

АННОТАЦИЯСЫ

«6D030100-Құқықтану» мамандығы бойынша (PhD) философия докторы ғылыми дәрежесін алу үшін «Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюды құқықтық реттеу (Қазақстан Республикасы мен шетел заңнамасын және оның тәжірибеде қолданылуын салыстырмалы талдау)» тақырыбына жазылған Калдарбекұлы Өмірұзактың диссертациясының

Жұмыстың жалпы сипаттамасы. Диссертация Қазақстан Республикасында жерді мәжбүрлеп иеліктен шығарудың құқықтық мәселелеріне арналған. Зерттеу жұмысында құқық нормалары сабақтастығының тәжірибесін анықтау үшін тарихи-құқықтық аспектіде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюға қатысты қазақстандық заңнаманың дамуы зерделенді, меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюдың ұғымы мен мәніне талдау жүргізілді, меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюдың ұғымдық-терминологиялық жүйесі әзірленді, жер құқығы жүйесінде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою туралы нормалардың орны анықталды, меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою саласындағы Қазақстан Республикасының құқық қолдану тәжірибесіне шолу жасалды, ЕЭО, ЕО, және АҚШ елдерінде жерді алып қою модельінің ерекшеліктері анықталды, меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою саласындағы ҚР заңнамасын жетілдіру мәселелеріне талдау жүргізілді, теориялық және тәжірибелік жоспардың ұсыныстары мен ұсынымдары әзірленді.

Диссертациялық зерттеу тақырыбының өзектілігі. Жер мәселесі тек азаматтардың ғана емес, жалпы саяси және мемлекеттік басымдықтарға негізделген қоғам мен мемлекетті де толғандыратын өзекті мәселелердің бірі болып қала бермек. Бұл туралы Қазақстан Республикасының Президенті Қ.К. Тоқаевтың «Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі» атты Қазақстан Халқына Жолдауында айтылған болатын. Президент қоғамды толғандыратын жер мәселесіне жеке тоқталып, «Жер ресурстарын тиімсіз пайдалану мәселесі неғұрлым өзекті болып отыр. Мемлекеттен жерді тегін жалға алу құқығына ие болғандардың көпшілігі жерді игермей, босқа ұстап отыр. Елімізде «шөп қорыған иттің» кебін киген «латифундистер» көбейіп кетті. Фермерлерге жем-шөп дайындайтын жерлердің жетіспеушілігіне туындап отыр. Пайдаланылмай жатқан ауыл шаруашылығы жерлерін қайтарып алатын кез келді. Жер – біздің ортақ байлығымыз және оны кім игерсе, соған тиесілі болуы тиіс» деп атап өтті.

Сондай-ақ, Президент Үкімет пен Парламентке «тиісті механизмдерін ұсыну» туралы тапсырма жүктеді.

Президенттің айтылған сөзі іс жүзінде расталуда. Атап айтсақ, тек Алматы облысы бойынша ғана жалпы ауданы 125,2 мың га (Карасай ауданы 40/900 га, Ақсу 27/1,1 мың га, Балқаш 400/90 мың га, Еңбекшіқазақ ауданы 39/ 9,4 мың га, Сарқан ауданы 26/12,5 мың га, Панфилов ауданы 44/11,3 мың га) пайдаланылмайтын 576 жер учаскесі анықталды. Алматы қаласы бойынша жалпы ауданы 2596 га (Медеу, Алатау, Наурызбай және Түркісіб аудандары) осы санаттағы игерілмеген 332 учаскесі анықталды. Алматы қаласы бойынша уәкілетті органдар жалпы көлемі 5581 га (коммерциялық аймақ – аумағы 2737 га 1376 учаскелер, ауыл шаруашылық мақсатта пайдалану – аумағы 2596 га 332 учаскелер, тұрғын үй аймағы – аумағы 248 га 144 учаскелер) игерілмеген 1852 учаскелерсін анықтады.

Жердің игерілмеу себептерін талдау нәтижесінде келесідей мәселелер анықталды:

1) елді мекендер жерлерінің нысаналы мақсатының түбегейлі жоспарларына сәйкес келмеуі. Жер пайдаланушылардың басым бөлігі осы мәселеге тап болуда. Бұл жерлердің басым бөлігі Алматы қаласының орталығында орналасқан (Бостандық ауданы – 399, Медеу ауданы – 378, Әуезов ауданы – 87, Алмалы ауданы – 26 және т.б.). Жер пайдаланушылар рұқсат құжаттарын және архитектурадағы (сәулет-жоспарлау тапсырмасы, эскиздік және жұмыс жобаларын және т.б. келісу) түрлі келісулерді ала алмауда. Нәтижесінде аталған жер учаскелері жылдар бойы игерусіз қалып жатыр. Соттар осы негіздер бойынша еңсерілмейтін жағдайларға байланысты жерді алып қоюдан бас тартады;

