



Лекция №1

ЖЕР ҚҰҚЫҒЫНЫҢ ТҮСІНІГІ, ПӘНІ, ЖҮЙЕСІ ЖӘНЕ ҚАҒИДАЛАРЫ

Лектор: Имансакипова Б.Б.

1 Жер құқығы құқық саласы ретінде, ғылым саласы ретінде және оқу пәні ретінде түсінігі



Жер – тұтастай алғандағы адамзат үшін қажетті және басты материалдық ресурс болып табылады. Аталған бұл термин көп қырлы болып табылады және бірнеше мағынада қолданылады:

1. Жер кең мағынада алғанда жер шары ретінде түсініледі.
2. Жер - адамның өмір сүретін ортасы және табиғи байлықтардан, жер бедерінен, ландшафттардан құралатын Жер шарының қабаты ретінде.
3. Жер - жер құқығының реттеу пәні ретінде. Бұл тұста, біз жер деген түсініктің астарынан табиғи ресурстарды, ауыл және орман шаруашылық өндірістерінің басты өндіріс құралы, құрылыстар, құрылымдар және басқа да объектілер салу үшін қажет болып табылатын кеңістіктің базис деген мағыналарды көре аламыз.

Заң ғылымында құқық нормаларын жекелеген салаларға өзара ажырату үшін келесідей алғышарттар қолданылады:



Бұл құқықтық реттеудің ерекше пәні, ерекше реттеу әдісі, құқықтық реттеудің жүйеленген қайнар көздері, өзіндік қағидалары және жеке құқық саласына бөліп шығаруға деген қоғамның мүдделігі. Жер қатынастарының экономикалық, әлеуметтік және экологиялық мәні жер қатынастарының ерекше құқықтық реттеу пәні ретінде тануға негіз болады. Жер қатынастары тек жер құқығының нормаларымен ғана емес, сонымен қатар, әкімшілік құқық, азаматтық құқық, қаржылық құқық және өзге құқық салаларының нормаларымен реттеледі. Сәйкесінше, аталған жер құқық қатынастар тобын реттеу әдісінің ерекшелігі, яғни, жер қатынастарының субъектілеріне әсер етудің ерекше үйлесімдігі бар.

Жер құқығының жүйеленген қайнар көзі 20 маусым 2003 жылы қабылданған Жер кодексі және жер заңнамасының жүйесін қалыптастыратын нормативтік-құқықтық актілердің жиынтығы бар. Жер құқық қатынастарын реттеу барысында басшылыққа алынатын құқық қағидалары осы аталған заңнама жүйесінде тікелей көрініс тапқан. Ал, енді жер құқығының дербес құқық саласы ретінде қызмет етуі – тұрақты даму жағдайында, жерді азаматтық айналымға енгізу жағдайында тұрған, қазіргі уақытта

Жер құқығы аталған талаптардың барлығына жауап береді, сол себептен жеке дербес құқық саласы болып табылады. Сонымен, жер құқығының бар екенін дәлелдейтін мынадай белгілері бар:

1. Жер құқығы қатынастарының қалыптасуы және дамуы;
2. Жер құқық қатынастары саласындағы заңдардың қалыптасуы мен дамуы;
3. Қалыптасқан жер құқық қатынастарын мемлекет тарапынан реттеу механизмінің болуы;
4. Жер құқығының өзіне тән қағидаларының болуы.

Қазіргі таңда жер құқығын бірнеше мағынада түсінуге болады. Олар: жер құқығы құқық саласы ретінде, ғылым саласы ретінде және оқу пәні ретінде.



Құқық саласы ретінде жер құқығы дегеніміз – жерді пайдалану мен қорғаумен, жерді жеке меншікке және жер пайдалану құқығына берумен байланысты туындайтын қоғамдық қатынастарды реттеуге бағытталған құқық нормаларының жиынтығы.

