

1 ТАҚЫРЫП. ЖЕР ҚҰҚЫҒЫНЫҢ ТҮСІНІГІ, ПӘНІ, ЖҮЙЕСІ ЖӘНЕ ҚАҒИДАЛАРЫ

Сұрақтары:

- 1. Жер құқығы 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.*

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

Адам қоғамының барлық өмірінде, оның қалыптасуы мен дамуында жер өте маңызды роль атқарған. Жер – табиғаттың берген сыйы ретінде, адам қоғамының пайда болуына дейін болған. Бірақ, жер өзінің еңбектің жалпы заты қызметін атқаруы үшін міндетті түрде оны біреу иемденуі қажет және өндірістік процесін жүзеге асыруы қажет.

Мемлекетіміздің басты байлығы – оның экономикалық және әлеуметтік қолайлы негізі болып табылатын жер ресурстары. Қазақстан Республикасындағы саяси және экономикалық құрылысты реформалау процесі жер қатынастарын түбегейлі өзгерту және мемлекеттің тікелей бақылауы мен басқаруы арқылы жер реформасын жүргізу қажеттілігін туындатып отыр. Сонымен қатар, нарықтық экономикаға өту жердің негізгі өндіріс құралы, аумақтық кеңістіктің негізі және маңызды табиғи объект ретінде жердің басты функцияларын сақтай отырып, жерге әртүрлі меншік нысандарын, жер пайдалану құқығының ақылығын енгізу және жерді заңды түрде азаматтық және шаруашылық айналымның объектісі ретінде тану қажеттілігін объективті түрде туындатып отыр.

Қазіргі кезде жердің экономикалық маңыздылығы өте жоғары деңгейде. Жер адам қоғамының кез-келген шаруашылық қызметінің және өмірінің негізі. Жердің экономикалық қасиетімен қатар, экологиялық маңыздылығында ескеру қажет. Жер – қоршаған ортаның ажырамас бөлігі, табиғи ресурс.

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 еліміздің жерін ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз етудегі қоғамның мүдделілігін айқындайды.

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-пікірлерінің 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 – Әбдірайымов Б.Ж., Байдельдинов Д.Л., Стамқұлов Ә.С., Бектұрғанов А.Е., Хаджиев А.Х., Еркінбаева Л.Қ., Айгаринова Г.Т. 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 процессінің 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 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 глобалдық және ішкі мемлекеттік өзара келісілген шараларды қалыптастыру қажет. Көптеген зерттеушілер осыған байланысты жердің ерекше маңыздылығын атап өткен.

Б.Ж. Әбдірайымов, жер дегеніміз – мемлекет пен халықтың өмір сүру қызметінің негізі болып табылатын табиғаттың басты объектісі. Жерге меншік нысаны, иелену мен пайдалануға кімге берілгендігі және жердің сандық, сапалық жағдайына біздің болашағымыз тәуелді деп жазған болатын.

А.Х. Хаджиевтың пікірі бойынша – жердің табиғи қасиеті өзге қоршаған табиғи орта объектілермен өзара байланыс жүйесінде басым орнын белгілейді. Орман, су, жануарлар дүниесі табиғат объектілері ретінде жермен

байланыссыз өмір сүре алмайды. Тек қана жермен тығыз байланыста бола отырып, олар өздерінің өсіп-өну мүмкіндіктері мен ерекше қасиеттерін сақтайды және барлық табиғи кешендермен бірге экологиялық қызметін жүзеге асырады.

Жер – барлық адамзат баласының өмір сүруінің негізі болып табылатын негізгі табиғи объект.

Жер ерекше белгілерге ие.

Н.А. Сыроедовтың пікірі бойынша, жердің қайта қалыптаспаушылық, орны толмастық және шектеушілік сияқты белгілермен сипатталады.

А.Х. Хаджиев, жердің айрықша белгілері ретінде келесі белгілерді айтады:

- жердің құнарлы қабатының болуы;
- жердің өндірістік қабілеті мен тұтынушылық бағалығын қалпына келтіру және сақтап қалу мүмкіндігі;
- кеңістіктік шектеулік;
- орнынан қозғалта алмайтындық, орналасқан жерінің тұрақтылығы.

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

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

Табиғи құнарлық 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.

Аталған белгілер мен себептерге байланысты жер сату-сатып алу объектісі болғанымен және мүлік ретінде танылғанымен, өндірістік қызмет нәтижесінде пайда болатын мүлікпен, өніммен немесе өзге затпен теңеспейді. Сол себептен, жерді азаматтық айналымның еркін объектісі ретінде тануға болмайды және табиғи ресурс ретінде сақталуын, ұтымды және мақсатты пайдаланылуын қамтамасыз етуіміз қажет.

