



Лекция №4

# ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕРГЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫ

Лектор: Имансакипова Б.Б.

## Сұрақтары:



*1. Жерге меншік құқығының түсінігі және түрлері*

*2. Жерге мемлекеттік меншік құқығы, оның объектісімен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері*

*3. Жерге жеке меншік құқығы, оның объектілері мен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері*

*4. Жер учаскесі жерге заттық құқықтықтың объектісі ретінде түсінігі, белгілері және түрлері*

# Жерге меншік құқығының түсінігі және түрлері



Меншік құқығы тікелей заңнан туындайтын бастапқы субъективтік құқықтың бірі болып табылады. Меншік құқығы иесіне өзіне тиесілі мүлік – жер учаскесіне экономикалық тұрғыдан билік етуді бекітіп береді. Бұл құқық меншік иесіне тиесілі жер учаскесін өз қарауы бойынша қоғамдық мүддені ескере отырып пайдалануға мүмкіндік береді. Сол себептен, жерге меншік құқығы кез-келген өзге мүлікке меншік құқығы сияқты шексіз емес. 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. Бұл нормалар Қазақстан Республикасының көптеген заңнамаларында орын тапқан. Мәселен, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Азаматтық кодексі т.б.

**Субъективтік мағынада:** Бұл ұғым тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген тәртіп пен шарттарды иелену, пайдалану және билік ету құқығын білдіреді. Жерге меншік құқығының мазмұнын иелену, пайдалану және билік ету құқығы құрайды.

Жер учаскесін иелену құқығы дегеніміз – заңда қарастырылған шекте меншік иесінің іс жүзінде жер учаскесін иемдену құқығы.

Мысалы: жер учаскесін қоршап алуы, жер учаскесіне меншік құқығын куәландыратын құжаттарды дайындауы т.б.

Жер учаскесін пайдалану құқығы дегеніміз – жер меншік иесінің өзінің шаруашылық және өзге қажеттіліктерін қанағаттандыру мақсатында жер учаскесінің пайдалы қасиеттерін алуды жүзеге асырудың заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі.

Мысалы: жер учаскесіне дәнді-дақылдар егіп, өнімге меншік құқығын жүзеге асыруы, жер учаскесінде тұрғын үй құрылысын жүргізуі, мемлекеттік салық органдарының жер учаскесіне салық жинап алуы т.б.

Жер учаскесіне билік ету құқығы дегеніміз – меншік иесінің заңда рұқсат берілген шекте өзіне тиесілі жер учаскесінің заңды тағдырын шешу құқығы. Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгертпей, Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез- келген мәмілелерді жасасуға құқылы. Жер кодексінің 33-бабына сәйкес, меншік иелері:

1. ортақ пайдаланудағы;
2. қорғаныс қажеттеріне берілген;
3. орман қорының;
4. ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы
5. қызметтік жер телімінің;
6. уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;
7. кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;
8. су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді.

ҚР Конституциясының 6-бабына сәйкес, жер заңда көзделген шектер мен тәртіпте жеке меншікте болуы мүмкін. Жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншіктің бірдей қорғалуы Жер кодексінде де бекітілген. Демек, жерге меншік құқығы екі түрлі нысанда болады. Олар: Жерге мемлекеттік меншік және жерге жеке меншік.

Жер учаскесіне азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншік құқығын орнықтыру – бұл объективтік қажеттілік. Бұл мыналармен байланысты:

Біріншіден, орман және ауыл шаруашылығындағы жер учаскелері өндіріс құралы ғана емес, сонымен қатар, орналасу жері, өндірістің және қоғам мүшелері қызметінің базис – аумағы да болып табылады. Мүліктік сипаттағы объектілер (тұрғын, бағбандық, саяжайлық, өндірістік үйлер, құрылыстар, ғимараттар) мен жер құқығы қатынастарының (ғимараттың, құрылыстың жерін пайдалану, оларды күту, сол жерлерде бағбандықпен және бақшалықпен айналысу) арасында тығыз байланыс болад.

Екіншіден, жер учаскесіндегі меншік объектілерін пайдалану мен жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану құқығының субъектісі болып тек бір тұлға (жалға беруді есептемегенде) табылады. Тәжірибеде меншік құқығының объектілері немесе жер учаскесі берілетін жағдайларда (сату – сатып алуда, мұрагерлік жағдайында және тағы басқа) жоғарыда аталған екі объект те бірге беріледі.

