. Тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге және орман өсіруге арналған жерді қоспағанда, жоғарыда аталған мақсаттарға арналған жер учаскелері шетел азаматтарының, азаматтығы жоқ адамдардың және шетелдік заңды (мемлекеттік емес) тұлғалардың жеке меншігінде болуы мүмкін. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері жеке меншік құқығымен Қазақстан Республикасының азаматтарына шаруа (фермер) қожалығын жүргізу үшін және Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларына тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу және орман өсіру үшін беріледі.

Ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жерлер келесі жағдайларда ғана жеке меншікке беріледі:

- 1) Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде шаруа қожалығын жүргізу үшін;
- 2) Өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін;
- 3) Орман өсіру үшін;
- 4) Бағбандық және саяжай құрылысы үшін;
- 5) Жеке тұрғын үй құрылысы үшін;
- 6) Тауарлы ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу үшін;
- 7) Үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге

арналған жерлерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлер (құрылыстарды, ғимараттарды) мен олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері [5, б. 64].

Азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бөлек меншігіне:

- тұрғын халықтың қажетіне арнап пайдаланылатын және соған арналған жайылымдық және шабындық алқаптар;

- ортақ пайдаланудағы жолдар, оның ішінде шаруашылықаралық және мекенаралық маңызы бар, сондай-ақ ортақ пайдаланудағы жер учаскелеріне өтуге арналған жолдар;

- жер учаскелерінің екі немесе одан көп меншік иелері немесе жер пайдаланушылар бірлесіп пайдаланатын суландыру құрылыстары (суландыру каналдары, суағарлар, құдықтар, суат пункттері) орналасқан жер учаскелері берілмейді.

Қазақстан Республикасында ең ірі әрі басты жер меншік иесі – мемлекет. Жерге деген мемлекеттік меншік құқығы деп – мемлекеттің Қазақстан Республикасының аумағындағы өзіне тиесілі жер учаскелерін заңда көрсетілген талаптар мен шарттар негізінде иелену, пайдалану және билік ету құқығы болып танылады. Мемлекеттік меншік құқығының объектілері болып жеке меншікке берілмеген жерлердің барлығы табылады. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін шартты түрде екі түрге бөліп қарастыруға болады: айналымнан алынып тасталған жер учаскелері және айналымда шектеулі жер учаскелері. Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 26-бабы жеке меншікте бола алмайтын жер учаскелерінің түрлерін белгілей отырып, жеке меншік құқығының объектілерін шектеп отыр. Айналымнан алынып тасталған жер учаскелері жеке меншік құқығында бола алмайды, сәйкесінше, олармен кез келген азаматтық-құқықтық мәмілелер жасауға тыйым салынған. Ал айналымда шектелген жер учаскелері жеке меншікке берілмейді, дегенмен заңда көзделген шектер мен тәртіпте жеке меншікте болуы мүмкін. Мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс қажеттеріне пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елді мекендер жеріндегі ортақ пайдаланудағы жер, босалқы жер, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, кенттер мен ауылдық елді

мекендердің маңындағы жайылымдық және шабындық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттік меншікте болады [6, 262-263 б.]. Мемлекеттік меншікті тиімді басқару мен құқықтық реттеу жағдайы халық үшін өте маңызды болып табылады.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес азаматтық құқықтық айналымның объектісі бола алмайтын, сәйкесінше нарықтық құны анықталмайтын жер учаскелерінің санаттары қарастырылған. Олар Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес тек мемлекеттік меншікте болатын жер учаскелері. Нақты тізімнің бекітілгені өте орынды, мұны Жер кодексінің бірден-бір жетістігі ретінде тануға болады. Демек, аталған жер учаскелері жеке меншікке берілмейді және азаматтық айналымның объектісі бола алмайды. Олар:

- мемлекеттік билік органдарына, сондай-ақ мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген жерлер;

- қорғаныс қажеттері үшін пайдаланылатын жерлер;

- Қазақстан Республикасының мемлекеттік кеден шекараларын қорғау және жан-жақты күзету үшін тұрғызылған инженерлік-техникалық құрылыстар, коммуникациялар орналасқан жер учаскелері;

- кеден қажеттеріне арналған жер учаскелері;

- ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлер;

- орман өсіру үшін жеке меншікке берілген жер учаскелерінде өсірілген жекеше орман қорының жерін қоспаған жағдайда орман қорының жері;

- су шаруашылығымен күнделікті айналысатын ұйымдар мен бірлесіп жекешелендірілген жағдайда, су құрылыстары алып жатқан жерлердің жеке меншікте болу мүмкіндігін қоспаған жағдайда су қорының жері;

- магистралдық темір жол желілері мен ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары;

- жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда, елді мекендердегі ортақ пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері;

- босалқы жер учаскелері.