2 Жер құқығының пәні. Жер құқық қатынастары: түсінігі, объектісі, субъектісі және түрлері

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 демократиялағы, 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 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.

А.Х.Хаджиевтің пікірі бойынша: жер құқығы қатынастарының жалпы объектісі – еліміздің экономика салаларында қолданылып жатқан және қолдануға мүмкін болатын еліміздің жер ресурсы, барлық жер қоры кұрайды.

Ал, Ә.Е. Бектұрғанов жер құқық қатынастары жердің өзі туралы емес, оның құқықтық мәртебесі туралы қатынастар оның объектісі болып саналады дейді.

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

1. ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер;
2. елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері;
3. өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауылшаруашылығы мақсатына арналмаған жерлер;
4. ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;
5. орман қорының жері;
6. су қорының жері;
7. босалқы жері;

Үкіметіміздің 1999 жылғы 10 ақпандағы “Қазақстан Республикасы бойынша бар жерлер мен олардың пайдаланылуы жөніндегі 1998 жылғы

есепті бекіту туралы” N110 қаулысымен берілген 1-қосымша бойынша, республикамыздың жер санаттарының жалпы пайдаланылған жер алаңы (мың, га) алғаш рет нақты, әрі дербес төмендегіше белгіленген болатын.

ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер 130 062,71 га;

- елді мекендердің (қалалардың, поселкелердің және селолық елді мекендердің) жерлері 19 890,8 га;

- өнеркәсіптің, көліктің, байланыстың, қорғаныстың жерлері және басқа да ауыл шаруашылығы емес мақсаттағы жерлер 11 843,4 га;

- ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері 1 087,3 га;

- орман қорының жерлері (ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының уақытша пайдаланымдағы жерлерінсіз) 20 046,7 га;

- су қорының жерлері 3 146,3 га;

- босалқы жерлер 83 893,0 мың га.

Мұндай көрсеткіш жыл сайынғы жер қатынастарының өзгермелі қасиетіне байланысты, сонымен қатар жерді пайдаланудың сипатына қарай әрдайым өзгеріске түсіп отырады. Әрбір жер санатындағы жерлер жер құқық қатынастарының объектісі ретінде өзінің құрылымын сақтап қалып, ал жер санаттарының пайдаланылу алаңын құрайтын жер көлемі тұрақсыз шамамен өлшенеді.

Бұл жағдай жер қорының жер санаттарына бөліну нормасы мен оларды жер құқық қатынастарының объектісі деп танитын құқықтық норманың заңды күшін жоюға негіз бола алмайды. Керісінше, жер құқық қатынастарының дамуы біртіндеп тиімділік тұрғысында жер санаттарының объективтік көрінісін ұлғайтуға өз септігін тигізуі мүмкін. Осы санаттардағы жер көлемінің өзгеріп отыруына, сыртқы факторлардың әсері нәтижесінен барып туындайтын қоғамның заңдылық күші тікелей ықпал жасайды.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттікке қарасты Жерге орналастыру және жер кадастры басқармасының 2001 жылы келтірген мәліметіне назар аударсақ, республикамызда айналымға түсетін ауыл шаруашылығына жарамды жердің көлемі - 93 млн 77 мың га; елді мекендердің жері - 20 млн 200 мың га; өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жер - 11,1 млн га; ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жері, сауықтыру мақсатындағы рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер - 1,2 млн га; орман қорының жері - 22,2 млн га; су қорының жері - 3,6 млн га; босалқы жер көлемі - 118,7 млн га; ал еліміздің жер пайдаланушылары пайдаланатын республикадан тысқары жерлер - 0,9 мың га екендігін көреміз.

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 қызметкерлерінің сандық тұрғыдан анықталған үлесі.

Ғалым Ә.Е. Бектұрғановтың пікірінше құқықтық қатынасқа қатысушылардың барлығы бірдей құқық субъектісі бола бермейді. Құқық нормалары құқықтық қатынасқа қатысушылардың құқықтық жағдайын белгілеп, олардың мәртебесін, керек болса, құқықтық қатынасқа қатысушылардың мүмкіншіліктерін де белгілеп береді. Жер құқығы қатынастарының субъектісі кез-келген тұлға бола алмайды, тек әрекет етуші заңмен анықталған құқықтар мен міндеттерге ие және құқықтық қатынастарға қатыса алатын тұлғалар ғана болуы мүмкін. Сондай-ақ ол құқықтарға ие болу деңгейі жер құқығы қатынастарындағы субъектілердің құқықтық дәрежесін анықтауда негізгі өлшем болып табылады.

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.

Жалпы жер құқығы қатынастары субъектілерінің барлық құқық түрлері субъективті сипатқа ие болуымен қатар субъектінің еркіне толық тәуелді болып табылады.

