

# **1 ЖЕРГЕ АҚЫ ТӨЛЕУДІҢ ҚОРШАҒАН ОРТАНЫ ҚОРҒАУДАҒЫ ҚҰҚЫҚТЫҚ МАҢЫЗЫ ЖӘНЕ РОЛІ**

## **1.1 Жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасу және даму тарихы**

Көп елдерде жер нарығы және оның құқықтық реттелуінің санғасырлық тарихы бар. Жер айналысының құқықтық реттелуіне кез келген дамыған қоғамда әрдайым үлкен мән берілген. Шынайы ғылыми-құқықтық зерттеу міндетті түрде теоретикалық ережелерді тарихи зерттеу, заңи құрылымдар және құқық қолдану тәжірибесіне негізделуі тиіс. Бұл мәселеде жер нарығының құқықтық реттелуі ерекшеленбейді. Құқықтық ғылым жиналған тәжірибенің ішіндегі ең жақсысын анализдеу мен саралаусыз өмір сүре алмайды. Бай заңи мұраны терең шығармашылық түсіну, сөз жоқ, қазіргі заманғы ғылымның маңызды, қажетті және міндетті мақсаты болып табылады. Жер құқығының ары қарай дамуына, осы саладағы жаңа білімдерді алуға, жер қатынастарын құқықтық реттеуді жүйелендіруге, жерге ақы төлеу мен жер нарығының құқықтық реттелуі мен дамуының заңдылықтарын анықтауда тарихи білімдер қажетті. Аталғанның барлығы жерге ақы төлеу туралы заңдардың тарихи зерттелуінің қажеттілігін анықтайды.

Жалпы Қазақстандағы жер қатынастарын реттеу тамыры терең тарихи өткен шақтан басталады. Адам қоғамының дамуы кезеңіндегі жер ресурстарын пайдалану сипаты белгілі бір аумақтың табиғи жағдайымен және материалдық өндірістің бағытына байланысты болып келген. Жерді шаруашылық пайдалану мен айналымға тарту адам қоғамының дамуындағы құқықтық реттеу жолдарын іздеуге негіз болады. Жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуы мемлекетіміздің нарықтық экономикаға өтуімен қатар пайда болған құбылыс болып табылады. Дегенмен, жер құқық қатынастарының дамуы бірнеше кезеңдерге бөлінген: Қазақстанның Ресей құрамына енгенге дейінгі жер қатынастары, Қазақстанның Ресей құрамында болған кезеңіндегі жер қатынастары, Кеңес кезіндегі жер қатынастары және егеменді Қазақстандағы жер қатынастары деп төрт кезеңге бөліп қарастырған болатын. Егер жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы және даму тарихын жер қатынастарының дамуымен байланыстырып қарастыратын болсақ, аталған құбылыстың қалыптасуын да бірнеше кезеңге бөлуге болады.

**Қазақстанның Ресей құрамына кіргенге дейінгі жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуы.** Қазақстанның Ресей құрамына енгенге дейін жерге белгілі бір ақы төлеу белгілері болған жоқ, дегенмен, жер айналымын реттеудің үлкен тарихы бар. Жер айналымының сипатына, оның мәніне, нысанына түрлі факторлар – табиғи-климаттық жағдайлар, мемлекеттің географиялық-кеңістіктік орналасуы, өндірістік қатынастардың дамуының деңгейі, және т. б. әсер

еткен және әлі де әсерін тигізуде. Мұның бәрі Ресей құрамына енгенге дейінгі Қазақстанда бар болған жер айналымына да әсер етті. Аталған кезеңдегі жер айналысының негізгі әсер етуші факторы болып қазақтардың көшпенді өмір сүруі табылды. Қазақтардың заңдық көзқарастары бойынша жерге жеке меншік құқығы 19-шы ғасырға дейін болмады. Жер заңдық тұрғыдан рулар мен қауымдастықтардың ортақ меншігі деп есептелген. Шын мәнінде жердің нағыз иегерлері болып билер және басқа да феодалдар табылды, 18-ғасырдың өзінде қыстаулар жеке феодалдардың жеке меншігінде болды.

Кез келген қоғамда, өндірістік қатынастардың дамуы деңгейіне тәуелсіз, ең маңызды мәселелердің бірі болып жерге меншік туралы мәселе табылды. Бұл Қазақстанға да тән.

Қазақ қоғамының бүкіл тарихында ең жақсы жайылымдар үшін таласта ру аралық тартыстарды және әлеуметтік қарама-қайшылықтарды тудырған өндірістің жалғыз және басты шарты жер болған. Мәлім болғандай, Сырым Датұлының бастауымен болған халық көтерілісінің және Ішкі Ордадағы шаруалар көтерілісінің негізгі себептерінің бірі болып жер және аграрлық қатынастары табылған.

Қазақстанда жерге жеке меншік болды ма? Болса, оның сипаты қандай болды? Қазақстандағы жерге меншік құқығының болуы даусыз, қоғамдық көшпенді жер пайдалану мен қоғамдық меншікті шатастыру қателік болар еді. Қазақ феодалдық қоғамның өндірісін саралай отырып, жекелеген көшпенділік жолға пайдаланатын жерлерге феодалдық меншіктің болғанын нақты көреміз. Олардың бұл пікіріне өнім беретін жерлерді сол кездегі иегерлер-феодалдардың атымен атау дәлел болып табылады. Жер дауларын шешкенде соттар жердің атауын даудың пәні болып отырған жер учаскесінің кімнің иелігінде екенін анықтау үшін пайдаланған. Су көздері бар ең жақсы жер учаскелері феодалдардың қолдарында болды. Бұл жағдайда көптеген қарапайым көшпенділер өзен суын қолдану кезінің өзінде қарсылықтарды кездестірді. Ол үшін, көп жағдайда, ханның немесе өзенге жанасып жатқан учаскенің иегерінің арнайы рұқсатын алу қажет болды. Анық болғандай, егер су көздері бар жайылымдар қауымдық меншікте болған болса, осындай рұқсат алудың қажеттілігі болмас еді.

