

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЗАҢНАМА ЖӘНЕ ҚҰҚЫҚТЫҚ АҚПАРАТ
ИНСТИТУТЫНЫҢ ЖАРШЫСЫ
ҒЫЛЫМИ-ҚҰҚЫҚТЫҚ ЖУРНАЛЫ
ISSN 2788-5283
eISSN 2788-5291
ТОМ 81, НӨМІРІ 1(2026), 119-133

ӘОЖ 342
FTAMP 10.55.41
DOI 10.52026/2788-5291_2026_81_1_119
Ғылыми мақала

© Г.Б. Телеуев^{1*}, А.Е. Бектурганов², 2026

¹І. Жансүгіров атындағы Жетісу Университеті, Талдықорған, Қазақстан
²Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Астана, Қазақстан
(e-mail: ¹galim200385@mail.ru; ²aebekturganov@mail.ru)

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ЖЕР ЗАҢНАМАСЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУЫ МЕН ДАМУЫНДАҒЫ МЕНШІК ИНСТИТУТЫНЫҢ МӘСЕЛЕЛЕРІ

BULLETIN OF INSTITUTE OF LEGISLATION AND LEGAL INFORMATION OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN VOLUME 81, №1-2026

Аннотация. Ұсынылып отырған ғылыми мақала тарихи құқықтық тұрғыдан Қазақстан Республикасының жер заңнамасын қалыптастыру және дамыту контекстіндегі меншік институтының проблемаларын құқықтық ғылыми талдауға арналған. Мақалада жер қатынастарын реттеудің тарихи, құқықтық және экономикалық аспектілері қарастырылады, құқықтық қайшылықтарға, нормативтік-құқықтық базаның олқылықтарына, заңнамалық актілердің жүйесіздігіне және ведомствоаралық өзара іс-қимылдың күрделілігіне байланысты негізгі проблемалар анықталады. Қазақстан Республикасының жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуында меншік институтының эволюциясы мен меншік институтының бекітілуі қоғамның экономикалық әл ауқатына ықпалы анықталды.

Зерттеудің мақсаты Қазақстан Республикасының жер заңнамасын қалыптастыру және дамыту процесінде меншік институтының проблемаларын жан-жақты талдау болып табылады. Мақалада жер қатынастарына қатысты құқықтық нормалардың тарихи эволюциясын қарастыру, негізгі құқықтық және институционалдық проблемаларын қарастырып, осы саладағы заңнаманы одан әрі жетілдіру перспективаларын анықтау көзделеді. Зерттеудің әдіснамалық негізі бар мәселелерді жан-жақты бағалауға және оларды шешу жолдарын ұсынуға мүмкіндік беретін салыстырмалы талдау, жүйелік тәсіл және құқықтық модельдеу болып табылады.

Авторлар жерге меншік институтының тарихи даму кезеңдерін ғылыми тұрғыдан негіздей білді. Мақаладағы негізгі идеялар жер қатынастарын құқықтық реттеуді зерттеуге арналған болашақ ғылыми жұмыстарға негіз болуы мүмкін. Сонымен қатар, мемлекеттің, бизнестің және азаматтардың мүдделерінің теңгерімін қамтамасыз етудің маңыздылығы атап өтіледі, бұл экономикалық өсуді, әлеуметтік әділеттілікті және аграрлық сектордың тұрақты дамуын қамтамасыз ететін құқықтық механизм құруға мүмкіндік береді.

Түйінді сөздер: жер заңнамасы; меншік институты; құқықтық реформа; салыстырмалы талдау; құқықтық модельдеу.

Кіріспе

Қазақстан Республикасының жер заңнамасын қалыптастыру және дамыту процесі кеңестік құқықтық жүйеден қазіргі заманғы нарықтық қатынастарға көшу кезеңінде елде болған терең тарихи, әлеуметтік-экономикалық және құқықтық өзгерістерді көрсететін көп қырлы және серпінді құбылыс болып табылады. Бұл процесте экономикалық дамудың да, құқықтық реттеудің де негізі болып табылатын меншік институты ерекше орын алады [1.89]. Жер ресурстары экономикалық қызметтің әртүрлі түрлерін жүзеге асыруға негіз бола отырып, мемлекет, бизнес және

азаматтардың мүдделері шоғырланған стратегиялық маңызды объект болып табылады. Сондықтан да Қазақстан Республикасының жер заңнамасындағы меншік институтының мәселелері теориялық құқықтық тұрғыдан зерттелуі тиіс мәселелердің қатарын толықтырады.

Жер мәселелерін шешудің негізгі бағыты экономикалық тұрғыдан маңызды болғандықтан жерді рационалды пайдалануын үйлестіру — жер құқықтарының басты қағидаларының бірі болуы керек. Тиімді экономикалық тетіктерді қалыптастыру, заңнамада бекітіліп, өз тиімділігін дәлелдеген нарықтық тәсілдерді сүйене отырып,

* хат-хабарларға арналған автор. E-mail: galim200385@mail.ru.

жер және басқа да табиғи ресурстарды ұтымды пайдалану, сондай-ақ мемлекеттік жер бақылауын жүзеге асыру мықты әлеуметтік бағдарға ие болуы қажет, себебі жерді қорғау ең алдымен адамзат қоғамының тұрақтылығын қамтамасыз етуге, қоғам мүшелерінің әл-ауқатын арттыруға бағытталған. Сонымен қатар осы бағыттардың басты және ортақ мақсаты қоғам игілігі үшін жерге құқықтық жүзеге асыруды ұйымдастыру екенін ескерген жөн [1, с. 82].

