

*Тоқатов Р.А.*

*Е.А. Бөкетов атындағы ҚарМУ заң факультеті азаматтық және еңбек құқығы кафедрасы, аға оқытушысы*

*Кенесов Н.*

*Е.А. Бөкетов атындағы ҚарМУ  
заң факультеті 4 курс студенті*

### **Қазақстан Республикасындағы Жерге жеке меншік құқығын беру және жалдау ақысы мәселелерін құқықтық реттеу.**

Қазақтың жеріне қызығып та қызғанып отырғандар аз емес. Өзге бір құрылықтағы немесе шалғай мемлекеттегі жағдайдан адамзат ғаламтор арқылы әп-сәтте ақпарат ала алатын бүгінгі заманда еліміздегі жер мәселесінен әлем хабардар екені мәлім. Сол ғаламторыңыз секунд сайын саны өсіп жатқан алып көрші елде «қазақ сонша жерді қайтеді?» деген әңгіме айта бастағандар бар екенін жария етті. Қазақ еліне кеңбайтақ жерді Алла тағала көбейеді деп бергені анық. Десек те, кеңбайтақ даланы игеру мен иеленуге қатысты мәселе әлі де өзекті болып отыр.[ 1 ]

Қазақстан Республикасындағы Жерге жеке меншік құқығын беру мәселелерін құқықтық реттеуге келетін болсақ, Қазақстан Республикасында жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады. Мемлекеттік меншік – бұл Қазақстан Республикасы аумағының шегін қамтитын және оның меншігі болып танылған жерлер. Жерге мемлекеттік меншік құқығының мазмұнын мемлекеттің жерді иелену, пайдалану, билік ету және басқару құқығы құрайды. Қазіргі нарықтың экономикасы өтпелі кезеңінде жерге мемлекеттік меншік құқығының және басқару элементтері жерге жеке меншік құқығының пайда болу негізі болып табылады. Сондай-ақ, мемлекеттің жерді пайдалану құқық элементтерінің де жерге жеке меншік құқығы мен жерді пайдалану құқығының мазмұнына әсері бар. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы – азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі жер учаскесін ҚР ЖК 12-бабында белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде иелену, пайдалану және оларға билік ету құқығы. Жерге жеке меншік құқығының пайда болуына жана

әлеуметтік-экономикалық жағдайлар әсер етті. Мемлекеттік және қоғамдық мүліктерді (объектілерді) жекешелендіруге байланысты меншік құнын анықтау, оны да мемлекет пайдасы үшін азаматтық айналымға қосу қажеттігі туды. Жерге мемлекеттік және жеке меншік құқықтары жер құқығының жеке институттары болып саналады. Жерге жеке меншік құқығы жер құқығында жаңа институт құрайды. Оның бір көрінісі жерге заттық құқық, бұл институт жер қатынастарында жерге нарық экономикасын жандандыру үшін қызмет етеді. Бірақ жерге жеке меншік құқығының (заттық құқық) адам жасаған заттық құқықтан айырмашылығы бар. Ол абсолюттік құқық емес. Жер жеке меншік объектісі болғанымен, табиғи ресурстар объектісі екенін де сақтайды. Ол еш уақытта өзгермейді. Оның шекарасы мен шегі бар. Меншік құқығының субъектілері болып мыналар табылады: республика аумағындағы жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі - Қазақстан Республикасы; Жер Кодексінде белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі - азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар. Егер Жер Кодексінде өзгеше белгіленбесе, азаматтар деп Қазақстан Республикасының азаматтары, сондай-ақ шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдар танылады. Кез келген меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар. Ал мемлекет жердің меншік иесі ретінде өзінің құқықтарын Жер кодексінде және өзге де заң актілерінде белгіленген заң нормаларына сәйкес мемлекеттік органдар арқылы жүзеге асырады. Сол сияқты белгілі бір жер учаскесінің меншік иесі аталған заң актілерінде белгіленген ережелер негізінде және шарттар арқылы өз құқығын жүзеге асырады.[ 2]

Жерді жеке меншікке беру туралы статистикаға көз жүгіртсек: Қазақстандағы бүкіл жер қоры 272,5 миллион гектар, мәліметтерге қарағанда оның 100,8 млн. гектары ауыл шаруашылығы жері, оның 1,3 миллион гектары – біздің азаматтарымыздың меншігінде. Ал, 99,5 млн.га жердің 65058 гектары шетелдіктерге жалға берілген. Ғаламтордағы ақпараттарға қарағанда, оның ішінде 44942 гектары шет мемлекеттердің қатысуымен құрылған бірлескен кәсіпорындарға берілген. Нақтырақ айтсақ, 10236 га – Ресейге, 7959 га – Кипр

