

# Жер даулары бойынша әкімшілік талап қоюларды қараудың сот практикасын талдау

2023 жылғы 30 маусым

Астана қаласы

Қазақстан Республикасының Жоғарғы Соты 2023 жылдың 1-жартыжылдығына арналған жұмыс жоспарына сәйкес 2022 жылы – 2023 жылдың 1-тоқсанында жер даулары бойынша әкімшілік істерді қараудың сот практикасын қорытуды жүргізді.

## 1. Қорытудың мақсаты мен міндеттері

Осы санат бойынша қалыптасқан сот практикасын, заңнаманы қолданудың дұрыстығын зерделеу және аталған санаттағы істерді қарау кезінде туындайтын және қолданыстағы заңнаманы қолдану бойынша түсіндіруді талап ететін проблемалық мәселелерді анықтау.

Құқықтық қатынастардың осы саласын реттейтін заңнаманы жетілдіру бағытын анықтау және ұсыныстар әзірлеу.

Сот практикасының бірлігін қамтамасыз ету, осы мәселе бойынша жекелеген құқықтық нормалардың мазмұны мен маңызын түсіндіру.

## 2. Заңнама

Қорытылып отырған санаттағы дауларды шешу кезінде соттар басшылыққа алған материалдық құқық нормаларына қазіргі уақытта қолданылатын заңнамалық актілер жатады.

Қорытылып отырған санаттағы даулар бойынша мәселелерді реттейтін негізгі нормативтік-құқықтық актілер:

- 1) Қазақстан Республикасының Конституциясы;
- 2) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (бұдан әрі – АК);
- 3) Қазақстан Республикасының Жер кодексі (бұдан әрі – ЖК);
- 4) Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекс (бұдан әрі – ӘРПК);
- 5) Қазақстан Республикасының Азаматтық процестік кодексі (бұдан әрі – АПК);
- 6) 2015 жылғы 29 қазандағы № 375-V Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексі;
- 7) 2008 жылғы 4 желтоқсандағы № 95-IV Қазақстан Республикасының Бюджет кодексі;
- 8) 2021 жылғы 2 қаңтардағы № 400-VI Қазақстан Республикасының Экология кодексі;
- 9) «Құқықтық актілер туралы» 2016 жылғы 6 сәуірдегі № 480-V Қазақстан Республикасының Заңы;
- 10) «Мемлекеттік мүлік туралы» 2011 жылғы 1 наурыздағы № 413-IV Қазақстан Республикасының Заңы;
- 11) «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-

өзі басқару туралы» Қазақстан Республикасының Заңы;

12) «Сот шешімі туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2003 жылғы 2 қазандағы № 5 нормативтік қаулысы;

13) Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2014 жылғы 23 желтоқсандағы № 160 бұйрығымен бекітілген Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізу қағидалары;

14) Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 6 мамырдағы № 379 бұйрығымен бекітілген Жерге орналастыру жобасын әзірлеу жөніндегі жерге орналастыру жұмыстарын орындау қағидалары;

15) Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2020 жылғы 1 қазандағы № 301 бұйрығымен бекітілген Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтерді көрсету жөніндегі қағидалар.

Егер Қазақстан Республикасы ратификациялаған халықаралық шартта Заңда көзделгеннен өзгеше ережелер белгіленсе, онда халықаралық шарттың ережелері қолданылады.

«Құқықтық актілер туралы» Заңның 10 және 12-баптарына сәйкес кодекстердің заңдарға қарағанда жоғары заңдық күші бар; әртүрлі деңгейдегі нормативтік құқықтық актілердің нормаларында қайшылықтар болған кезде неғұрлым жоғары деңгейдегі актінің нормалары қолданылады.

АК-нің 4-бабында, «Құқықтық актілер туралы» Заңның 43-бабында көзделген жалпы қағида бойынша нормативтік құқықтық актілер олар қолданысқа енгізілгеннен кейін туындаған қатынастарға қолданылады.

### 3. Статистика

**2022 жылдың 12 айы ішінде республика бойынша** жер даулары бойынша барлығы 4 307 әкімшілік талап қою түсті:

оның ішінде: шешім шығарумен қаралғаны - 1559 іс, (1059 немесе 67% қанағаттандырылды, шығарылған шешімдердің жалпы санынан 500 немесе 32% бас тартылды);

Тараптардың татуласуына байланысты – 89, дауды медиация тәртібімен реттеуге байланысты – 389 талап қою қайтарылды;

- 1654 талап қою қайтарылды.

Барлығы – 4 097 іс, оның ішінде жазбаша іс жүргізуде – 105 іс аяқталды.

335 – жекеше ұйғарымдар шығарылды.

Жалпы сомасы – 11 410 217 теңгеге 186 – ақшалай өндіріп алу түріндегі процестік мәжбүрлеу шаралары қолданылды.

**2022 жылы апелляциялық сатыға** 872 іс келіп түсті;

771 іс – апелляциялық тәртіппен қаралды,

Оның ішінде: 560 іс – өзгеріссіз қалдырылды,

116 істің күші жойылды, оның ішінде: 15 іс – жаңадан қарауға жіберілді, 72 іс бойынша жаңа шешім шығарылды, 32 іс бойынша талап қою қайтарылды, оның ішінде медиация жасасуға байланысты – 22, бітімгершілік келісім жасауға байланысты – 8;

- 56 іс – өзгертілді;

45 іс бойынша жекеше ұйғарымдар шығарылды.

**2022 жылы кассациялық сатының қарауына** 479 кассациялық шағымдар мен өтінішхаттар келіп түсті (оның ішінде электрондық форматта), түсіндірумен қайтарылғаны – 36, кері қайтарылғаны – 4.

Кассациялық тәртіппен – 145 іс қаралды,

оның ішінде: 63 іс бойынша бірінші сатыдағы соттың шешімдері өзгеріссіз қалдырылды, 78 іс бойынша апелляциялық сатының қаулылары өзгеріссіз қалдырылды.

2022 жылдың барлық кезеңінде 31 сот актісінің күші жойылды. Оның ішінде 9 іс жаңадан қарауға жіберілді (бірінші сатыдағы сотқа – 4, апелляциялық сатыдағы сотқа – 5), 7 – талап қою қайтарылды.

Бірінші сатыдағы соттың шешімін қалпына келтіре отырып, 5 сот актісінің, жаңа шешім шығара отырып, 10 сот актісінің күші жойылды.

4 сот актісі өзгертілді, оның ішінде бірінші сатыдағы сот шешімдері –3, апелляциялық сатыдағы қаулылар - 4.

4 – жекеше ұйғарым шығарылды.

**2023 жылдың 1-тоқсанында республика бойынша** талданып отырған санаттағы 1 133 әкімшілік талап қою түсті; оның ішінде:

- 301 іс – шешім шығарумен қаралды, 201 іс немесе 66% талап қою қанағаттандырылды, талап қоюдан 100 жағдайда немесе шығарылған шешімдердің 33%-нан бас тартылды;

– қайтарылғаны – 194, оның ішінде тараптардың татуласуына байланысты – 12, оның ішінде даудың медиация тәртібімен реттелуіне байланысты – 102 іс;

- барлығы 1 063 іс аяқталды, оның ішінде жазбаша іс жүргізуде – 39.

52 – жекеше ұйғарым шығарылды.

Жалпы сомасы – 2 242 281 теңгеге 34 ақшалай өндіріп алу түріндегі процестік мәжбүрлеу шаралары қолданылды.

**2022 жылдың 1-тоқсанында апелляциялық сатыға** 245 іс түсті;

Апелляциялық тәртіппен 207 іс қаралды,

Оның ішінде: 142 іс – өзгеріссіз қалдырылды,

27 істің күші жойылды, оның ішінде: жаңадан қарауға жіберілгені – 2, жаңадан шешім шығарылғаны – 8, талап қоюдың қайтарылғаны – 4, оның ішінде медиация жасасуға байланысты – 3, бітімгершілік келісім жасасуға байланысты – 1;

- 22 іс өзгертілді;

15 – жекеше ұйғарым шығарылды.