Ал енді жер құқығы қатынастары субъектілерінің міндеттері дегеніміз – заңмен анықталған басқа тұлғаның субъективті құқығына сәйкес міндетті тұлғаның мінез-құлқының заңмен анықталған түрі мен көлемі.

Жер құқығы қатынастары субъектілерінің міндетті мінез-құлқы мынадай сипатта көрінеді:

- қандай да бір әрекетті жасау міндеті (белсенді міндет);
- қандайда бір әрекетті жасамау міндеті (бәсең міндет).

Жер құқығы қатынастарының субъектілерінің құқықтары мен міндеттері иеленушілерге қарай жалпы және арнайы болып екіге бөлінеді. Бұл құқықтар мен міндеттер жер құқығы қатынастары субъектілерінің бәріне тән құбылыс. Сондай-ақ бұл субъектілердің жекелеген санаттарына тән арнайы құқықтар мен міндеттер. Қазақстан Республикасы Жер кодексіне сәйкес, жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың бірқатар құқықтары мен міндеттері бар.

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 уақтылы 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 уақтылы 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) жер процессуалдық 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

катысты 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 актілеріне 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 объект 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:

3. Жер құқығының әдістері және жүйесі

Жер қатынастарының ерекшеліктері жер құқығында қолданылатын реттеу әдістерінің мамзұнына жанама түрде байланысты болады. Белгілі әдіс түрін қолдану жер құқық қатынастарының қандай салада қалыптасқандығын білдіреді. Мәселен, жер қорын мемлекеттік басқарумен байланысты жер құқық қатынастарына билік әдісі қолданылса, жер учаскесін жалға беру барысында шартты әдістер тобы қолданылады. Жер құқығының әдістері дегеніміз – жер қатынастарын реттейтін, яғни, жер құқық қатынастары субъектілеріне әсер ету амалдары мен тәсілдерінің жиынтығы. Жер құқығының әдістері екі түрге бөлінеді: императивті және диспозитивті.

Жер құқығының императивті әдістері – билік пен бағыныштылыққа негізделген, міндетті қатысушысы мемлекет немесе мемлекет мүддесін білдіретін билік органдары болады. Императивті әдістер жер ресурстарын мемлекеттік басқару саласында, мемлекеттік басқару функциясын жүзеге асырудың тәртібін анықтауда, жер учаскесінің шекті мөлшерін анықтауда, жер учаскесін тек нысаналы мақсатта пайдалану шектеулерін белгілегенде, т.б. жағдайларда қолданылады.

Жер құқығының диспозитивті әдістері – жер құқық қатынастары қатысушыларының теңдігіне, шарт еркіндігіне негізделген. Бұл әдістер жерге жеке меншік құқығын жүзеге асыру саласында және жерде дербес шаруашылық жүргізуде қолданылады. Яғни, жер құқық қатынастары қатысушыларына жер учаскесіне қатысты өз бетінше шешім қабылдауға мүмкіндік береді.

Жер құқық қатынастарының ерекшелігі, осы саладағы қоғамдық қатынастарды құқықтық реттеуде императивтік және диспозитивтік әдістердің өзара үйлесімділігімен айқындалады. Қазіргі қоғам талаптарының өзгеруі, жас құқық салаларының пайда болуы құқықтық реттеу әдісін құқық саласын жеке дара қарастырудың алғышарты ретінде тану көзқарасын өзгертті. Себебі, көптеген құқық салалары, мысалы, жер құқығы, аграрлық құқық, кәсіпкерлік құқық, т.б. салалар аталған екі әдісті де қолданады. Сол

себеппен, құқықтық реттеудің белгілі бір нысанын қолдану құқық саласын бөліп қарастырудың негізі болып табылмайды.

Жер құқығының жүйесін, жер қатынастарын реттеу барысында әр түрлі міндеттер атқаратын институттар ретінде қарау қажет. Жер құқығын және құқықтық сала ретінде көрсететін басты институттар ол жалпы институттары, ал жер қатынастарының жекелеген түрлерінің немесе кейбір сұрақтарды ғана реттеуге бағытталған жер құқықтық нормалары – арнайы институттар болып табылады. Сонымен жер құқығының жалпы бөлімін жалпы институттар құраса, ерекше бөлімін – арнайы институттар құрайды.

Шын мәнінде қатынастарды реттеп отырған құқық жүйесін ғылыми тұрғыдан түсіндіру, сол саланың жеке құрылымдық бөліктерін, олардың ерекшеленуімен өзара байланыстарын және ішкі қалыптасу заңдылықтарын қамтиды. Бұл процестің бір маңызды жағы барлық басқа институттарға немесе олардың басым көпшілігіне бірдей жалпы ережелер қолданылатынын және осы институттар біртектес немесе өздерінің бірігуі кезінде, аталмыш құқық саласын қалыптастыратынын анықтайды.