2) инфрақұрылымның, инженерлік жүйенің болмауы. Берілген көптеген жер учаскелері инженерлік желілердің болмауы және объектіні жобалау мүмкіндігінің болмауына байланысты бірнеше жыл бойы игерілмейді. Мұндай учаскелер қолданылып жүрген заңдар бойынша оларды мәжбүрлеп алып қойған жағдайда мемлекетке қайтарылмайды, ал әділет органдары жерді жаңа меншік иесі (оның ішінде бұрынғы меншік иесінің үлестес адамы) сатып алуы мүмкін аукциондарда өткізеді. Аталған проблема шешімін таппаса, болашақта жер учаскесі игерусіз қалып, уәкілетті органның жұмсалған күш-жігері жоққа шығарылып, бұл жағдай үнемі қайталанып отыратын болады;

3) қалалық жерлерде мәртебесі жоқ жер учаскелерінің, мысалы «ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу» нысаналы мақсатындағы жердің болуы. Кейбір бас даму жоспарына сәйкес қалада ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу қарастырылмаған. Бұл жағдайда аталған жердің нысаналы мақсаты азаматтық-өнеркәсіптік болып өзгертілуге жатады. Тиісінше, осы жерлердің нысаналы мақсаты өзгерген кезде олар аталған мәселе шешілгенге дейін бірнеше жыл ішінде одан әрі іс жүзінде игерілмейді. Жоғарыда көрсетілген жағдайларға байланысты адал жер пайдаланушылар жерді уақтылы игеру мүмкіндігінен айрылады. Осы жер учаскелерінің көзделген мәртебесі жердің игерілмеу уақытының ұлғаюына әкеп соғады. Жер кодексінің 92-бабының 2-тармағына сәйкес, егер құрылысқа арналған

учаске оны беру туралы шешім қабылданған күннен бастап 3 жыл ішінде мақсаты бойынша пайдаланылмаса, (нұсқама берілген кезден бастап 1 жыл өткен соң) онда мұндай учаске алып қоюға жатады. Сондай-ақ, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер үшін Жер кодексінің 92-бабының 3-тармағына сәйкес, жер учаскесін еңсерілмейтін күштің салдарынан мақсаты бойынша пайдаланылуы мүмкін емес уақыт кезеңдері көзделген және тиісінше, мұндай жағдай туындаған кезде оны пайдаланбағаны үшін мәжбүрлеп алып қоюға жатпайды. Жер кодексінің осы бабының тармағы меншік иелерінде өзіне тәуелді емес және учаскені нысаналы пайдалану мүмкіндігін болдырмайтын объективті және дау тудырмайтын себептер мен мән-жайлар (бекітілген ТЖЖ, инженерлік желілердің болмауы, қамауға алу, банкроттық, сот ауырлығы және т. б.) болған жағдайда, объектілерді салуға (коммерциялық мақсаттағы) арналған учаскелерге қатысты тәжірибеде қолданылады;

4) жерді игермегені үшін әкімшілік жауапкершілікке тартудың төмен дәрежесі. Біраз уақыт бұл 2018 жылдың мамырынан бастап ауыл шаруашылығы жерлерін орталықтан пайдаланбағаны үшін әкімшілік шаралар қабылдау құзыреті әкімдіктерге берілуіне және сол кезден бастап жер инспекциялары осындай жерлерді пайдаланбау фактілері бойынша тексеру мен ден қою үшін құқықтық негіздерден айырылып қалғанына байланысты болды. Тиісті құқықтық регламенттеу әлі болған жоқ;

5) сот арқылы жерді алып қою тетігі тиімсіз болып табылады. ҚР Жер кодексінің 94-бабына сәйкес, алып қойылған жер учаскесі мемлекеттік қорға емес, жоғарыда көрсетілгендей сот орындаушылары аукцион арқылы сатады. Бұл ретте түскен сома жер иесіне қайтарылады. Сонымен қатар, жер пайдаланушының өзі осы сауда-саттыққа қатыса алады, тіпті, жалған тұлғалар да. Нәтижесінде жер сол меншік иесіне оралып, игерілмеуде. Осылайша, уәкілетті орган уақыт пен ресурстарды көп жұмсайды, ал қабылданатын шаралар нәтижесінде өз мақсатына жете алмайды;

б) заңнамалық олқылықтар. Мәселен, заңнамада пайдаланылмайтын жер учаскесі туралы түсінік берілмеген. Жер кодексі бойынша құрылыс үшін берілген жер учаскесі, егер оны беру туралы шешім қабылданған күннен бастап 3 жыл ішінде мақсаты бойынша пайдаланылмаса (егер жобалау-сметалық құжаттамада неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе) алып қоюға жатады (92-баптың 2-тармағы). Жерді пайдаланбауды теоретиктер мен практикалар әртүрлі түсіндіріледі. Кейбір жағдайларда мақсатты пайдалану фактісі құрылыс, объектіні пайдалануға беру актісі болған кезде ғана танылады, басқаларында-дуал орнату, қазан шұңқырларды қазу, іргетасты құю немесе қаңқалар салу жеткілікті. Бұл бірнеше жылға созылуы мүмкін. Мұндай жағдайлар, сондай-ақ, жер іс жүзінде пайдаланылмаса да, алып қоюға кедергі келтіреді.