**2023 жылғы 1-тоқсанда кассациялық сатының қарауына** 150 кассациялық шағымдар мен өтінішхаттар келіп түсті (оның ішінде электрондық форматта), түсіндірмемен қайтарылғаны – 7, кері қайтарылғаны – 3.

Кассациялық тәртіппен қаралғаны – 129 іс,

оның ішінде: бірінші сатыдағы соттың шешімдері өзгеріссіз қалдырылғаны –

30, апелляциялық сатыдағы қаулылар өзгеріссіз қалдырылғаны – 74.

2022 жылдың 1-тоқсанында барлығы 30 сот актісінің күші жойылды. Оның ішінде 7 іс жаңадан қарауға жіберілді (бірінші сатыдағы сотқа – 2, апелляциялық сатыдағы сотқа – 5), 14 іс бойынша талап қою қайтарылды.

4 іс бойынша бірінші сатыдағы соттың шешімі қалпына келтіріле отырып, 5 іс бойынша жаңа шешім шығарыла отырып, күші жойылды.

5 сот актісі өзгертілді, оның ішінде бірінші сатыдағы соттың шешімдері – 4, апелляциялық сатыдағы қаулылар – 5

1 – жекеше ұйғарым шығарылды.

### 2022 жылдың 12 айында I саты қайтарылған талап қоюлар

Барлығы келіп түскені	Барлығы қайтарылғаны	оның ішінде жер даулары бойынша	оның ішінде ӘРПК-іде көзделген 138-баптың негіздері бойынша:																
			138-баптың 2-бөлігінің 1) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 2) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 3) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 4) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 5) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 6) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 7) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 8) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 9) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 10) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 11) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 12) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 13) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 14) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 15) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 17) тармағы	138-баптың 8-бөлігі
28777	10844	1654	112	16	1	47	23	819	88	3	12	263	22	4	1	232	55	36	

### 2023 жылдың 12 айында I саты қайтарылған талап қоюлар :

Барлығы келіп түскені	Барлығы қайтарылғаны	оның ішінде жер даулары бойынша	оның ішінде ӘРПК-іде көзделген 138-баптың негіздері бойынша:																
			138-баптың 2-бөлігінің 1) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 2) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 3) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 4) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 5) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 6) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 7) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 8) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 9) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 10) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 11) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 12) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 13) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 14) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 15) тармағы	138-баптың 2-бөлігінің 17) тармағы	138-баптың 8-бөлігі
1265	404	17				1	1	3				4				8			

2022 жылы талап қоюлардың ең көп саны ӘРПК-нің 138-бабы 2-бөлігінің 6) тармақшасы бойынша қайтарылды, талап қоюды кері қайтарып алуға байланысты – 818 немесе жер даулары бойынша қайтарылғандар санының 49,4% (- 1653);

- әкімшілік сот ісін жүргізу тәртібімен қарауға жатпайтын ретінде ӘРПК-нің 138-бабы 2-бөлігінің 11) тармақшасы бойынша – 263 немесе 15,9%.

- өткізіп алған мерзімді қалпына келтіруден бас тартуға байланысты ӘРПК-нің 138-бабы 2-бөлігінің 15) тармақшасы бойынша – 232 немесе 14%.

- сотқа дейінгі тәртіптің сақталмауына байланысты ӘРПК-нің 138-бабы 2-бөлігінің 1) тармақшасы бойынша – 112 немесе 6,7%.

- істің осы соттың соттылығына жатпауына байланысты ӘРПК-нің 138-бабы 2-бөлігінің 17) тармақшасы бойынша – 55 немесе 3,3%.

Жергілікті соттар әкімшілік органдардың жер учаскесін жалға алу мерзімін

ұзартудан бас тарту, жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту және т.б. туралы шешімдеріне (әрекеттеріне, әрекетсіздігіне) дау айту туралы келіп түскен әкімшілік талап қоюларды ӘРПК-нің 138-бабында көзделген негіздер бойынша қайтарды.

Республика бойынша талап қоюлардың негізгі саны: талап қоюшы берген талап қоюын кері қайтарып алғаны – 818 немесе келіп түскендердің санынан 17,2%.

Сотқа дейінгі дауды реттеу тәртібінің сақталмауына байланысты және осы мүмкіндік жоғалмағандықтан қайтарылған талап қоюлар – 112 немесе 2,4%.

*Мысалы,* Аудандық соттың 2022 жылғы 07 ақпандағы ұйғарымымен Б.-ның қала әкімінің аппаратына жер учаскесінің орналасуын анықтау және мемлекеттік актіні беру туралы талап қоюы қайтарылды.

Сот Жер кодексінің 150-бабының 2 және 3-тармақтарына және Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің бұйрығымен бекітілген Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізу қағидаларына, Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 6 мамырдағы бұйрығымен бекітілген Жерге орналастыру жобасын әзірлеу жөніндегі жерге орналастыру жұмыстарын орындау қағидаларына, «Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтерді көрсету жөніндегі қағидаларды бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің бұйрығына сәйкес жерге орналастыру жұмыстарын жүргізумен, жер учаскелеріне актілер дайындаумен және берумен Мемлекеттік корпорация айналысады деген тұжырымға келді.

Талап қоюшыға дауды сотқа дейінгі реттеу тәртібі шеңберінде жер учаскесінің орналасқан жерін анықтау және жер учаскесіне актіні дайындау және беру үшін КЕАҚ-қа жүгіну ұсынылды.

#### **4. Мемлекеттік баж**

Мемлекеттік бажды төлеу тәртібі АПК және Салық кодексінің нормаларымен реттеледі.

Мемлекеттік баж жеке тұлғалар үшін 0,3 айлық есептік көрсеткішті, заңды тұлғалар үшін 5 айлық есептік көрсеткішті құрайтын Салық кодексінің 610-бабы 1-тармағының 2, 3-тармақшаларында белгіленген мөлшерде төленеді.

Сот шығыстарын өтеу туралы мәселе ӘРПК-нің 122-бабының және АПК-нің 109, 115, 117-бабының талап қоюларына сәйкес шешіледі.

АПК-нің 102-бабына сәйкес сот шығыстары мемлекеттік баждан және іс бойынша іс жүргізуге байланысты шығындардан тұрады.

ӘРПК-нің 122-бабының екінші бөлігіне сәйкес талап қоюды осы Кодекстің 138-бабының екінші бөлігі 5), 6), 12), 13), 14) және 15) тармақшаларында көзделген негіздер бойынша қайтарған кезде сот шығыстары өтелмейді.

ӘРПК-нің 142-бабының екінші бөлігіне сәйкес талап қоюшының талап қоюды сот отырысында немесе алдын ала тыңдауда толықтай кері қайтарып алу туралы арызы келіп түскен жағдайда, сот талап қоюды кері қайтарып алудың салдарын түсіндіреді. Өзге жағдайларда судья әкімшілік процеске қатысушыларды шақырмай мемлекеттік бажды қайтара отырып, талап қоюды қайтарады.

*Мысалы,* МАӘС-тің 2022 жылғы 14 наурыздағы ұйғарымымен Т.-ның қала

әкіміне кері қайтарып алуға байланысты ӘРПК-нің 138-бабы екінші бөлігінің 6) тармақшасы бойынша қолайлы акт шығаруға мәжбүрлеу туралы талабы қайтарылды.

Талап қою кезінде төленген мемлекеттік баж қайтарылмауы тиіс, бірақ, ӘРПК-нің 122-бабының талап қоюларын бұза отырып қайтарылған.

Мұндай бұзушылықтар жүйелі сипатқа ие емес, жалпы республика бойынша сот шығыстарына қатысты проблемалық мәселелер туындаған жоқ.

## 5. Соттылық

Жер құқықтық қатынастарынан туындайтын даулар бойынша істерді қарау кезінде істерді шешу үшін соттылық қағидаларын сақтау, талап қоюға құқығы бар адамдардың талап қоюды ұсынуы, талап қою нысанасын дұрыс айқындауы ерекше маңызға ие.