Ғылым саласы ретінде жер құқығы дегеніміз – көптеген ғылыми теориялардың, тұжырымдардың, ой-пікірлердің және әртүрлі ғылыми көзқарастардың жиынтығы болып табылады. Бұлардың мақсаты - ғылыми тұрғыда жер құқығының пайда болуын түсіндіріп беру, оның әрі қарай даму жолына болжам жасау. Сонымен бірге, жер қатынастарын құқықтық реттеудегі ақтаңдақтарды, кемшіліктерді жою, оларды болдырмау және осы саладағы заңдардың өзара қарама-қайшылықтарын жою болып табылады.

Жер саласындағы қазіргі күнгі отандық ғалымдар – Б.Ж. Әбдірайымов, Д.Л. Байдельдинов, Ә.С. Стамқұлов, А.Е. Бектұрғанов, А.Х. Хаджиев, Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова т.б.

Оқу пәні ретінде жер құқығы – дәрістік және тәжірибелік сабақтардың жиынтығы, яғни, жер құқығы ғылымының негізгі ережелерінің белгіленген жүйе бойынша мазмұндалуы болып табылады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бап 14-тармағына сәйкес, жер дегеніміз – Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез-келген еңбек процесінің аумақтық негізі. Осы анықтамаға сәйкес, жердің күнделікті өмірде атқаратын қызметі мен ролін анықтап алуға болады:

1. Жердің саяси-құқықтық қызметі. Яғни, мемлекетіміздің егемендігі белгіленген шекара шегіндегі, Қазақстан халқының тұрғылықты тұрақты мекені;
 2. Жердің экологиялық қызметі. Яғни, жер қоршаған ортаның құрамдас және ажырамас бөлігі, табиғи ресурс;
 3. Жердің экономикалық қызметі. Яғни, жер жылжымайтын мүлік ретінде танылып, азаматтық айналымның объектісі ретінде елдің байлығы.
- Жердің әлеуметтік қызметі. Жер- адамдардың өмір сүру негізі және еңбек процесінің аумақтық негізі болып табылады.

Жердің негізгі табиғи ресурс ретінде белгілерін атап айтатын болсақ:

1. Жердің нарықтық құны- оның адам өмірі үшін беретін экологиялық және әлеуметтік құндылығын бағалай алмайды. Сондықтан, жер учаскесінің іс жүзіндегі ақшалай құнын анықтау мүмкін емес;
 2. Жерге барлық халықтың табы мұқтаж және халық санының өсуімен аталған ресурсты тұтынуы жерге деген сұранысты күшейтіп отыр;
 3. Жер - тек адамзат баласымен ғана емес, сонымен бірге, адам өмірін қамтамасыз ететін тіршіліктің өзге де жандарымен тұтынылады;
 4. Жердің саны мен сапасы өндірістік қызмет нәтижесінде, өзге кейбір объектілер тәрізді ұлғаймайды, керісінше кеміп отырады.
- Қазіргі жаһандану кезінде, адамзат табиғатқа араласу белсенділігін арттырған жағдайда, табиғи объектілерді және ерекше маңызға ие, ұзақ уақыт бойы қалпына келетін жер ресурстарын ұтымды пайдалану саласында жалпы глобальдық және ішкі мемлекеттік өзара келісілген шараларды қалыптастыру қажет. Көптеген зерттеушілер осыған байланысты жердің ерекше маңыздылығын атап өткен.

Ғалымдардың пікірлерін саралай отырып, жердің келесі белгілерін бөліп көрсетуге болады:



Біріншіден, жер құнарлыққа ие. Құнарлық табиғи және жасанды /экономикалық/ болуы мүмкін. Табиғи құнарлық – ұзақ мерзім бойғы құнарлану процесінің нәтижесі. Бұл топырақта құнарлы заттардың болуымен және өсімдіктер әлемі үшін қолжетімділікпен анықталады.

Табиғи құнарлылық мелиорация және агротехника арқылы адамның топырақтың химиялық, биологиялық және физикалық қасиетіне әсер етуі арқылы жасандыға ауысады.

Екіншіден, жер – табиғи табиғаттың өнімі, өзге өндіріс құралдары сияқты адам қолымен жасалмаған.

Үшіншіден, жер айырбасталмайды. Өзге өндіріс құралдарынан айырмашылығы, еш нәрсемен айырбастай алмайсың.