Аталғанның дәлелдеуінше, Қазақстанда феодалдардың жеріне жеке меншік болған. Әрине, сол кезеңдегі жерге жеке меншік институты біздің бүгінгі күнгі түсініктерімізден өзгеше болды. Қазақстандағы меншік санаты сол кезеңдегі болған патриархалды-феодалдық қоғамның белгілерін иеленді. Сонымен, елімізде жерге меншік қазақ қоғамының көшпенділік жағдайда өмір сүруі тудырған ерекшеліктері бар феодалдық меншік болды. Қазақстанда жерге патриархалдық-феодалдық жеке меншік институтының болуына қарамастан, қоғамда жерді оқшаулауға байланысты қатынастар болмады. Себебі, капиталистік қатынастар, соның ішінде жерді сату-сатып алу және жермен өзге азаматтық

құқықтық мәмілелер жасасу қатынастары қалыптаспаған және олардың болуы мүмкін емес еді. Яғни, жер нарықтық қатынастарының қалыптасуының нақты алғышарттары болмады. Жер құқықтық қатынастар құрылымы тек Қазақстанның Ресейге қосылғанынан кейін өзгерді.

**Қазақстанның Ресей құрамында болуы кезеңіндегі жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуы.** Қазақстанның Ресей құрамына өту процесі күрделі сипатта болды. Қазақстанның Ресейге қосылуы жер қатынастарының сипатына және оны құқықтық реттелуіне өз әсерін тигізбей қойған жоқ.

Біріншіден, барлық жер қоры хан-сұлтандық шыңғыс ұрпақтарынан Ресей империясының меншігіне өтті. 1868 жылғы «Уақытша ережелердің» 210-бабында айтылғандай: «Қырғыз көшпенділері алып отырған жерлер мемлекеттік деп танылады және қырғыздардың қауымдық пайдалануына беріледі».

Екіншіден, патшалық қазақтар үшін жер пайдаланудың қауымдық нысанын сақтады, ал жер қатынастарын реттеу бұрынғысынша, қазақтың әдет-ғұрыптық нормалары негізінде жүзеге асырылады.

Үшіншіден, қазақтардың әдеттегі құқығында жеке отбасылардың күзеу және қыстауларға, шабындықтарға жеке меншігін таныған нормалар пайда болды.

Төртіншіден, жер қатынастарын құқықтық реттеу әдеттегі құқығымен қатар жалпы империялық ресейлік заңдармен реттелді.

Сонымен, Қазақстанда жер нарығын құқықтық реттеудің аталған тарихи кезеңін Ресейден бөлек қарастыру мүмкін емес. Жалпыресейлік әлеуметтік процесстер Қазақстанда да өзінің тікелей немесе жанама көрінісін тапты.

Жер нарық қатынастарын құқықтық реттейтін заң актілерінің көптігіне қарамастан, аталған нормативтік құқықтық актілер Қазақстандағы жер қатынастарына елеулі әсерін тигізбеді. Оған қоса, Ресей мемлекеті бұрынғы тұрғындардан жерлерді әскери қажеттіліктер үшін де, казак және әскери тұрғындарға беру үшін де алып алудың мақсатты саясатын жүргізді.

Бұл кезеңдегі жер қатынастарын келесідей сипаттауға болады: біріншіден, егер олар қазақ халқы мен мемлекеттік әкімшілік және казак қауымдастықтары арасында пайда болған жағдайда империялық заңдармен қатаң реттелген; екіншіден, таза қазақ қоғамы ортасындағы жер пайдалану және жер айналысы негізінен әдет құқық нормаларымен реттелген.

Қазақстанның жер құрылысына үлкенірек әсерді Столыпин аграрлық реформасы тигізді. Столыпин аграрлық реформасы Қазақстандағы да жер учаскелерін бөлу және айналысқа енгізуге байланысты қоғамдық қатынастардың дамуының бірден-бір сатысы болды. Аталған

реформаның нәтижесінде құрылған жер құрылысы қазан революциясына дейін сақталды.

Енді уақыттың осы кезеңіндегі нормативтік-құқықтық актілерді тікелей тарихи қарастырып өтейік.

Жер-реформалық заң шығармашылықтың бірінші нормативтік актісі болып 1906 жылдың 9 қарашасындағы «Қоғамнан үлесті бөліп шығарудың жаңа жеңілдетілген тәртібі туралы» жарлығы табылды. Кейіннен аталған жарлық Ресей империясының құрамдас бөлігі – Қазақстандағы жер құрылысы реформаларын жүргізуге негіз болған құқықтық актілердің біртұтас тобының іргетасы болды.

1909 жылғы 24 мамырдағы «Шаруалар мен жер пайдаланушыларды кейбір басыбайлық және ипотекалық актілерді орындаған жағдайда баждар мен алымдарды төлеуден босату туралы» заңымен азаматтардың жоғарыда аталған санаттарына жеңілдіктер беру қамтамасыз етілді. Нақтыласақ, олар басыбайлы және канцеляриялық актілік баждардан, түрлі канцеляриялық баждар мен алымдардан, жылдық алымдардан және т.б. төлемдерден босатылды. Заңның 2-бабында аталғандай, «меншік құқығынның ауысуы және иеліктен шығару немесе меншік құқығының пайда болуы туралы хабарламаны жариялау тегін ақысыз жүзеге асырылады» делінген.

1910 жылдың 14 маусымындағы «Шаруалық жер пайдалану туралы кейбір қаулыларға өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» заңында келесі жағдайлар қарастырылған:

«9. Қауымдық құқықта жер үлесін иеленетін әрбір үй иесі кез-келген уақытта өзінің жеке немесе отбасының басқа мүшелерінің ортақ меншігіне қауымнан шығарылатын тұлғаларға тиесілі белгілі жер бөлігін талап етуіне болады.

22. Қауымдық жердің бөлігін жеке меншікке енгізу туралы талаптар ауылдық староста арқылы қоғамға қойылады, ол қоғам қарапайым көпшілік дауыспен қабылданатын үкімде үй иесінің жеке иемденуіне өтетін учаскелерді белгілейді. Қажетті жағдайларда үкімде үй иегеріне берілетін артық жер үшін қоғамға төленетін төлем мөлшері (12 бап) анықталады. Егер қоғам беруден бас тартса немесе арыз берген күннен бастап 30 күн ішінде ешбір үкім шығармаса, онда арыз берген үй иесінің талабы бойынша, жергілікті жер басшысы туындаған дауларды қарастырып, өзінің қаулысын жариялайды».