Жер құқығының жүйесі дегеніміз - өзара тығыз байланысты жер құқық институттарының жиынтығы. Өзге құқық салалары сияқты жер құқығының жүйесі келесі бөлімдерден тұрады: жалпы бөлім, ерекше бөлім және арнайы бөлім.

Жалпы бөлімде жалпы ережелер, яғни жер құқығының түсінігі, пәні, әдістері, қағидалары, қайнар көздері қарастырылған. Сонымен бірге, жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу және жер заңдарын бұзғаны үшін жауапкершілік мәселелері көрініс тапқан.

Жер құқығының ерекше бөлімінде жер қорының жекелеген санаттарының құқықтық режимі мен оларды қорғау жағдайлары қарастырылған. Атап айтсақ, ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі, елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жерінің құқықтық режимі, өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауылшаруашылығы мақсатына арналмаған жерлердің құқықтық режимі, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі, орман қорының жері, су қорының жері, босалқы жерлердің құқықтық режимі.

Арнайы бөлім шетелдердің жер заңдарын зерттейді. Шетел мемлекеттерінің, Қазақстан жерін пайдалану мәселелерін, халықаралық шарттармен реттелетін жерді жалдау қатынастарын және жерді халықаралық қорғау және жер қатынастары саласындағы халықаралық ынтымақтастық мәселелерін зерттейді.

4. Жер құқығының қағидалары

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.

Заң әдебиеттерінде жер заңдары қағидаларына көп көңіл бөлінген. Қазақстандық ғалымдар ішінде С.Б. Байсалов, Д.Л. Байдельдинов, А.Е. Еренов, Ә.Е. Бектұрғанов, Н.Б. Мұхитдинов, Б.Ж. Әбдірайымов, Л.Қ. Еркінбаева және басқа да ғалымдар қағидаларды зерттеген. Ресей ғалымдарының ішінде бұл салада зерттеулер жүргізген ғалымдар – Б.В. Ерофеев, О.И. Колбасов, В.В. Петров және т.б.

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;
- Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің басымдығы;
- Жердің жай-күйі және оған қол жетімділік 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. Бұл қағида жер заңдарында жаңадан орын алған және Қазақстан Республикасының егемендігін қамтамасыз ететін маңызды қағидалардың бірі болып табылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесін Қазақстан азаматы мен заңды тұлғасына, сонымен қатар, мемлекеттік емес шетел тұлғаларына жеке меншікке беру мемлекет аумағын бөліп беруді немесе берілген жер учаскесін мемлекеттік басқару шеңберінен шығаруды білдірмейді. Жер учаскесі жеке меншікке берілгенімен мемлекеттік реттеу аясында қалады. Сол себептен, қазіргі нарықтық жағдайда, жер учаскесінің азаматтық айналымның еркін объектісі ретінде танылып отырған шақта мемлекет егемендігін, аумағының тұтастығын және бөлінбейтіндігін қамтамасыз ету үшін аталған қағиданы ұстану және басшылыққа алу өте орынды. Қазақстан Республикасының аумағына жататын жер біртұтас тек мемлекетке тиісті екендігін білдіреді. Яғни қандай да бір, басқа мемлекеттің Республика жеріне қандай да бір талаптар қабылданбайды немесе салуға болмайды деген қағиданы бекітеді.

Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы. Бұл қағида бойынша жер адамның өмір тіршілігінің, оның әлеуметтік және экономикалық қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін пайдалануға қажетті табиғи ресурс болып табылады. Осы табиғи ресурстарды қорғау мен сақтауды жүзеге асырмай әлеуметтік және экономикалық қажеттіктерді іске асыру мүмкін еместігін білдіреді.

Жерді қорғау мен ұтымды пайдалану қағидасы. Жерді ұтымды пайдалану қағидасының мазмұны жер санаттарының түріне қарай әртүрлі болады: ауыл шаруашылық мақсатқа арналған жерлерді пайдалану кезінде оларды ұтымды пайдалану қағидасы жоғары деңгейдегі сапалы өнім ала отырып, ауыл шаруашылық жердің өнімділігін жүйелі түрде көтеруді көздейді; ауыл шаруашылығына арналмаған жерлерде ұтымдылық жер учаскесін үнемдеу мен объектілерді алқаптарда өте пайдалы әдіспен орналастыруда көрінеді; ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың (рекреациялық немесе тарихи-мәдени мақсаттағы) жері пайдалануда ұтымдылық аталған жерлерді пайдаланудағы арнайы мақсатын қамтамасыз етіп адамдардың демалуын және тарихи-мәдени объектілерді дұрыс сақталуын қамтамасыз етуден көрінеді. Бұл қағида жер құқығының барлық институттарын қамтып өтеді және көптеген жер-құқық нормаларынан көрініс табады.

Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету қағидасы. Бұл қағида жерді табиғи ресурс ретінде қорғау мен сақтау қағидасынан туындайды. Кеңес Одағында, Қазақстан Республикасының аумағындағы полигондарды

толып жатқан әр түрлі атом жарылыстары жүргізілді. Осылардың әсерінен жер күйзеліске ұшырап жердің құнарлығы төмендеді. Арал және Семей өңірлері экологиялық апат аймақтарына айналды. Көптеген өндіріс орындары экологиялық шараларды қолданбайды, жерге, суға, ауаға өндіріс қалдықтары мен улы заттарды залалсыздандырмай шығарып тастайды.

Ұлттық қауіпсіздіктің құрамдас бөлігі ретінде экологиялық қауіпсіздік тұрақты дамудың міндетті шарты болып табылады және табиғи жүйелерді сақтаудың және қоршаған ортаның тиісті сапасын қолдаудың негізі болады. Экологиялық қауіпсіздік дегеніміз - жеке адамның, қоғамның және мемлекеттің өмірлік маңызды мүдделері мен құқықтарының қоршаған ортаға антропогендік және табиғи әсер ету нәтижесінде туындайтын қатерлерден қорғалуының жай-күйі. Қазіргі таңда экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз етуге байланысты Қазақстан Республикасы Президентінің 2003 жылғы 3 желтоқсандағы N 1241 Жарлығымен мақұлданған Қазақстан Республикасының 2004-2015 жылдарға арналған экологиялық қауіпсіздігі тұжырымдамасы қабылданған. Аталған тұжырымдамаға сәйкес, экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз етудің келесі кезеңдері қарастырылған:

Бірінші кезең (2004 - 2007 жылдар) - қоршаған ортаның ластану деңгейін төмендету және оны тұрақтандыру жөніндегі іс-қимыл жоспарын әзірлеу.

Екінші кезең (2008 - 2010 жылдар) - қоршаған ортаның сапа көрсеткіштерін тұрақтандыру және табиғат пайдалануға экологиялық талаптарды жетілдіру.

Үшінші кезең (2011 - 2015 жылдар) - қоршаған ортаның сапасын жақсарту және қоғамның экологиялық тұрақты дамуының қолайлы деңгейіне қол жеткізу.

Қазақстан Республикасында экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету мақсатында:

- жер ландшафтын тұрақты ұстап тұру жағдайын жасау немесе қорғау жерге орналастырудың басты мақсаты болып табылады. Оған жерге орналастырудың мынадай мақсаттары бағынады: - жерге орналастырудың схемасын жасау, жаңа жерлерді игеру жобасын жасау, ерекше режиммен пайдалану аумағын анықтау;

- жерді аумақтық экологиялық жағдайын бұзатын тәсілмен пайдалану, жер учаскесіндегі топырақтың құнарлығын төмендететін жағдай эксплуатациялау, экологиялық жағдайдың нашарлауы бұл учаскені алып қоюға негіз болады;

- жаңа немесе реконструкциялап объектілерді, үйлерді, ғимараттарды өндіріске енгізу, сонымен қатар жер жағдайы мен қоршаған ортаға кері әсер ететін жаңа технологияларды енгізу міндетті түрде қоршаған ортаны қорғау шараларын жүзеге асыру барысында қарастырылуы керек. Мұндай жұмыстарды жүргізу алдында мемлекеттік санитарлық-гигиеналық және экологиялық сараптаманың оң шешімді қорытындысы болуы тиіс;

- жерге кері әсер ететін процестерді жоюы үшін алдын ала жер қорының жағдайына бақылау жүйесі ретінде жер мониторингі үздіксіз жүргізіліп отыруы керек.

Жерді нысаналы пайдалану қағидасы. Бұл қағида жер құқығының барлық институттарының мазмұнын қамтиды. Егер мүлік (үйлер, ғимараттар, көлшік құралдарын және т.б.) өз мақсатында емес басқа мақсатта қолдануға мүмкін болса, жерді оның пайдалану режимін куәландыратын құжатта көрсетілмеген пайдалануға болмайды. Мәселен осы мақсат көрсетілмесе егістікке бөлінген жерге орман ағаштарын отырғызуға болмайды немесе керісінше орман ағаштарын отырғызуға арналған жерді егістікке пайдалануға болмайды.

Жердің нысаналы мақсаты бұл жердің категориясына сәйкес заңмен белгіленген тәртіп пен жағдайды нақты мақсатта пайдалану шегі.

Сонымен бірге, жердің құқықтық режимі оларды пайдаланудың ережелерімен және жер, орман, су, қоршаған ортаны қорғау заңдарымен және жер қойнауын қорғау заңдарына сәйкес азаматтық айналымға енгізу, қорғау, мониторинг және есептеу арқылы жердің анықталған категориясын қамтуы негізінде анықталады.

