

МЕМЛЕКЕТ МҰҚТАЖЫ ҮШІН ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН МЕНШІК ИЕЛЕРІНЕН МӘЖБҮРЛЕП АЛЫП ҚОЮДЫ ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ

Аңдатпа

Мақалада қазіргі таңда Қазақстан Республикасында жер учаскелерін меншік иелерінен мәжбүрлеп алып қою барысын құқықтық қамтамасыздандыру бойынша сараптама жасалып, кемшілік тұстарын жою мақсатында ұсыныстар енгізілген.

Кілт сөздер: жер учаскесі, жылжымайтын мүлік, меншік иесі, иеліктен шығару, мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою.

Кіріспе

Қазіргі таңда Қазақстан Республикасындағы, әсіресе республикалық маңызы бар Астана және Алматы қалаларындағы, өзекті мәселелердің бірі – мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қоюға байланысты жер учаскелерінің меншік иелері мен мемлекет арасында туындайтын құқықтық қатынастар болып отыр.

ҚР Конституциясының 26 бабы 3 тармағына сәйкес заңмен көзделген ерекше жағдайларда мемлекет мұқтажы үшін мүліктен күштеп айыру, оның құнына тең бағамен өтелген кезде ғана жүргізілуі мүмкін [1].

Конституцияның аталған нормасының мазмұнына сүйенсек мүлікті мәжбүрлеп алу тек келесі талаптарды: біріншіден, ол міндетті түрде мемлекет мұқтажы үшін болуы керек, екіншіден, заңмен көзделген ерекше жағдайларда ғана, үшіншіден, оның құны тең бағамен өтелген кезде ғана жүзеге асырылады [1]. Ал тәжірибеге сүйенсек, көп жағдайда мүлік құнының мөлшерін анықтау кезінде дау-дамайлар туындап жатады. Ал шын мәнісінде «құны тең бағамен өтеу» терминінің мазмұны Конституцияда толық ашылып көрсетілмеген.

Қолданыстағы Қазақстан Республикасының заңнамалары бойынша жер учаскелерін және басқа да жылжымайтын мүлікті меншік иесінен мемлекеттік қажеттіліктер үшін мәжбүрлеп алып қою барысындағы шығындарды өтеу мәселелері бірқатар заң актілерінде, атап айтқанда Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 9 және 255 баптарында, Қазақстан Республикасының «Мемлекеттік мүлік туралы» заңының 6 және 16 тарауларында және Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 85-88, 96, 165-166 баптарында қарастырылған.

Аталған заң актілерін сараптай келе олардың бірі – Қазақстан Республикасының Конституциясының аталған баптарына сай келсе, екіншілері – қарама-қайшы келеді.

Сонымен, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 255 бабы 1 тармағы бойынша «...Мемлекеттік органның меншік иесінен мүлікті алып қоюға тікелей бағытталмаған шешіміне, соның ішінде меншік иесіне тиесілі үй, өзге де қора-қопсы, құрылыстар немесе өсімдіктер бар жер учаскелерін алып қою туралы шешіміне байланысты қозғалмайтын мүлікке меншік құқығының заң құжаттарымен белгіленген реттер мен тәртіп бойынша ғана меншік иесіне құны тең мүлік беріп және өзге де келтірілген залалдарын өтей отырып немесе меншік құқығының тоқтатылуынан келтірілген залалдарын толық көлемінде өтей отырып тоқтатылуына жол беріледі» [2].

Олай болса, меншік иесіне құны тең мүлік беру немесе меншік құқығының тоқтатылуынан келтірілген залалдарын толық көлемде өтеу қарастырылған Азаматтық кодекстің 255 бабының 1 тармағы ҚР конституциясының 26 бабының 3 тармағына сай келетіні айқын.

Ал, Қазақстан Республикасының «Мемлекеттік мүлік туралы» заңының 67 бабы және оны жартылай қайталайтын ҚР Жер кодексінің 96 бабы Конституцияның 26 бабының 3

тармағына, сонымен қатар ҚР Азаматтық кодексінің 255 бабы 1 тармағына қарама-қайшы келеді. Сонымен қатар, ҚР «Мемлекеттік мүлік туралы» заңының 67 бабының мәтінінде ішінара қарама-қайшылықты байқауға болады.

Зерттеуге ыңғайлы болу үшін ҚР «Мемлекеттік мүлік туралы» заңының 67 бабының мәтінінен үзінді келтіреміз:

«1. Меншік иесінің мемлекеттен сатып алған, мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны (залалдарды есептемегенде) осы баптың 2-тармағында көрсетілген жағдайларды қоспағанда, мемлекетке төленген сома мөлшерінде айқындалады.

Мемлекет ақысын бөліп-бөліп төлеу тәртібімен сатқан жер учаскесі үшін ақы толық төленбеген (залалдарды есептемегенде) және оны мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару кезінде алып қойған кезде мәжбүрлеп иеліктен шығарылатын жер учаскесінің бағасы мемлекетке төленген сома мөлшерінде айқындалады.

2. Жеке тұрғын үй құрылысына, жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін (егістік телімдерінен басқа) берілген, жеке тұрғын үй тұрған, мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны жер учаскесінің құны мөлшерінде және онда тұрған жылжымайтын мүліктің нарықтық құнынан аспайтын мөлшерде айқындалады.