1911 жылдың 1 наурызындағы «Шаруалық жер банкіне жерді өз есебінен сату және сатып алуды жалғастыру құқығын беру туралы» заңы Шаруалық жер банкіне өз қаражаты есебінен 1916 жылдың 1 қаңтарына дейін жер учаскелерін сатып алу және сатуға құқықты берді. Бұл аталған жағдай жер нарық қатынастарының белсенді түрде дамуына әсерін тигізді.

1911 жылдың 15 наурызындағы «Жылжымайтын мүлікті жалдаудың шекті мерзімін ұлғайту туралы» заңы жылжымайтын мүлік, оның ішінде

жер учаскелерін жалдаудың тәртібі мен мерзімдерін және жер жалдау ақысын төлеу тәртібін реттеді. Оған сәйкес «Жылжымайтын мүлік, сонымен бірге жер учаскелері жалға 36 жылдан аспайтын мерзімге берілетін болды».

Столыпин реформасының маңызды құқықтық актісі 1911 жылдың 29 мамырындағы «Жерге орналастыру туралы» заңы болды. Аталған құқықтық акт негізінде қазақ жерінен бөлінген жер бөліктеріне ерекше құқықтық тәртіп орнатылды. Осы тәртіпке сәйкес, жер бөліктері шаруалардың қоғамдық пайдалауына беріліп, азаматтық айналымнан алынып тасталды. Ол жер бөліктері тек қана салық және сатып алу құны толық төленген жағдайда ғана сатылады». Сонымен бірге, қазақ жерлерін Ресейдің бодандық меншігіне айналдыру жолында қылыштарынан қан тамған орыс атты әскеріне әскери бекіністер төңірегінде жерлер бөлініп берілді. Оған дәлел, «казактардың әскери жерлері де кеңейді. Казактар әскери запас жерлерінің белгілі бір бөлігін қазақтарға жалдау ақысы үшін жалға беріп отырды. Жерді жалдау ақысы мөлшері аз болған жоқ: әрбір қазақ шаруашылығының қыстап шығуы үшін 2-4 рубль, жаңа қыстақ салу үшін 3-5 рубль, мал жаю үшін 7-20 рубль, шөп шабу үшін әр десятинадан 50 тиын алынып отырды. Сонымен, казактардың қазақтарға өз жерлерін жалға бергенінен жыл сайын 13474 рубль түсіп отырды».

1912 жылдың 5 шілдесіндегі «Шаруалық жер банкімен үлестік жерді кепілге алу арқылы несиелер беру туралы» заңы да прогрессивті сипатта болды. Онда аталғандай:

«1. Шаруашылық жер банкі үлестік жерлер кепілдігіне несиелерді беруді жүргізуге құқық беріледі...

2. Кепіл пәні болып қарыз алушының меншігіндегі немесе ол алатын үлестік жер бола алады...

8. Жер үлесін кепілге қойып алынған несиелер 100 рубльден кем болмау керек».

Жер нарық қатынастарының қалыптасуымен оның қалыпты қызмет етуі үшін Столыпиндік қайта құрулардың аталған құқықтық актілерінен басқа «азаматтық заңдар» әрекет етті. 1900 жылғы шығарылған Азаматтық заңдардың жинағының 10-том 424-бабының 1-тармағына сәйкес, «жерге толық меншік құқығы бойынша, жер иесі жер бетіндегі барлық өнімдерге, жер қойнауына, жер учаскесі шегінде орналасқан тұйық суларға, яғни, жер учаскесіне қатысты барлық объектілерге құқықты иеленеді». Сонымен, бұл уақыттағы жер қатынастары тек жер заңдарымен ғана емес, азаматтық заңдармен де реттелген.

Столыпиндік аграрлық реформасының негізгі заңдық нәтижелерін келесі ережелермен көрсетуге болады:

■ Жерді пайдаланудың қауымдық тәртібі әр үйге ауыстырылды,

■ Кез келген шаруа-үй иесі жеке меншігіне өзінің пайдалануындағы жер үлесін бекіте алады. Бұл жағдайда бөліп беру жер қауымының келісімінсіз жүргізілуі мүмкін болған.

■ Жер үлесіне нақты меншік құқығы шаруа алаңына емес, оның нақты иесіне бекітілді. Сонымен, жер учаскесіне меншік құқығының нақты субъектісі заңи анықталған.

■ Жер нарық реформаларын қамтамасыз ету үшін шаруаларға жер сатып алу, хуторларды ұйымдастыру үшін ссудаларды беруді жүзеге асыратын арнайы несиелік-қаржылық ұйымдар қызмет етті. Шаруалық және Дворяндық ипотекалық банктер столыпиндік жер саясатын жүргізуде патшалық өкіметтің қолындағы маңызды экономикалық тетік болды.

Барлық аталған жер саласындағы нарықтық белгілер шаруалардың қауымдастықтардан шығуына әсерін тигізді. Отрубтар мен хуторларда жердің жаңа меншік иелері пайда болды – «1906-дан 1915-жылға дейін қауымдастықтардан 2 млн-нан артық үй иелері бөлінді». Мұның бәрі жер саласында нарықтық қатынастардың туындап, пайда болуына әсер етіп, соңында, ауыл шаруашылық өндірістің жалпы тиімділігінің артуына әкелді.

Қазақстандық далалар да столыпиндік реформаның әсерін көрді – аграрлық қайта құрулардың нәтижесінде пайда болған саяси-экономикалық өткірлікті азайту үшін тығыз қоныстанған губерниялардан Қазақстан аумағына жері аз шаруаларды көшіру мақсатты түрде жүзеге асырылды.

Нарықтық жер айналысының дамуына негізгі кедергілердің бірі ретінде – қауымдық жерге меншік құқығына заңды тұлғалар сияқты иеленген шаруалық қауымдастықтардың (селолық қоғамдастық) болуы танылды. 1906 жылдың 9 қарашасындағы жарлық шаруаларға қауымдастықтан шығуға мүмкіндік және өзінің үлестік жерін жеке меншікке бекітуіне талап ету құқығын берді. Аталған жерлердің айналысы азаматтық және жер құқығының нормаларымен реттеліп, бұл жерлердің жер нарықтық қатынастарының объектісі болуына мүмкіндікті қамтамасыз етті.