Төртіншіден, жерді пайдалану жердің тұрақтылығымен ерекшеленеді. Жерді өзге өндіріс құралдары сияқты басқа бір жерге ауыстырып, қолдануға болмайды.

Бесіншіден, жер беті шектеулі. Жерді өзге өндіріс құралдары сияқты сандық жағынан ұлғайтуға болмайды.

Құқықтық қатынастардың қоғам талаптарына сай өзгеруі жер құқығы пәні мен міндеттерінің өзгеруіне әкеп соғады. Нарықтық экономика және тұрақты даму жағдайында жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың дербестігі, жер құқық қатынастарының демократиялылығы, жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарының кең ауқымға жетуі сияқты құбылыстар орын алып отыр. Нәтижесінде жер құқығының пәні мен міндеттері өзгеріске ұшыраған. Жер құқығының пәні дегеніміз – жер құқық нормаларымен реттелген қоғамдық қатынастардың жиынтығы, яғни жер құқық қатынастары.

Жер Кодексінің 12-бабының 10-тармақшасына сәйкес, жер құқық қатынастары дегеніміз – жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыра отырып, жер ресурстарын басқаруға, жекелеген субъектілерге жер учаскелерін бекітіп беруге байланысты жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі қатынастар болып табылады.

Жер құқық қатынастарының өзіне тән белгілері:



- бұл қатынастар жерді пайдалану мен қорғауды қамтамасыз етуге бағытталған;
- бұл қатынастар жерді меншік объектісі, пайдалану объектісі, аумақтық кеңістігі және табиғат байлығы ретінде қарастырады;
- бұл қатынастар жер құқық нормаларымен қатар, өзге де құқық салаларының нормаларымен реттеледі;
- бұл қатынастар тек жер учаскесін пайдалану емес, сонымен қатар, жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті де пайдаланумен байланысты қатынастар;

Жер құқық қатынастарының да өзге құқық қатынастары сияқты өзіне тән болатын объектісі, субъектісі және мазмұны болады. Жер құқық қатынастарының объектісі ретінде Қазақстан Республикасының жер қоры, жер учаскесі және жер үлесі танылады.

Жер қоры Қазақстан аумағының барлық жерлерінің жиынтығы. Қазіргі жер қоры нысаналы мақсатына сәйкес, жеті санатқа бөлінеді:



- 1) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер;
- 2) елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері;
- 3) өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;
- 5) орман қорының жері;
- 6) су қорының жері;
- 7) босалқы жер.

Қазақстан, аумағы бойынша Азиядағы үшінші ел, он табиғи-ауыл шаруашылығы аймақтарын қамтитын 272,5 млн. гектар аумақты алып жатыр. Далалы, құрғақ далалы, жартылай шөлейтті және шөлді төрт аймақтың үлесіне жалпы аумақтың 87,4% және ауыл шаруашылығы алқаптарының 88,3 % жатады.

Елдегі жерде болып жатқан өзгерістер жер қорын санаттар мен алқаптар бойынша бөлуде белгілі бір өзгерістерге алып келді:

ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер құрамынан қордағы жерлер қатарына және өзге санаттарға 135,0 млн. га (62 %) жер ауыстырылды;

өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығына арналмаған жерлердің ауданы 8 есе азайды;

мемлекеттік орман қоры жерінің ауданы 5,6 %-ға өсті;

су қоры жері - 4,4 есе өсті;

ауылдық (селолық) округтерге мал бағу және басқа да мақсаттар үшін қосымша жерлердің берілуіне байланысты ауылдық елді мекендер жерінің ауданы 11 есе өсті. Олардың ауданы 20,4 млн. га, оның ішінде қалалар мен кенттердің жері - 1,9 млн. га, ауылдық елді мекендердікі - 18,5 млн. га құрады;

реформаланған ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының бөлінбеген жерлерінің, сондай-ақ өнеркәсіп және ауыл шаруашылығына арналмаған, пайдаланылмай жатқан ауданы 100 млн. гектардан астам өзге де жерлер қордағы жердің құрамына шығарылды.