мемлекетіне, 859 га – Біріккен Араб Әмірліктеріне, 432 гектар – АҚШ-қа, 294 га – Германияға, 282 га – Қытайға, 45 га – Польшаға, 7 га – Түркияға берілген. Қалған 2,3 гектары 0,1-04 га көлемінде Белорусь, Украина, Австралия, Израиль, Иран, Армения, Өзбекстан, ОАР, Молдова, Бразилия, Латвия елдеріне беріліпті. [3]

Ал шет елдердегі жерді жеке меншікке беру үрдісі деректерге қарағанда былай жүргізіледі: АҚШ пен Францияда жердің 40 пайызы жеке меншікке беріледі. Бірақ оны басқа тұлғаға сатуға тыйым салынған, жерді тек жалға беруге ғана болады. Ұлыбританияда жеке меншікке беріледі, бірақ шет ел азаматтарына сатуға тыйым салынған. Испанияда жер жеке меншікке беріледі, бірақ оны 12 жылға дейін сатуға болмайды. Швецияда жер толығымен дерлік жеке меншікте, жердің тек 2,4 пайызы ғана мемлекетте. Польшада жер толық жеке меншікте. Румынияда әрбір отбасына ауыл шаруашылығын жүргізу үшін 10 га жер тегін беріліп, 8 жылға дейін салықтан босатылған. Пәкістанда, Малайзияда, Мексикада, Колумбия мен Бразилияда жер жеке меншікке сатылады. Болгария мен Венгрияда 90 пайыз жер жеке меншікте. Германияда шығыс өңіріндегі кейін қосылған жерлер 12 жылға жалға берілген. Оларда жер өңдеуге қабілеті бар адамдарға сатылады. Жерді сатып алғандар 20 жылға дейін қайта сата алмайды. Чехия, Словакияда және Югославияда реституция арқылы жерлер бұрынғы иелеріне қайтарылып берілген. Чехияда 8 пайыз ғана жер мемлекет меншігінде. Қазір бұрынғы Югославия елдерінде 85 пайыз жер жеке меншікте. Израиль, Италия, Қытай елінде жер тек мемлекеттік меншікте. Қытайда жерді пайдалану құқығы ешбір шектеусіз сатылады. Голландияда да жерге мемлекеттік меншік негізінен сақталған, шаруалар жерді жалға ғана алады. Жапонияда жерді сатуға тыйым салынған.[4]

Қазіргі заңнамаға келетін болсақ Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 24-бабының 1-тармағында шетелдітерге жерді жалға беру былай көрсетілген: шетелдіктер, азаматтығы жоқ адамдар, шетелдік заңды тұлғалар, сондай-ақ жарғылық капиталындағы шетелдіктердің, азаматтығы жоқ адамдардың, шетелдік заңды тұлғалардың үлесі елу пайыздан асатын заңды тұлғалар ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер

учаскелерін жиырма бес жылға дейінгі мерзімге жалдау шарттарымен уақытша жер пайдалану құқығымен ғана иелене алады. Осы бапқа өзгертулер енгізуді ұсынамын: жерді шетелдік жекеменшік тұлғаларға жалға беруді мүлде тоқтату керек. Дегенмен заңды тұлғаның, біріккен кәсіпорындардың, шетелдіктердің үлесі 50 пайыздан аспайтын компанияларға беруге болады. Сонымен қатар, жалға беру екі кезеңнен тұруы тиіс. Алғашында жерді 15 жылға жалға беріп, нақты талаптар қойып және жер қалай пайдаланылғанын бақылау қажет. Егер олар сол талапты орындаса, тағы 10 жылға беруге болады. Жалпы жалдау қатынастары біздің заманымызға дейін 2000 жылдары пайда болған және оның заты ретінде жер учаскесі танылған. Кейін жалдау объектісі ретінде тек қана жер ғана емес, сонымен бірге, ғимараттар, құрылыстар, барлық заттар, тіпті ядролық энергетикалық кешендер де таныла бастады. АҚШ-та жалдаудың дамуы 1950 жылдардан басталып 1987 жылы жалға берілген мүліктің бағасы 107,9 млрд долларды құрап, әр жыл сайын 7 пайызға өсіп отырған.[5]