Қазақстандағы нарықтық жер қатынастары столыпиндік реформа кезеңінде жалпыимпериалық заңнамамен қатаң реттелді, ол өзінің мәні бойынша Ресейдің отарлау саясатының көрінісі болды.

Жалпы империялық құқықтық нормалармен қатар, арнайы нормативтік актілер қабылданып, Азиаттық Ресейдің далалық аудандарындағы қоғамдық қатынастарды реттеуге бағытталды. Әрине, бұл құқықтық нормалар жер нарығының объектілерінің айналыс қабілеттігін арттыруға себепші болғанымен, таза прогрессивті сипатымен қатар, бұл құқықтық ережелер отарлаушылық сипатты иеленді – жалдау қатынастарында орыс тұрғындарының құқықтарын қорғап, орыс еместердің құқықтарын бұзды. Қыстақтарды жалдаудың

субъектілік құрамы жалдаушы жағынан орыс болу критеріімен шектелді, яғни қазақ-көшпенді берілген жерді өзінің туысына жалға бере алмады, бұл патша өкіметінің дискриминациялық саясатының тағы бір дәлелдемесі болды.

Қазақстандағы жер қатынастарын реттейтін нормативтік актінің бірі –29 ақпан 1913 жылы Жерге орналастыру және жерді бөлу Бас Басқармасымен және 19 ақпан 1913 жылы Әділет министрлігімен бекітілген «Сату үшін қойылған көшіп қону учаскелерін жалдауға берудің басты негіздері» актісі. Бұл «Негіздер» жер учаскелерін сатудың келесідей процедураларын қарастырған:

«1. Азиаттық Ресейде дайындалған сатуға арналған көшіп келу учаскелері жалға саудасыз 12 жылдан артық емес мерзімге көшіру туралы заңдарға сәйкес учаскелерге көшірілуге құқықтары бар тұлғаларға беріледі.

2. Көшіп келу учаскелерін сату туралы заң шығарылғаннан кейін жалдаушыға заңмен белгіленген шарттар негізінде жалданған учаскені сатып алуына құқығы беріледі.

9. Жалдау ақысын жалдаушы әрбір жарты жыл сайын төлеуі керек.

15. Учаскені немесе оның бір бөлігін басқа тұлғаның пайдалануына беруге жол берілмейді және учаскені тартып алуға әкеп соғады».

Осылай, столыпиндік реформалар кезеңінде, жер және азаматтық заңдар жердің шаруашылық айналысқа түсуін қамтамасыз етті, онымен бірге жердің сатып алу – сатылуын ғана емес, жалдау институтын пайдалануға жол ашты. Ол, соңында, жер пайдалану сапасына және жердің тауарлық айналысқа түсуінің құқықтық нысандарының дамуына әсерін тигізді.

**Кеңестік кезеңдегі жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуы.** Қазақстандағы социалистік жер қатынастары 1917 жылғы Қазан революциясының жеңуімен орнатылды. Жер айналысы саласындағы қоғамдық қатынастар 1917 жылдың 26 қазанындағы Жер туралы декретпен және 1918 жылдың 27 қаңтарындағы «Жердің социалдануы туралы» Декретпен құқықтық бекітілді. Аталған декреттердің ең маңызды және негізгі ережелерін қарастырайық:

Жер туралы декрет келесіні жариялады:

«1) Жерге помещиктік меншік ешбір өтеусіз тегін түрде ауыстырылады.

2) помещиктердің жерлері, үлестік, шіркеулік, монастрлық жерлер секілді, барлық жанды және жансыз құралдарымен, усадьбалық құрылыстармен Болыстық Жер комитеттерінің, Шаруалық Депутаттардың Уездік Кеңестерінің қол астына Құрылтайшы Жиналыс жер туралы мәселені шешкенге дейін өтеді.

5) Қарапайым шаруалар мен қарапайым казактардың жерлері тәркіленбейді.

Ары қарай, Жер туралы Шаруалар бұйрығында, одан тереңірек қарастырғандай:

1) Жерге жеке меншік құқығы мәңгі жойылады; жер сатылмайды, сатып алынбайды, жалға беру, кепілге қойылмайды немесе кез-келген басқа әдіспен оқшауланбайды. Барлық жер... ақысыз оқшауланып, бүкіл халықтық игілікке айналады және онда еңбек ететін барлық адамдардың пайдалануына өтеді.

5) Жерді пайдалану құқығын Ресей мемлекетінің жерді отбасының көмегімен немесе серіктестік арқылы өз еңбегімен өңдеуге ниет білдірген барлық азаматтары (жынысына қарамастан) өңдеуге күші бар мерзімге ала алады. Жалдамалы еңбекке жол берілмейді.

7) Жер пайдалану теңестіруші болу керек, яғни жер еңбектік немесе тұтыну нормасы бойынша жергілікті жағдайларға қарай еңбекшілердің арасында бөлінеді».

«Жердің социализациялау туралы» Декрет, әрине, Жер туралы декретпен үндес болды.

Сол кезеңдегі ең маңызды мәселе – жерге меншік құқығы мәселесі болды. «Жердің социалдануы туралы» Декреттің 1-бабында жерге кез келген меншік мәңгіге жойылады деп бекітілген. Ол шынымен сондай болды ма? Әрине, жоқ. Іс жүзінде жерге тек жеке меншік қана жойылды, ал жерге мемлекеттік меншік жойылған жоқ, керісінше, дамып, кеңейіп, жалғыз өзі мүмкін болды, яғни жерге мемлекеттің монополиясы орнатылды.

Декреттерде жермен қоса, жерді пайдалану құқығымен кез-келген мәмілелер жасауға, яғни сатуға, сатып алуға, жалға беруге, кепілге қоюға және оқшаулауға тыйым салынды. Ол жер нарығының жойылып, жер қатынастарының әкімшілік-биліктік жүйесінің туындауына әкелді.

Кеңестік кезеңдегі жер қатынастары жерге тек мемлекеттік меншікпен, оны азаматтарға, ауыл шаруашылық ұйымдарды қоса алғанда ұйымдарға пайдалануға берумен, жер пайдаланудың ақысыздығымен, шаруалардың жерден және өздерінің еңбектерінің өнімінен оқшаулануымен, олардың өз еңбектерінің нәтижесіне қызығушылықтың жоқтығымен, экологиялық шешілмеген сұрақтармен сипатталды. Мұның бәрі, ақыры, 80-ші жылдардың аяғында үлкен жер қайта құрулардың қажеттілігін қоғамдық түсінуге әкелді.