Қазақстан Республикасының жер заңнамасын қалыптастырудың тарихи жолы бұрынғы мемлекеттік жүйенің ыдырау үдерісімен және меншікті реттеудің нарыққа бағдарланған жаңа үлгілеріне көшумен тығыз байланысты. Кеңестік кезеңде жермен байланысты қатынастар орталықтандырылған түрде реттелді және сөздің толық мағынасында жеке меншік институтының болмауымен сипатталды. Тәуелсіздік алғаннан кейін Қазақстан құқықтық нормаларды қайта құру, заңнаманы нарықтық экономиканың шындығына бейімдеу, сондай-ақ мемлекет пен жеке тұлғалардың мүдделері арасындағы тепе-теңдікті іздеу қажеттілігіне тап болды. Осыған байланысты реформалардың негізгі элементі азаматтардың мүліктік құқықтарын қорғауға және жер ресурстарын пайдалану үшін тұрақты құқықтық база құруға бағытталған құқықтық тетіктерді әзірлеу және енгізу болды.

Осы саладағы заңнаманың алдында тұрған орталық мәселелердің бірі-нақты меншік институтын құру. Жер учаскелері құқықтық айналымның маңызды объектілерінің бірі бола отырып, құқықтық қатынастарды орнатуда ерекше тәсілді қажет етеді. Меншікті заманауи түсіну объектіні иелену, пайдалану және басқару мүмкіндігін ғана емес, сонымен қатар өздері заңсыз араласудан қорғауға кепілдік беретін құқықтарын пайдалануын болжайды. Алайда, Қазақстандағы меншік институтын трансформациялау процесі кеңестік құқықтық жүйенің мұрасы, әртүрлі әлеуметтік топтардың мүдделерін ескеру қажеттілігі, сондай-ақ сыртқы экономикалық процестер мен халықаралық стандарттардың әсері сияқты көптеген факторлармен күрделене түседі. Нәтижесінде мемлекеттің де, жеке сектордың да талаптарын қанағаттандыра ала-

тын әділ шешімдерді табу қажеттілігі туындайды.

Меншік институтының жер заңнамасындағы маңыздылығы оның әлеуметтік-экономикалық салдарына да байланысты. Жер ресурстары экономикалық айналымның объектісі ғана емес, сонымен бірге мемлекеттің әлеуметтік саясатының маңызды құралы болып табылады. Жерді тиімді пайдалану, бір жағынан, ауыл шаруашылығына, құрылыс пен өнеркәсіпке инвестицияларды белсенді тартуды, екінші жағынан, азаматтардың тұрғын үй алу құқығын қамтамасыз етуді және өмір сүру жағдайларын жақсартуды көздейді. Сонымен қатар, жер қатынастарын тиімсіз реттеу жерді мақсатсыз пайдалану проблемаларының, сыбайлас жемқорлық тәжірибелерінің туындауына, сондай-ақ стратегиялық маңызды ресурстарға мемлекеттік бақылаудың жоғалуына әкеп соғуы мүмкін. Сондықтан жер заңнамасындағы меншік институтын жетілдіру экономикалық мүдделер мен әлеуметтік әділеттілік арасындағы тепе-теңдікті қамтамасыз ететін тетіктерді әзірлеумен қатар жүруі керек.

Осылайша, Қазақстанның жер заңнамасында меншік институтын қалыптастыру мен дамытуға байланысты проблемалар заң шығарушылар тарапынан да, ғылыми қоғамдастық тарапынан да назар аударуды талап ететін күрделі және көп қырлы мәселе болып табылады. Бұл мәселелерді шешу елдегі тұрақты экономикалық өсуді, инвестициялар тартуды және әлеуметтік тұрақтылықты қамтамасыз ету үшін стратегиялық маңызға ие. Жаһандық экономикалық өзгерістер мен интеграциялық процестердің күшеюі жағдайында жер қатынастарын құқықтық реттеуді жетілдіру ұлттық экономиканың табысты дамуы мен құқықтық тәртіпті нығайту үшін қажетті шартқа айналады.

Материалдар мен зерттеу әдістері

Ұсынылып отырған зерттеуде Қазақстан Республикасының жер заңнамасын дамытудағы меншік институтының проблемаларын кешенді талдау үшін жер қатынастарын құқықтық реттеуді қалыптастырудың тарихи алғышарттарын да, туындайтын қазіргі

заманғы сын-тегеуріндерді де жан-жақты бағалауға мүмкіндік беретін тарихи-құқықтық әдісті, салыстырмалы құқықтық талдауды, нормативтік-құқықтық тәсілді және құқықтық модельдеу әдісін қамтитын құқықтық зерттеу әдістерінің интеграцияланған кешені қолданылады өтпелі кезең және жаһандық экономикалық өзгерістер жағдайында зерттеледі. Тарихи-құқықтық әдіс кеңестік құқықтық жүйенің мұрасынан бастап қазіргі заманғы реформаларға дейінгі құқықтық нормалардың эволюциясын анықтауға, өткен тәжірибелердің Қазақстандағы меншік институтының қалыптасуына әсерін анықтауға ықпал етеді. Эмпирикалық деректер мен теориялық тұжырымдамаларды біріктіре отырып, құқықтық модельдеу әдісі реформалардың құқықтық салдарын болжауға және мүмкін болатын өзгерістердің тиімділігін бағалауға мүмкіндік береді, бұл жер қатынастары саласындағы заңнаманы дамытудың стратегиялық бағыттарын әзірлеуге ықпал етеді. Аталған әдістерді кешенді қолдану құқықтық реттеуді жетілдіру, азаматтардың мүлктік құқықтарын қорғауды күшейту және қазіргі заманғы серпінді құқықтық және экономикалық орта жағдайында жер ресурстарын тиімді басқару үшін тұрақты құқықтық тетік құру бойынша негізделген ұсынымдарды қалыптастыруға ықпал ете отырып, меншік институтының проблемаларын жүйелі және терең талдауды қамтамасыз етеді. Осылайша, осы әдістерді кешенді пайдалану жер қатынастары саласында болып жатқан процестерді терең теориялық түсінуді ғана емес, сонымен қатар заңнамалық базаны жетілдіруге ықпал ететін тұжырымдардың практикалық маңыздылығын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Тарихи алғышарттар мен қазіргі тенденцияларды талдай отырып, зерттеу тұрақты құқықтық модельді қалыптастырудың маңызды шарты болып табылатын ұлттық құқықтық жүйенің ерекшелігін ескере отырып, озық халықаралық тәжірибені интеграциялау қажеттілігін көрсетеді.