Көбінесе мемлекеттік меншігіндегі жер учаскелері Қазақстан Республикасы экономикасының басты секторындағы қажетті инвести-

ция тарту жобасының жүргізілуіне негіз болады. Мемлекетке тиесілі жер қойнауын тиімді пайдалану мен басқаруды ұтымды жоспар негізінде жүргізу нәтижесінде ел экономикасы әлемдік деңгейде қарқынды дамиды. Мемлекеттік меншік құқығын іске асыруды біз келесіден көре аламыз.

Мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскелері:

– жеке меншікке сатылуы немесе өтеусіз берілуі;

– тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі;

– Қазақстан Республикасының қолданыстағы Жер кодексінде, сонымен қатар Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзге де құқықтық нысандарда іске асырылуы мүмкін.

Мемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатқан кезде, жер үшін төлемақының базалық ставкалары келесі жағдайларда қолданылады:

1) жер учаскелерін немесе жер пайдалану құқығын кепілге қойып, несие алған жағдайда жерді бағалау үшін;

2) жер учаскелерін немесе жер пайдалану құқығын шаруашылық серіктестіктердің жарғылық қорларына жария ретінде не өндірістік кооперативтерге пай ретінде берген жағдайда;

3) меншік иесін жер учаскесіне меншіктің жалпы үлесінен бөлу кезінде жер үлесінің құнын белгілеу үшін;

4) жер учаскелерін немесе пайдалану құқығын шаруашылық жүргізуші субъектілердің активтеріне енгізген кезде және жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны тараптардың келісімімен белгіленуі мүмкін болмаған өзге де жағдайда, олардың құнын бағалау үшін;

5) жеке меншік немесе пайдалану құқығындағы нақтыланған жер учаскесі үшін салынатын салық мөлшерін анықтау үшін;

6) жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын сауда-саттықта сатқан жағдайда жер учаскесінің бастапқы бағасын анықтау үшін;

7) жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнын анықтау үшін.

Жердің меншік иесі өзінің жерінде капитал қолданғаны үшін ақы төлеуді талап етеді. Бұл кәсіпкердің табысын төмендетеді [7, 42 б.]. Нарық экономикасы тұңғыш рет Нидерландияда қалыптасқаны бекер емес – бұл елде барлық жер дәстүрлі түрде мемлекет меншігінде болған.

Бүгін нарық экономикасы жоғары дамыған көп елдерде жер мемлекет меншігінде болып отыр. Натуралдық аграрлық өндірістен тауарлыққа көшкенде, меншік формасы шешуші шарт болып табылмайды. Жерге жеке меншік, өндірістің басқа факторларына жеке меншіктен көп кейін қалыптасқан және осы күнге дейін ол жетекші рөл атқармайды. Көп елдерде жерге меншік ұлттық деңгейде болып отыр және жоғарғы меншік иесі мемлекет болып табылады. Шығыс, Африка, Көне Азия, Америка, Ресей халықтары аграрлық экономиканың әмбебап кезеңінен өткен. Бұларда жерді пайдалануға негізделген, ауыл шаруашылық егістік қауымының мемлекеттік жүйесі қалыптасқан. Экономикалық теорияда осы болмыс «азиялық өндіріс тәсілі» деп аталады. Германнар, франктер, кельттер жерді жергілікті тайпалардан күшпен алып, оған жеке меншік орнатқан. Осы халықтарда индивидуалдық қауымдар, жерге жеке меншік болуына және оны жалға алуға (аренда – иемденудің бір формасы) негізделген.