Қазақстанның жер саласындағы әлеуметтік-экономикалық жағдай осындай болды.

Қазақстанда революцияларға дейінгі кездерде жер қатынастарының жалпы жиынтығы тек жер заңдарымен ғана емес, азаматтық заңдармен (Ресей империясының заңдарының жинағы X том) реттелді. Азаматтық құқықтық нормалар қалаларда да, селоларда да орналасқан жеке меншіктегі жерлерге байланысты қоғамдық қатынастарды реттеді. Онда мемлекеттік жерлердің, яғни қазыналық жерлердің реттелуінің құқықтық режимі жеке меншіктегі жерлердің құқықтық режимімен



бірдей болды. Мемлекеттік жерлер жер нарығының аясына белсенді араластырылды: ауыл шаруашылық жерлері жеке тұлғаларға жалға берілді, қазыналық ормандардағы аумақтар сауда арқылы сатылды, қазыналық ормандарды кейінгі пайдалану үшін ақы жиналды. Императорлық отбасыға тиесілі үлестік жерлер және патшаның жеке меншігіндегі кабинеттік жерлер де жер нарығының объектісі болды. Бәрібір де, жер нарығының нәтижелі дамуына мемлекеттік биліктің шаруаны жерге «байлап қоюға», жерден оның кез келген нысанда босануын қиындатуға ниетті кедергілер жасады. Бұл 1861 жылы басыбайлықты жоюға дейін де, одан кейін де мемлекеттің саяси бағыты болғандықтан шаруалар қалаға ақша табу үшін келе алмады.

Бұл мәселеде социалистік құрылыс белгілі мөлшерде патшалықтың мұрагері болғаны қызықты – жерге зорлықпен байланған колхоздықтар да өздерінің колхоздарын тастай алмады, белгілі жерге бекітілді.

Сонымен, революцияға дейін жалдау қатынастары кезінде жер және азаматтық құқықтың нормалары қолданылды. Бірақ кей жағдайларда помещиктер, жерге орналастыру кемшіліктерін пайдалана отырып, нарық бағасынан артық бағаға жер жалдауға шаруаларды міндеттеді. Бұл мал айдау, су ішкізу, помещиктердің жерлерін шаруашалық жерлерге енгізу кезінде орын алғандықтан, айыптар төлемеу үшін шаруалардың ол жерлерді жалға алуына әкелді. Жайылымдар, жыртылатын жерлер жетіспегенде және аграрлық көшу кезінде шаруалар көршілес помещиктік жерлерді өте пайдасыз шарттармен жалдауға тиіс болды. Заңи тұрғыдан алғанда, бұл еріктілік пен тараптардың теңдігін қарастыруы тиіс азаматтық-құқықтық мәмлелердің көп бөлігі шын мәнінде теңсіздік жағдайында жасалды.

Мемлекеттік және қоғамдық қажеттіліктер үшін жерлерді алу туралы ережеге сәйкес, жерден айырылған шаруа қожалықтарына заттай нысанда шығынның орнын толтыру қарастырылды. Мемлекет осы әдіспен жерге орналастыру шараларын жүзеге асырған уақытта, бір жер учаскелерін екіншілерге ауыстырып отырған. Бірақ, ауыл шаруашылық өндірісін ұжымдастыруға байланысты, мемлекет шаруалардың жерге билік ету және пайдалану құқығына зардап тигізе отырып, өзінің «жерге билігін» кенеттен арттырды. Біздің елімізде жүзеге асырылған ұжымдастыру әр кезде бейбіт жолмен өткізілмеді, ауыл тұрғындарының жерге құқықтары мен заңды мүдделері ескерілмей, жиі зорлау әрекеттері қолданылды.

1936 жылғы КСРО Конституциясының жариялауы бойынша, колхоздардың пайдалануындағы жерлер олардың атына ақысыз пайдалануға бекітіліп берілетін болды. Колхоздар 1936 жылдан бастап мемлекетке жерден жиналатын салықтан босатылды. Ол салықтың мөлшері инфляцияның себебінен өзінің қаржылық мәнін жоғалтты.

Жердің ақшалық бағалануынан бас тартуға негізделген бұл позиция соғыстан кейінгі уақыттарда ауыл шаруашылық жерлерін көп мөлшерде

жоғалтуға әкеп соқты. Онда халық шаруашылығының өнімділігін қайта жандандырып, дамытуға «бос» жерлер берілген. Шынында, бұл жерлер ең бағалы ауыл шаруашылық жерлері болған еді. Бірақ жерлердің ақшалық құндылығы болмады және аталған негативті салдарлар есепке алынбады.

1971 жылғы ҚазССР-ның Жер кодексі жер кадастрының мазмұнын анықтағанда, «жерлердің экономикалық құны» туралы атап өткен. Экономикалық құндылық ретінде жерді тануды, оның мүліктік сипатын анықтауда және оны ақшалық бағалауды қажеттілікті теоретикалық негіздеудегі ғылыми топтар мен дискуссияларда жер қатынастарын мүліктік ретінде ресми тану жағдайында жерді жалдау институтын, жер пайдаланудың ақылығын, шарттық жер қатынастарын орнату және дамытуды және басқа құқықтық механизмдерді енгізу мүмкіндігі қарастырылды.

Мемлекеттің ресми тануы бойынша, «жер учаскесі бар және оны мұраға қалдыра алатын адам қоғамның тұрақтылығына, әлеуметтік және ұлттық келісімге объективті мүдделі болады. Жеке үй шаруашылығындағы жер шаруа отбасының жеке меншігі деп жарияланады немесе оған аз ақыға беріледі. Жұмысшының колхоздан оған тиесілі жер үлесін меншікке алуымен еркін шығу құқығы заңмен бекітіледі. Республикаларда Жер банктері ұйымдастырылады, олар несиелеу, жер сатып алу және ипотекалық несиені жүзеге асырады. Жер реформасының ең көп нәтижелі тетігі болып жердің ақылығы табылады. Мемлекет жерге байланысты сауда мәмілелерінің жасалуына бақылау жүргізді. Қалалық тұрғындардың жеке меншігіне көп емес төлемге көлемі алты сотка болатын бақшалық-бағбандық учаскелер беріледі. Реформаның басты мақсаты – жерді мемлекетсіздендіру болды».

