

УДК 342

К. Шакишев,
з.ғ.к., доцент, азаматтық-құқықтық
пәндер кафедрасының меңгерушісі

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕРДІ МЕМЛЕКЕТТІК МҰҚТАЖ ҮШІН СОТ ТӘРТІБІМЕН АЛЫП ҚОЮ (САТЫП АЛУ) НЕГІЗДЕРІ

Аңдатпа

Мақалада Қазақстан Республикасында жерді мемлекеттік мұқтаж үшін сот тәртібімен алып қою (сатып алу) практикасы, сонымен қатар заңнаманың сапасы мәселелері және оны жетілдіру қажеттілігі қарастырылады.

Тірек сөздер: жер учаскесі, заң, мемлекет мұқтажы.

Аннотация

В данной статье автор освещает проблемные вопросы, возникающие при рассмотрении судами дел о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд с выплатой компенсации.

Раскрываются вопросы о повышении эффективности судебной защиты участников земельных споров.

Ключевые слова: земельный участок, закон, государственные нужды.

Abstract

In this article the author investigates problematic issues on expropriation of ground area for public use with compensation and eviction which take place in the consideration of courts' cases.

The issues are opened in point of effectiveness increase of judicial protection of participants of land disputes.

Keywords: land, the law, the state needs.

Қазақстанда жерді мемлекеттік мұқтаж үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару институты Кеңестік Одақ кезеңінде халық шаруашылығы салалары арасында жерлерді қайта бөлу тәсілі ретінде қалыптаса бастады. Жер учаскесін алып қоюға байланысты нақты ережелер 1922 жылдың 22 мамырында қабылданған «Еңбекпен жер пайдалану туралы» заңда қарастырылады [1].

1990 жылдың 16 қарашасында қабылданған ҚазССР-нің жер кодексінде мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскесін алып қою институты бөлек тарау ретінде қарастырылған болатын. Онда жер учаскелерін алып қою тек мемлекетке қажет болған жағдайда ғана жүзеге асырылатындығы көрсетілген. Бірақ, екі жыл бойы пайдаланылмаған жер учаскесі мен заңдарды бұза отырып, пайдаланылған жерлерді пайдалану құқығы да мемлекеттік органдар тарапынан тиісті жер учаскесін алып қою арқылы тоқтатылып отырды. Сонымен қатар жер пайдалану құқығы белгіленген шекті нормалардан артық жер учаскелерін алып қою арқылы да тоқтатылады. Мысалы, колхозшылардың үй іргелік жерлері колхоздың жарғысында көрсетілген шектен аспауы тиіс болды, ал ауылдық жерлерде тұратын қызметшілер мен жұмысшылардың үй іргелік жерлері 0,15 га, жеке тұрған үй құрылысы үшін 600 шаршы метрден аспау қажеттігі белгіленді. Егер жер пайдаланушылардың жерлері белгіленген шектен асып кететін болса, мемлекет тарапынан алынып қойылады [2].

Қазіргі күні қолданыстағы 2003 жылы қабылданған Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 9-тарауы толығымен жерді мемлекет мұқтажы үшін алып қоюды құқықтық реттеу мәселесіне арналып [3], жер учаскесіне меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және өзге де заттық құқықтарды тоқтату деп аталды.

Мемлекет жер учаскесін жер кодексінің 84-бабының 2-тармағында көрсетілген мынадай мұқтаждар үшін алып қою мүмкін:

- халықаралық міндеттемелер;
- қорғаныс қажетіне, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсатқа арнап жер беру және арнайы экономикалық аймақтардың құрылуы мен олардың жұмыс істеуі;
- пайдалы қазба кен орындарының (кең таралғандарынан басқасы) табылуы және оларды қазу;
- жол, электр тарату желілерін, байланыс желілерін, магистральды құбырлар, елді мекендердің ортақ пайдаланудағы инженерлік-коммуникациялық желілерін салу, сондай-ақ мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілерді салу;

– құлау (қирау) қаупі бар авариялық және ескірген тұрғын үйлерді бұзу;

– осы бапта белгіленген ерекше жағдайлардың тізбесіне жататын құрылыс объектілерінің бөлігінде елді мекендердің бас жоспарларын орындау, сондай-ақ мемлекеттік және өңірлік бағдарламаларда көзделген объектілерді, мемлекеттік мүдделерді қамтамасыз ететін инвестициялық жобаларды салу және қоғамдық маңызы бар мақсаттарға қол жеткізу болып табылады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84-бабына сәйкес, жер учаскесін ерекше жағдайларда мемлекет мұқтажы үшін, бұл мұқтажды басқа тәсілдермен қанағаттандыру мүмкін болмаған және мүлікті тең құнымен өтеген жағдайда сот шешімі бойынша мәжбүрлеп иеліктен шығаруға болады деп көрсетілген.