Жалдаудың түсінігі ең алғашқы мәмілелер жасалуы басталған кезден әлі өзгермеген: бір тарап белгілі бір мүлікті жалға бергені үшін төлемақы алады, ал екінші тарап жалға алушы мүлікті пайдаланғанынан кіріс алады және ол мүлікті сатып алу үшін шығындалмайды. Ойға бай іскер тұлғалар көп уақыт бойы жалдаудың бастапқы нысандарын дамытуға ат салысып келеді. Жалдаудың, әрине қарапайымдылық нысаны сақталған, бірақ сарапшылардың айтуы бойынша ерекше жайлылыққа ие болатан. Әмбебап азаматтық құндылық және адамзат ойының ерекше жетістігі ретінде жалдау тек қана жайлы емес, сонымен бірге, нарықтық жағдайға өту барысындағы қоғам үшін объективтік қажеттілік болып табылады. Жалдаудың пайда болуы – әрбір азаматтың дербес кәсіпкерлікке құқығын жүзеге асырудың табиғи салдары. Көптеген елдерде жалдаудың еркін етек жайып өндірісті ұйымдастырудың, ол мүлікті жеке меншікке берумен салыстырғанда бірден-бір ұтымды әдісі ретінде танылуы тегін емес. Қазақстан Респубикасының эволюциялық нарықтық экономикасының қапыптасуының позитивтік жақтарының болуы да жалдауға сәйкес баға бермегендіктен болып отыр.[6]

Жалпы жалдау (аренда) дегеніміз - латын тілінен аударғанда жалға алу немесе белгілі бір шарттармен мүлікті беруге шарт жасау деген түсінікті білдіреді. Г.Т. Айгаринованың ойынша, жалдаудың әдсттегі анықтамасы бір тараптың /жалға берушінің/ екінші бір тұлғаға /жалға алушыға/ белгілі бір мүлікті ақылы түрде уақытша пайдалану мен иеленуге беруі. Қазақстан Республикасында нарықтық жағдайға өтуге байланысты ортүрлі меншік нысандарының пайда болуы, шаруашылық етуші субъектілердің және олардың нысандарының көбеюі жалдауды шектемейді, керісінше, оның әрі қарай дамуына алғышарт ретінде танылады.[7]

Жер учаскесін жылжымайтын мүлік ретінде және негізгі өндіріс құралы ретінде жалдау нысанына келесідей негізгі қағидалар тән:

- Жер учаскесінде шаруашылық етуші субъектінің алмасуы, яғни, жер учаскесін жалға алушының иелігіне беруі. Бұл жағдайда жер учаскесінде еңбек етушіге жер учаскесін иелену, пайдалану және еңбек нәтижесіне билік ету құқығы беріледі;

- Жалға алынған жер учаскесін меншік иесіне заттай түрде қайтаруы; Осыған сәйкес, жалға беруші мен жалға алушы тұлғаның арасында жер айналымы туындайды;

- Жер учаскесін жалға алудың ақылығы. Бұл жағдайда салық салудың жүйесін белгілеу үшін объективтік негіз пайда болады;

- Жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының жер учаскесін ұтымды және нысаналы пайдалануға байланысты өзара заңды жауапкершілігі;

- Жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының арасындағы шарттық қатынастардың қалыптасуы және тараптардың теңдігі. Сонымен бірге, жалға алушының жер учаскесін ұтымды пайдалануымен қатар, толық шаруашылық дербестік беріледі.

Жалдау жүйесін қалыптастыру көптеген жалдау түрі, жалдау мерзімі, жалға алушының шаруашылық және экономикалық дербестігі сияқты шарттарға байланысты. Жер учаскесін жалға алушының экономикалық дербестігі жалға берушінің берген құқықтарының көлеміне байланысты болады. Сонымен қатар, жалдау нысаны мен түрі жалдау қатынастарына қатысушыларға байланысты. Л.Қ. Еркінбаева мен Г.Т. Айгаринованың

пайымдауынша, жерді жалға беру ауыл шаруашылығы өндірісінің ерекшеліктеріне байланысты айрықша мәнге ие: жердегі өндірістік циклдардың ұзақтылығы, ауа райының жағдайына байланысты өнімнің әркелкі шығуы, ғылыми техникалық өркениет жағдайында жер көлемінің бірлігіне барған сайын едәуір күрделі қаржы тарту қажеттілік және т.б. Осындай жағдайда жерді жалға беру еңбек өнімділік мен өнімділігін арттыру үшін экономикалық ынталандыруды дамытуға жағдай жасауы тиіс. Осының бәрі экономикалық құрылымдардың бір қалыпты жұмыс істеуін қолдайтын, өзара тиімді негізінде жалға берушінің де, жалға алушының да мүдделерін қорғайтын заңдық және нормативтік актілердің жүйесін құруды талап етеді.[8]