**Қазақстан Республикасында жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуының құқықтық шарттары.** Қазақстан Республикасы өзінің мемлекеттік егемендігін алғаннан бастап, өте қысқа уақыт аралығында жер қатынастары саласы көптеген өзгерістерге ұшырады, яғни жаңа жер құқықтық құрылымы пайда болды. Жерге тек қана мемлекеттік меншік құқығы мен тегін жер пайдалану құқығының орнына жерге мемлекеттік меншікпен қатар, жеке меншік құқығы да танылып, жерге ақы төлеу енгізілді және өзге жер құқықтық өзгерістері орны алды.

Нарықтық экономикаға өтумен байланысты жерге әртүрлі меншік құқығының пайда болуы, жер пайдаланудың ақылығы, жердің жылжымайтын мүлік ретінде мәртебесінің өзгеруі жер реформасын жүргізудің және жер қатынастарын қайта құрудың объективтік қажеттілігі ретінде танылады. Жер қатынастарын реформалау процесі ұзақ, күрделі және кезеңді дамуды талап ететін процесс болып табылады. Мемлекет тәуелсіздігін алғаннан бастап он бес жылда жер қатынастары

айтарлықтай өзгеріске ұшырады. Жер реформасы өзгеріске ұшырай отырып, өз алдына көптеген бағыттар мен мақсаттарды анықтады. Қазақстан Республикасының егемендік алғаннан кейінгі жер қатынастары саласындағы қабылданған заңдарды саралай отырып, келесідей негізгі бағыттары мен мақсаттарын бөліп алуға болады:

1. Жаңа жер құрылымына өту – жер пайдаланудың жаңа жүйесін құру мен қалыптастыру;

2. Жер жылжымайтын мүлкіне құжаттарды рәсімдеу – заңды және жеке тұлғалардың жер учаскелеріне жер-кадастрлық істерін қалыптастыру;

3. Мемлекеттік жер кадастрын құру және жүргізу;

4. Жер нарықтық қатынастарын жетілдіру – жерге ақы төлеудің механизмін қалыптастыру;

5. Жерге ақы төлеудің заңнамалық базасын және ғылыми-әдістемелік қамтамсыз етуді дайындау;

6. Жер мониторингісін жүргізу, жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасау;

7. Жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық тетіктерін енгізу және оларды тиімді қолдануды жетілдіру;

Жер қатынастарының және жерге ақы төлеу саласындағы заңдардың қалыптасуы мен дамуын өз кезегінде бірнеше кезеңдерге бөлуге болады:

Бірінші кезең - 1990-1993 жылдар аралығы. Аталған кезеңде Қазақстан Республикасының жаңа жер қатынастарының қалыптасуының ірге тасы болған ҚазССР Жер кодексі, “Жер реформасы туралы” заңы, “Шаруа шаруашылығы туралы” заңы, “Жер салығы туралы” заңы қабылданған болатын. Бұл кезеңде қабылданған нормативтік құқықтық актілер жерде шаруашылық етуші субъектілердің әртүрлі нысандарының пайда болуына белгілі бір жағымды әсерін тигізді. Дегенмен, жерге монополиялық мемлекеттік меншіктің болуына байланысты жеке кәсіпкерліктің, жер нарықтық қатынастарының одан әрі дамуына кедергі келтіруші фактор ретінде танылды. Мәселен, Жер кодексінде Қазақ ССР-інде жер тек қана республиканың меншігінде болады. Жер учаскелерін сатып алуға-сатуға, сыйға тартуға, кепілдікке беруге, және өз бетінше айырбастауға тыйым салынады – деп көрсетілген. Ал “Шаруа шаруашылығы туралы” заңға сәйкес, шаруа шаруашылығының жерін және онда орналасқан пайдалы қазбаларды, су объектілерін сатып алуға-сатуға, сыйға тартуға, кепілге беруге, өз бетінше айырбастауға болмайды делінген. Көріп отырғанымыздай, алғашқы кезеңде жер тек мемлекеттік меншікте болып, жер учаскесімен белгілі бір мәмілелер жасауға тыйым салынған. Дегенмен, жерді пайдаланудың экономикалық механизмінің белгілері жер салығы мен жер үшін арендалық ақы түрінде көрініс тапқан. Жер кодексіне сәйкес, Қазақ ССР-інде жер иелену мен жер пайдалануға ақы төленеді. Жер үшін ақы жер учаскесінің сапасына, орналасуына және сумен қамтамасыз етілуіне қарай белгіленетін жер

салығы мен арендалық ақы формаларында алынады делінген. Сонымен қатар, жер үшін алынған төлемдер жергілікті бюджеттерге түседі және ең алдымен, жерді қорғауға, оның сапасын арттыруға, жер иеленушілер мен жер пайдаланушыларды, соның ішінде арендаушыларды материалдық жағынан ынталандыруға, осы шараларды жүзеге асыруға, сондай-ақ жерге орналастыруға және территорияны әлеуметтік-мәдени дамытуға жұмсалады деп нақты көрсетілген. Мемлекет егемендігін алғаннан кейін жерді пайдаланудың экономикалық белгілерін қамтыған құқықтық нормативтік актінің бірі 17 желтоқсан 1991 жылы қабылданған Қазақстан Республикасының “Жер салығы туралы” заңы болды. Аталған заң жерге ақы төлеу нысандарының бірі болып табылатын жер салығын төлеуді құқықтық жағынан қамтамасыз ететін, жер салығының мақсаты мен міндеттерін, жер салығының объектілері мен субъектілерін, салық салу принциптерін, жер салығын төлеу тәртібі мен шарттарын құқықтық тұрғыдан анықтаған нормативтік акті ретінде танылады. Сонымен қатар, осы заңға сәйкес, 15 сәуір 1992 жылы Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитеттің қабылдаған Жер салығын есептеу және төлеу тәртібі туралы нұсқамасы жерге ақы төлеу саласындағы жер қатынастарының қалыптасуында маңызды орындардың бірін алды. Аталған нұсқама жер салығының төлеу механизмін, жер салығын, төлеушілер мен салық салу объектілерін, жер салығы жөніндегі жеңілдіктерді және оларды беру тәртібін, сонымен бірге, жер салығының нарықтары, есептеу және төлеу тәртібін жан-жақты қарастырды. “Жер реформасы туралы” заң жерде шаруашылықты жүргізудің әртүрлі нысандарының тиімді жұмыс істеуі, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету үшін құқықтық, экономикалық және әлеуметтік жағдайлар жасау мақсатында жер қатынастарын өзгерту бағытында қабылданған нормативтік акті болып табылады.