ҚР Президентінің Жолдауында көрсетілген міндеттерді жүзеге асыру пайдаланылмайтын немесе ұтымсыз пайдаланылатын жер учаскелерін анықтау және алып қою жағдайларын арттыруға алып келеді. Ал бұл өте маңызды мәселе,

өйткені жекелеген азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың мүлкітік құқықтарынан айыруға қатысты, бұл сот ауырлығына және олардың көпшілігінің наразылығына әкеп соғады.

Жерді алып қоюдың жинақталған тәжірибесі осы мәселені шешу кезінде көптеген олқылықтар мен қайшылықтарды көрсетті. Сот практикасы соттардың шығарылған шешімдеріне көптеген азаматтардың наразылығы қалай қалатынын, қанша шағым мен өтініштер тиісті мемлекеттік органдарға жолданатынын, жер учаскелері мен жер пайдалану құқығын алып қоюға, өтемақы сомасын анықтауға және өзге де мәселелерге байланысты жер дауларын шешу кезінде сот практикасы қаншалықты біркелкі еместігін көрсетеді.

Уәкілетті органдар қызметінің тәжірибесі теріс үрдістерді да көрсетеді. Жергілікті атқарушы органдардың жер пайдалану құқығын ұзартудан бас тартумен байланысты іс-әрекеттеріне, жергілікті атқарушы органдардың жер пайдалану құқығын беру жүйесінің ашық еместігіне, меншік иелері мен жер пайдаланушылардан мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қоюға, елді мекеннің қандай да бір бөлігіне егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларының болуы не болмауы, бос жер учаскелерінің нысаналы мақсатын, лауазымды адамдардың өз функционалдық міндеттерін тиісінше орындамауы туралы ақпараттың жабықтығына байланысты болып табылады.

Таңдалған тақырып саяси тұрғыдан да өзекті болып табылады. Кейбір жағдайларда әсіресе, жалғасып жатқан экономикалық дағдарыс пен COVID-19 індеті, елде төтенше жағдай мен карантин енгізуден туындаған әлеуметтік-экономикалық шиеленіс жағдайында, жер учаскелерін алып қою рәсімі кезінде мемлекеттік органдардың немқұрайлылығы санкцияланбаған митингілерді, пикеттерді ұйымдастыруға, шиеленісті әлеуметтік-саяси жағдайды азайтуға әкеп соғуы мүмкін. Сонымен қатар, тәжірибе көрсеткендей, Қазақстан халқы тұрғылықты жер мәселелерін дұрыс шешпеуінің салдарынан зардапқа әкеліп соқтыруы мүмкін.

Халықаралық-саяси аспектіде жер учаскесін меншік иесінен және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою мәселесі де өте маңызды. Әлемдік жұртшылық Қазақстандағы жағдайды, оның ішінде сыбайлас жемқорлықты қабылдау индексі, ал жерді беру және алып қою саласын белсенді талқылап бақылауда. Өкінішке орай, тіпті жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар кез-келген жолдармен осы процестің ұзаққа созылған сипатына және өте төмен ақшалай өтемақыға байланысты жерді ықтимал алып қоюдан аулақ болуға мәжбүр болады, бұл сондай-ақ бірінші және уәкілетті мемлекеттік органдар арасындағы сыбайлас жемқорлық қарым-қатынастардың түрлі нысандарын туындатады.

Таңдалған отырған тақырыптың өзектілігі жер қатынастарын реттеу тәжірибесімен ғана емес, сонымен қатар теориямен де байланысты. Жер және азаматтық құқық ғылымдарындағы негізгі теориялық мәселелер «Мемлекеттік қажеттіліктер», «қоғамдық қажеттіліктер», «сатып алу бағасы», «тең құнды өтеу»,

«жер учаскесіне мүліктік құқық» ұғымдарын анықтауға, сондай-ақ олардың аражігін ажыратуға, жерді алып қоюдың ерекше жағдайларының оңтайлы тізбесін белгілеуге қатысты болып табылады. Пікірталас кеңес уақытынан бастау алады. Сол кездің өзінде жерді алып қоюды, жер пайдаланушылардың шығындарын және жерді алып қою кезіндегі ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын, осы процестің азаматтық-құқықтық салдарын өтеу мәселелері көтерілген.

Жер учаскелері мен жер пайдалану құқығын алып қою барлық посткеңестік кезеңдегі пікірталастардың мәні болды. Сонымен, жер учаскесін алып қою мәселелерімен Қазақстан ғалымдары Л.Қ. Еркінбаева, В.П. Борисов, А.С. Доцанова, Е.К. Серекбаев және т.б. ғалымдар айналысты.

Ресейдің танымал ғалымдары атап айтсақ, Грицкова Ю.В., Дедова Н.А., Дихтяр А.И., Клейменова Е.С., Орешкина О.В., Сониная Д.Д. т.б. ғалымдар бұл мәселені де белсенді талқылауда. Көптеген диссертациялар мен оқу құралдары жерді алып қоюға және оған қатысты мәселелерге арналып жазылған.