Талқылау

Қоғамдық-экономикалық реформалар кезеңінде жерге қатысты заңнаманың қарқынды жетілуі мен жаңаруы заңды үрдіске айналды. Осы өзгерістер жер-

құқықтық нормалардың тиімді әрекет етуін әрі нығайта түсуіне ықпал етеді. Қазақстан Республикасының жаңа Жер кодексін қабылдау жер қатынастарын реттеудегі ерекше рөлді сақтап қалды. Сол себепті жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалану мемлекеттік қызметтің басымды бағыты болып қала береді [2, 6 б.]. Қазақстан Республикасын жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуын кеңестік жүйеден нарықтық экономикаға өткенге дейінгі аралықта жер қатынастарын мемлекеттік құқықтық реттеу институты және меншік нысанымен байланыстыра отырып қарастыру өзекті болып отыр.

Қазақстандағы жер қатынастарын құқықтық реттеудің қалыптасуы Қазақстан тарихының бөлігі ретінде өзіндік ерекшеліктері бар үрдіс. Адамзат қоғамының дамуының барлық кезеңдерінде жер ресурстарын пайдалану сипаты нақты аумақтардың табиғи жағдайларымен және материалдық өндірістің бағытымен тығыз байланысты. Жерді экономикалық даму мақсатында пайдалану қоғамның эволюциясы процесінде жер қатынастарын құқықтық реттеу жолдарын ерекшеліктерін негіздейді.

Сонымен Қазақстан Республикасында жер меншігі мен шаруашылық нысандарының қалыптасуы мен дамуының тарихи кезеңдерін бірнеше негізгі кезеңдерге бөлуге болады, олардың әрқайсысы белгілі бір саяси және экономикалық өзгерістермен сипатталады.

Ежелгі кезең және феодализм дәуірі Ежелгі уақытта Қазақстандағы жерді қауымдастықтар мен тайпалар қолданған. Жер ұжымдық меншікте болды, ал жерді басқару ақсақалдар мен бастықтар сияқты дәстүрлі билік формалары арқылы жүзеге асырылды. Ортағасырлық кезеңде, феодализм дәуірінде жерлер ішінара жерді егіншілік үшін пайдаланған бастықтар мен феодалдардың жеке меншігіне айнала бастады.

Отарлық кезең (XIX-XX ғасырдың басы). Ресей империясы дәуірінде Қазақстан жерлері белсенді отарлау объектісіне айналды, бұл жер иелену құрылымының өзгеруіне әкелді. Казактарды отарлау және жерді игеру барысында аумақтың едәуір бөлігі орыс дворяндары мен жер иелеріне берілді. Осы уақытта казак ауылдары мен басқа

да әкімшілік бірліктерді енгізу арқылы жер ресурстарын қайта бөлу процесі басталды.

Кеңес кезеңі (1920-1991) Кеңес өкіметі орнағаннан кейін жерді ұлттандыру процесі басталды, ол кезде барлық жер мемлекеттік меншік деп танылды. Жер жеке меншіктен шығып, ұжымдық және мемлекеттік басқару үшін қайта бөлінді. 1920 жылдары жерді шаруалар арасында қайта бөлуге және ұжымдық шаруашылықтар (колхоздар мен совхоздар) құруға бағытталған кулактарды жою және жер реформасы сияқты жер реформалары ұйымдас-тырылды. 1960-1970 жылдары механикаландырылған ауыл шаруашылығы және кең ауқымды жер иелену мемлекет тарапынан бақылауды күшейте отырып, совхоздар арқылы белсенді дамыды.

Тәуелсіздік кезеңі (1991 жылдан қазіргі уақытқа дейін). 1991 жылы тәуелсіздік алғаннан кейін Қазақстан жер қатынастарын реформалау процесін бастады. 1990 жылдары жерді жекешелендіру реформасы жүргізілді, бұл ауыл шаруашылығында жерге жеке меншік құқығын құруға әкелді. 2000 жылдары жерді пайдалануды, азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге құқықтарын, сондай-ақ жерді жалға беру мен сату мәселелерін реттейтін жер кодексі қабылданды. Қазіргі уақытта Қазақстанда жер жеке, мемлекеттік және коммуналдық меншікке бөлінеді. Заманауи реформалар жерді басқаруды жақсартуға, ауыл шаруашылығын жаңғыртуға және азаматтардың жер құқықтарын қорғауға бағытталған.

Өткен ғасырдың ортасы мен аяғында жер қатынастарын құқықтық реттеу негізінен мемлекеттік органдардың жерді беру және алу тәртібін, жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін анықтау мәселелері реттелінді. Бұл ретте егіншілік технологиясына шамадан тыс араласу, тиімді егіншіліктің құқықтық, экономикалық және өзге де ынталандыруларының жетілмегендігі, сондай-ақ жер бетінде шаруашылық жүргізу еркіндігінің болмауы байқалды [2, 63 б.].