Жер қатынастарының және жерге ақы төлеу саласындағы заңдардың қалыптасуы мен дамуының алғашқы кезеңіндегі қабылданған нормативтік актілердің мазмұнын ой елегінен өткізе отырып, мемлекетіміздің нарықтық экономикаға өту жағдайында жер нарығын қалыптастыруға және оны одан әрі дамытуға ұмтылыс жасағанын байқаймыз. Бұл кезеңде жерді мемлекеттік меншіктен алғаны үшін ақы төлеу, жер учаскесінің нормативтік құны, жер ресурстарын пайдаланғаны үшін ақы төлеу сияқты жерге ақы төлеудің нысандары болмағанымен, жердің арендалық ақысы және жер салығы түрінде жерді пайдаланудың экономикалық тетіктері қалыптасқан.

Жер қатынастарының және жерге ақы төлеу саласындағы заңдардың қалыптасуы мен дамуының келесі кезеңі ретінде 1994-1995 жылдар аралығы танылады. Бұл кезеңдегі жер қатынастарының дамуы және ақылы жер пайдалануға өту жер заңдарының қалыптасқан жер нарығы шарттарына бейімделуімен байланысты. Осы кезеңде жерге құқықтарды

ең алғаш рет нарықтық айналымға енгізуге мүмкіндік берген Қазақстан Республикасының Президентінің «Жер қатынастарын әрі қарай жетілдіру туралы» және «Жер қатынастарын реттеудің кейбір мәселелері туралы» жарлықтары қабылданды. Аталған жарлықтарға сәйкес, Қазақстан Республикасының азаматтары мемлекет аумағында тұрған мерзіміне қарамастан жер учаскесін қысқа мерзімді бес жыл немесе ұзақ мерзімді тоқсан тоғыз жылға жалға алуына, сонымен қатар, жер учаскесін өмір бойы иелену құқығына ие болды. Ал жер қатынастарын реттеудің экономикалық белгілер көрінісі бар қатынастар Қазақстан Республикасының Президентінің «Жер қатынастарын әрі қарай жетілдіру туралы» жарлығында орын алды. Жергілікті әкімшілік басшылары өздеріне Жер кодексімен берілген құзіреттері шегінде азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жер учаскесін өмір бойы иелену құқығын, жер пайдалану құқығын және жер учаскесін жалдау құқығын сатуға құқылы болып танылды. Жер учаскесін өмір бойы иелену құқығымен алған азаматтар өмір бойы иелену құқығын және жер учаскесін пайдалану немесе жалдау құқығымен алған заңды тұлғалар пайдалану немесе жалдау құқығын сатуға, сыйға тартуға, жалға беруге, кепілге қоюға, сонымен қатар, акционерлік қоғамның, серіктестіктің және кооперативтердің жарғылық қорларына салым ретінде салуға құқықтары пайда болды. Бұл пайда болған қатынастар жер заңдарымен қатар, азаматтық заңдармен қоса реттеліп отырды. Осы кезеңде, көріп отырғанымыздай, жер учаскесімен белгілі бір азаматтық құқықтық мәмілелер жасау кеңінен етек алып, жер учаскесі ішінара нарықтық айналымның объектісі ретінде таныла бастады.

Қазақстан Республикасында жер нарығына өтудің үшінші кезеңі жерге жеке меншік институтын енгізумен басталады. 1995 жылдың 30 тамызында Қазақстан Республикасының Конституциясы қабылданып, жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады деп бекіткен кезден бастап, азаматтық және шаруашылық айналымның объектісі ретінде жер учаскесінің заңнамалық мәртебесі толығымен өзгерді. Жер учаскесінің жекелеген субъектілерге бекітіліп берілуі, жерге жеке меншік құқығының, жер пайдалану құқығы және өзге жерге заттай құқықтардың берілу тәртібі мен шарттарын айқындайтын тікелей нормативтік құқықтық акт – Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар «Жер туралы» жарлығы қабылданды. Осындай күрделі мәселенің нарықтық экономика жағдайына көлденең қойылуы теориялық, әдістемелік жағынан және заңнамалық нормативтік құқықтық актілердің дамуы мен оларды жүзеге асыру механизімі жағынан жаңа өзгерістерді талап етеді.

Осы уақытта жер құқықтық қатынастарын реттеу мақсатында қабылданған нормативтік құқықтық актінің өзінің міндеті жерді нарықтық айналымға енгізу болып табылды. Мәселен, Жер туралы жарлықтың 2-бабына сәйкес, Қазақстан Республикасының жер

заңдарының міндетері болып, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды, топырақ құнарлығын ұдайы қалпына келтіріп отыруды, табиғи ортаны сақтау мен жақсартуды қамтамасыз ету мақсатында жер қатынастарын реттеу, шаруашылық жүргізудің барлық нысандарын тең құқықпен дамыту үшін жағдайлар жасау, жеке және заңды тұлғалардың жерге құқықтарын қорғау, жылжымайтын мүлік нарығын жасау мен дамыту, жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту танылады. Сонымен қатар, Ж.Х. Қосановтың «жер айналымын құқықтық реттеу – жер заңдарының міндеті болып табылатын жерді ұтымды пайдалану, шаруашылық етудің барлық нысандарының тең дамуына жағдай жасау және жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру мен дамытуға бағытталған» - деп айтқаны нақты дәлел болып табылады.