Соттылық ӘРПК-нің 102 және 106-баптарының қағидалары бойынша айқындалады.

Республикалық маңызы бар қалалар және астана, облыс орталықтары шегіндегі мамандандырылған аудандық және оларға теңестірілген әкімшілік соттардың соттылығына жататын істерді қоспағанда, талап қоюшының арызы бойынша мамандандырылған аудандық және оған теңестірілген әкімшілік соттың соттылығына жатқызылған істерді талап қоюшының тұрғылықты жеріндегі сот қарауы мүмкін.

Талдау көрсеткендей, негізінен соттарға келіп түскен арыздар соттылық қағидаларын сақтай отырып қабылданды және соттарға белгілі бір қиындықтар туғызбайды.

### **Даулардың ведомстволық бағыныстылығы мәселесі бойынша.**

*Мысалы, МАӘС-қа Жер инспекциясы басқармасының қала, аудан, ауылдық (селолық) округ әкімінің шешімдеріне дау айту туралы әкімшілік талап қоюлары келіп түсті, яғни, дау мемлекеттік органдар арасында туындады.*

Кассациялық сатыдағы сот алқасы туындаған мәселе бойынша, егер істер бойынша тараптар болып өз мәртебесі бойынша бірдей екі мемлекеттік орган (*Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасы заңдарының және әлеуметтік маңызы бар қоғамдық қатынастарды басқару және реттеу, мемлекет белгілеген жалпыға міндетті мінез-құлық ережелерінің сақталуын бақылау жөніндегі өзге де нормативтік құқықтық актілерінің негізінде мемлекет атынан жүзеге асыратын мемлекеттік билік ұйымдарына жатады*) әрекет етсе және жеке (заңды) тұлғалардың не белгісіз тұлғалар тобының мүддесі үшін емес, мемлекет мүддесі үшін өзара дауласады, бұл жағдайда мұндай талап қоюлар әкімшілік сот ісін жүргізу тәртібімен қаралуға жатпайды деген түсіндірме берді.

Сонымен бірге, ЖАО-ның жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті органдарға олардың атына енгізілетін нұсқамаларға дау айту туралы талап қоюлары бойынша сұрақтар туындайды.

Уәкілетті органның жер заңнамасы талап қоюларын бұзушылықтарды жою

туралы нұсқамасы әкімшілік акт болып табылатынын және Жер кодексінің 146-бабының 3-тармағына сәйкес міндетті сипатта болатынын назарға ала отырып, тексеру субъектілері оған әкімшілік іс жүргізу тәртібімен шағымдануға құқылы.

Мысалы: аудан әкіміне жер учаскесін беру және кінәлі лауазымды тұлғаларды жауапкершілікке тарту туралы қаулының күшін жою туралы нұсқамаға аталған аумақтық бірліктің әкімі дау айтуға тиіс.

Сонымен қатар, мүдделері көрсетілген нұсқамамен жанама түрде қозғалатын жеке, заңды тұлғалардың талап қоюлары қайтарылуға жатады, өйткені, шағым келтірілетін әкімшілік акт басқа субъектіге қатысты шығарылады.

Мысалы: «Н» ЖШС-нің тексеріс жүргізу әрекеттерін заңсыз деп тану, бұзушылықтарды жою туралы 2022 жылғы 1 шілдедегі № 95, 96 және 97 нұсқамаларды заңсыз деп тану және күшін жою туралы Жер ресурстарын басқару департаментіне қойған талабы бойынша.

## **6. Сотқа талап қою мерзімдерін сақтау**

Негізінен талап қоюшылар жергілікті атқарушы органның жер учаскелеріне тиісті құқық беру туралы шешімдеріне дау айту туралы талап қойған.

ӘРПК-нің 136-бабының бірінші бөлігіне сәйкес дау айту туралы, мәжбүрлеу туралы талап қоюлар шағымды қарайтын органның шағымды қарау нәтижелері бойынша шешімі табыс етілген күннен бастап бір ай ішінде сотқа беріледі.

Егер заңда сотқа дейінгі тәртіп көзделмеген немесе шағымды қарайтын орган болмаса, талап қою әкімшілік акт табыс етілген күннен бастап немесе осы Кодексте және Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен назарына жеткізілген кезден бастап бір ай ішінде беріледі.

*Құқықтары, бостандықтары мен заңды мүдделері әкімшілік актіде қозғалатын, әкімшілік рәсімге қатыспаған адам әкімшілік актінің қабылданғаны туралы адам білген немесе білуі мүмкін болған күннен бастап бір ай ішінде, бірақ, ол қабылданған күннен бастап бір жылдан кешіктірмей сотқа талап қоюды беруге құқылы (ӘРПК-нің 136-бабының 5-бөлігі).*

Талдау көрсеткендей, жергілікті соттар көрсетілген түпкілікті мерзімді қалпына келтіруге байланысты процестік заң бойынша қателіктерге жиі жол береді.

Мысалы, МАӘС-тің 2022 жылғы 10 ақпандағы шешімімен А.-ның аудан әкімдігіне қойған талабы қанағаттандырылды. «А» ЖШС жер учаскесіне құқық беру туралы 2009 жылғы 23 шілдедегі қаулының күші жойылған.

Апелляциялық сатыдағы соттың 2022 жылғы 19 мамырдағы қаулысымен сот шешімі өзгеріссіз қалдырылған.

Соттар әкімдіктің 2003 жылғы 8 қыркүйектегі қаулысымен талап қоюшыға жер учаскесіне шаруа қожалығын жүргізу үшін 49 жыл мерзіммен уақытша ортақ үлестік жер пайдалану құқығы берілгенін анықтады.

Жергілікті соттар Серіктестікке жер учаскесіне құқық талап қоюшының келісімінсіз берілгендігін негізге алды, осыған байланысты қаулы заңсыз деп танылды.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы

22 желтоқсандағы қаулысымен жергілікті соттардың сот актілерінің күші жойылды, өйткені, дауды мәні бойынша шешу кезінде бірінші және апелляциялық сатыдағы соттар талап қоюшының әкімшілік рәсімге қатысушы емес екенін ескермеген. Дау айтылған қаулымен Серіктестікке жер пайдалану құқығы берілген. Қаулы 2009 жылғы 23 шілдеде шығарылған, оны қабылдаудың әкімшілік рәсіміне қатыспаған адам үшін, оның ішінде А. үшін де оны даулау туралы талап қою мерзімі 2010 жылғы 23 шілдеде аяқталған.

Жергілікті соттар процестік заңның жоғарыда көрсетілген ережелерін бұза отырып, талап қоюшыға түпкілікті болып табылатын мерзімін қалпына келтірген және қайтаруға жататын талап қоюды мәні бойынша қараған.

Соттар ӘРПК-нің 136-бабы 5-бөлігінің нормасы императивті сипатқа ие екенін және көзделген бір жылдық мерзім түпкілікті болып табылатынын және қалпына келтіруге жатпайтынын есте ұстаған жөн.

ӘРПК-нің 136-бабының 8-бөлігіне сәйкес сотқа жүгінудің өтіп кеткен мерзімін қалпына келтірудің мүмкін болмауы талап қоюды қайтару үшін негіз болып табылады.

Осы негіздер бойынша «А» ШҚ-ның жер пайдалану құқығын беру туралы шешімді заңсыз деп тану және күшін жою туралы ауылдық округтің әкіміне қойған талап қоюы бойынша шығарылған МАӘС-тің 2021 жылғы 5 қазандағы және әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 10 наурыздағы сот актілерінің күші кассациялық тәртіппен жойылды. Талап қою қайтарылды.

Соттар дауды мәні бойынша шеше отырып, «О» ШҚ даулы жер учаскесіне жер пайдалану құқығын беру жөніндегі рәсімдердің 2006-2008 жылдары орын алғанын ескермеген және тиісті құқықтық бағасын бермеген. 2021 жылдың 6 тамызында әкімшілік талап қою берілген. Бұл ретте, талап қоюшы «А» ШҚ бұл рәсімдердің қатысушысы болып табылмайды.