С.З. Зиманов пен А.Е. Ершовтың зерттеулерінде Қазақстанда жерге меншік институты болғанын мәлімделеді. Жеке көшпелі жолдарды қоғамдық пайдалану және жерге коммуналдық меншік ұғымдарын араластыруды ғалым-

дар қолдамайды. Қазақ феодалдык қоғамының ерекшеліктеріне зерттеу көшпелі жер учаскелеріне қоғамдық пайдаланудың болғанын дәлелдейді. Оның дәлелі ретінде жер учаскелерінің феодалдардың атымен аталуымен расталады. Егерде жер учаскесін байланысты қандайда бір дау туындайтын болса сол учаскесінің меншік иесінің атымен байланыстырылды. Көбінде құнарлы жерлер бай феодалдардың қолында болып, қарапайым халық жерлерді пайдалануда қиындықтарға тап болып отырды.

Осы іспеттес тарихи фактілер Қазақстан Республикасында феодалдардың сол кездегі жерге жеке меншік құқытарының болғанын растайды. Жерге жеке меншік институты қазіргімен салыстырғанда өзгеше сипатқа ие болды. Ғылыми тілмен айтқанда көшпелі өмір салтына бейімделген меншік құқығы болды [3].

Қазақстан Республикасында жерге меншік нысандары мен шаруашылығын қалыптастыру және дамыту тарихын бірнеше негізгі кезеңдерге бөлуге болады, әрқайсысы өзіне тән саяси және экономикалық трансформациялармен ерекшеленеді.

Қазақстан Республикасында жер қатынастарын реттеу терең тарихи бастамалармен байланысты үрдіс болғандықтан, өзіндік ерекшеліктерге ие. Жерге меншік құқығы мен пайдалану құқығын заңнамалық реттеуге нарықтық экономикаға өтудегі жер қатынастарын құқықтық қамтамасыз ету қажеттілігіне қарай қалыптаса бастады. Сарапшылардың пікірінше, Қазақстан Республикасын жер қатынастарының құқықтық тарихы бірнеше айтулы кезеңдерге бөліп қарастырылады. Қазақстанның Ресейге қосылғанға дейінгі жер қатынастары, Ресей империясының құрамында болған кездегі жер қатынастары және тәуелсіз Қазақстанның жер қатынастары [4].

Жер қатынастарын құқықтық реттеу тарихы, қала құрылысы мен жер заңнамасының жалпы тарихы сияқты, қоғамның тарихи дамуының күрделі және көп қырлы процесінің көрінісі болып табылады. Қала жерлері туралы заңнаманың эволюциясы құқықтық нормалардың өзгеруін ғана емес, сонымен

бірге ғасырлар бойы болған терең әлеуметтік-экономикалық өзгерістерді де көрсетеді. Бұл процестің негізінде ата – бабалардан қалған дәстүрлер, орталықтандырылған мемлекеттер билікке келгенге дейін Жер ресурстарын пайдалану тәртібін анықтайтын әдеттегі құқық нормалары, содан кейін өзгеріп отыратын қоғамдық-саяси режимдер жағдайында жерді пайдалануды реттеуге бағытталған заңнамалық бастамалар жатыр [5].

Қазақстанның Ресей империясына қосылуымен XIX ғасырдың ортасында жер қатынастарын құқықтық реттеуде түбегейлі өзгерістер болды. Империя жариялаған 1868 жылғы жер реформасы Қазақстан аумағын мемлекеттік меншік деп жариялады, бұл алғашқы жерге меншік нысанының тарихындағы елеулі өзгеріс болды. Бұл кезең қалыптасқан дәстүрлерден біртіндеп бас тартумен де, ресей заңнамасының нормаларын отандық заңнамаға енгізумен ерекшеленді. Патшалықтың отаршылдық саясатында қоғамдық жерлерді басып алу процесі басталды, онда жер учаскелері казак қауымдастықтарын қоныстандыру үшін берілді, бұл дәстүрлі жер пайдалану жүйесіне үлкен әсер етті [6]. Бұл ретте қазақ құқықтық дәстүрінің белгілі бір элементтері, мысалы, ауылдарда жерді пайдалануды реттейтін нормалар сақталды, бұл әртүрлі құқықтық жүйелердің күрделі өзара іс-қимылын айғақтайды. Дәл осы уақытта жерге меншік нысанының заңнамалық деңгейде өзгертілуі мемлекеттің тәуелсіздігіне қауіп төндірді. Себебі, мемлекеттің негізгі белгілерінің бірі ол оның территориясы болса, сол территорияның басқа мемлекеттің меншігіне өтуі отандық жер қатынастарын құқықтық реттеудің дербестігіне теріс ықпалын тигізді [7, с. 46].

1785 жылы 21 сәуірде Екатерина II шығарған «Жалованная грамотасы» қала жерлері туралы заңнаманың дамуында ерекше маңызға ие болды, ол Ресей империясының барлық қалалары үшін ортақ маңызы бар алғашқы заңнамалық акт болды. Бұл құжат қалалық жерлерді реттеудің негізгі принциптері мен нормаларын бекітті, қалалық жерлердің құрамын, оларды беру тәртібін анықтады және қалалардың шекараларын қалыптастырудың заңды негізін белгіледі. Бұл

нормалар қала құрылысы шекараларын заңды түрде бекітуге ықпал етіп қана қоймай, кейіннен қалалық жерлерді пайдалануды реттеудің тұтас құқықтық жүйесін құруға мүмкіндік беретін заңнаманы одан әрі жүйелеудің негізін қалады [8].

XIX ғасырдың бірінші жартысында жер қатынастарын реттеудің құқықтық тәжірибесі қалаларда жерді пайдаланудың жекелеген мәселелерін реттеуге бағытталған 150-ден астам нормативтік актілерді шығару мен тарихта ерекшеленді. Осы актілердің жүйесіздігіне қарамастан, дәл осы кезең қалалық жерлерді беруді, құрылысты жүзеге асыруды, жер учаскелерімен мәмілелер жасауды және олардың пайдаланылуын бақылауды реттейтін базалық қағидалар мен нұсқамаларды енгізумен ерекшеленді. Осы жердегі маңызды мәселе әр түрлі сипаттағы нормативтік құқықтық актілерде көрініс тапқан нормалардың жалпызаңнамаға біріктірумен байланысты қала құрылысы қатынастарын реттеудің бәріңғай жүйесінің қалыптасуымен сипатталды.