Сонымен қатар, жерді азаматтық-құқықтық аспектіде алып қою мәселелерін Р.Г. Аракельян, Д.В. Верещагина, Е.А. Гринь, әкімшілік-құқықтық реттеуді – Н. В. Макачук сынды ғалымдар өз диссертацияларында зерттеген.

Конституциялық-құқықтық және салыстырмалы – құқықтық аспектілерде Ресей мен АҚШ-тағы жерді алып қою тәжірибесі С.Д. Афанасьева, Ресей, АҚШ және Ұлыбританияда - С.А. Рухтинмен қарастырылып зерттелді.

Жерді алып қою кезінде азаматтардың құқықтарын қорғауды қамтамасыз етуді қарастыру мәселелері И.С. Илюхин мен Е.Л. Сидорованың диссертацияларының алдына қойылған міндеттерінің бірі болып табылды.

Посткеңестік мемлекеттерде ғалымдар осы мәселені жан-жақты зерттеді. Тәжікстан Республикасындағы осы үдерістің ерекшеліктеріне А.Ш. Азимзодтың диссертациясы арналды.

Ғылыми зерттеулерге қысқаша шолу олардың көп аспектілігін, бейінді-салалық бағыттылығын көрсетеді. Қарастырылып ойтрған диссертациялық зерттеулерде кешенділіктің болмауы біз таңдаған тақырыптың маңыздылығының бір дәлелі болып табылады.

Тақырыптың өңделу дәрежесі. Жер учаскесін алып қою мәселесін зерттеуде ғалымдар әдетте, бұл біржақты пікірді ұстанатындықтары белгілі. Б.Ж. Әбдірайымовтың еңбектерінде жер процесінің азаматтық-процессуалдық жақтарын зерттеуге басымдық берілді, А. Е. Бектұрғанов жалпы жер құқық қатынастары, Е.Ш. Дусипов – жерге жеке меншік негіздері, Л.Қ. Еркінбаева жер учаскелеріне келтірілген залалды өтеу, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді игеру мәселелеріне, А.Т. Жүсіпов және Ж.Х. Қосанов өз еңбектерін жерге меншік құқығын және жер пайдалану құқығын зерттеуге, Е.Ш. Рахметов – жер құқығын қорғауға, А.Х. Хаджиев -жер құқығының теориялық аспектілері, құқық және ғылым саласы тақырыбын зерттеуге арнады.

Отандық ғалымдардың жас буыны жер құқығының өзге де мәселелеріне көп көңіл бөлді: Г.Т. Айгаринова – жерді пайдалану мен қорғау үшін төлемді құқықтық

реттеу мәселелеріне, атап айтқанда, жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау және жер учаскесін бағалау ерекшеліктеріне (бұл біздің зерттеуде пайдалы болды, өйткені жер учаскесін алу үшін әділ өтемақы дәл осындай бағаны болжайды), сондай-ақ жер құқығының жалпы мәселелеріне, Б.Р. Әлімжанов - жер нарығын құқықтық реттеуге, Б.Б. Бегалиев - Қазақстан Республикасындағы жер реформасына, А.С. Дошанова - тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру, Ералы Әбдіқарім – жерге меншіктің құқықтық негіздері, Г.Г. Нұрахметова – жермен мәміле жасау тақырыбын зерттеді.

Көріп отырғанымыздай, көптеген зерттеулерде жер учаскелерін алып қоюды зерттеу фрагменттік сипатқа ие.

Жоғарыда көрсетілген зерттеулерден Е.Ш. Рахметовтың «Қазақстан Республикасында жер құқықтарын жүзеге асыру және қорғау институтының теориялық-құқықтық мәселелері» тақырыбындағы докторлық диссертациясына жерді алып қоюдың орны тақырыбына ерекше назар аударылған. Бұл зерттеу тұжырымдамалық сипатқа ие, өйткені жалпы алғанда жерді алып қою ғана емес, сонымен қатар мемлекеттік-құқықтық мәжбүрлеу, жер құқықтарын қорғау, оларды іске асыру, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау мәселелерін қамтиды.

Біз ұсынған зерттеу жұмысы осы докторлық жұмыстан өзіндік авторлық ұсыныстар берумен ерекшеленеді, мұнда соңғы он жылда Қазақстан Республикасының жер заңнамасы қосымша талданды, жерді алып қою институтының негізгі ұғымдарының бірқатар анықтамалары ұсынылады, жер құқығы жүйесінде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою туралы нормалардың орны айқындалған.

Жер учаскелерін алып қою тақырыбына П.К. Өмірзақов пен Е. К. Серикбаевтың кандидаттық диссертациялары арналған.

П.К. Өмірзақовтың «Қазақстан Республикасында мемлекет мұқтаждығы үшін жер учаскелерін алып қоюды құқықтық реттеу мәселелері» атты жұмысында (мемлекеттік тілде) біздің жұмысымызда да қаралатын бірқатар мәселелер қарастырылған.