Осындай бұзушылықтар республиканың барлық өңірлерінде орын алған.

Талап қоюшылар әкімшілік рәсімге қатысушылар бола отырып, ӘРПК қолданысқа енгізілгенге дейін шығарылған әкімшілік актілерге дау айтқанда, талап қоюды беруге мерзімдерді қалпына келтіру кезінде процестік заңды елеулі түрде бұзу жағдайлары орын алады.

Өткізіп алған мерзімді қалпына келтіру үшін негіздер айрықша болуға тиіс, соттар өз құқықтарының бұзылғанын білетін немесе білуі мүмкін талап қоюшылардың жол берген құқығын теріс пайдалануына ықпал етпеуге тиіс.

Апелляциялық сатыдағы соттар, егер бірінші сатыдағы сот талап қоюды іс жүргізуге қабылдаса және АПК-нің 126-бабының ережелерін ескере отырып, апелляциялық қарау сатысында шешім шығарыла отырып, мәні бойынша қараса, ол тек түпкілікті мерзімді өткізіп алу үшін ғана қайтарылуы мүмкін екенін ескергені жөн. Қалған жағдайларда істі апелляциялық саты мәні бойынша қарайды. Сонымен бірге, егер сот мерзімін жеткілікті негіздер болмағанда қалпына келтірсе, бұзылған құқықты қорғау үшін құқықты теріс пайдалану фактісі бойынша бас тартылуы мүмкін.

## **7. Даулардың жекелеген санаттары бойынша сот практикасы**

Сот практикасын талдау көрсеткендей, келесі санаттар бойынша шағымдар ең



көп таралған:

- жер учаскелеріне жеке меншік және уақытша жер пайдалану құқығын берудің заңдылығы мәселелері бойынша даулар;
- әкімдіктің жер пайдаланушымен жалдау шартын ұзартудан бас тартуына байланысты даулар;
- жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгерту мәселелері бойынша даулар;

### **7.1. Жер учаскелеріне жеке меншік құқығын берудің заңдылығы мәселелері бойынша**

Жер учаскелеріне құқықтар берудің не беруден бас тартудың заңдылығына дау айту республика соттары қараған осы санаттағы әкімшілік істердің ең көп санын құрайды.

2022 жылы келіп түскен талап қоюлардың 2021 жылдың екінші жартыжылдығымен салыстырғанда ұлғайғаны байқалады.

Жер учаскелерін беру тәртібі Жер кодексінің 43-бабымен реттеледі.

Осы норма Жер кодексінің 48-бабына сәйкес елді мекен шегінде объектілер салу үшін жер учаскесін және сауда-саттыққа (аукциондарға) қойылатын жерлерді беру жағдайын қоспағанда, жер учаскесіне құқық берудің жалпы тәртібін реттейді.

Жеке меншікке жер учаскелерін сатып алуға құқығы бар азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін беру өтеулі негізде жүзеге асырылады. Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне жер учаскелерін беру Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда тегін жүзеге асырылуы мүмкін.

Жер кодексінің 48-бабы 1-тармағының 5) тармақшасына сәйкес жер учаскесі немесе жер учаскесін жалдау құқығы жеке және заңды тұлғаларға оларға меншік құқығымен және (немесе) өзге де заттай құқықпен тиесілі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) пайдалану және ұстау үшін, оның ішінде іргелес аумақтағы үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында белгіленген тәртіппен бекітілген сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес кеңейту және реконструкциялау үшін берілетін жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелерін немесе жер учаскелерін жалға алу құқығын беру сауда-саттықта (аукциондарда) жүзеге асырылады.

Көрсетілген негіздердің тізбесі толық сипатта және осы норманы қолдану кезінде соттар анық және қатысы бар дәлелдемелерді негізге ала отырып, олардың бар-жоғын тексеруі тиіс.

Мәселен, облыстың соттары қала әкіміне уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын беру туралы қаулыны заңсыз деп тану туралы «М» ЖШС-нің қойған талабын қанағаттандырудан бас тартты. Талаптар жер учаскесінің тиісті негіздер болмаған жағдайда конкурстық рәсімдерсіз аралас жер пайдаланушыға заңсыз берілгендігіне уәждеген.

Жергілікті соттар заңның конкурстық негізде жер учаскесін беру туралы императивті нормаларын жауапкердің бұзғанына келісе отырып, сенім құқығын қорғау қағидатын басшылыққа ала отырып, талап қоюды қанағаттандырудан бас тартты.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасы соттардың мұндай ұстанымын қате деп таныды, өйткені, әкімшілік акт мемлекеттік және қоғамдық мүдделерді қозғайды, конкурстық рәсімдерден тыс жер учаскесін берудің негізділігін растайтын сенімді құжаттар болмаған кезде шығарылған, ал тараптардың құқықтық қатынастарына сенім білдіру құқығын қорғау қағидаты қолданылмайды.

*ӘРПК-нің 133-бабына сәйкес талап қоюшы мәжбүрлеу туралы талап қоюды ұсынуға және оны қабылдаудан бас тартылған қолайлы әкімшілік актіні қабылдауды талап етуге құқылы.*

*Жер кодексінің 52-бабына сәйкес үйге (құрылысқа, ғимаратқа) меншік құқығы көрсетілген үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесіне заңнамада белгіленген тәртіппен меншік құқығын білдіреді. Көрсетілген құқықтар бір-бірінен ажыратылмайды.*

Мысалы, МАЭС-тің 2022 жылғы 28 наурыздағы шешімімен Б.-ның жер учаскесін беру туралы қаулы шығаруға мәжбүрлеу туралы қала әкімдігіне талап қоюы қанағаттандырылды. Әкімдікке сот шешімі заңды күшіне енген күннен бастап бір ай ішінде гаражды пайдалану үшін жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алу арқылы талап қоюшыға беру туралы қаулы қабылдау міндеті жүктелген.

Талап қоюды қанағаттандыру үшін Б.-ның гараж түріндегі жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығы құқықтық кадастрда тіркелгені, құқық белгілейтін құжат – сатып алу-сату шарты жарамсыз деп танылмағаны негіз болды.

Жер кодексінің 52-бабына сәйкес гаражға меншік құқығы ол алып жатқан жер учаскесіне меншік құқығын білдіреді. Көрсетілген құқықтар бір-бірінен ажыратылмайды. Әкімдік гаражды пайдалану үшін жер учаскесіне құқықты сатып алу туралы арызды қарау және шешу үшін барлық қажетті құжаттардың толық көлемде берілгенін растады.

Соттың шешіміне жоғары тұрған сатыларға шағым берілген жоқ.

Тағы бір мысал, МАЭС-тің 2022 жылғы 23 ақпандағы шешімімен А.-ның, Е.-нің және басқаларының қолайлы әкімшілік актіні қабылдауға мәжбүрлеу туралы қала әкімдігіне талап қоюлары ішінара қанағаттандырылды.

Қала әкімдігіне соттың құқықтық ұстанымын ескере отырып, өздеріне меншік құқығымен тиесілі тұрғын үйлер орналасқан жер учаскелеріне меншік құқығын беру мәселесі бойынша талап қоюшылардың пайдасына қолайлы әкімшілік акт қабылдау міндеті жүктелген.

Істің мән-жайларынан қала әкімдігінің 2017 жылғы 8 маусымдағы қаулысымен коттедж үлгісіндегі үйлер кешенін жобалау және салу үшін жер учаскесі «Г» ЖШС-ға уақытша өтеулі жер пайдалануға берілгені байқалады. 2017 жылғы 14 маусымда жер учаскесін жалға алу шарты жасалған.

2017 жылғы 20 қарашада «Г» ЖШС заңда белгіленген тәртіппен осы жер учаскелерінде салынған 16 тұрғын үйді пайдалануға қабылдады, салынған жеке тұрғын үйлерге меншік құқығын өзіне тіркеді және оларды жеке тұлғаларға, оның

ішінде талап қоюшыларға сатып алу-сату шарттары бойынша сатты.