Кеңес кезеңінің бастапқы кезеңінде қалалық жерлерді реттеу мәселесі күрделі және даулы болып қала берді. Енгізілген жарлықтар мен нормативтік актілер жұмысшылардың мүдделерін қорғауға және жер ресурстарын ұтымды пайдалануды қамтамасыз етуге баса назар аудара отырып, қалалық жерлердің құқықтық режимін біртіндеп анықтады. «Мемлекеттік жер қоры» сияқты ұғымдардың пайда болуы және қалалық жерлерге арнайы мәртебе беру осы саладағы заңнаманы жүйелеудің басталуын белгіледі. Кеңестік кезеңдегі заңнама біртіндеп кодификацияланды – алдымен 1922 жылғы РСФСР Жер кодексі арқылы, содан кейін жер учаскелерін жалға беру, олардың пайдаланылуын бақылау, сондай-ақ жер дауларын шешу мәселелерін реттейтін ережелер мен ережелер арқылы. Бұл процесс заңнаманы социалистік мемлекеттің идеологиялық көзқарастарына және қалалық басқарудың практикалық талаптарына сәйкес келтіру қажеттілігіне байланысты болды. Осы кодексте жер қатынастары егжей тегжейі қарастырылды және РСФСР аумағындағы барлық жерлер мемлекеттің меншігі болып есептелінді ал ауылшаруашылығындағы жерлер

мемлекеттің жер қорын құрады. Халық комисариаты мен жергілікті органдар арқылы басқарылды [9].

Кеңес өкіметі орнағаннан кейін жерді ұлттандыру және жеке меншіктің күшін жою жағдайында жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін, сондай-ақ жер учаскелерін пайдалануды бақылау тәртібін айқындайтын жаңа құқықтық нормалар енгізілді. 1925 жылғы 13 сәуірдегі ВЦИК және РСФСР ХКК Жарлығымен бекітілген қалалардағы жер тәртібі туралы ережені қабылдау осы саладағы заңнаманы құрылымдаудағы маңызды қадам болды. Бұл нормативтік акт қалалық жерлер ұғымын бекітті, олардың құрамын анықтады, учаскелерді пайдалануға беру тәртібін белгіледі және олардың пайдаланылуын бақылау тетіктерін енгізді. Осылайша, осы кезеңнің заңнамасы Кеңес өкіметінің идеологиялық көзқарастарын көрсетіп қана қоймай, сонымен бірге жұмысшылардың мүдделерін қорғауға және жер ресурстарын ұтымды пайдалануға бағытталған жер қатынастарын реттеудің тұрақты жүйесін қалыптастыруға ықпал етті [10, с. 52].

Қала жерлері туралы заңнаманың қазіргі жүйесі интегративтілікпен, жүйелілікпен және икемділікпен сипатталады. Көп жылдық тәжірибе негізінде әзірленген заңнамалық нормалар қалалық жерлерді беру және пайдалану мәселелерін реттеп қана қоймай, сонымен қатар тиімді қала құрылысын жоспарлау, қала құрылысын қайта құру, тарихи-мәдени мұраны қорғау және экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасауға мүмкіндік береді.

Қала жерлері туралы заңнаманың дамуында байқалған тарихи сабақтастық өткен дәуірлердегі жинақталған тәжірибенің қазіргі заманғы құқықтық институттардың қалыптасуына қалай негіз болғанын көрсетеді. Кәдімгі құқық нормаларынан бастап, патша және империялық дәуірлердің актілері арқылы, революциялық жарлықтар мен кеңестік заңнамалық бастамалар арқылы, тәуелсіз Қазақстанның қазіргі заманғы нормативтік актілеріне дейін біртұтас тенденцияны байқауға болады

– мемлекеттің жер ресурстарын тиімді және ұтымды пайдалануды қамтамасыз етуге, жұмысшылардың мүдделерін қорғауға және қалалардың тұрақты дамуы үшін құқықтық жағдайлар жасауға деген ұмтылысы

1970 жылдардың басында қабылданған одақтас республикалардың жер кодекстері жер заңнамасы негіздерінің нормаларын едәуір дәрежеде қайталап, оларды аймақтардың нақты жағдайларына бейімдеді. Атап айтқанда, 1971 жылғы 21 шілдеде қабылданған Қазақ КСР Жер кодексі қалалық елді мекендердің жерлері ұғымын бекітіп, олардың құқықтық режимі мен пайдалану тәртібін айқындады. Бұл нормативтік акт жоспарлы экономика жағдайында жер қатынастарын реттеудің маңызды құралына айналды, жерді пайдалануды ретке келтіруге ықпал етті, сондай-ақ жер ресурстарын ұтымды пайдалануды бақылауды қамтамасыз етті.

КСРО-ның ыдырауымен және тәуелсіз мемлекеттердің құрылуымен байланысты 1990 жылдардың өтпелі кезеңі қалыптасқан құқықтық нормаларды қайта қарауды және заңнаманы жаңа экономикалық және саяси шындықтарға бейімдеуді талап етті.