Қазақстан Республикасының жер қоры өзінің табиғи ерекшеліктеріне қарай, негізінен, ауыл шаруашылығы алқаптарынан тұрады (81,7%), орман алқаптары мен ағашты-бұталы екпелер республиканың жер қорының құрылымында бар-жоғы 5,3%-ды, су мен батпақ астындағы жерлер - 3,2%, басқа алқаптар жалпы жер алаңының 9,8%-ын құрайды.

Республиканың жер қорының 81,7%-ын ауыл шаруашылығы алқаптары алып жатыр, олардың ішінде шөлді және жартылай шөлді типтегі жайылымдар басым (84,9%), ал егістік 10,2%-ды құрайды

Республиканың ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің үлес салмағы 38,5%. Ауыл шаруашылығы алқаптарының елеулі ауданы босалқы жер қорының

(50,6%), елді мекендердің (8,6 %), орман қорының (3,6%) құрамында орын алады.

Тәлімді (суарылмайтын) егістіктің 70%-ынан астамы үш облыстың - Ақмола, Қостанай мен Солтүстік Қазақстан облыстарының үлесінде; суармалы егістіктің 60,7%-ы Алматы мен Оңтүстік Қазақстан облыстарында, ал жайылымдардың неғұрлым үлкен ауданы Қарағанды мен Ақтөбе облыстарында, тиісінше: 35,5 млн. га (18,8%) және 25,5 млн. га (14,1%) шоғырланған.

Реформа жылдарында ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымындағы егістікте айтарлықтай өзгерістер болды. Егістікте өңделген жердің 12,8 млн. га (1/3 шамасында) айналымнан шықты.

Қазіргі кезде республикада көп жылдық екпелер 121,8 мың гектарды, оның ішінде: бақтар - 97,6 мың гектар, жүзімдіктер - 13,7 мың гектар жерді алып жатыр. Жер реформасы жылдары көп жылдық екпелер ауданы 41,4 мың гектарға немесе 25%-ға, оның ішінде есепті жылда - 1,2 мың гектарға кеміді.

Шабындықтардың ауданы есепті кезеңде 5,0 млн. гектарды құрайды, оның ішінде: 62,4 мың гектары - жақсартылған, 731,8 мың гектары - көлтабанды суармалы жерлер.

Республикада алқаптардың негізгі түрі болып жайылым табылады. Олар ауыл шаруашылығы алқаптарының 189,0 млн. гектарын немесе 84,9%-ын алады.

Жайылымдардың жалпы ауданының 116,9 млн. гектарын немесе 61,6%-ын суландырылатыны, 4,8 млн. гектарын немесе 2,6%-ын - жақсартылғаны құрайды. Республиканың жер қорының 49,7 млн. гектарын немесе 18,3%-ын ауыл шаруашылығына арналмаған алқаптар алады.

Жер учаскесі дегеніміз – белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілген тұйық шекара ішіндегі бөлінген жер бөлігі (Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бап 13-тармағы).

Жер учаскесінің мынадай белгілері бар:

Біріншіден, тұрақты белгілі бір аумақта орналасқан жердің бір бөлігі;

Екіншіден, тұйықталған шекарасының болуы;

Үшіншіден, заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетіндігі;

Төртіншіден, жер учаскесіне құқықтарды растайтын арнайы құжаттарының болуы. Мысалы, жер учаскесіне жеке меншіктің мемлекеттік актісі т.б.

Жер учаскесінің екі түрі бар. Ол бөлінетін және бөлінбейтін жер учаскесі. Бөлінетін жер учаскесі дегеніміз – өзінің нысаналы мақсатын өзгертпей және өртке қарсы, санитарлық, экологиялық, құрылыстық және өзге де міндетті нормалар мен ережелерді бұзбай бөліктерге бөлуге болатын, бөлінгеннен кейін әрқайсысы дербес жер учаскесін құрайтын жер учаскесінің түрі. Егер бұлай болмаған жағдайда жер учаскесі бөлінбейтін деп танылып, жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі.

Жер үлесі дегеніміз – бір жер учаскесіне екі немесе одан да көп тұлғалардың құқықтары болған жағдайда, сандық тұрғыдан анықталған үлес.