Апелляциялық саты шешімнің күшін жойып, талап қоюшыларға жеке тұрғын үй құрылысы (ЖТҚ) үшін жер учаскелері берілмегенін, осыған байланысты олар кадастрлық құны бойынша өтеулі негізде ғана берілуі мүмкін екенін көрсете отырып, талап қоюдан бас тартты.

Кассациялық саты апелляциялық сатыдағы соттың мұндай тұжырымдарын қате деп санады. Апелляциялық сатыдағы сот Жер кодексінің 9, 52-баптарының нормаларын дұрыс қолданбаған.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының қаулысымен МАӘС шешімі күшінде қалдырылды.

Барлық жағдайларда ЖАО Жер кодексінің 52-бабының негізінде жер учаскесіне жеке меншік құқығын беру мүмкін емес.

Осылайша, Жер кодексінің 26-бабының 2-тармағына сәйкес, осы Кодекстің 133-бабының 2-тармағында санамаланған жер учаскелерін қоспағанда, су қоры алып жатқан жер учаскелері жеке меншікте бола алмайды.

Көрсетілген негіздер болған кезде ЖАО-ның жер учаскелеріне жеке меншік құқығын беруден бас тартуы және жер комиссиясының теріс қорытынды шығаруы заңды болып табылады.

ӘРПК-нің 10-бабының талаптарына сәйкес әкімшілік орган, лауазымды адам әкімшілік қалауды жүзеге асыру кезінде әкімшілік рәсімге қатысушы мен қоғам мүдделерінің әділ теңгерімін қамтамасыз етеді.

Бұл ретте, әкімшілік акт, әкімшілік әрекет (әрекетсіздік) мөлшерлес, яғни, жарамды, қажетті және пропорциялы болуға тиіс.

ӘРПК-нің 13-бабында бекітілген сенім құқығын қорғау қағидатына сәйкес әкімшілік рәсімге қатысушының әкімшілік органның, лауазымды адамның қызметіне сенімі Қазақстан Республикасының заңдарында қорғалады.

*Мысалы.* «П» а/т мүшелерінің жалпы жиналысының 1995 жылғы 20 шілдедегі шешімі негізінде Д. №7 «А» жер учаскесін сатып алды.

2020 жылғы 3 желтоқсанда талап қоюшы қала әкімінің атына жер учаскесіне меншік құқығын беру туралы арызбен жүгінді.

2020 жылғы 28 желтоқсанда қала әкімдігінің қаулысымен талап қоюшыға жер учаскесіне меншік құқығын беруден бас тартылды. Уәжі – сұратылып отырған жер учаскесі қалалық мәслихаттың 2006 жылғы 20 қарашадағы шешімімен бекітілген қала аумағының функционалдық аймақтарына құрылыс салудың қала құрылысы регламенттерін іске асыру жоспарына және қала әкімдігінің 2016 жылғы 26 қаңтардағы қаулысымен бекітілген қала аумағын егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес көшенің «қызыл сызықтары» шегінде ішінара орналасқан, сондай-ақ, Жер кодексінің 102-бабына сілтеме келтірілген.

МАӘС-тің 2022 жылғы 28 ақпандағы шешімімен әкімдіктің қаулысы заңсыз деп танылды және күші жойылды. Сот қала әкімдігін жол берілген бұзушылықты жоюға және соттың құқықтық ұстанымын ескере отырып, талап қоюшының пайдасына әкімшілік акт қабылдауға міндеттеді.

Әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 19 мамырдағы қаулысымен сот шешімі өзгеріссіз қалдырылды.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2023 жылғы 9 наурыздағы қаулысымен сот актілері өзгеріссіз қалдырылды.

Соттар талап қоюды қанағаттандыра отырып, талап қоюшының жер учаскесі қала шекарасында орналасқан, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге емес, елді мекендердің жерлеріне жатады және олардың бас жоспарына, егжей-тегжейлі жоспарлау және құрылыс салу жобасына және аумақтың жер-шаруашылық құрылысы жобаларына сәйкес пайдалануға жатады деп негіздеді. Егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес, учаске бау-бақша өсіруге рұқсат етілген Ж-7 тұрғын аймағында орналасқан.

Жер кодексінің 32-бабына сәйкес жер пайдалану құқығын табыстау тұлғаға жер пайдалану құқығын тікелей мемлекеттің беретінін білдіреді. Азаматтарға және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын табыстау облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органының шешімі негізінде жер учаскесіне құқық табыстау жөніндегі құзыретке сәйкес жүргізіледі.

Жер пайдалану құқығы заттық құқық болып табылады. Жер пайдалану құқығына меншік құқығы туралы нормалар қолданылады.

Жер пайдалану құқығы тұрақты немесе уақытша, иеліктен шығарылатын немесе иеліктен шығарылмайтын, өтеулі немесе өтеусіз сатып алынатын болуы мүмкін.

Жер комиссиясының шешімдеріне және әкімнің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді беру туралы актілеріне дау айту туралы талап қоюларды қарау кезінде соттар Жер кодексінің 43-1-бабының талаптарын, сондай-ақ, Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2018 жылғы 20 желтоқсандағы № 518 бұйрығымен бекітілген Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурсты ұйымдастыру мен өткізу қағидаларын (бұдан әрі – № 518 Қағида) басшылыққа алған жөн.

Соттар жер комиссиясының хаттамалық шешіміне ӘРПК-іде көзделген тәртіппен жеті жұмыс күні ішінде сотқа шағымдануға болатынын ескеруі тиіс.

Егер жер комиссиясының шешімі іске асырылған жағдайда, ӘРПК-нің 136-бабында белгіленген мерзімде қорытынды әкімшілік акт ретінде әкімнің қаулысы сотта даулануға жатады.

Конкурстарды өткізу кезінде жер комиссиялары жіберетін негізгі қателер:

- кворумның болмауы;
- конкурсқа қатысушылардың баллдарын дұрыс есептемеу;
- жер заңнамасында көзделген талаптарға сәйкес келмейтін ретінде қабылданбауға жататын өтінімдердің конкурсқа қатысуға жіберілуі.

#### ***Комиссия отырысының кворумы***

Жер кодексінің 43-бабының 2-бөлігіне сәйкес жер комиссиясы мүшелерінің саны тақ болуға және тоғыз адамнан кем болмауға тиіс.

Бұл ретте, қоғамдық кеңестер, агроөнеркәсіптік кешен саласындағы мемлекеттік емес ұйымдар және өзге де салалық мемлекеттік емес ұйымдар, Қазақстан Республикасының Ұлттық кәсіпкерлер палатасы, сондай-ақ, жергілікті

өзін-өзі басқару органдары өкілдерінің саны жер комиссиясы мүшелері жалпы санының кемінде елу пайызын құрауға тиіс.

Дауыс беруге міндетті түрде жер комиссиясының тұрақты құрамы және берілетін жер учаскесі орналасқан әкімшілік-аумақтық бірліктің екі өкілі қатысады.

Жер комиссиясының отырысы, егер оған оның құрамының жалпы санының кемінде үштен екісі қатысса, заңды деп есептеледі.

**Жер комиссиясының төрағасы** – жер мәселелеріне жетекшілік ететін әкімнің орынбасары.

Төрағаның негізгі міндеті комиссия отырысына басшылық ету және оны дұрыс жүргізу болып табылады, оның ішінде, ол талқылауға рәсімдік мәселелерді, оның ішінде, дауыс беруге және комиссия қабылдаған шешімдерді хаттама мен АБТ-жазбалар үшін уәждеуге құқығы бар қарсылық білдіру бойынша мәселелерді қоюға тиіс, өйткені, комиссия құрамы іс жүзінде жарияланбайды, залда рұқсатсыз жүреді не комиссия мүшелерінің арасында шешілетін мәселелермен байланысты емес әңгімелер қозғалады.

### ***Отырысты аудио -, бейнетіркеу.***

Жер кодексінің 43-бабының 2-тармағына сәйкес жер комиссиясының отырысы аудио-, бейнежазба құралдарының көмегімен міндетті түрде тіркеледі.