1990 жылғы 16 қарашадағы Қазақ КСР Жер кодексінің қабылдануы өтпелі кезең заңнамасының дамуындағы маңызды кезеңді белгіледі¹. Нарықтық қайта құру және меншік нысандарының өзгеруі жағдайында заңнама жаңа сын – қатерлерге жауап беруге - Жер ресурстарын құқықтық қорғауды қамтамасыз етуге, жерді пайдалануды реттеудің тұрақты жүйесін қалыптастыруға және жерді мемлекет пен қоғамның мүддесі үшін тиімді пайдалануға жағдай жасауға тиіс болды. Бұл кезең парадигманың айтарлықтай өзгеруімен сипатталды жоспарлы реттеуден құқықтық мемлекет, нарықтық экономика және әлеуметтік әділеттілік қағидаттарына бағытталған жүйеге. Тәуелсіз Қазақстан Республикасында елді мекендер жерлерінің құқықтық режимі Президенттің Жарлықтарымен, 1995 және 2001 жылдардағы «Жер туралы» заңдармен², сондай-ақ 2003 жылғы 20 маусымдағы ҚР Жер кодексімен айқын-

¹ Земельный кодекс Казахской ССР (16 ноября 1990 г. №332-ХІІ) (утратил силу) // URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=100026 (дата обращения: 02.02.2025).

² «О земле» Указ Президента Республики Казахстан от 22 декабря 1995 г. N2717, имеющий силу Закона. Утратил силу - Законом РК от 24 января 2001 г. N153 ~Z010153 // URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002717_info (дата обращения: 02.02.2025).

далды³. Қазіргі заманғы заңнама тарихи тәжірибені көрсетеді және қарқынды дамып келе жатқан экономика, урбанизация және қала халқының өсуі жағдайында жер ресурстарын ұтымды пайдалануды қамтамасыз етуге ұмтылады. Кеңестік кезеңде белгіленген жерге мемлекеттік меншік қағидаттары іргелі болып қала береді, алайда заңнама қазіргі заманның талаптарын ескере отырып өзгерістерге ұшырайды – ол жеке кәсіпкерлік бастаманы дамытуға, инвестициялар тартуға, сондай-ақ мемлекет, бизнес және азаматтардың мүдделері арасындағы тепе-теңдікті қамтамасыз етуге бағытталған.

Әрбір тарихи кезеңге тән елеулі өзгерістерге қарамастан, жер қатынастарын қоғамның экономикалық өмірін басқару құралы ретінде мемлекеттік реттеу идеясы ортақ элемент болып қала береді. Заңнама әрқашан уақыттың элеуметтік-мәдени және экономикалық қажеттіліктерін көрсетті, мейлі ол қорғанысты қамтамасыз ету, Революцияға дейінгі дәуірде сауда мен қолөнерді дамыту немесе өнеркәсіптік өндірісті ұйымдастыру және кеңестік кезеңдегі урбанизация. Тәуелсіз Қазақстанда бұл дәстүр жаңа дамуға ие болды – заңнамалық жүйе жерді пайдалануды реттеп қана қоймай, экономикалық өсуді ынталандыруға, инновациялық дамуға ықпал етуге, құқықтық реттеудің ашықтығы мен болжамдылығын қамтамасыз етуге, сондай-ақ экологиялық ресурстарды қорғауға арналған [11].

Жеке меншік құқығы тұжырымдамасының дамуы республикамыздың негізгі нормативтік актілерінде түпкілікті институттандырылғанға дейін ұзақ және көп сатылы қалыптасу процесінен өткені байқалады. Бастапқыда «жекеленген меншік» ретінде анықталған бұл институт оның мазмұнын дәйекті түрде нақтылау арқылы дамыды, бұл бірқатар аралық категориялардан (мысалы, азаматтардың меншігі, жеке меншік, жеке Өндірістік меншік және басқалар) жеке меншік деген толыққанды тұжырымдамаға көшуде көрінді.

Хаджиев А. монографиясында Отандық жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуын зертей отырып, жер заң-

намасының қалыптасуындағы жерге меншік институтының мәселелеріне тоқталып өткен. Ғалымның пікірінше жерге жеке меншік жерлерді азаматтық және шаруашылық айналымға белсенді тартудың жолын ашты; ол жер ресурстарын рационалды бөлуді және ұтымды пайдалануды қамтамасыз ететін экономикалық тетіктерді іске қосуға мүмкіндік берді. Сонымен қатар жекеменшік меншік жерге қатысты құқықтық кепілдігін нығайтып, меншік иесінің әрекеттеріне мақсаттылық пен сенімділік беретінін атап көрсетті. Тек нағыз меншік иесі ғана жерді үздіксіз жетілдіру жөнінде қамқорлық танытып, мелиорация мен суғару жүйелеріне инвестиция құя алады, топырақ құнарлылығын арттыруға шынайы үлес қоса алады. Дұрыстап реттелген жекеменшік меншік — жер қатынастары саласына сырттан капитал тартудың ең тиімді механизмі. Тиісті ынталандыру болған жағдайда, жалға алушы емес, жер иесі ұзақ мерзімді перспективаға есептелген ауқымды капитал салымдарын жүзеге асырады. Сонымен қатар мемлекетке тән эксклюзивті меншік құқығынан бас тарту басқару аппаратын қысқартып, шенеуніктер санын және олардың ұстауына кететін шығындарды айтарлықтай төмендетуге жағдай жасайды. Жерге жеке меншік енгізілген жағдайда жерді пайдалану экологиялық талаптар тұрғысынан да тиімдірек болатыны дәлелденген [12, с. 96].

Заманауи жағдайда жерге меншік құқығы бірнеше нормативтік құқықтық актілерде бекітілген. Оның ішінде ең алдымен Қазақстан Республикасының Конституциясын атап өткен жөн. Еліміздің негізгі заңында Қазақстан Республикасында мемлекеттік меншік пен жекеменшік танылады және бірдей қорғалады делінген. Ал жер және оның қойнауы, су көздері, өсімдіктер мен жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар халыққа тиесілі. Халық атынан меншік құқығын мемлекет жүзеге асырады. Жер, сондай-ақ заңда белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін⁴. Сонымен қатар жер кодексі бойынша жеке меншікке жат-

³ Земельный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 // URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442> (дата обращения: 02.02.2025).