Жер учаскесін жалға беруші ретінде мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы болса, онда жалға берілген жер учаскесі үшін төлем ақы алу тәртібі Қазақстан Республикасының Салық және бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдер туралы заңымен тікелей реттеледі. Осы аталған Салық кодексі заңды күшіне енгенге дейін, бұл мемлекетпен жер пайдаланушылар арасында пайда болатын қатынастар Азаматтық кодекс ережелерімен рет-теліп отырған болатын.

Қорыта келгенде ел тағдырын шешетіндей күрделі мәселелердің бірі жерге иелік ету екендігі мәлім. Бұл біз үшін өмірлік мәні бар мәселе. Жер тағдыры-ел тағдыры. Жер реформасын қаншалықты алға жылжыта алатынымыз тек ауыл-селоның дамуының мәселесін ғана емес, тұтастай алғанда елдің даму болашағын айқындайтын болады. Жерге меншік қатынастары оңайлықпен келген жоқ. Бірнеше жылдан бері қоғамдық пікірге қозғау салып, сан қилы ойдың арқауына айналып келе жатқан бұл проблема бүгінгі таңда өзінің түйінін табады деген сенімдемін.

#### Әдебиеттер тізімі:

1. <http://group-global.org/ru/publication/15857-zherge-memlekettik-menshik-kukygvyn-zhne-zher-uchaskelerine-zheke-menshik>
2. <http://www.rgmedia.kz/news/view/3819>
3. <http://www.dalanews.kz/15403>
4. <http://sfk.kz/ru/sheteldikterge-zh-ne-sheteldik-atysu-lesi-bar-kompaniyalar-a-zherdi-zhal-a-beru-turaly/>

5. Нурахметова Г.Г. Правовое регулирование сделок в сфере земельных отношений. - Алматы: Қазақ университеті. 2004 жыл 232б.
6. Айғаринова Г.Т. ҚР-ның тұрақты даму жағдайында жер нарығын құқықтық реттеудің теориялық мәселелері. Әлфараби Қазақ Университеті, 2013 – жыл 312б.
7. Кондрашова А.Н. Рынок аренды нежилых помещений // Аренда. - М., 2002. - С. 59-72.
8. Еркінбаева Л.К., Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының жер құқығы. Жалпы және ерекше бөлімдер, Алматы «Жеті жарғы» 2010 жыл 311б.

*Тоқатов Р.А.*

*Е.А. Бөкетов атындағы ҚарМУ Заң факультеті  
Азаматтық және еңбек құқығы кафедрасы аға оқытушысы*

*Оспанова М.Н.*

*академик Е.А.Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік  
университеті, заң факультеті, Ю-40 тобы, студенті*

### **«Байқоңыр» кешенінің қазіргі құқықтық жағдайы**

«Байқоңыр» ғарыш айлағының қызметі Қазақстан Республикасының шекарасына, нақтылай келе зымыран тасығыштардың сынықтары мен бөлшектері құлаған аймақтарына, сол аймақтардың тұрғындарына ұзақ уақыт бойы қарқынды кері әсерін тигізді. Сонымен қатар бұл тұрғындардың «қолайлы қоршаған ортаға деген құқықтарына», яғни әрбір адамның таза қоршаған ортада өмір сүру, экологиялық таза су, тағамға деген құқықтарына нұқсан келтіріп отыр.[1]

Кейбір ресейлік ғалымдардың айтуы бойынша зымырандардың құлауы мен гептилдің төгілуі «көршілес мемлекетке химиялық шабуыл жасағанмен тең».

«Байқоңыр» ғарыш айлағының қызметі қоршаған ортаға мынадай зиянын тигізеді:

- зымырандарды ұшырғаннан кейін, атмосфера қабатының табиғи режимінің бұзылуы;
- жер беті және атмосфера қабаттарының улы зымырандардың жанармай қалдықтарымен ластануы;
- озон қабатына кері әсері;
- шекараны зымыран және басқа да ұшу аппараттары қалдықтарымен, бөлшектері және сынықтарымен зақымдауы;