Жер үлесі бірнеше түрлерге бөлінеді:

- ортақ меншіктегі және ортақ пайдаланудағы жер үлесі;
- қонымды жер үлесі;
- шартты жер үлесі.

Екі немесе бірнеше тұлғаның меншігіндегі жер учаскесі оларға ортақ меншік құқығымен тиесілі болады. Ортақ меншіктегі немесе ортақ пайдаланудағы жер үлесі ортақ үлестік меншік құқығында (пайдалану), мысалы: ауылшаруашылық серіктестіктерінің жерге меншік (пайдалану) құқығы немесе ортақ бірлескен меншік құқығында (пайдалану), мысалы: ерлі-зайыптылардың жерге меншік (пайдалану) құқығы болуы мүмкін.

Қонымды жер үлесі кондоминиум объектілері болып табылады. Кондоминиум дегеніміз – жылжымайтын мүлікке меншіктің (өзге де құқықтың) ерекше нысаны, бұл ретте жылжымайтын мүліктің жекелеген бөліктері жеке және заңды тұлғалардың бөлек дербес меншігінде болады, ал, жылжымайтын мүліктің бөлек меншікке жатпайтын бөліктері, оның ішінде жер учаскесі де, оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болады және бөлек меншігіндегі жылжымайтын мүлік бөліктеріне құқықтардан ажыратылмайды. Мысалы: көп пәтерлі үйдің ауласы, шатыры, баспалдақ алаңы, лифт т.б.

Шартты жер үлесі дегеніміз – таратылған немесе қайта ұйымдастырылған ұжымшар мүшелерінің, мемлекеттік емес болып қайта құрылған мемлекеттік ауыл шаруашылығы ұйымдары



Жер құқығы қатынастары субъектілерінің құқық көлемі мынадай жағдайларға тәуелді болады:



- субъектінің түріне;
- субъектінің заңи маңызы бар әрекетіне;
- аталған жер құқығы қатынастарының ерекшелігіне;
- құқық қатынастары субъектісінің өз функциясын жүзеге асыру жағдайына байланысты болады.

Жер құқығы қатынастары субъектілерінің қатары, мазмұны және олардың құқықтарының ара-қатынасы елдегі жер саясаты және әлеуметтік-экономикалық қайта құрулар сипатына тәуелді өзгеріп отырады.

Кеңес одағы кезінде мемлекет жерге меншік құқығы қатынастарының айрықша жеке субъектісі болғаны бәрімізге аян. Ал, жерге жеке меншік институтын енгізген соң жерге меншік құқығы қатынастарының субъектілері қатарына жеке тұлғалар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар қосылды.

Қазіргі кезде мемлекет заң бойынша жеке меншікке берілмеген және беруге болмайтын жер қорына меншік құқығын сақтап отыр. Міне, осыған сәйкес, мемлекет жерге мемлекеттік меншік құқығы қатынастарының субъектісі болып табылады. Жер құқық қатынастарының субъектілері дегеніміз – жер құқығы қатынастарына қатысушылар болып табылатын және соған орай құқықтары бар әрі осы құқық қатынасында міндеттер атқаратын жеке және заңды тұлғалар, мемлекет. Мысалы: мемлекеттік органдар, жердің меншік иелері, жер пайдаланушылар, қазақстандық тұлғалар, шетелдік тұлғалар, халықаралық ұйымдар және т.б.

Жер құқық қатынастарының мазмұны дегеніміз – жер құқық қатынастарына қатысушылардың заңдармен белгіленген немесе реттелген құқықтары мен міндеттері. Бұл тұжырым бір-бірімен байланысты үш элементтен тұрады:

1. Жер құқық қатынастарына қатысушылар (субъектілер-жерге меншік иелері, жер пайдаланушылар, жер құқық қатынастарын реттеуші мемлекеттік органдар);
2. Жер құқық қатынастарына қатысушылардың (субъектілердің) құқықтары мен міндеттерін, өкілетті органдардың өкілдіктерін реттейтін заңдардың (өкілді және атқарушы органдардың құзыреттері туралы) нормалары;
3. Заңдарда және заңи құжаттарда белгіленген жер құқық қатынастарына қатысушылардың құқықтары мен міндеттері.