⁴ Қазақстан Республикасының Конституциясы. 1995 жылғы 30 тамыздағы республикалық референдумда қабылданған // URL: https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000_info (жүгінген күні: 02.06.2025).

пайтын жер учаскелерін есепке алмағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар жеке меншікке алуы мүмкіндігін бекітеді⁵.

Азаматтық кодекске сай жер мен оның қойнауы, су, өсімдіктер мен жануарлар әлемі және басқа да табиғи ресурстар – Қазақстан халқының меншігі. Меншік құқығын Қазақстан халқы атынан мемлекет жүзеге асырады. Бұл жүзеге асыру мемлекеттік меншік тәртібі арқылы, халықтың мүддесін қорғау мақсатында жүргізіледі. Сонымен бірге, заңда көрсетілген негіздер мен шектеулер аясында жер жеке меншікке де өтуі мүмкін⁶.

Қорытындылай келе, Қазақстан Республикасындағы жер қатынастарының құқықтық негіздері заңнамада нақты айқындалған байқаймыз. Конституция мемлекеттік және жеке меншікті тең қорғаса, азаматтық кодекс жер мен табиғи ресурстарды халық меншігі ретінде бекітеді. Жер кодексі заңда көрсетілген шарттар мен шектеулерді сақтай отырып, мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін жеке меншікке беру тәртібін реттейді. Осылайша, жер қатынастары мемлекет пен халық мүддесін үйлестіретін біртұтас құқықтық режимге негізделеді.

Отандық ғалым Ә.Е. Бектұрғанов, жерге қатысты құқықтық қатынастар ұғымына құқықтық нормалар, азаматтардың ерік-қалауындағы іс-әрекеттер, жерді пайдалану тәртіптері және жердің мемлекеттік меншігі секілді элементтер кіреді деген тұжырым жасайды. Дегенмен, бұл ұғым аясында аталған барлық элементтер толығымен қамтылмайды, ал қамтылған жағдайда да жер құқықтық қатынастардың мәнін толық ашуға мүмкіндік бермейді. Нәтижесінде жерді біржақты түрде тек мемлекеттік меншіктің объектісі ретінде ғана қарастырып, барлық құқық қатынастарын осы меншіктен туындайды деп түсінуге себеп болып отыр. Сонымен қатар, ғалымдар жердің бірінші кезекте табиғи объект және байлық екенін ескермейді [13, 85 б.].

Ғалымның осы пікірін ескеретін болсақ жерге меншіктің жаңа түрін енгізу қажет деген қорытындыға келеміз.

Қосанов Ж.Х., пікірінше радикалды экономикалық реформалар аясында меншік иесіне мүлкті иелену, пайдалану және онымен распоряжение ету құқықтары айтарлықтай өзгеріске ұшырады. Құқықтық актілер мемлекетке экономикалық қатынастарға араласу шектерін, формалары мен шарттарын, соның ішінде мемлекет – меншік иесі ретінде құқықтық өкілеттіктерінің шектерін анықтауға мүмкіндік береді. Тәуелсіз Қазақстан Республикасының жерге мемлекеттік меншігі аграрлық секторда өндіріс құралдары мен өндірілген өнімге жеке меншік негізінде әртүрлі шаруашылық нысандарын қалыптастыру үшін қажетті шарт болып табылады. Жерге мемлекеттік меншік жеке меншікке қайшы келмей, керісінше оның қалыптасуының маңызды шарты ретінде қызмет атқарады. Демек жерге мемлекеттік меншік нысанының бекітілуі жеке меншік құқығын жүзеге асыруға кедергі келтірілмейді [14, с. 63.]

Ибраев А.С. пікірінше, нарықтық қатынастарға өту жерге меншік және мүлік құқығының заттық түрлері мәселелеріне қатысты бірқатар күрделі сұрақтарды туындатты. Кеңестік жүйеде жеке меншік институты түбірімен бұрмаланып, заттық құқықтар институты мүлде жойылды. Кеңестік жер заңнамасына сәйкес барлық жердің заңды иесі – мемлекет болып табылады; совхоздар мен колхоздар тек жерді пайдалану құқығына ие болды, ал жерді сапалы ұстау мен оны жақсарту міндеттері толықтай мемлекетке жүктелді. Сонымен қатар, совхоздар мен колхоздарға өндірген ауылшаруашылық өнімдерін дербес иелену және өткізу құқығы берілмеді. Нәтижесінде шаруа қожалықтары өндіріс көлемі мен сапасын арттыруға қажетті ынталы болды десе де, нақты мотивацияға ие болмады [15, с. 9].

Отандық ғалым Б.А. Жүсіпова өз зерттеуінде жерді мемлекеттік меншікте бекіту ерекшеліктерін талдай отырып, мемлекеттің жерді жалғыз иелену, пайдалану және билік ету құқығы бірнеше онжылдық бойы шаруалардың жерден оқшаулануына, ең алдымен еңбек мотивациясының әлсіреуіне және өнімділіктің төмендеуіне әкеліп,

⁵ Земельный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 // URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_\(дата_обращения:02.06.2025\)](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_(дата_обращения:02.06.2025)).

⁶ Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі. 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Заң №4819 // URL: [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K9400004819_/info_\(жүгінген_күні:_02.06.2025\)](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K9400004819_/info_(жүгінген_күні:_02.06.2025)).

салдарынан өндірістің құлдырауына себеп болғанын көрсетеді. Сонымен бірге мемлекет тек жер ресурстарына ғана емес, тауар өндірушілерінің еңбек нәтижелеріне де толық бақылау орнатқанын жазады. Бұл жағдайлар, нарықтық экономикаға бет бұрған басқа елдер секілді, республикада да жер реформасының объективті қажеттілігін айқындады. Демек, жерге жеке меншік институтын енгізу қажеттілігі жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуына ықпал еткен деген қорытындыға келеміз [16, 25 б.].