Нарық шаруашылығының дамуына жерге жеке меншік «осылай әсер етеді» деп кесіп айтуға болмайды. Жердің тауар айналымына енгізілуі, оны басқа ресурс тәрізді сатып алуға мүмкіндік береді. Аграрлық нарықтың дамуына жердің сатып алу-сатылуы өте жаман ықпал етеді – жермен айналысу қиынға түседі. Жерге жеке меншіктің болуы, аграрлық экономиканы капитализациялауға кедергі болады: ол капиталдың еркін ағымына шек қояды.

Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің жеке меншікке берілген уақытында бір адамның қолында шоғырланып қалуына жол бермейтін норма сөзсіз әлеуметтік маңызға ие. Дегенмен, оның толық орындалуының және қамтамасыз етілуінің механизмдері осы күнге дейін өз дәрежесінде емес екендігін айтуымыз керек.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесін жеке меншікке сатып алудың төрт түрлі жағдайы көрініс тапқан. Олар:

– жерді жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнына сәйкес сатып алу;

– жер учаскесін кадастрлық бағалау құнына сәйкес, сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін ұзарту арқылы;

– жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен;

– жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін созыру арқылы сатып ала алады.

Қазақстан Республикасының азаматтарына өзіндік қосалқы шаруашылықты, бағбандықты және саяжай құрылысын дамыту үшін жеке меншікке беріледі. Ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жер учаскелеріне жеке меншік құқығын табыстыру ақылы негізде жүзеге асырылады. Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін Жер учаскесіне жеке меншік құқығының табысталуына мүдделі азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар келесі жағдайлармен жер учаскесін сатып ала алады:

– жер учаскесіне меншік құқығын жер телімінің кадастрлық құнына тең бағамен; Бұл жағдайда жер учаскесінің кадастрлық құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган белгілейді;

– жер учаскесіне жеке меншік құқығын оның кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен; Бұл жағдайда әкімшілік-аумақтық бірліктер бойынша жер учаскелеріне жеңілдікті бағаның нақты мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Жер Кодексіне сәйкес жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алатын тұлғаның өтініші бойынша жер учаскелерін сатып алған жағдайда сатып алу сомасын төлеу он жылға дейін төлеу мерзімін ұзарту арқылы жүргізіледі.

Шаруа қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскесіне жеке меншік құқығының табысталуына мүдделі азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың:

1) жер учаскесіне жеке меншік құқығын жер учаскесінің Жер кодексінің 10 және 11-баптарына сәйкес анықталатын кадастрлық құнына тең бағамен сатып алуына;

2) жер учаскесіне жеке меншік құқығын оның кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алуына болады. Бұл ретте әкімшілік-аумақтық бірліктер бойынша жер учаскелеріне жеңілдікті бағаның нақты мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Жер учаскелерін төлеу мерзімін ұзарту арқылы алған тұлғаларға учаскенің бағасын толық төленгенге дейін мәміле (сату, жалға немесе өтеусіз пайдалануға беру, шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық капиталына салым немесе жарна ретінде беру) жасауға тыйым салынады. Жеңілдікті бағамен төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесімен мәміле жасауға, оның сатып алу бағасы толық төленгеннен кейін он жыл өткен соң құқық беріледі.