Осындай жайттардан шығатын жер құқығы қатынастары субъектілерінің құқықтарын былайша жіктеуге болады: әрекет немесе әрекетсіздік ретінде көрінетін белгілі бір мінез-құлыққа жататын құқық. Мысалы, Жер кодексінің 64-бабы 1-тармағына сәйкес, жер учаскесінің меншік иесі осы жерден дербес шаруашылық жүргізуге және бұл шаруашылық жүргізудің коммерциялық құпиясы туралы мәліметтерді басқа тұлғаларға бермеуге құқылы. Бірінші жағдайда, әрекетке құқық, екінші жағдайда, әрекетсіздікке құқық жүзеге асырылады.

Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалануға құқықтары:



- 1) жер учаскесін оның нысанасынан туындайтын мақсатта пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізу;
- 2) ауыл шаруашылығы және өзге де дақылдар мен екпелер себу мен отырғызуға, өндірілген ауыл шаруашылығы өнімі мен жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынған өзге де өнімге және оны өткізуден түскен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару;
- 3) өз шаруашылығының қажеттері үшін жер учаскесінде бар құмды, сазды, қиыршық тасты және басқа да кең таралған пайдалы қазбаларды, шымтезекті, екпелерді, жер үсті және жер асты суларын, кейіннен мәмілелер жасасу ниетін көздемей, белгіленген тәртіппен пайдалану, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалану;
- 4) жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылған (сатып алынған) жағдайда келтірілген шығынды толық көлемінде өтетіп алу;
- 5) жерді аймақтарға бөлуді ескере отырып, меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару құқығымен жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкестікте тұрғын үйлер, өндірістік, тұрмыстық және өзге де үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салу;
- 6) белгіленген құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарға сәйкес, суландыру, құрғату және өзге де мелиорациялық жұмыстар жүргізу, тоғандар мен өзге де су айдындарын жасау құқығы бар.

Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттері:



1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал, уақытша жер пайдалану кезінде - жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (өтеусіз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға;

2) санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес, өндіріс технологияларын қолдануға, өздері жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде халықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтіруге, санитарлық-эпидемиологиялық радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлауына жол бермеуге;

3) жерді қорғау жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыруға;

4) жер салығын, жер учаскелерін пайдалану төлемақысын және Қазақстан Республикасының заңдары мен шартта көзделген басқа да төлемдерді уақытылы төлеуге;

5) жануарлар дүниесін, орман, су және басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, жер учаскесінде орналасқан, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес, мемлекет қорғауындағы тарих, сәулет ескерткіштерін, археологиялық мұра мен басқа да объектілерді қорғауды қамтамасыз етуге;

- 6) жер учаскесінде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) сақтауға;
- 7) мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заңдарында белгіленген жердің жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді уақытылы табыс етіп отыруға;
- 8) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;
- 9) топырақтың ластануына, қоқыстануына, тозуына және оның құнарлылығының нашарлауына, сондай-ақ топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу құнарлы қабаттың біржола жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату немесе беру мақсатымен оны сыдырып алуға жол бермеуге;
- 10) ҚР Жер кодексінде көзделген тәртіппен сервитуттар беруді қамтамасыз етуге міндетті.

Жер құқығы қатынастары субъектілерінің құқықтары рұқсат ету нормалары арқылы көрініс табады. Олардың міндеттері шектеу, тыйым салу нормалары арқылы іске асады.

Ал енді жер құқық қатынастарын төмендегідей бөліп қарастырамыз:

1) материалдық жер құқық қатынастары құқық субъектілерінің тікелей жерге қатысты құқықтары мен міндеттерін анықтаушы нормаларды құрайды. Басқаша айтқанда, бұл құқықтар құқық нормасымен қарастырылған құқықтар мен міндеттерді жүзеге асыру арқылы қалыптасады. Мысалы, жер учаскесін кепілге салу (ЖК 76-бабы), жер учаскесін оның нысанынан туындайтын мақсатты пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізу (ЖК 64-бап, 1 тармақ, 1 т.), басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбау (ЖК 65-бап, 1 т., 8 т.);

2) процессуалдық жер құқықтық қатынастар материалдық құқықтық қатынастардың пайда болуын, тоқтатылуын және жүзеге асыру тәртібін анықтайтын нормаларда көрінеді. Яғни, құқықтық реттеуге жер құқық қатынастары түспейді, оларды жүзеге асыру тәртібі түседі. Оған жерге қатысты мәмілені тіркеу тәртібі жатады. Жерді сатып алу-сату шарты жер ресурстарын басқаратын өкілетті органның тиянақты тексеруінен кейін міндетті түрде тіркелуге жатады.