Аталған автор жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюдың құқықтық табиғаты мен саласын зерделеп, ол жер заңнамасымен де, тұрғын үй, әкімшілік және азаматтық заңнамамен де кешенді түрде реттеуді ұсынады. Біздің жұмысымызда мұндай мақсат қойылмады, өйткені бұл тезис дәлелдемелерді талап етпейді, бірақ біз басқа аспектіге яғни – құқық және заңнама салаларын ғана емес, сонымен қатар қазақстандық құқық пен шетелдіктерді салыстырмалы-құқықтық талдауға, қазіргі мемлекеттердегі жерді алудың үздік әдістерін зерделеуге тырыстық.

Сондай - ақ біз «мемлекет мұқтажы үшін жерді алып қою» ұғымын «сатып алу» сөзімен ауыстыруды ұсынбаймыз, өйткені біз әкімшілік және сот рәсімдерін жүргізуде алып қоюдың мәні, ал өтемақы-ілеспе шарт деп есептейміз. Бұл ретте біз

жаңа – Қазақстанда мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қою кезінде жерді алып қойғаны үшін әділ өтемақы тетігін енгізуді ұсынамыз.

П. К. Өмірзақовтың ұсынысына қосымша жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға негіз болған құжаттар мен олардың анықтамаларын заңда бекіту біз мемлекеттік органдардың маңызды мемлекеттік маңызы бар объектілерді орналастырудың, салудың және қайта жаңартудың баламалы нұсқаларының болмауының дәлелі ретінде тиісті құжаттарды ұсынуының міндетті шарты ретінде бекітуді ұсынамыз.

Осы автордың жұмысына қарағанда, біз жерді алып қоюдың негізгі принциптеріне назар аудармай отырмыз, алайда Жер кодексінің 84-бабын жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығару қағидаттарымен толықтыруды ұсынамыз.

2008 жылы диссертациясын қорғаған П. К. Өмірзақовтың пікіріне қарағанда мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алу негіздерін зерделеу кезінде біз алып қоюдың жаңа негіздерін зерделедік, олар кейінірек пайда болды – арнайы экономикалық аймақтардың құрылуы мен жұмыс істеуі, халықтың жайылымдық алқаптарға мұқтаждығын қанағаттандыру, халықтың жеке тұрғын үй құрылысы және т.б. үшін жер учаскелеріне қажеттілігін қамтамасыз ету және олардың кейбіреулерін жерді алып қоюға негіз ретінде бөлудің орынсыз екендігі туралы қорытынды жасалды.

Жоғарыда аталған автордың жұмысынан біздің жұмысымызды ерекшелейтін жаңашылдық – «жер учаскесін игеру», «жер учаскесіне құқық беретін құжат», «жер учаскесіне құқық беретін құжат», «жер учаскесіне құқық беретін құжат», «жер учаскесіне құқықты ауыстыру құжаты», «жер учаскесіне құқық беретін (құқық беретін, тоқтататын) құжаттар», жер құқығы жүйесіндегі жер учаскесін меншік иесінен және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алу туралы нормалардың орнын анықтау болып табылады.

Жерді алып қою рәсімі туралы Е.К. Серекбаевтың диссертациялық зерттеуінде анықталған. Бұл зерттеуде жерді алып қою ұғымы мен мәні, оның Жерге құқықтарды мәжбүрлеп иеліктен шығару жүйесіндегі орны, жерді алып қою негіздері мен принциптері, мемлекет мұқтажы үшін жерді, сондай-ақ ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді және орман қоры жерлерін алып қою ерекшеліктері қарастырылды, жерді алып қоюдың сот практикасы талданды.

Бұл зерттеуден біздің ұсынып отырған зерттеу жұмысымыз келесідей ұсыныстармен ерекшеленеді:

- мұнда Е.Қ. Серекбаев зерттеумен қамтылмаған соңғы он жылды ескере отырып, Қазақстан заңнамасына талдау жүргізілді. Дәл осы кезеңде жер заңнамасында елеулі өзгерістер болды және ҚР Жер кодексінің негіз қалаушы баптарына ғана емес, жерді алып қоюға қатысты нормаларға да бірқатар толықтырулар енгізілді, атап айтқанда, мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою үшін негіздер тізбесі айтарлықтай кеңейді;

– «әлеуметтік мәні бар мақсаттар үшін жер учаскесін алып қою», «әлеуметтік мәні бар мақсаттар үшін жер учаскесін сатып алу» ұғымдарының жаңартылған

нұсқасы ғана емес, сонымен қатар «жер учаскесін игеру», «жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат», «жер учаскесіне құқық ауыстыратын құжат», «жер учаскесіне құқық тоқтататын құжат», «құқық белгілеуші (құқық ауыстырушы, тоқтатушы) құжаттар», «құқық белгілеуші (құқық ауыстырушы) құжаттар», «құқық белгілеуші (құқық ауыстырушы, тоқтатушы)» ұғымдық аппаратты әзірлеу терең жүргізілген;

- «жер учаскесін игеру» және «жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану» ұғымдарына толық талдау жасалды және олардың арақатынасы жүргізілді;

- Е.Қ. Серекбаев белгілеген жер учаскелерін алудың принциптері мен шарттарына қосымша маңызды мемлекеттік маңызы бар объектілерді орналастырудың, салудың және қайта жаңартудың баламалы нұсқаларының болмауының дәлелі ретінде мемлекеттік органдардың растаушы құжаттарды ұсынуының міндетті шарты ретінде бекітуді ұсынды;

- диссертациялық жұмыс жерді алудың отандық, американдық және еуропалық үлгілерін, сондай-ақ посткеңестік елдердің салыстырмалы талдауында құрылған;

- жер құқығы жүйесінде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою туралы нормалардың орны қаралды және "меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою" құқықтық субинститутын қалыптастыруға алғышарттар анықталды.