Жерге жеке меншікті қолданыстағы заңнамаға енгізудің басты негіздемесі болып инвесторлардың ауыл шаруашылық саласына деген қызығушылығы болып табылады. Қазақстан Республикасы заңдарында көзделген жерлердің құқықтық жағдайларына сәйкес анықталады [8]. Субъектілерінің кез келген құқықтары мен міндеттері, өкілеттіктері жер туралы заңнаманың мақсаты мен міндеттерімен тікелей байланысты және оларды жүзеге асыру үшін олардың құқыққа сай әрекеттері қажет. Жер құқығы қатынастары қатысушысының барлық міндеттерді орындаудағы әрекетсіздігі немесе жер туралы заңнаманы бұзуы жер туралы заңнаманың аталған құқықтары мен міндеттеріне қайшы келеді. Ауыл шаруашылық өндірісі өнімі, мүлкінің нарықта өтімділігінің төмен болуы ауыл шаруашылығына инвесторларды тартуға және де қаржылық құрылымдарды енгізуге басты кедергі болды. Жерге жеке меншікті енгізу ауыл шаруашылық жерлерінің өтімділігін жоғарылатады, ал бұл, өз кезегінде, банк активтерін, қаржыларын ауыл шаруашылығы саласына енгізуге әкеп соғады. Бұл қаржы біршама ұзақ мерзімді несиелерді қажет ететін жаңа шаруашылық субъектілерін орналастыру және қайта орналастыру үшін қажет. Екінші негіздеме болып ауыл шаруашылығының төмен деңгейдегі техникалық қамтамасыз етілуі табылады. Техниканың физикалық және моральдық жағынан тозуының кең көлемде етек жаюы қол еңбегін пайдаланудың үстемдігіне алып келеді, ал бұл өндірістің тауарлық сипатын бірден төмендетеді, себебі қол еңбегі мол уақытты қажет етеді, әрі неғұрлым көп жұмыс күшін талап етеді. Аталған жағдай азық-түлік импортының күшеюіне және мемлекеттің азық-түлік қауіпсіздігінің төмендеуіне әкеліп соғады. Ауылдың техникалық жағдайы ауыл шаруашылығына салатын капитал мөлшерінің жылдам өсуін талап етеді. Ал бұл, сәйкес кепілдік қамтамасыз етудің мүмкін емес. Жерге жеке меншікті енгізудегі үшінші негіздеме болып жердің кейінгі нарығының қызмет ету қажеттілігі болып табылады. Алғашқы нарықта жердің нақты меншік иелері анықталуы керек. Ал оны нарықтық айналымға енгізумен байланысты барлық операциялар кейінгі нарықта жүзеге асырылуы тиіс. Қазіргі кезде Қазақстан Республикасындағы жердің кейінгі нарығы ашық немесе құпия түрде жүзеге асырылады. Оған дәлел ретінде мынадай ресми мәліметті атауға болады: тек инвестор-компаниялардың өзіне 3 млн га жер сатылған немесе басқаруға

берілген. Өңделуші ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жерлердің құнарлығының бірден төмендегенін атап өтпеске болмайды, бұл өндіріс технологиясын дөрекі түрде бұзудың қаржы ресурстарының жетіспеушілігінің, белгілі бір ауыл шаруашылық өнімдеріне сұраныстың азаюының және техниканың тозуының салдарынан болады. Аталған мәселелердің барлығы өндірісті жүргізудің нақты бір табиғи-климаттық жағдайларымен қалыптасқан мамандандыруды үздіксіз ауыстырып отыруға мәжбүр еткізеді [9, б. 70-71].

Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге қатысты жеке меншік құқығы тиімді әсер ету үшін:

- ауыл шаруашылық жерлерін жеке меншікке берудің құқықтық механизмін жасауы тиіс;

- ауыл шаруашылық өндірісінің тиімділігін арттыру мақсатында жеке меншік құқығын шектеу жүйесін қалыптастыру;

- жалға алынған жерлердің құқықтық режимін жеке меншік құқықтағы жерлердің режиміне жақындату, жалға алуды жеке меншік құқықты қайта рәсімдеудің жеңілдіктері мен негіздерін реттеу;

- ауыл шаруашылық өндіріс субъектілерінің меншік құқығында немесе пайдаланудағы жерлердің шекті мөлшерін анықтау тәртібін реттейтін арнайы заңға сәйкес акт қабылдау қажет; жерге байланысты заң бұзушылықтар үшін жауапкершілік шараларын қарастыратын нарықтық қатынастарға сәйкестендіру [10, 396 б.].

Жалпы Қазақстан Республикасының Жер кодексі тиімді болуы үшін аграрлық жер қатынастары саласында көптеген арнайы заңға сәйкес актілерді қабылдау қажеттігі туындап отыр.

Бүгінгі таңда мемлекетімізде жер ресурстарын басқару мен құқықтық реттеу жерге жан-жақтан инвестициялар тарту, сонымен қатар мемлекеттің әр түрлі заманауи технологияларды пайдалана отырып, көптеп қабылданып жатқан жобалар мен жоспарларды жүргізіп, жүзеге асыруда басымдылықты жеке инвесторға беру қажеттігі туындап отырғаны мәлім.