Жердің негізгі санаттарының құқықтық режимі және нысаналы мақсаты – Қазақстан Республикасының жер заңдарымен және жер орналастыру құжаттарымен анықталады.

Жер кодексінің 65-бабы 1-тармағы 1-тармақшасына сәйкес, жер учаскелерінің меншік иесі жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал уақытша жер пайдалану негізінде – жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (өтеусіз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға міндетті. Жер учаскесінің нысаналы мақсатын анықтамай меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы пайда болуы мүмкін емес. Жердің нысаналы мақсатын өздігінше өзгерту құқық бұзушылық болып табылады және меншік құқығының немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына негіз болуы мүмкін. Жерді нысаналы пайдалану барлық жер заңдарының спецификасын көрсететін қағида болып табылады. Жерді нысаналы пайдалану жерді санаттар мен алқаптарға бөлу негізін құрайды.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер басымдығы қағидасы. Бұл қағида Жер кодексінің 4-бабы 6-тармағында қаралған. Соған сәйкес ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығындары ауыл шаруашылығы алқаптарының көлемі мен олардың сапасын қалпына келтіру арқылы ауыл шаруашылығы өндірісінің деңгейін сақтау мақсатында республикалық бюджет кірісіне өтелуге тиіс.

Осыған ұқсас норма Жер кодексінің 165-бабы 1-тармағы 4-бөлігінде бекітілген. Соған сәйкес топырақ құнарлығының бүлінуіне әкеп соғатын, су режимін нашарлатып, ауыл шаруашылығы дақылдары мен екпелеріне зиянды заттар бөліп шығаратын объектілерді салу мен пайдалану жер сапасының нашарлаған жағдайында, келтірілген шығын толық көлемінде өтелуге тиіс.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің басымдығы жер кадастры құжаттары мен ауыл шаруашылығы мақсатында қолдануға жарамды деп

танылған жерлер бірінші кезекте ауыл шаруашылығы өндірісі үшін берілу керектігінен көрінеді. Ауыл шаруашылығы емес қажеттік үшін ауыл шаруашылығына жарамсыз немесе төмен сападағы алқаптар берілуі керек

Жердің жай-күйі қол жетімділік ақпаратпен ету қағидасы. Бұл қағиданың мазмұнынан Жер кодексінің 157-бабында жүзеге асырылғанын көруімізге болады. Соған сәйкес, мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзгеде қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады. Мемлекеттік жер кадастры жер учаскелеріне құқықты субектілер туралы ақпаратты енгізіледі. Ал Жер кодексінің 158-бабы 5,6 тармағына сәйкес мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін мемлекеттік органдар, мемлекеттік кәсіпорындар мен лауазымды адамдар жер кадастр құжаттамасына енгізілетін мәліметтердің дұрыстығын қамтамасыз етуге міндетті.

Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау қағидасы. Жоспарлы экономикадан нарыққа көшу кезінде жер пайдалану аясында кәсіпкерлікпен айналысуға ниеті бар субъектілердің бастапқы қаражаты жеткіліксіз болған кезде ең алдымен, ақшалай қолдау түрінде көрініс табатын мемлекеттің көмегі қажет. Жерді қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру 5 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2007 жылдарға арналған ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасы бойынша республикалық қаражат есебінен қарастырылған. Қаржыландырудың жалпы көлемі - 4655318 мың теңгені құрайды. Соның ішінде: 2005 жылға - 1474669 мың теңге; 2006 жылға - 1905685 мың теңге; ал 2007 жылға - 1274964 мың теңгені құрайды. Жерді қорғау шараларын жергілікті бюджет есебінен қаржыландыру жергілікті бағдарламаларға сәйкес анықталады

Жерді ақылы пайдалану қағидасы. Бұл 1917 жылғы Жер туралы Декретпен жерді тегін пайдалану қағидасы заңды түрғыда бекітіліп, мемлекет жерді жеке және заңды тұлғаға тегін және мерзімсіз пайдалануға берген. Заң әдебиеттерінде бұрын да жерді шаруаларға өтеусіз беру қағидасы күмән келтірген, өйткені ол жердің қалыпты нарықтық айналымын құру туралы жалпы ережеге сай келмейді. Жерді және басқа да табиғи ресурстарды тегін пайдалану оларға қатысты ешкімнің меншігі емес деген түсініктің дамуына септігін тигізеді. Жерді тегін пайдалану жерге ұқыпты қарауды тәрбиелеуі жеткіліксіз болды, оның құнын бағалауды анықтау бойынша экономикалық зерттеулерді жүргізуді тежеді, елдегі жер экономикалық жағдайдың нашарлауы себептерінің бірі болып табылды.