Сонымен қатар, Жер Кодексінің 69-бабының 1-тармағына сәйкес, жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы көрші жер учаскесіне жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектісінен, ал, қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектілерінен осы учаскелерді шектеулі пайдалану құқығын (жекеше) сервитут табыстауды талап етуге құқылы. Міне, осылардың барлығы жердің процессуалдық құқық қатынастары арқылы жүзеге асырылады.

3) Реттеуші жер құқық қатынастары заңи жауапкершілікті қолдануға байланысты емес жер құқық қатынастарын жүзеге асыру процесінде қалыптасады. Мысалы, Жер

Кодексінің 85-бабына сәйкес, егер меншік иелері немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушылар жер пайдалану құқығын сатып алған болса, жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін олардан алып қою Жер Кодексіне, ал, онымен реттелмеген бөлігінде Қазақстан Республикасының өзге де заң актіле-ріне сәйкес сатып алу тәртібімен жүзеге асырылады.

Бұл шара мемлекет тарапынан қолданылған санкцияны білдірмейді, керісінше заңда қарастырылған жағдай мен тәртіпте жүзеге асырылады. өйткені, меншік иесінің шеккен шығындарының барлығы өтеледі. Бұл құқықтық қатынастар реттеуші жер құқық қатынастары нысанында жүзеге асырылады, себебі мұндай алып қою қандай да бір жер құқық нормаларын бұзу болып табылмайды.

4) Қорғаушы жер құқық қатынастары жасалған құқық бұзушылыққа жауапкершілік шарасын қолдануға байланысты пайда болады. Мәселен, жердің құнарлы қабатын химиялық заттар шығарып тастау арқылы нашарлатқан заңды тұлғалар, заң актілеріне сәйкес әкімшілік жауапкершілікке тартылады. Кейбір жағдайда осындай құқық бұзушылықтан басқа құқық салаларымен қарастырылған қорғау қатынастары туындайды.

Қорғау құқық қатынастары жер заңының бұзылуының барлық жағдайында пайда болады. Мысалы, жердің нысаналы мақсатын заңсыз өзгерту жер учаскесін алып қоюға негіз болады (жер құқығы жауапкершілігі); келтірілген залалды өтеу (азаматтық құқықтық жауапкершілік; айып төлеуді қолдану (әкімшілік құқықтық жауапкершілік).

Жер құқық қатынастарының жіктелуі қосымша келесідей негіздер бойынша жүзеге асырылады:



1. Жер құқық қатынастарының мазмұнына байланысты:

жерді табиғи объектісі ретінде қорғаумен байланысты қатынастар;

жерді өндіріс құралы ретінде пайдаланумен байланысты қатынастар;

жер ресурстарын мемлекеттік басқарумен байланысты қатынастар;

жер заңдарын бұзғаны үшін жауапкершілік қолданумен байланысты қатынастар;

2. Жер құқық қатынастары қатысушыларының құқықтары мен міндеттерінің мазмұнына байланысты:

жерге меншік құқығын жүзеге асырумен байланысты қатынастар;

жерге меншік құқығынан туындайтын өзге құқықтарды жүзеге асырумен байланысты қатынастар.

3. Жер құқық қатынастарының мерзіміне байланысты:

тұрақты қатынастар; тұрақты жер пайдалану құқығынан және жерге меншік құқығынан туындайтын

қатынастар т.б. уақытша қатынастар; жер учаскесін қысқа (5жыл) немесе ұзақ (49жыл) мерзімді

уақытша пайдаланудан туындайтын қатынастар т.б.