Мемлекетімізде жер қатынастарының дұрыс дамуы еліміздің әлеуметтік-экономикалық, құқықтық дамуына зор ықпалын тигізетінін ұмытпағанымыз жөн. Сол себепті жер қатынастарының реттелуін мемлекеттен ажыратып алуға болмайды. Қазіргі нарықтық қатынастарға байланысты, жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі және жеке меншіктегі жерлердің азаматтық құқықтық мәмілелер арқылы сатылуы, жалға берілуі сияқты жүргізіліп жатқан

қатынастардың барлығы ақылы негізде жүзеге асырылады. Бұл дамыған нарықтық қоғамның талабынан туындаған заңды құбылыс болып табылады және бұл өте орынды. Себебі, жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі азаматтардың өздерінің рухани-материалдық қажеттіліктерін қанағаттандыру болып табылады. Бүгінгі таңда ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жерлер құқықтық реттеу тиісті деңгейде жүргізілмей жатыр. Сонымен қатар, Жер кодексіне жаңадан енгізілген толықтырулар мен өзгерістерді қарапайым халық қабылдамай жатыр. Яғни бұл келеңсіздіктер тікелей адамдардың әлі де құқықтық сауаттылығы мен мәдениетінің жеткілікті дәрежеде болмауының кесірінен туындайды деп санаймыз.

Қорыта келе, келесі ұсыныстарымыз бар. Ең басты, ауыл шаруашылығы жерлерінің үлкен алаңдарын «бір қолға» беруді болдырмау мақсатында заң жобасымен ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін жалға берудің ең жоғары мөлшерін белгілеу көзделген, олар әрбір облыстың әкімшілік аудандардың шегінде алқап түрлері бойынша қазақстандықтарда жалға алуға болатын шекті ең жоғары мөлшерін белгілейді. Бұл ретте, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді «бір қолға» беру бірнеше облыстың аудандарында немесе бірнеше облыстарда тек бір шекте ғана мүмкін болады, берілетін жерлердің жиынтық көлемі республика үшін белгіленген шекті мөлшерден аспауға тиіс.

Екіншіден, қарапайым ауыл халқының малын жаю үшін жайылымдық жерлердің жетіспеушілігі мәселесін шешу үшін заң жобасында арнайы нормалар енгізілуі тиіс. Оларға сәйкес, елді мекендердің айналасында халықтың жеке ауласын ұстауға мұқтаждарын қанағаттандыру үшін жайылымдық жерлердің алаңдары белгіленеді. Осы аумақтарда оларды Қазақстан Республикасының жеке және заңды тұлғаларына жер пайдалануға беруге тыйым салыну керек. Сондай-ақ, жерді пайдалануға мемлекеттік бақылауды күшейту мақсатында заң жобасымен ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді пайдаланудың мемлекеттік бақылау функциясын аудандық атқарушы органдардың, осы мәселеге жауапты жергілікті уәкілді органдар құзыретіне беру көзделеді.

Заң жобасымен мемлекеттік шекараның шекара белдеуінде және аймағында ауыл шаруашылығы жерлерін беру талаптарын күшейту қажет, онда шетелдіктерге, азаматтығы жоқ адамдарға, шетелдік қатысуы бар заңды тұлғаларға жерді иеленуге шектеу қою мәселесі

негізге алынуы тиіс, оларға жерді пайдалануға беру кезінде тексеру жұмыстарын барынша қатаңдату керек. Ауыл шаруашылығы өндіріс субъектілерінің меншік құқығында немесе пайдаланудағы жерлердің шекті мөлшерін

анықтау тәртібін реттейтін арнайы заңға сәйкес нормативтік акт қабылдау қажет, жерге байланысты заң бұзушылықтар үшін жауапкершілік шараларын қарастыратын нарықтық қатынастарға сәйкестендіру қажет.