Жер комиссиясының отырысын аудио-, бейнежазба құралдарымен тіркеуді облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органы жүзеге асырады. Отырысты аудио-бейнетіркеудің болмауы жер комиссиясының шешімін жарамсыз деп тану үшін негіз болып табылады.

*Мысалы*, МАӘС аудан әкіміне жер комиссиясының шешімін заңсыз деп тану және күшін жою, қаулыны заңсыз деп тану және күшін жою туралы Ж.-ның талап қоюы бойынша әкімшілік істі қарады.

Соттың 2021 жылғы 20 желтоқсандағы шешімімен талап қою қанағаттандырылды.

Аудандық мәслихатының 2020 жылғы 11 қарашадағы шешімімен жер комиссиясының дербес құрамы бекітілді: комиссия төрағасы, хатшы, сондай-ақ, 39 мүше.

Жер заңнамасының нормаларына сәйкес кворумды сақтау үшін комиссия отырысына кемінде 26 адам қатысуға тиіс.

Сонымен қатар, жер комиссиясы отырысының аудио-бейнежазбасынан сот отырысқа 11 адам қатысқанын анықтады.

Кодекстің 43-бабының мағынасынан кворумның болмауы комиссия отырысын өткізу тәртібін елеулі бұзу болып табылады.

Шешімге апелляциялық тәртіппен шағым келтірілді, ол күшінде қалдырылды. Сот актілері заңды күшіне енді.

*ӘРПК-нің 6-бабы 4-бөлігінің талаптарына сәйкес әкімшілік рәсімдердің және әкімшілік сот ісін жүргізудің қағидаттарын бұзу оның сипатына және елеулі болуына қарай шығарылған сот актілерінің күшін жоюға алып келеді.*

*Мысалы.* 2021 жылғы 11 қазандағы шаруа (фермер) қожалығын және ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін жалға беруге конкурс өткізу бойынша конкурстық өтінімдері бар конверттерді ашу хаттамасымен «О» ШҚ-ның өтінімі Жер кодексінің 43-1-бабы 12-тармағының негізінде конкурстан алынып тасталды.

Талап қоюшының өтінімін есепке алмай өткізілген конкурстың қорытындысы бойынша жер комиссиясының 2021 жылғы 11 қазандағы хаттамасының негізінде аудан әкімінің 2021 жылғы 14 қазандағы қаулысы шығарылған, оларға қордағы жерлер ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге ауыстырылған және мүдделі тұлғалар ретінде тартылған конкурс жеңімпаздарына жер учаскелеріне жалдау құқығы берілген.

Талап қоюшы осы қаулыға дау айтып, оның өтінімі заңнаманың талаптарына толық сәйкес келетіндігін негіздей отырып, конверттерді ашу хаттамасында оның өтінімін конкурстан алу себептері туралы уәжді жауап жоқ.

О. ШҚ-ның өтінімін конкурстан алуға өтінімге шарт жасасу бойынша міндеттеменің қоса берілмегені негіз болды. Осыған орай, талап қоюшының өтінімі мен конкурстық ұсынысы бар конвертті комиссия төрағасы аспаған.

Конкурстық өтінімі бар конверт сот отырысында ашылып, онда конкурстық ұсыныс, шарт жасасу жөніндегі міндеттемелер және Жер кодексінің 43-1-бабының 9-тармағында көзделген басқа да құжаттар көрсетілген конвертте О. ШҚ-ның басшысы тіккен және нөмірлеген күйінде болған.

МАӘС 2021 жылғы 4 қарашадағы шешімімен талап қоюды қанағаттандырды.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 22 желтоқсандағы қаулысымен апелляциялық сатының сот актісінің күші жойылып, бірінші сатыдағы сот шешімі күшінде қалдырылды. Сот алқасы бірінші сатыдағы соттың өтінім формальды негіздер бойынша қайтарған деген тұжырымдарымен келісті.

*ӘРПК-нің 10-бабының 1, 2-бөліктеріне сәйкес әкімшілік орган, лауазымды адам әкімшілік қалауды жүзеге асыру кезінде әкімшілік рәсімге қатысушы мен қоғам мүдделерінің әділ теңгерімін қамтамасыз етеді. Бұл ретте әкімшілік акт, әкімшілік әрекет (әрекетсіздік) мөлшерлес, яғни, жарамды, қажетті және пропорциялы болуға тиіс.*

Конкурс қорытындысы бойынша шығарылған жер комиссиясының шешіміне дау айту туралы талап қоюларды қарастыра отырып, соттар конкурстық өтінімнің мәні, атап айтқанда, ұсынылған болжамды инвестициялар мен бизнес-жоспар талқыланбауы тиіс, өйткені, Қағидаларда бұл мәселелер комиссия мүшелерінің құзыретіне жатқызылған.

Әкімшілік даудың мәні конкурс өткізу рәсімін сақтау болып табылады.

2022 жылғы 1 қаңтардан бастап, Қағидалардың 23-тармағына сәйкес ауданда, қалада, ауылда, кентте (жер учаскесінің орналасқан жері бойынша) кемінде 5 жыл тұратын адамдарға олардың конкурстық ұсыныстарына қосымша 10 балл беру түрінде артықшылық беріледі.

Көрсетілген норманы қолдана отырып, соттар конкурсқа қатысушының жер

учаскесіне барынша жақын елді мекенде тұру фактісін басымдық ретінде ескеруі тиіс, бұл ретте, жер учаскесінің орналасқан жері бойынша жеке кәсіпкерді тіркеу ғана жеткіліксіз.

### **7.2.1. Әкімдіктің жер пайдаланушымен жалдау шартын ұзартудан бас тартуына байланысты даулар**

Жер кодексінің 37-бабының 2-тармағына сәйкес өз міндеттерін тиісінше орындаған уақытша өтеулі жер пайдаланушының (жалға алушының), егер Қазақстан Республикасының заңдарында немесе жалға алу шартында өзгеше белгіленбесе, осы Кодекстің 43-бабы 1-тармағының 2), 3), 4), 5) және 8) тармақшаларында белгіленген талаптарды қоспағанда, жер учаскесінің шекаралары өзгермеген жағдайда, ал шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін берілген ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесі үшін шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін берілген ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді пайдалану мониторингінің нәтижелері де болған кезде, осы Кодекстің 43-бабында көзделген тәртіппен жаңа мерзімге шарт жасасуға құқығы бар. Уақытша өтеулі жер пайдаланушы (жалға алушы) осындай шарт жасасу ниеті туралы облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың уәкілетті органын жалға алу шартында көрсетілген мерзімде, егер шартта мұндай мерзім көрсетілмесе, онда жалға алу шартының қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін үш ай мерзімде жазбаша хабардар етуге міндетті. Жалға алу шартының қолданылу мерзімі өткен соң өз міндеттерін тиісінше орындаған уақытша өтеулі жер пайдаланушының (жалға алушының), егер Қазақстан Республикасының заңдарында немесе жалға алу шартында өзгеше белгіленбесе, жаңа мерзімге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында артықшылықты құқығы болады.

*Мысалы,* қала әкімдігінің 2018 жылғы 26 қарашадағы қаулысымен «Т» ЖШС өнеркәсіптік-азаматтық мақсаттағы объектілерді жобалау және салу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы берілген. Уақытша өтеулі жер пайдалану мерзімі – 28 ай.

Қала әкімдігінің 2021 жылғы 12 сәуірдегі қаулысымен ЖШС-ға бұрын берілген шешімге сәйкес міндеттерін тиісінше орындамауына және жер учаскесін мерзімінде игермеуіне байланысты жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын беруден бас тартылған.

Талап қоюды қанағаттандыра отырып, соттар жауапкердің дауланып отырған қаулыны шығарған кезде формальды тәсілге жол бергенін, талап қоюшының учаскені игеру бойынша әрекеті: техникалық шарттарды алғанын, эскиздік жобаны келіскенін, жұмыс жобасын әзірлегенін назарға алмағанын көрсетті.

Бұл ретте, талап қоюшы жаңа мерзімге шарт жасасу ниеті туралы жауапкерді уақтылы хабардар еткен.