Жер учаскесін меншік иесі мен жер пайдаланушылардан мемлекет мұқтаждары үшін алып қою көптеген жағдайларда сот тәртібімен шешіліп жатады. Өйткені жер құқығы қатынастарынан туындайтын даулар сот тәртібімен ғана қаралады. Сондықтан соттардың шығаратын шешімдерінің заңдылығы және объективтілігі олардың қолданыстағы заңдарды дұрыс пайдалануы мен заңдарды жетік меңгеруіне тәуелді болады. Осыған байланысты, Қазақстан Республикасы Жоғарғы сотының 2006 жылғы 25 желтоқсандағы № 8 «Соттардың жер учаскелерін мемлекеттік мұқтаждар үшін алып қою жөніндегі заңдарды қолдануының кейбір мәселелері туралы» нормативтік қаулысы қабылданды. Онда жер учаскелерін мемлекеттік мұқтаждар үшін алып қою және сатып алу туралы істерді қарау кезінде көрсетілген құқықтық қатынастарды реттейтін заңдардың Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделгенін және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен, Қазақстан Республикасының Жер кодексімен, Қазақстан Республикасының «Тұрғын-үй қатынастары туралы» Заңынан, сондай-ақ «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы», «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы», «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы», «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы», «Қазақстан Республикасы астанасының мәртебесі туралы», «Алматы қаласының ерекше мәртебесі туралы» Қазақстан Республикасының Заңдарынан және басқа да нормативтік құқықтық актілерден тұратынын соттар назарда ұстауы қажет деп көрсетілген.

Бұл мәселелерді қарау кезінде соттар алдымен атқару органдарының жер учаскесін алып қою (сатып алу) туралы шешімінің негізділігін, яғни Жер кодексінің 84-бабына (қаланың немесе басқа да тұрғын аумағының бас жоспары, аумақты аймаққа бөлу жоспары, қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасының бар немесе жоқтығын анықтау) сәйкестігін анықтау қажет. Бұдан соң 88-бапта көзделген сотқа талап арыз беру мерзімінің сақталуы, 87-бапта көзделген сатып алу бағасы туралы келісімге келуі, осыған сәйкес сатып алынатын жер учаскесін бағалау кезінде жер учаскесінің нарықтық құны немесе оған және онда орналасқан жылжымайтын мүлікке құқығы, сонымен қатар барлық шығындар, соның ішінде мерзімінен бұрын міндеттемелерін тоқтатқаны үшін үшінші тұлғалардың алдындағы шығындары туралы мәліметтер қаралады. Ұсынылған мәліметтерді жан-жақты зерттеу негізінде мемлекеттік мұқтаждықтар үшін жер учаскесін алып қою (сатып алу) туралы шешімінің заңдылығы немесе заңсыздығы туралы сот шешімін шығарады.

Бірақ осыған қарамастан соттарда көрсетілген санаттағы істер бойынша туындайтын даулар көбінесе әкімшіліктің эксперттік ұйымдары, бағалаушылары мен соттар қарау кезінде шығындарды өтеу бойынша жер учаскесінің нарықтық құнын анықтаудың біртұтас әдісінің қалыптаспауынан пайда болады. Осыған сәйкес, сатып алынатын жер учаскесінің бағасы туралы мәселені зерттей отырып, соттар Жер Кодексінің 87-бабының 2-тармағына сәйкес, жер учаскесінің немесе оған құқықтардың, онда орналасқан жылжымайтын мүліктің меншік немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған кездегі нарықтық құны, сондай-ақ үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелердің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты өзі шеккен шығындарды қоса алғанда, жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығаруға байланысты жер учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға келтірілген барлық шығын толық көлемде қосылатынын ескеруге тиіс. Объектілердің нарықтық құнын белгілеу кезінде Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасын басшылыққа алған жөн. Егер алынатын жер учаскесі немесе оған қатысты құқық мемлекеттен сатып алынуға тиісті болып, бірақ сатып алу жүргізілмесе, жер учаскесінің нарықтық құны бағаға қосылмайды.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 86-бабына сәйкес, егер жер учаскесі меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы жер учаскесінің бөлігі мемлекет мұқтажы

үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылғаннан кейін қалған бөлігін бұрынғы нысаналы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда бүкіл жер учаскесі сатып алынады.