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

# Жерге мемлекеттік меншік құқығы. Объектілері мен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері



ҚР жер заңдарына сәйкес, жерге меншік құқығы екі түрге бөлінеді: Жерге мемлекеттік меншік және жерге жеке меншік. 1995 жылы қабылданған ҚР Конституциясы жерге меншіктің екі нысаны танылып бірдей қорғалады деп бекіткен. Жерге мемлекеттік меншік құқық деп – мемлекеттің ҚР 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. ҚР Жер кодексінің 26-бабы жеке меншікте бола алмайтын жер учаскелерінің түрлерін нақты белгілей отырып, жеке меншік құқығының объектілерін шектеп отыр. Айналымнан алынып тасталған жер учаскелері жеке меншік құқығында бола алмайды, сәйкесінше, олармен кезкелген азаматтық-құқықтық мәмілелер жасауға тыйым салынған. Ал, айналымда шектелген жер учаскелері жеке меншікке берілмейді, дегенмен, заңда көзделген шектер мен тәртіпте жеке меншікте болуі мүмкін. Мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс және ұлттық қауіпсіздік мұқтаждары үшін пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елді мекендер жеріндегі ортақ пайдаланудағы, босалқы жер қорындағы, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, жайылымдық және шабындық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттік меншікте болады.

Мынадай жер учаскелері:



қорғаныс және мемлекеттік қауіпсіздік, мемлекеттік меншіктегі қорғаныс өнеркәсібі қажеттеріне;

Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасын қорғау және күзету үшін тұрғызылған инженерлік-техникалық құрылыстар, коммуникациялар орналасқан;

кеден қажеттеріне арналған жер учаскелері;

ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

Кодекстің 128-бабының 4-тармағында санамаланған жер учаскелерін қоспағанда, орман қорының жері;

Кодекстің 133-бабының 2-тармағында санамаланған жер учаскелерін қоспағанда, су қорының жері;

магистральдық теміржол желілері;

Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша мемлекеттік ислам арнайы қаржы компаниясына сатылған ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары салынған жер учаскелерін қоспағанда, 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 жеке меншікте бола алмайды. Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бөлек меншігіне және жер пайдалануына:

тұрғын халықтың мұқтажына пайдаланылатын және соған арналған, оның ішінде облыстық және аудандық маңызы бар қалалар, кенттер, ауылдық елді мекендер шекарасы шегіндегі 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.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды, магистральды темір жолдарды, ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдарын және магистральды құбырларды кеңейте түсу үшін белгіленген тәртіппен резервке қойылған, сондай-ақ сәулетқала құрылысының және (немесе) құрылыстың бекітілген құжаттамасына сәйкес әкімшілік және әлеуметтік маңызы бар объектілер (әуежайлар, әуеайлақтар, вокзалдар, станциялар, ортақ пайдаланудағы жолдар, мемлекеттік органдардың әкімшілік ғимараттары, ауруханалар, мектептер, мемлекеттік тұрғын үй қоры, парктер, бульварлар, гүлзарлар және қоғамдық пайдаланудағы басқа объектілер) құрылысына арналған жер учаскелері олардың жобалық игерілуіне дейін жер пайдаланушыларға басқа мақсаттар үшін уақытша пайдалану құқығымен берілуі мүмкін.

**Жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі – яғни меншік иелері.** Республикалық меншіктегі жерлерге билікті Қазақстан Республикасының Үкіметі жүзеге асырады. Ал, жергілікті меншіктегі жерлерге билікті жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті өкілді және атқарушы органдар жүзеге асырады. Мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскелері:

жеке меншікке сатылуы немесе өтеусіз берілуі;

әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың жарғылық капиталының (меншігінің) төлеміне берілуі;

тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі;

Кодексте, Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзге де құқықтық нысандарда іске асырылуы мүмкін.