Әдебиеттер

- 1 Қазақстан Республикасы Президентінің 2017 жылғы «Қазақстанның үшінші жаңғыруы: жаһандық бәсекеге қабілеттілік» атты халыққа жолдауы // Параграф ақпараттық құқықтық жүйесі – 2017.
- 2 Еркінбаева Л.К. Аграрные правоотношения в Республике Казахстан: автореферат дис. д-ра юрид. наук: 12.00.09. – Алматы, 2008. – 41 с.
- 3 Bekturganov, A., Nurmukhankyzy, D., Ozenbayeva, A.T. The Problems of Legal Regulations of the Investment Agreement in the Subsoil in the Republic of Kazakhstan // Procedia-Social and Behavioral Journal (ISSN: 1877-0428) International Conference // 2014. – pp. 1001-1005.
- 4 Румянцев Ф.П. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / Ф.П. Румянцев // Вестник Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского. Сер. «Право». – Н. Новгород, 2003. – Выпуск 2 (7). – 183-187 с.
- 5 Нурахметова Г.Г. Правовое регулирование сделок в сфере земельных отношений. – Алматы: Қазақ университеті, 2004. – 132 с.
- 6 Keiter, R.B. Ecological concepts, legal standarts, and public land law: An analysis and assessment // Natural Resources Journal Volume: 44 Issue : 4 Page: 988 Published: February 2004.
- 7 Быстров Г.Е. Общая характеристика законодательства о земельных реформах в зарубежных странах // Государство и право. – 2006. – № 7. – 98 с.
- 8 «Жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану туралы» Қазақстан Республикасының 2010 жылғы 24 маусымдағы №291-IV Заңы // Параграф ақпараттық құқықтық жүйесі. – 2017.
- 9 Yerkinbayeva, L.K., Ozenbayeva, A.T. The ecological and legal aspects of ensuring the food security of the Republic of Kazakhstan under the transition to a «green» economy // Social and Behavioral Journal (ISSN: 1877-0428) International Conference // 2014. – pp. 175.
- 10 Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для высших юридических учебных заведений. – М.: ООО «Профобразование», 2003. – 522 с.

References

- 1 «Qazaqstannyngh ushinshi zhangyruy: zhahandyq bāsekege qabiletilik» Qazaqstan Respublikasy Prezidentining 2017 zhylygy atty halyqqa zholdaуy // Paragraf aqparattyq quyqytyq zhuesi – 2017.
- 2 Erkinbaeva L.K. (2008) Agrarnye pravootnosheniya v Respublike Kazahstan: avtoreferat dis. d-ra jurid. nauk: 12.00.09. – Almaty. – 41 s.
- 3 Bekturganov, A., Nurmukhankyzy, D., Ozenbayeva, A.T. (2014) The Problems of Legal Regulations of the Investment Agreement in the Subsoil in the Republic of Kazakhstan // Procedia-Social and Behavioral Journal (ISSN: 1877-0428) International Conference // 2014. – pp. 1001-1005.
- 4 Rumjancev, F. P. (2003) Pravovoe regulirovanie oborota zemel' sel'skhozjajstvennogo naznachenija / F. P. Rumjancev // Vestnik Nizhegorodskogo gosudarstvennogo universiteta im. N. I. Lobachevskogo. Ser. «Pravo». – N. Novgorod. – Vypusk 2 (7). – 183-187 s.
- 5 Nurahmetova G.G. Pravovoe regulirovanie sdelok v sfere zemel'nyh otnoshenij. – Almaty: Kazaq universiteti, 2004. – 132 s.
- 6 Keiter, R.B. (2004) Ecological concepts, legal standarts, and public land law: An analysis and assessment // Natural Resources Journal Volume: 44 Issue : 4 Page: 988 Published: February.
- 7 Bystrov G.E. Obshhaja harakteristika zakonodatel'stva o zemel'nyh reformah v zarubezhnyh stranah // Gosudarstvo i pravo. – 2006. – № 7. – 98 s.
- 8 «Zher kojnauy zhane zher kojnauyn pajdalanu turaly» Qazaqstan Respublikasynyngh 2010 zhylyfy 24 mausymdagy №291-IV Zany // Paragraf aqparattyq quyqytyq zhuesi. – 2017.
- 9 Yerkinbayeva, L.K., Ozenbayeva, A.T. (2014) The ecological and legal aspects of ensuring the food security of the Republic of Kazakhstan under the transition to a «green» economy // Social and Behavioral Journal (ISSN: 1877-0428) International Conference // 2014. – pp. 175.
- 10 Erofeev B.V. (2003) Zemel'noe pravo Rossii: Uchebnik dlja vysshih juridicheskikh uchebnyh zavedenij. – M.: ООО «Profobrazovanie», 2003. – 522 s.