Бірақ осыған қарамастан, заң мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылғаннан кейін қалған бөлігін бұрынғы нысаналы мақсаты бойынша пайдалана алуын не алмауын кім анықтайтыны нақты айқындалмаған.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 188-бабына сәйкес, меншік иесі өз иелігіндегі мүлкін қалауы бойынша иеленуге, пайдалануға және билік етуге құқығы бар.

Жер кодексінің 86-бабында мемлекет мұқтажы үшін сатып алынуға тиісті жер учаскесі меншік иесінің немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушының құқықтары анықталған. Онда мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару кезінде жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы сатып алу туралы туралы шешім қабылданғаны туралы хабарлама алған кезден бастап, осындай учаскенің бағасы туралы келісім жасалғанға немесе оны сатып алу туралы сот шешімі қабылданғанға дейін жер учаскесіне қатысты өзіне тиесілі құқықты жүзеге асыруы және осы учаскені оның нысаналы мақсатына сәйкес пайдалануды қамтамасыз ететін қажетті шығын шығаруы мүмкін. Бұл ретте жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы аталған кезеңде осындай жер учаскесіндегі жаңа құрылысқа, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) кеңейтуге немесе қайта жаңғыртуға байланысты шығындар мен залалды өздеріне алуға тәуекел етеді.

Осыған байланысты, заң көрсетілген кезең аралығында меншік иесінің өз меншігіндегі мүлкімен иелік ету құқықтарын қандай да бір шектеу көрсетілмеген. Сәйкесінше, заң жер учаскесі иесінің жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қою туралы жазбаша түрде хабарлама алғаннан күннен бастап, жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қою фактісін жасырып, үшінші тұлғаларға жалға және басқа да міндеттемелер бойынша жүзеге асыруға бағытталған теріс қылық жасау мүмкіндігін шектемеген. Мұндай жағдайлар мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қою (сатып алу) азаматтық істері бойынша қосымша даулар туындатып, сот отырыстарын ұзаққа созуға әкеледі.

Бұған қоса, өкілетті органда тіркелмеген құрылыстар қозғалмайтын мүліктің объектісі ретінде емес, құрылыс материалдары ретінде бағалану қажеттігін ескеру қажет. Егер салық органдарында жеке кәсіпкер ретінде тіркелу фактісін дәлелдейтін құжаттар болмаған жағдайда, кәсіпкер ретінде өндіріліп алынбаған табыс мөлшерін есептеу негізсіз болып танылады. Соттарда орын алатын, заңды өрескел бұзатын жағдайлардың бірі – өз еркімен қайта жабдықталған тұрғын үйлерді дәмхана ретінде бағалау. Мұндай жағдайларда өкілетті органдардан бағаланатын объектінің коммерциялыққа не тұрғын үйге жататындығы туралы мәліметтер сұрату қажет.

Жер дауларына қатысушыларды соттық қорғалудың нәтижелілігін көтеру мақсатында, жер заңнамасын жетілдіру, жер қатынастары саласындағы жариялы және жеке мүдделерді бөлетін нақты құқықтық критерийлерді белгілеу, жер қатынастары субъектілері, жердің жағдайы және олардың құқықтық режимі жөнінде ақпараттық қолжетілімділікті қалыптастыру қажет.

ӘДЕБИЕТ

1 22 мамыр 1992 жылы қабылданған «Еңбекпен жер пайдалану туралы» Заңы // СУ РСФСР. – 1925. – № 27. – 188 бап.

2 Қазақ КСР Жер кодексі. – Алма-Ата, 1991. – 56 б.

3 Қазақстан Республикасының Жер кодексі. – Алматы: ЮРИСТ, 2010.

Дата поступления статьи в редакцию: 28 августа 2013 г.