Диссертациялық зерттеудің объектісі. Диссертациялық зерттеудің объектісі меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою және алу процесінде туындайтын қоғамдық қатынастар болып табылады.

Диссертациялық зерттеудің пәні жерді алып қою саласындағы ҚР қолданыстағы заңнамасының және шетел заңнамаларының нормалары, жер учаскелерін алып қоюдың отандық және шетелдік институты шеңберінде заңнамалық реттеу мен құқық қолдану тәжірибесін талдау және салыстыру, сондай-ақ сот тәжірибесінің материалдары болып табылады.

Диссертациялық зерттеудің мақсаты мен міндеттері. Бұл зерттеу жұмысының негізгі мақсаты - меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюға байланысты туындайтын қоғамдық қатынастардың даму заңдылықтарын кешенді ғылыми талдау, жерді алып қою институтының құқық қолдану проблемаларын ғылыми зерттеу, заңнаманы терең талдауға, жерді алып қою жөніндегі мемлекеттік органдар қызметінің тәжірибесіне, қаралып отырған процестердің шетелдік тәжірибесіне негізделген теориялық және практикалық жоспардың ұсыныстары мен ұсынымдарын әзірлеу.

Қойылған мақсатқа қол жеткізу үшін келесідей міндеттер орындалуы тиіс:

- жер құқығы нормалары сабақтастығының тәжірибесін анықтау үшін тарихи-құқықтық аспектіде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюға қатысты қазақстандық заңнаманың дамуы зерделеу

және жер құқығы жүйесінде жер учаскесін алып қою туралы нормалардың орнын анықтау;

- меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюдың ұғымы мен мәніне талдау жүргізу, сондай-ақ, меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюдың ұғымдық-терминологиялық жүйесін талдау;

- меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою рәсімін зерттеу, «жер учаскесін игеру» және «жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану» ұғымдарының байланысы мен ара-қатынасын анықтау;

- меншік иелерінен жер учаскелерін және жер пайдаланушылардан жер пайдалану құқығын алып қою негіздерін зерттеу, мұндай алып қоюдың критерийлерді әзірлеу;

- ЕЭО, ЕО, және АҚШ елдерінде жерді алып қою модельінің ерекшеліктері анықталды ЕЭО, ЕО және АҚШ елдерінде жерді алып қою үлгілерінің ерекшеліктерін анықтау және Қазақстанда олардың жекелеген элементтерін қолдану мүмкіндігін зерделеу.

Ғылыми зерттеудің әдістері диалектикалық, тарихи, жүйелік талдау, логикалық, салыстыру, жалпылау сияқты жалпы ғылыми әдістер болып табылады.

Тарихи-құқықтық әдіс жерді алып қою туралы нормаларды қалыптастыру және дамыту тарихының бірінші бөлімінде, салыстырмалы-құқықтық – шетелдік тәжірибені зерделеу кезінде, логикалық, талдау және синтез – жерді алып қою ұғымын және мәнін зерттеу, қазақстандық заңнама нормаларын зерттеу кезінде, теоретиктердің қаралып отырған проблемасына көзқарастар тұрғысынан пайдаланылды. Нормалар мен тәжірибе арасындағы байланысты зерттеуде эмпирикалық бақылау, интервьюирлеу әдістері, статистикалық әдіс қолданылды.

Диссертациялық зерттеудің теориялық базасын Г.А. Аксененок, Б.Ж. Әбдірайымов, А.Е. Бектұрғанов, С.А. Боголюбов, Г.Е. Быстров, А.Т. Жүсіпов, Е. Ш. Дусипов, А.Е. Еренов, Л.Қ. Еркінбаева, Б.В. Ерофеев, Ю.Г. Жариков, И.А. Иконицкая, Ж.Х. Косанов, Е.Ш. Рахметов, А.С. Стамқұлов, А.Х. Хаджиев сияқты белгілі ғалымдардың жұмыстары құрайды.

Диссертациялық зерттеудің нормативтік негізін Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңы, «Мемлекеттік мүлік туралы» Қазақстан Республикасының Заңы, Қазақстан Республикасының Орман кодексі, сондай-ақ шетел заңнамасының нормалары құрайды.

Зерттеудің эмпирикалық негізін сот тәжірибесінің материалдары, атап айтқанда, ҚР Жоғарғы Соты мен өзге де соттардың тәжірибесі, жер қатынастары саласындағы уәкілетті органның және оның аумақтық бөлімшелерінің тәжірибесі, сондай-ақ бұқаралық ақпарат құралдары мен интернетте жарияланған фактілер құрайды.