4. Жер құқық қатынастарының туындау негіздеріне байланысты:

бастапқы жер құқық қатынастары; туынды жер құқық қатынастары.

5. Жер құқық қатынастары нормаларының мазмұнына байланысты:

материалдық қатынастар; процессуалдық қатынастар.

Құқық қағидасы – бұл қоғамдағы құқықтың мазмұнын, оның мәнін және мағынасын сипаттайтын алға қоятын идеялар. Бір жағынан, олар құқықтың заңдылықтарын көрсетеді, екінші жағынан, құқықтық реттеудің барлық аясында әрекет ететін және барлық субъектілерге тарайтын жалпы нормаларды білдіреді. Бұл нормалар заңда тікелей көрсетіледі немесе заңның жалпы мағынасынан туындайды. Құқық қағидалары заң шығарушы үшін алға қоятын идеялар ретінде бола тұрып, құқық нормаларын жетілдіру жолдарын анықтайды. Қағидалардың арқасында құқық жүйесі адам мен қоғамның маңызды мүдделері мен қажеттіліктеріне бейімделеді. Құқық қағидалары-құқықтың мәнін білдіруде оған негіз болатын идеялар мен бастаулар. Ол идеялар әділдік пен бостандықтың сара жолын қорытындылау арқылы шығарылады. Құқық қағидалары әділдік, туралық көрсеткіші болғандықтан тұрақтылығымен ерекшеленеді, олардың ұзақ уақыт бойына өзгермейтіндігі құқықтық нормалардан айырмашылығы болып табылады.

Жер құқығының қағидалары дегеніміз – жер құқық-қатынастарын реттеуде басшылыққа алынатын негізгі заңды түрде бекітілген бастамалар жиынтығы.

Атақты ғалым заңгер, Ә.Е. Бектұрғановтың пікірі бойынша, жер заңдарының қағидалары келесілер болуы керек дейді:

- жерді табиғат объектісі, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен тіршілігінің негізі ретінде сақтау және қорғау;
- жерде экологиялық қауіпсіздік шараларын сөзсіз іске асыру;
- жерлерді мақсатты және ұтымды пайдалану;
- ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердің басымдығы;
- жерге жердің жеке меншік иесіне және жер пайдаланушыларға зиян келтірмеу;
- ақылы жер пайдалану;
- жер нарығы тәртіптерін сақтау.

Жер кодексінің 4-бабында жер қатынастарын құқықтық реттеудің қағидалары аталған:



Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі;

- Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;
- Жерді қорғау және ұтымды пайдалану;
- Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету;
- Жерді нысаналы пайдалану;
- Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердің басымдығы;
- Жердің жай-күйі және оған қолжетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету;
- Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау;
- Жерге залал келуін болдырмау немесе оның зардаптарын жою;
- Жерді ақылы пайдалану.

Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағидасы.

Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы.

Жерді қорғау мен ұтымды пайдалану қағидасы.

Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету қағидасы.

Жерді нысаналы пайдалану қағидасы.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер басымдығы қағидасы.

Жердің жай-күйі қолжетімділік ақпаратпен ету қағидасы.

Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау қағидасы.

Жер құқығы және азаматтық құқық.

Жер құқығы және аграрлық құқық.

Жер және тау-кен құқығы.

Жер және орман құқығы.

Жер және су құқығы.

Бақылау сұрақтары:



1. Жер құқығының құқық саласы ретінде, ғылым саласы ретінде және оқу пәні ретінде түсінігі.
2. Жер құқығының пәні. Жер құқық қатынастары: түсінігі, объектісі, субъектісі және түрлері.
3. Жер құқығының әдістері және жүйесі.
4. Жер құқығының қағидалары.
5. Жер құқығының басқа құқық салаларымен байланысы және ара-қатынасы.
6. Жер құқық қатынастарының азаматтық құқықтық, әкімшілік құқықтық, экологиялық, аграрлық құқықтық қатынастармен ара-қатынасы.
7. Жер құқығының жүйесі. Жер құқығының жалпы бөлімінің институттары. Жер құқығының ерекше бөлімдерінің институттары.