Аталған Президент жарлығына сәйкес, жерге ақы төлеудің нысандары болып, жер салығы, жерді жалдау ақысы және жер учаскесін бергені үшін төленетін төлем түрінде болды. Мемлекеттік меншіктен жеке меншікке жер учаскесінің берілуі ақылы негізде жүзеге асырылады. Жер учаскесін мемлекетпен жеке меншікке сатқан немесе тұрақты жер пайдалану құқығына берген жағдайда, сонымен қатар, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы жер учаскесін жалға берген жағдайда жер учаскесі үшін базалық төлем ставкасы Қазақстан Республикасының Үкіметімен белгіленіп отырды. Осы кезеңде жер учаскесінің нарықтық айналымға кеңінен тартылуына байланысты Қазақстан Республикасының Конституциясына және Президенттің «Жер туралы» заң күші бар жарлығына сәйкес, Үкімет қаулылары және өзге нормативтік актілер қабылданды. Олар: Қазақстан Республикасы Президентінің 23 желтоқсан 1995 жылы қабылданған «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» заң күші бар жарлығы, 25 желтоқсан 1995 жылғы «Жылжымайтын мүлік және олармен жасалған мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы» заң күші бар жарлығы, Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сату-сатып алу тәртібі туралы №1511 1996 жылғы 10 желтоқсандағы қаулысы, жер учаскелеріне жеке меншік құқығын және жер пайдалану құқығын беру туралы 1996 жылғы 10 маусымдағы №760 қаулысымен бекітілген ереже, мемлекеттің жеке меншікке сататын немесе тұрақты жер пайдалануға беретін жер учаскелерінің бағалық құнын белгілеу тәртібі туралы 1996 жылғы 1 қазандағы №1203 қаулысы, мемлекеттің жеке меншікке сататын жерлеріне төлем ставкалары туралы 1996 жылғы 8 мамырдағы №576 қаулылары болып табылады.

Жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасу мен дамуының төртінші кезеңі 24 қаңтар 2001 жылы қабылданған Жер туралы заңмен ұштасты. Аталған заң жер заңдарының жекелеген ережелерін азаматтық, табиғат қорғау өзге де заңдардағы өзгерістерге сәйкестендіру және жер учаскелерін жалдау қатынастарын кеңінен дамыту мақсатында қабылданды. Заңға сәйкес, меншіктегі, тұрақты жер

пайдаланудағы немесе бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады делінген. Сонымен қатар, мемлекет уақытша өтеулі пайдалануға (жалға) берген жер үшін жалдау ақысы алынып, ол жергілікті бюджетке аударылды. Жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша ақысы бірден не мерзімін ұзарту арқылы төленіп жүргізілді. Жер учаскелері жеке меншікке өтеулі негізде берілген кезде, сондай-ақ мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы жалға берген кезде олар үшін төленетін ақының базалық ставкасын Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Ал бағалау құны осы ставкаға сәйкес уәкілетті органмен белгіленеді. Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін ақы төлеудің мөлшері, мерзімі мен нысаны азаматтық заңдарға сәйкес сатып алу-сату немесе мүліктік жалдау шарттарымен белгіленеді.

Дегенмен, Жер туралы заң жерге ақы төлеудің нысандарын, тәртібін және шарттарын кеңінен анықтағанымен, ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығы институтын қарастырмады. Сол себептен, осы кезеңде ауылшаруашылық мақсатындағы жер учаскелерінің нарықтық және шаруашылық айналымы шектеулі сипатта болды.

Жер қатынастарының және жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуының бесінші кезеңі Қазақстан Республикасының қазіргі күнде қолданыстағы Жер кодексінің қабылданумен басталады. Нақты актінің басты мақсаты ретінде жерге жеке меншік құқығының шегін кеңейту және ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын енгізу болды. Қазақстан Республикасында жерге жеке меншік және сатып алу-сату институты енгізілген кезден бастап, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін және жер пайдалану құқығын сату-сатып алу бойынша мемлекетімізде 110,5 мың жалпы сомасы 3,4 млрд теңгеге мәмілелер ресмиленіп тіркелген.

Жерге ақы төлеу туралы заңдардың қалыптасуы мен дамуы мемлекетіміздің нарықтық экономикаға өтуімен қатар пайда болған құбылыс болып табылады. Егеменді еліміздің жерге ақы төлеу саласындағы заңдардың қалыптасуы мен дамуын өз кезегінде бірнеше кезеңдерге бөлуге болады:

- Бірінші кезең – 1990-1993 жылдар аралығы. Аталған кезеңде қабылданған нормативтік құқықтық актілер жерде шаруашылық етуші субъектілердің әртүрлі нысандарының пайда болуына белгілі бір жағымды әсерін тигізді. Дегенмен, жерге монополиялық мемлекеттік меншіктің болуына байланысты жеке кәсіпкерліктің, жер нарықтық

қатынастарының одан әрі дамуына кедергі келтіруші фактор ретінде танылды.

- Екінші кезең – 1994-1995 жылдар аралығы. Бұл кезеңдегі жер қатынастарының дамуы және ақылы жер пайдалануға өту жер заңдарының қалыптасқан жер нарығы шарттарына бейімделуімен байланысты.

- Үшінші кезең – 1995-2001 жылдар аралығы. Қазақстан Республикасында жер нарығына өтудің үшінші кезеңі жерге жеке меншік институтын енгізумен басталады. 1995 жылғы 30 тамызда Қазақстан Республикасының Конституциясы қабылданып, жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады деп бекіткен кезден бастап, жылжымайтын мүлік ретінде жер учаскесінің заңнамалық мәртебесі толығымен өзгерді.

- Төртінші кезең – 2001-2003 жылдар аралығы. Бұл кезең жер заңдарының жекелеген ережелерін азаматтық, табиғат қорғау өзге де заңдардағы өзгерістерге сәйкестендіру және жер учаскелерін жалдау қатынастарын және жер пайдалану құқығын нарыққа тартуды кеңінен дамытумен ұштасады.

- Бесінші кезең – 2003 жылдан бүгінгі күнге дейін. Жерге жеке меншік құқығының шегін кеңейту және ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын енгізу кезеңі.

Жердің нарықтық айналысының және жерге ақы төлеу мәселесінің қалыптасуы өте күрделі және қиын процесс, оны зерттеуді тек кешенді жолмен жүргізу мүмкін. Сонымен, жер айналымы және жерге ақы төлеуді енгізу қазіргі заманғы шаруашылық механизмнің қажетті және ажырамайтын элементі болып табылады, себебі ол жер қатынастарының жаңаруының ең жақсы әдісі және адамдардың жер қызметінің белсенділігін арттырудың мінсіз құралы.