Жер пайдаланудың ақылығы жерді басқарудың ең негізгі қағидасы болып табылады. Ол жерді пайдалану тек ақы төлеу арқылы ғана жүзеге асырылады деген ұғымды білдіреді. Жерді пайдаланудың тегіндігі жерді ұтымды пайдалануға жеткілікті ынталандырмай, еліміздегі жер ресурстарының экологиялық жағдайының нашарлап кетуіне әкеп соқты. Ақылық

қағидасының негізінде жердің экономикалық құны, яғни, бағасы жатыр. Жердің ақшалай бағасы жердің ролін өзге құнды ресурстармен салыстырып, ұтымсыз пайдалану кезінде келтірілген шығынды дәл анықтауға мүмкіндік береді.

Ақылылық қағидасының негізінде жерді экономикалық (құндық) бағалау жатыр. Жер нарық экономикасының бір бөлігі және объектісі десек те болады. Ақшалай бағасының болуы жердің құны мен бағасы (материалдық-техникалық, еңбек) бар өзге ресурстармен қатар, өндірістегі ролін салыстыруға мүмкіндік береді, бағалы жерлерді ауыл шаруашылықтан өзге мақсаттарға ойланбастан беруге жол бермейді, сондай-ақ оларды ұтымсыз пайдаланған кезде жер алқаптарына келтірілген залалды нақтырақ анықтауға мүмкіндік береді.

5. Жер құқығының басқа құқық салаларымен байланысы және ара-қатынасы

Жер құқығы басқа салалармен тығыз байланыста болса да, ол бұл жүйеде ерекше орын алады. Себебі, жер құқығы жекеленген кешенді құқық саласы болып табылады.

Кешенді деп - жер құқығының кешенді қарым қатынастарын реттейтінін білдіреді. Яғни, жер құқық қатынастары біркелкі құқық қатынастарына жатпайды. Бұлардың қатарына: мүліктік, саяси, экологиялық, әкімшілік сипаты бар нормалармен реттелген қатынастар орын алады. Оларды реттеу үшін біркелкі тәсілдер жоқ. Сондықтан мемлекет керек кезде басымдық көрсетеді, тыйым сала алады немесе рұқсат беріп тараптардың тепе теңдігін қамтамасыз етеді.

Заң әдебиеттерінде белгілі бір құқық саласы жеңіл түрде ажыратылады, ал басқалары бұл үшін үлкен көлемдегі тәжірибелік және нормативтік материалдарды саралауды қажет етеді. Мұндай жағдайдың себебі мынада: біріншіден, құқықтық реттеу әдісі әртүрлі ұқсастық дәрежесіне ие болады және мазмұнымен ерекшеленеді. Екіншіден, құқық саласымен реттелетін қоғамдық қатынастарға да байланысты. Мысалы, жер құқығын қылмыстық және кейбір басқа құқықтан ажырату көп еңбекті қажет етпейді. Бұл жерде қылмыстық құқығы басқа құқық салаларына тән емес реттеу әдісіне ие болып табылады. Ал егер жер құқығын, тау-кен құқығынан ажыратып көрсету үшін бірқатар нақты материалдар келтіру қажет. Себебі жер құқығымен реттелетін қатынастар өз табиғатында тау-кен құқығымен реттелетін қатынастарға жақын болып келеді.

Жер құқығы және азаматтық құқық. Жер құқығы азаматтық құқықпен тығыз байланыста. Себебі жер табиғи ресурс, қоршаған ортаның құрамдас бөлігі болып табылатындығымен қатар, жылжымайтын мүлік ретінде азаматтық айналымның объектісі болып табылады. Сол себептен, жер құқық қатынастарын реттеу барысында азаматтық құқық нормаларының қолданылатынын жоққа шығармаймыз. Дегенмен, жер учаскесі жеке меншікке беріліп, азаматтық айналымның объектісі ретінде танылғанымен, біршама шектеулер қойылады. Жер учаскесімен азаматтық құқықтық

мәмілелер жасап, оны шаруашылық айналымға түсірмес бұрын келесі жағдайларды анықтап алу қажет:

- жер учаскелерін, жер пайдалану құқығын және жер үлестерін жер айналымына енгізу заңды түрде қамтамасыз етілгені;
- жер нарықтық қатынастарының объектісі ретінде танылып отырған жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы шаруашылық және азаматтық айналымнан алынбағаны;
- жер заңдарымен жеке меншікте болу мүмкіндігі анықталғаны;
- жер учаскесінің шекаралары айқындалғаны;
- жер учаскесіне құқықтарды куәландыратын құжаттары бар учаскелер болуы қажет.