# Жерге жеке меншік құқығы. Объектілері мен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері



Жерге жеке меншік құқығы – жеке тұлғаның немесе мемлекеттік емес заңды тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген шарттар мен шектерде иелену, пайдалану және билік ету құқығы болып танылады. Қазақстанда жерге жеке меншік құқығы шектеулі нысанда жүзеге асырылады:

1. Қазақстанның азаматтарына алты жағдайда ғана беріледі. ҚР Жер кодексіне сәйкес, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер келесі жағдайларда Қазақстан Республикасының азаматтарының жеке меншігінде болуы мүмкін:

Шаруа \фермер\ қожалығын жүргізу үшін;

Өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін;

Орман өсіру үшін;

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін;

Саяжай құрылысы үшін;

Үйлерді/құрылыстар мен ғимараттарды\олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері;

2. Қазақстанның заңды тұлғаларына үш жағдайда беріледі.

Ауыл шаруашылық тауарлы өндірісін жүргізу үшін берілуі мүмкін

Орман өсіру үшін;

Үйлерді/құрылыстар мен ғимараттарды/олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері.

3. Шетелдік тұлғаларға бір ғана жағдайда. Үйлерді/құрылыстар мен ғимараттарды/олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері.

# 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.

Жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда елді мекендердегі ортақ пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері.

**Жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі** – азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар. Бұл ретте, егер жер заңдарында өзгеше белгіленбесе, азаматтар деп Қазақстан Республикасының азаматтары, сондайақ шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдар ұғынылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексі заңды күшіне енгенге дейін шетел азаматтары, шетел заңды тұлғалары және азаматтығы жоқ адамдар жерге жеке меншік иесі болып табылмайтын. Қазіргі кезде жер заңнамасын саралау нәтижесінде аталған тұлғалардың жеке меншік құқығында үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\ олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері бола алатыны анықталды.

# Жер учаскесі жерге заттық құқықтың объектісі ретінде түсінігі, белгілері және түрлері



Жер учаскесі деп – заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетін тұйық шекара ішіндегі бөлінген жер бөлігі.

## **Жер учаскесінің белгілері мынадай:**

Тұрақты орналасқандығы;

Белгілі шекарада орналасқандығы;

Учаскеге құқығы бар екендігін растайтын құжаттың болуы. Жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттар дегеніміз – осылардың негізінде азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскесіне тиісті құқықтары (жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитуттар және жер учаскесіне өзге де заттық құқықтар) туындайтын құжаттар. Құқық белгілейтін құжаттарға атқарушы органдардың жер учаскесіне құқық беру туралы құқықтық актілері, сатып алу-сату шарттары (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге мәмілелер) және сот органдарының жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге заттық құқықтарды тану туралы шешімдері жатады.



Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар дегеніміз – жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын көрсететін және жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органның құқық белгілейтін құжаттардың негізінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға беретін құжаттары. Құқықты куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уақытша (өтеулі, өтеусіз) жер пайдалану құқығы актісі жатады.

Жер учаскесі бөлінетін және бөлінбейтін болуы мүмкін. 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 учаскесі бөлінетін жер учаскесі болады, бұлай болмаған жағдайда ол бөлінбейтін болып табылады.

Жер учаскесінің бөлінбейтіндігі жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі. Бөлінетін жер учаскесінің бөлігімен мәміле жасалған кезде бұл бөлік белгіленген тәртіппен алдын ала дербес жер учаскесі болып бөлініп шығарылуға тиіс.

## *Бақылау сұрақтары:*



1. Жерге меншік құқығының және басқа да заттық құқықтардың түсінігі, мазмұны және ерекшеліктері.
2. Жерге меншік құқығының түрлері. Жерге мемлекеттік меншік құқығы. Жерге жеке меншік құқығы.
3. Жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектілері. Жерге жеке меншік құқығының субъектілері, олардың құқық және әрекет қабілеттігі.
4. ҚР заңдары бойынша шетел тұлғаларының жерге құқықтары.
5. Жер учаскесі жерге меншік құқығы және басқа да заттық құқықтардың объектісі ретінде. Бөлінетін және бөлінбейтін жер учаскелері. Жер үлесі жерге меншік құқығының объектісі ретінде. Жер үлесін анықтау тәртібі. Қазақстан Республикасы жер қорының құрамы. Жер учаскесіне меншік құқығының субъектілері.
6. Жер учаскелеріне басқа да құқықтардың субъектілерінің және меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері.
7. Жер учаскесіне меншік құқығын жүзеге асыру механизмі. Жер учаскесіне меншік құқығының мазмұны.