Меншік иесіне азаматтық-құқықтық мәміле бойынша немесе сот шешімі бойынша өткен, мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны азаматтық-құқықтық шартта немесе сот шешімінде көрсетілген, бірақ нарықтық құнынан аспайтын мөлшерде айқындалады. Егер азаматтық-құқықтық шартта жер учаскесінің бағасы көрсетілмеген жағдайда, жер учаскесінің құны оның кадастрлық (бағалау) құны бойынша айқындалады.

3. Жер учаскесінде тұрған жылжымайтын мүліктің құны оның нарықтық құнынан аспайтын мөлшерде айқындалады.

Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты иеліктен шығарылатын жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын меншік иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алдағы мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы хабарламаны алған сәтке осы Заңның 208-бабына сәйкес тәуелсіз бағалаушы айқындайды.

4. Мүлік құны және жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару салдарынан меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген және (немесе) меншік иесінің немесе жер пайдаланушының үшінші тұлғалар алдында міндеттемелерін орындауын мерзімінен бұрын тоқтатуынан туындаған толық көлемдегі залалдар негізге алына отырып, өтеу мөлшері Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі 9-бабының 4 және 5-тармақтарына сәйкес айқындалады.

Мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылатын жер учаскесіне қатысты құқықтары тоқтатылатын немесе шектелетін өзге тұлғаларға өтеу мөлшері оларда мұндай мәжбүрлеп иеліктен шығару салдарынан туындайтын залалдар негізге алына отырып айқындалады» [4].

ҚР «Мемлекеттік меншік туралы» заңының 67 бабын сараптауға кіріспес бұрын бір ескеретін жайт: Қазақстан Республикасында шаруашылықтың нарықтық моделі қалыптасқан.

ҚР Конституциясының жоғарыда аталған нормаларына, сонымен қатар нарықтық экономиканың қағидаларына сүйене отырып, ҚР «Мемлекеттік меншік туралы» заңының 208 бабы 1 тармағында мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесіне немесе өзге де жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу кезінде осы мүліктің нарықтық құны белгіленуге тиіс екендігі айтылса, осы заңның 67 бабының 4 тармағында мүлік құны және жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару салдарынан меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген және меншік иесінің немесе жер пайдаланушының үшінші тұлғалар алдында міндеттемелерін орындауын мерзімінен бұрын тоқтатуынан туындаған толық көлемдегі залалдар негізге алына отырып, өтеу мөлшері анықталуы тиіс делінген [4]. Бұлай болған жағдайда, ҚР «Мемлекеттік мүлік туралы» заңының 67 бабының 1 және 2 тармақтары, сонымен бірге ҚР Жер кодексінің 96 бабымен жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты иеліктен шығарылатын жер учаскелеріне келтірілетін залал мөлшерін меншік иелерінің бұрын мемлекетке немесе басқа да меншік иелеріне төленген соммамен шектеу [3] антиконституциялық болып табылады деп анық айтуға болады.

Ұсыныстар: ҚР «Мемлекеттік меншік туралы» заңының 67 бабының 1 және 2 тармағын, ал ҚР Жер кодексінен 96 бапты алып тастау арқылы өзгеріс енгізу қажет. Себебі, жоғарыда атап көрсетілгендей бұл баптар мемлекетіміздің Ата заңының 26 бабы 3 тармағына қайшы келеді.

Бұл өз кезегінде меншік құқығының конституциялық кепілдемесін шынайы арттырады, қолданыстағы заңнамалардағы қарама-қайшылықты жояды және мемлекет мұқтажды үшін жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою барысында туындайтын дау-дамайды азайтуға өз септігін тигізеді.

Әдебиеттер

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы, 1995ж. 30 тамыз.
2. ҚР Азаматтық кодексі, 1999 ж. 1 шілде N 409.
3. ҚР Жер кодексі 2003 жыл 20 маусым N 442.
4. ҚР «Мемлекеттік мүлік туралы» заңы 2011 жыл 1 наурыз N 413-IV.

Есмаганбетова А.Б.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ У СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

В статье указаны результаты экспертизы правового обеспечения во время принудительного изъятия земельных участков у собственников для государственных нужд в Республике Казахстан и предложены предложения для дальнейшего улучшения. *Ключевые слова:* земельный участок, недвижимое имущество, собственник, отчуждение, изъятие земельных участков для государственных нужд.

Yesmaganbetova A.B.

LEGAL REGULATION WITHDRAWAL OF LAND FROM THE OWNERS FOR STATE NEED

This article includes the results of examination of legal support during the forced withdrawal of land from the owners for state need in the Republic of Kazakhstan and offer suggestions for further improvement.

Keywords: land, real estate, the owner, alienation, withdrawal of land for public use.

УДК:657.44

Жакиянова А.Н., Махамбетова А.О.

Казахский национальный аграрный университет

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ДОХОДОВ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО18 «ВЫРУЧКА» В ДИСТРИБЬЮТОРСКИХ КОМПАНИЯХ

Аннотация

В статье рассматриваются некоторые особенности учета доходов в соответствии с мсфо18 «выручка» в дистрибьюторских компаниях.

Ключевые слова: дистрибьюторские компания, смазочные материалы, охлаждающие, тормозные и прочие специальные жидкости, автозапчасти, шины, риски, выручка, учет доходов.