Диссертациялық зерттеудің ғылыми жаңалығы түрлі аспектілердегі құқықтың қайнар көздері мен нақты материалдарға салыстырмалы-құқықтық талдау жүргізілген алғашқы жұмыстардың бірі болып табылады – 1) тарихи зерттеу кезінде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алу институтының эволюциясы мен қазіргі жағдайын тарихи зерттеуде; 2) меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын – жер, азаматтық, әкімшілік құқықты алу институтына тікелей арналған құқықтың бірқатар салаларының нормалары кешенінде; 3) Жерді алып қою институтының қазіргі отандық және шетелдік құқықтық реттеу модельдерінде проблемалар анықталған кезде және оларды шешудің ықтимал жолдарын іздеуде.

Сондай-ақ, соңғы он жыл ішінде жерді алып қою туралы нормаларды қолдану тәжірибесі ескерілді, соның негізінде он жылдан астам уақыт бұрын болмаған жерлерді алып қоюдың қазіргі заманғы мәселелері анықталды және оларды шешу үшін бұрын қазақстандық диссертацияларда ұсынылмаған жаңа шешу жолдары ұсынылды.

Диссертацияда жерді алып қоюдың құқықтық институтын сипаттайтын бірқатар терминдердің нақтыланған анықтамалары ұсынылды – «жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат», «мемлекет мұқтаждығы үшін жерді алып қою», сондай-ақ «жер учаскесіне құқық ауыстыратын құжат», «жер учаскесіне құқық тоқтату құжат», «жер учаскесін сатып алу», «жер учаскесін жалдау құқығын сатып алу», «жер учаскесін игеру» ұғымдарының авторлық анықтамалары әзірленді.

Жер учаскесі алып қою рәсімінде «жер учаскесін игеру» және «жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану» сияқты кезеңдерге бөлінді, олардың арақатынасы қарастырылды және оларды ажыратудың нақты өлшемдері қарастырылды.

Жер құқығы жүйесінде меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушылардан жер пайдалану құқығын алып қою туралы нормалардың орны қарастырылды.

ҚР ЖК 84-бабының жаңартылған редакциясы ұсынылды.

Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алу саласындағы ҚР заңнамасын жетілдіру мәселелерін шешуге бағытталған теориялық және тәжірибелік жоспарға ұсыныстар мен ұсынымдар әзірленді.

Диссертациялық жұмыс жерді алып қоюдың отандық, американдық және еуропалық үлгілерін, сондай-ақ посткеңестік елдердің салыстырмалы талдауына құрылған.

Қорғауға ұсынылатын негізгі ережелер:

1. Отандық жер құқығының дамуы «Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою» құқықтық субинституты қалыптасуындағы алғышарттардың туындауына себепкер болды. Бұл субинститут жер учаскелеріне құқықтарды және жер құқығының жалпы бөліміндегі жерге өзге де құқықтарды тоқтатудың неғұрлым кең институтының құрамдас бөлігі болып

табылады. «Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою» субинститутының окшаулануы құқықтық реттеудің бірыңғай мәні - меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын мәжбүрлеп иеліктен шығару жөніндегі қатынастармен, нормалардың салыстырмалы біртектілігімен (іс жүзінде олардың барлығы императивтік сипатта болады), жеткілікті дербес принциптердің болуымен, заңдардағы да, заңға тәуелді құқықтық актілерде қамтылған нормалар санының көбеюімен расталады.

2. «Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою» құқықтық субинститутының, сондай-ақ сабақтас жер құқығы институттарының ұғымдық аппараты кейбір терминдерді нақтылауды, сондай-ақ іскерлік айналымда белсенді пайдаланылатын, бірақ Қазақстан Республикасының заңнамасында көрініс таппаған ұғарымдарды әзірлеуді талап етеді. Осы мақсатта «әлеуметтік маңызды мақсаттар үшін жер учаскесін алып қою», «әлеуметтік маңызды мақсаттар үшін жер учаскесін сатып алу», «жер учаскесін игеру», «жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат», «жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат», «жер учаскесіне құқықтарды өзгерту құжаты», «жер учаскесіне құқық тоқтату құжаты», «құқық белгілейтін (құқық белгілейтін, тоқтататын) құжаттар» деген ұғымдардың авторлық анықтамалары ұсынылды. Әзірленген анықтамаларды ҚР Жер кодексінің 12 – бабына, ал соңғы термин-2007 жылғы 26 шілдедегі «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» ҚР Заңының 1-бабының 16-тармағына енгізу ұсынылады.

3. Жер құқығы теориясында және жер заңнамасын қолдану тәжірибесінде «жер учаскесін игеру» терминіне бір жағынан, жер учаскесін алып қою туралы, екіншісінде – уәкілетті органның жер учаскесін алып қою туралы талабын сот қанағаттандырудан бас тарту туралы біркелкі анықтама берілмеген. Осы мәселе бойынша қарама-қайшылықтарды біркелкі түсінуді және жоюды қамтамасыз ету мақсатында теорияда да, тәжірибеде де, жер учаскесін игеру жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдаланудың алдындағы стадиясы екендігін айқындай отырып, осы ұғымдар мен процестерді ажырату ұсынылады.