Басқа жағдайда соттар жер учаскесін игермеуіне және уақытша жер пайдалану шартын ұзартуға өтініш беру мерзімін бұзуына байланысты талап қоюшының құқықтарын қорғаудан бас тартқан.

Қала әкімінің 2016 жылғы 8 маусымдағы қаулысымен Р.-ға әкімшілік-тұрмыстық кешенді салу және оған қызмет көрсету үшін 2020 жылғы 26 қазанға дейінгі мерзімге уақытша өтеулі жер пайдалануға жер учаскесі берілген.

Қала әкімінің 2020 жылғы 23 қарашадағы қаулысымен талап қоюшыға жер учаскесінің нысаналы мақсаты бойынша игерілмеуіне байланысты жалдау мерзімін ұзартудан бас тартылды.

Қала әкімінің 2021 жылғы 28 қаңтардағы қаулысымен Р.-ның жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы тоқтатылды.

Жалдау мерзімін ұзарту үшін талап қоюшы 2021 жылдың 24 қыркүйегінде ғана жүгінген, ал Жер кодексінің 37-бабының 2-тармағына сәйкес жалдау шартының қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін үш ай мерзімде осындай өтінішпен жүгінуге тиіс.

МАӘС-тің 2022 жылғы 31 қаңтардағы шешімімен және Әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 31 мамырдағы қаулысымен Р.-ның әкімдіктің 2020 жылғы 23 қарашадағы қаулысына дау айту туралы талап қоюын қанағаттандырудан бас тартылды.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2023 жылғы 2 ақпандағы қаулысымен жергілікті соттардың сот актілері өзгеріссіз қалдырылды.

### **7.3. Жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгерту мәселелері бойынша**

Жер кодексінің 49-1-бабына сәйкес (2023 жылғы 1 шілдеге дейін қолданыста болған редакцияда) жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту жергілікті атқарушы органның құзыретіне жатады және сұратылған нысаналы мақсаты бойынша жер учаскесін пайдалану мүмкіндігін айқындаудан жол беріледі. Көрсетілген баптың 8-тармағына сәйкес жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы шешім жер комиссиясының қорытындысы негізінде қабылданады.

Жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуден бас тарту уәжді болуға тиіс.

МАӘС-тің 2021 жылғы 28 желтоқсандағы шешімімен Б.-ның талап қоюы қанағаттандырылды. Қала әкімінің 2021 жылғы 22 қазандағы қаулысының күші қаулыға қосымшаның 9-тармағы мен 10-тармағы бөлігінде заңсыз деп танылып, күші жойылды.

Сот әкімді талап қоюшының жер учаскесінің нысаналы мақсатын «әкімшілік кеңсесі бар жатақхана салуға және пайдалануға» өзгерту арқылы жол берілген бұзушылықтарды толық көлемде жоюға міндеттеді.

Әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 23 мамырдағы қаулысымен сот шешімі өзгеріссіз қалдырылды.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2023 жылғы 9 ақпандағы қаулысымен сот актілері күшінде қалдырылды.

Талап қоюшы сатып алу-сату шарттарының негізінде жылжымайтын мүлік объектісінің және оған іргелес жер учаскесінің меншік иесі болып табылады.

Жер учаскесінің нысаналы мақсаты – тұрғын үйді пайдалану және қызмет көрсету.

2021 жылғы 5 қазанда талап қоюшы жер учаскесінің нысаналы мақсатын



«әкімшілік кеңсесі бар жатақхана салу және пайдалану» деп өзгерту туралы арызбен жүгінген.

Қала әкімінің қаулысымен талап қоюшыға жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуден бас тартылды (қосымшаның 9, 10-тармақтары).

Бас тартуға Қалалық жоспарлау және урбанистика басқармасының теріс қорытындысы негіз болды, одан жер учаскесі ішінара көшенің «қызыл сызықтары» шегінде орналасқандығы және қала әкімдігінің қаулысымен бекітілген қала аумағын егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес келмейтіндігі туындайды.

Жергілікті соттар талап қоюды қанағаттандыра отырып, мәслихаттың 2006 жылғы 20 қарашадағы шешімімен бекітілген «Қала аумағының функционалдық аймақтарын салудың қала құрылысы регламенттерін іске асыру жоспарына» сәйкес талап қоюшының жер учаскесінің басым бөлігі, сұралып отырған объектілерді орналастыру аумақты функционалдық пайдаланудың рұқсат етілген түрлеріне кіретінін уәждеген.

Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Заңның (бұдан әрі – Сәулет туралы заң) нормаларына сәйкес қызыл сызықтар заңда белгіленген тәртіппен пайдалануға берілген объектімен жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту сатысында емес, құрылыс салу шекараларын реттеу үшін қолданылады.

Осыған ұқсас негіздер бойынша апелляциялық саты өзгеріссіз қалдырған МАӘС-тің 2022 жылғы 15 сәуірдегі шешімімен Т.-ның Қала әкімдігіне жер учаскесінің нысаналы мақсатын «шаруа қожалығын жүргізуден» «көппәтерлі тұрғын үй кешенін салуға» өзгертуден бас тартудан көрінетін әрекеттерді заңсыз деп тану туралы талабы қанағаттандырылды.

Осы іс бойынша жауапкер «Ежелгі кешен, тарихи-этнографиялық қорығы» ерекше қорғалатын табиғи аумақтың бар екендігі туралы дәлелдемелерді, атап айтқанда, белгіленген үлгідегі паспортты және оның уәкілетті органда тіркелгені туралы мәліметтерді, күзет белгілерінің болуын және, нәтижесінде талап қоюшының учаскесінде екі шақырымдық қауіпсіздік аймағының болуын ұсынбаған.

Сонымен бірге, соттардың материалдық құқық нормаларын дұрыс түсінбеуі, тұжырымдардың істің мән-жайларына сәйкес келмеуі жағдайлары орын алады.

Мәселен, МАӘС-тің 2021 жылғы 26 қарашадағы шешімімен И.-дің қала әкімдігінің жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуден бас тарту туралы қаулысының күшін жою туралы қала әкімінің аппаратына талап қоюы қанағаттандырылған.

Әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 4 наурыздағы және 2022 жылғы 20 мамырдағы қаулыларымен бірінші сатыдағы соттың шешімі өзгеріссіз қалдырылды.

Іс бойынша И.-дің тұрғын үйді пайдалану және қызмет көрсету үшін нысаналы мақсаты бар қаладағы тұрғын үйдің және жер учаскесінің меншік иесі болып табылатыны анықталды. Ол өзінің жер учаскесінде аула ғимараттары бар тұрғын емес үй-жай (дәмхана) тұрғызған.

2021 жылғы 5 тамызда И. әкімдікке жер учаскесінің нысаналы мақсатын «тұрғын үйді пайдалану және қызмет көрсетуден» «тұрғын үй мен қоғамдық

тамақтану объектісін пайдалану және қызмет көрсетуге» өзгерту туралы арызбен жүгінген.

Әкімдіктің 2021 жылғы 16 тамыздағы қаулысымен арызды қанағаттандырудан бас тартылды.

Талап қоюшының пікірінше, учаскенің нысаналы мақсатын аралас типке өзгерту басқа адамдардың құқықтары мен мүдделерін шектемейді және бұзбайды, дәмхана құрылысы жерді пайдалану шекарасының шегінде жүзеге асырылды, бұл ретте, ол жұмыс істейді және талап қоюшы жеке кәсіпкер ретінде тиісті салықтарды төлейді.

Соттар талап қоюды қанағаттандыра отырып, бас тартуды уәжді емес деп тапты.

Жоғарғы Соттың әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 2022 жылғы 27 желтоқсандағы қаулысымен жергілікті соттардың сот актілерінің күші жойылып, талап қоюды қанағаттандырудан бас тарту туралы жаңа шешім.