Сонымен қатар, жер учаскесіне меншік құқығы, оның ішінде жеке меншік құқығы азаматтық құқықтағы жеке меншік құқығындай абсолютті емес, біршама шектеулер қолданылады. Атап айтсақ, жер учаскесінің нысаналы мақсатын қамтамасыз ету, жерді ұтымды пайдалану міндеті, топырақты қорғау неормативтерін сақтау, барлық жер қорының меншік нысанына қарамастан, жер мониторингісінің, жер кадастрының объектісі ретінде танылатыны, т.б.

Жер құқығы және аграрлық құқық. Жер құқығы мен аграрлық құқықтың ұқсастығы – екі құқық саласының құқықтық реттеу пәні ретінде жер құқық қатынастарының танылуы. Ал айырмашылығы келесі белгілері арқылы айқындалады: жер құқық қатынастарының объектісі ретінде Қазақстан Республикасының меншік нысанына қарамастан барлық жер қоры танылса, ал аграрлық құқық қатынастарының объектісі ретінде тек ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер танылады. Жер құқығы тауарлы ауылшаруашылық өндірісін жүргізу үшін, өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін алғышартын анықтайды, яғни жер учаскесін осы мақсаттар үшін беру тәртібін, шарттарын айқындайды, ауылшаруашылық жерлерінің басымдылығын, ауылшаруашылық алқаптарын пайдалану тәртібін, олардың ерекше қорғалуын қамтамасыз етеді. Ал аграрлық құқық болса, ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерде ауылшаруашылық қызметін жүргізуге байланысты туындайды және осы салада туындайтын ауылшаруашылық өндірістік қатынастарды реттейді. Сол себептен, жер құқығы кең мағынада қарастырылатын құқық саласы болса, аграрлық құқық тар мағынада, яғни ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердегі қызметті жүзеге асырумен байланысты болатын құқық саласы.

Жер және тау-кен құқығы. Жер және тау кен құқығының арасындағы айырмашылық олардың құқықтық реттеу пәнін құрайтын қоғамдық қатынастардың әртүрлі қамту шеңберінде болып есептелінеді.

Тау кен құқығының пәні жер қойнауын пайдалану мен қорғауға байланысты қоғамдық қатынастар болып табылады.

Біздің елімізде жер қойнауы және жер жеке-жеке құқық объектісі ретінде саналады. Сондықтан жер қойнауын игеруге рұқсат алу жерді алуды білдірмейді. Жер қойнауындағы пайдалы қазбаларды өндіруге беретін рұқсат - тау кен беру акт негізінде жер қойнауын пайдаланушы өкілетті мемлекеттік

органдардың алдына оған тау кен жұмыстарын жүргізу үшін жер учаскесін бөлу мәселесін ғана қоя алады.

Геологиялық жұмыстарды жүзеге асыру тәртібі жер қойнауы туралы заңмен реттеледі.

Жер құқығы мен тау кен құқығы арасындағы байланыс жалпы тараған пайдалы қазбаларды пайдалануды реттеуші нормалар тек тау кен құқығында ғана емес, жер құқығымен де қамтылған.

Жер және орман құқығы. Жер құқығы орман құқығынан реттеу пәні бойынша ерекшеленеді. Орман құқығының нормалары орман қатыныстарын реттейді. Яғни орманды пайдалану, қайта қалпына келтіру және қорғауды жүзеге асыратын қоғамдық қатынастарды құрайды, ол жер құқығының пәні жер қатынастары болып табылады. Сонымен қатар, Жер кодексіне сәйкес, жер учаскелері орман өсіру үшін жеке меншікке беріледі және жекеше орман қорының қалыптасуына негіз болады. Яғни, жер құқығы орман өсіру үшін жер учаскесін беру тәртібін қарастыратын болса, орман құқығы сол өсірілген орман қорын пайдалану, қорғау және қалпына келтіруді қарастыратын құқық саласы болып табылады.

Табиғи ресурстар арасында орманға ерекше орын берілген және жер орманмен биологиялық бірлікті құрайды.

Жер және су құқығы. Су құқығы суды пайдалану мен қорғауға байланысты қоғамдық қатынастарды реттейді. Айрықша мемлекеттік меншік құқығының объектісі ретінде сулардың оларға ерекше сипат беретін бірқатар ерекшеліктері бар. Біріншіден, су мемлекеттік меншік құқығының тұтынылатын объектісі болып табылады; екіншіден, олар халық шаруашылығының әртүрлі мақсаттарын жүзеге асыруға қызмет етеді; үшіншіден, судың бір қайнар көзі бір мезгілде әртүрлі мемлекеттік, қоғамдық мекемелер, ұйымдар және кәсіпорындармен пайдаланылады. Сонымен, су құқығы тау кен және орман құқығы секілді жер құқығынан құқықтық реттеу пәні бойынша ерекшеленеді.