4. Меншік иелерінен жер учаскесін және жер пайдаланушылардан жер пайдалану құқығын алып қоюдың «ерекше негіздерінің» негізсіз көбейтілген саны байқалады, бұл әрдайым мемлекеттік және қоғамдық мүдделердің көрінісі болып табылмайды және осының салдарынан азаматтар мен заңды тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделеріне қысым жасауға әкеп соғады. Меншік иелерінен жер учаскесін және жер пайдаланушылардан жер пайдалану құқығын алып қоюдың нақты өлшемдерін белгілеу мақсатында жария мүдделерге ҚР ЖК 84-бабының 1, 2-тармақтарына және атауына түзетулер енгізу ұсынылады, онда осы алып қою әлеуметтік маңызы бар мақсаттар үшін жүзеге асырылатынын көрсету, бапты жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығару принциптерімен толықтыру, ал мұндай алып қою негіздерінің санын шектеу ұсынылады (ҚР ЖК 84 – бабының жобасы А Қосымшасы).

Бұдан басқа, меншік иелерінен жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою жағдайларын және жер пайдаланушылардан жер пайдалану құқығын реттеу және сыбайлас жемқорлық тәуекелдерін төмендету үшін Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы Кодексіне толықтырулар енгізу ұсынылады. ҚР ЖК және ҚР «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңының 62 бабы, онда меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою қағидалары мен шарттары бекітілген және мемлекеттік органдардың маңызды мемлекеттік маңызы бар объектілерді орналастырудың, салудың және қайта жаңартудың баламалы нұсқаларының болмауының дәлелі ретінде тиісті құжаттарды беруі міндетті шартпен бекітілсін.

5. Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын негізсіз алып қоюды шектеу мақсатында олар алыс-жақын шетелдерде өз анықтамасын алған Қазақстан Республикасының заңнамасына бірқатар заңдарды енгізу ұсынылады, атап айтқанда:

- АҚШ тәжірибесі бойынша әлеуметтік маңызы бар мақсаттар үшін жерді алып қойғаны үшін әділ өтемақының ең төменгі стандарттарын белгілеу (жер учаскелері мемлекеттік инфрақұрылым объектілерін салу үшін алынатын жағдайда иеліктен шығарылатын мүліктің нарықтық құнының кемінде 125% - ы, егер Экономикалық даму мақсаттары үшін (мысалы, арнайы экономикалық аймақтарды құру және олардың жұмыс істеуі үшін) жеке кәсіпкерлік мүддесінде кемінде 200% болуы тиіс;

- мекен-жайының өтемақысын, яғни жеке кәсіпкерлік немесе мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті дамыту мүддесінде экономикалық даму мақсаттары үшін жер учаскелерін алып қойған кезде Ресей Федерациясының тәжірибесі бойынша мүдделі ұйымдар тең құнды өтем төлейтін болады.

Зерттеудің теориялық маңыздылығы Қазақстан Республикасының Жер құқығы жүйесінің Ерекше бөліміндегі «Жер учаскелеріне құқықтарды және жерге өзге де құқықтарды тоқтату» құқықтық институтына жаңа серпін береді және дамытады, жер құқығы теориясын толықтырады, жаңа зерттеушілер, ғалымдар, студенттер және басқа да мүдделі тұлғалар тарапынан қаралатын мәселелерге қызығушылығының дамуына ықпал етеді.

Диссертациялық зерттеу нәтижелерінің тәжірибелік маңызы. Меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қою институтын қалыптастыру және дамытуда Қазақстан Республикасының, Ресей Федерациясының, Еуропа елдерінің, АҚШ-ның заңнамалық және құқық қолдану практикасының оң және теріс тәжірибесін талдау Қазақстан Республикасында жер учаскесін алып қою моделін әзірлеуде пайдаланылуы мүмкін. Зерттеу жұмысында тұжырымдалған ұсынымдар заң жобасының негізіне жатқызылуы мүмкін, ол меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын алып қоюды құқықтық реттеуді жетілдіруге, оның ішінде жеке меншік құқықтарының қорғалуын арттырудағы маңызды қажеттілікті қанағаттандыратын жеке және жария мүдделер арасындағы теңгерімге қол жеткізуге мүмкіндік береді.

Диссертациялық зерттеу нәтижелерінің апробациясы. Диссертация Ільяс Жансүгіров атындағы Жетісу мемлекеттік университетінің құқық және экономика факультетінің, азаматтық-құқықтық пәндер кафедрасында дайындалған. Негізгі ережелер мен қорытындылар диссертация тақырыбы бойынша жарияланған ғылыми жұмыстарда, сондай - ақ, ғылыми - тәжірибелік және ғылыми конференцияларда баяндалған.

Жұмыстың құрылымы мен мазмұны диссертациялық зерттеудің мақсаттары мен міндеттеріне негізделген. Диссертация кіріспеден, бөлімдерден, қорытынды және пайдаланылған нормативтік актілер мен әдебиеттердің библиографиялық тізімінен тұратын үш бөлімнен тұрады.