Соттар тұрғын емес үй-жайдың (дәмхананың) заңнамада белгіленген тәртіппен пайдалануға берілмегенін ескермеген. Күшіне енген сот актісімен талап қоюшы жобалау-сметалық құжаттамасыз және сараптама қорытындыларынсыз күрделі үй-жайдың заңсыз салынуына жол берілген бұзушылықтарды жоймағаны үшін әкімшілік жауаптылыққа тартылды.

Талап қоюшының жер учаскесі бөлінбейтін болып табылады. Бұл ретте, тұрғын үй мен қоғамдық тамақтандыру объектісін салуға, пайдалануға және оның жұмыс істеуіне қойылатын нормативтік талаптар (санитариялық-эпидемиологиялық, өрт қауіпсіздігі саласындағы және өзге де) бір-бірінен ерекшеленеді.

Талап қоюшының жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту ниеті кейіннен заңсыз тұрғызылған қоғамдық тамақтандыру объектісін заңдастыру мақсатымен байланысты болғандықтан, талап қоюшының жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту жөніндегі әрекеттерінде алқа құқықты теріс пайдалану белгілерін байқаған.

Соттар аталған мән-жайларды анықтағанына қарамастан, оларға тиісті құқықтық бағасы берілмеген.

Жер кодексінің 109-бабының 1-тармағына сәйкес елді мекендердің барлық жері олардың бас жоспарларына, егжей-тегжейлі жоспарлау мен құрылыс салу және аумақтың жер-шаруашылық орналастыру жобаларына сәйкес пайдаланылады.

Бас жоспарды және егжей-тегжейлі жоспарлау жобасын қалыптастыру мәселелері Сәулет туралы заңмен реттеледі.

Елді мекендердің бас жоспарлары қаланың, кенттің, ауылдың не басқа елді мекеннің дамуын кешенді жоспарлауды айқындайтын және бекітілген аумақты ұйымдастырудың бас схемасына және өңірлердің қала құрылысын жоспарлаудың кешенді схемасына сәйкес әзірленетін негізгі қала құрылысының құжаты болып табылады.

Елді мекеннің бас жоспары жаңа бас жоспар бекітілгенге не Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін бөлігінде қолданыстағы бас жоспардағы өзгерістер бекітілгенге дейін қолданылады.

Сондықтан бас жоспарға барлық өзгерістер заңнамаға сәйкес келуі тиіс.

Заңның 47-1-бабына сәйкес елді мекендер аумақтарының жекелеген

бөліктерін қала құрылысына игеру жобалары (егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары) елді мекеннің белгіленген тәртіппен бекітілген бас жоспары негізінде әзірленеді.

Егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары елді мекендердің бас жоспарларында белгіленген жоспарлау құрылымының элементтеріне, қала құрылысы регламенттеріне, бірыңғай сәулеттік стиль тұжырымдамасына сәйкес әзірленеді.

Бюджет қаражаты есебінен әлеуметтік, мәдени және бірегей объектілерді салу мақсатында қолданыстағы егжей-тегжейлі жоспарлау жобасын түзету қажеттігіне байланысты жағдайларды қоспағанда, бекітілген егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына өзгерістер мен толықтырулар жылына екі реттен асырмай енгізілуі мүмкін.

Жер кодексінің 44-бабының 1-тармағына сәйкес облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органдары, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың, ауылдық округтің әкімдері бекітілген бас жоспарлардың не елді мекен аумағын орналастыру схемаларының мүлтіксіз сақталуын қамтамасыз етуге тиіс.

Аталған нормаларды бұза отырып, жергілікті атқарушы орган адал жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзатын егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын өзгерту туралы қаулы шығарады.

Көрсетілген қаулыларға шағымдану туралы талап қоюларды қарау кезінде соттар жер учаскесін игеру дәрежесіне, мүдделі тұлғалардың болуына, мөлшерлестік қағидатының сақталуына назар аударғаны жөн.

Мысалы, қалалық соттар қала әкімдігінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын түзету туралы қаулысын заңсыз деп тану және күшін жою туралы М.-ның талап қоюын қанағаттандырды. Іс бойынша жұртшылықтың пікірін ескермей, Сәулет туралы заңның императивті нормаларын, сондай-ақ, ҚР СН 3.01-00-2011 «Қазақстан Республикасындағы қала құрылысы жобаларын әзірлеу, келісу және келісу тәртібі туралы нұсқаулық» талаптарын бұза отырып, егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары шекарасының масштабында бұрын бекітілген техникалық-экономикалық көрсеткіштерді қайта есептеу бойынша қабылданған сәулет-жоспарлау шешімдері мен мәліметтердің негіздемелері болмаған кезде түзету жүргізілгені анықталды.

Жер учаскесі сегіз жыл бойы мақсатына сай пайдаланылмаған, уәкілетті органдар тарапынан бақылау болмаған, ал егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын бірнеше рет, негізсіз түзету аталған әрекетсіздіктің салдары болды.

2023 жылғы 1 шілдеден бастап, Жер кодексінің жер учаскелерін сұралып отырған нысаналы мақсатына қарай берудің ерекшеліктері мен шарттарына, республикалық маңызы бар қала, астана, облыстық және аудандық маңызы бар қалалар шегіндегі жер учаскесіне құқық беру тәртібіне, жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгерту тәртібіне қатысты өзгерістері күшіне енгенін атап өткен жөн.

### **Қорытындылар мен ұсыныстар:**

Соттар негізінен осы санаттағы істерді қарау кезінде жер заңнамасының нормаларын дұрыс қолданады.

Істер бойынша шешімдердің күшін жою және өзгерту себептері соттың дауды

дұрыс шешу үшін маңызы бар істің мән-жайларын дұрыс анықтамауы және нақтыламауы, жер заңнамасының нормаларын дұрыс түсіндірмеу және қолдану, дәлелдемелерді бағалау кезіндегі қателіктер, процестік құқық нормаларын бұзу болып табылады.

Жер құқықтық қатынастарынан туындайтын дауларды шешу кезінде соттар материалдық және процестік құқық нормаларының қатаң сақталуын қамтамасыз етуі қажет.

Бірінші сатыдағы соттар істі алдын-ала тыңдауға дайындаудың сапасына ерекше назар аударып, белсенді рөл атқара отырып, даудың мәнін нақтылауы керек, оны шешу талап қоюшының бұзылған құқығын қалпына келтіруге мүмкіндік береді, одан әрі әуре-сарсаңға және жаңа дауларға әкеп соқтырмайды.

Барлық жер даулары бойынша даулы жер учаскелерінің схемаларын кадастрлық нөмірлерді, қажет болған жағдайда жер-кадастрлық істерді көрсете отырып, түрлі-түсті орындауды талап ету және іс материалдарына қоса беру қажет. Зерттеудің толықтығы үшін соттар тиісті қорытындыда анықталған мән-жайларды белгілеу үшін жерге орналастырушы маманды тарта отырып, сол жерге баруы тиіс.

Оларды берудің процестік мерзімі дәлелсіз себептермен аяқталған және өткізіп алынған талап қоюларды, сондай-ақ, әкімшілік сот ісін жүргізу нысанасы жоқ талап қоюларды іс жүргізуге қабылдауды және мәні бойынша қарауды алып тастау керек, өйткені, мұндай бұзушылықтар жалпы алғанда, барлық сатыдағы соттардың жүктемесін едәуір көбейтеді.

Жер дауларын шешу кезінде татуластыру рәсімдерін пайдалану қажеттігіне соттардың назарын аударған жөн.

#### **Ұсыныстар:**

- жер комиссиясы қабылдаған шешім заңсыз болған жағдайда әкімнің жер учаскесін беруден уәжді түрде бас тарту құқығын көздей отырып, Жер кодексінің 43-бабына;

- кворум және жер комиссиясының мүшелері үшін дауыс берудің нақты регламентін белгілеу, жер комиссиясының қорытындысына сот тәртібімен шағымдануды алып тастау мәселесі бойынша Жер кодексінің 43-1-бабына өзгерістер енгізуге бастамашылық етуді ұсынамыз.

**Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының  
азаматтық істер жөніндегі сот алқасы**