Сонымен жасалынған зерттеулердің нәтижесінде Қазақстан Республикасы жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуындағы меншік институты мәселелеріне қатысты бірнеше аторлық тұжырымдар жасауға болады. Біріншіден, жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуына жасалынған талдау көрсетілгендей, жерге меншік құқығы даму кезеңдерінің барлығында дерлік өзгеріске ұшырап дамып отырды. Ондай өзгертілердің басты себептердің бірі ретінде мемлекеттегі экономикалық құрылымдардың өзгеруі мен демократиялық құндылықтардың дамуымен сипаттауға болады. Екіншіден, жерге жеке меншік институтының енгізілуі жерді орнықты пайдалануға көмегін тигізетінін зерттеулерде дәлелденді. Үшіншіден, қазіргі уақытта бекітілген жерге меншік институтының анықтамасы қоғам қажеттілігінен азаматтардың жерге деген құқықтарын жүзеге асыруды қамтамасыз етуді көздеп отыр. Дегенменде, жер кодексі жер халықтікі деп бекіткенімен. Оны халық атынан мемлекет жүзеге асырады деген нормамен толықтырып отыр. Яғни халық жерге құқықты тек жанама тұрғыдан жүзеге асырады деген сөз. Біздің пікірімізше, аталған норма ол демократиялық құндылықтардың көрсеткіші болғанымен алдағы тарихи даму кезеңінде әлі де өзгеріске ұшырайды деп пайымдаймыз.

Нәтижелер

Кеңестік кезеңде енгізілген жеке меншіктен бас тарту және кейіннен нарықтық экономика жағдайында мемлекеттік меншік қағидаттарын бекіту жер ресурстарын ұтымды пайдалануды және қоғамдық мүдделерді қорғауды

қамтамасыз етуге ұмтылысты көрсететін заңнаманы дамытудағы маңызды кезеңдерге айналды.

Жүргізілген талдау негізінде Қазақстан Республикасы жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуында меншік институтын сипаттайтын бірнеше негізгі аспектілерді бөліп көрсетуге болады:

1. Жерге меншік институтының тарихи сабақтастық және салт дәстүрлер ережелері негізінде қалыптасты. Дәстүрлі қазақ қоғамында болған әдет ғұрып нормаларынан бастама алып империялық заңнама мен кеңестік жарлықтарға дейін құқықтық реттеудің бірыңғай жүйесі болғандығын айқындайды, онда әрбір тарихи кезең өзгермелі жағдайларға бейімделе отырып, өз түзетулерін енгізді. Бұл сабақтастық дәстүрлі жерді пайдаланудың маңызды элементтерін сақтауға мүмкіндік берді, сонымен бірге жаңа қоғамдық құрылым жағдайында нормаларды модернизациялау мен кодификациялауға ықпал етті.

2. Жерге меншік институтының қалыптасуы мен дамуына әр түрлі құқықтық институттардың интеграциясы әсері болғаны байқалады. Мұндай интеграция қарқынды урбанизация мен индустрияландыруды дамыту жағдайында ерекше маңызды болды, мұнда тек тар салалық тәсілдер қоғамдық мүдделерді жан-жақты қорғауды қамтамасыз ете алмады.

3. Қазақстан Республикасы жер заңнамасының қалыптасуында әлеуметтік және экономикалық өзгерістер меншік институтының дамуына септігін тигізді. Қазақстандағы жер иеленудің тарихы заңнамалық өзгерістер әрдайым экономикалық өзгерістермен тығыз байланыста болғанын көрсетеді – бұл Ресей империясының отаршылдық саясаты, кеңестік кезеңдегі индустрияландыру немесе посткеңестік кезеңдегі нарықтық реформалар. Әр жағдайда заңнамалық база жаңа экономикалық жағдайларды ескере отырып реформаланды, бұл мемлекетке жерді бөлу процесін реттеуге ғана мүмкіндік бермеді,

4. Қазақстан Республикасында жерді құқықтық реттеуді дамытуда мемлекеттің шешуші ролі болды. Жер қатынастарын реттеудегі мемлекеттік реттеу қағидасы үнемі жетілдіріліп отырды. Алғаш рет кеңестік идеологияда бекітілген бұл қағида қазіргі заманғы құқықтық жүйе-

нің негізі болып қала береді, өйткені ол барлық жер ресурстарын біртұтас қорға біріктіруге мүмкіндік береді, бұл олардың пайдаланылуын орталықтандырылған бақылауды қамтамасыз етеді және ресурстарды әр түрлі шаруашылық субъектілері арасында біркелкі бөлуге жағдай жасайды.

Қорытынды

Қазақстанда жер қатынастарын қалыптастырудың тарихи дамуын шартты түрде бірнеше кезеңге бөлуге болады, олардың әрқайсысының өзіндік ерекшеліктері болды және қоғамның әлеуметтік-экономикалық құрылымындағы өзгерістерді көрсетті. Бірінші кезең ежелгі дәуірден бастап Қазақстанның Ресейге қосылуына дейінгі уақытты қамтиды, бұл кезде жер қатынастары дәстүрлі көшпелі нормалармен анықталды, мұнда жерді пайдалану коммуналдық, рулық және тайпалық нормалар негізінде жүзеге асырылды, ал жер бүкіл қоғамдастықтың мүддесі үшін пайдаланылатын иесіз ресурс ретінде қабылданды. Қазақстанның Ресей империясының құрамында болуымен байланысты екінші кезең дәстүрлі нормалардың құқықтық реттеудің жаңа нысандарымен интеграциялануы орын алған отаршылдық қайта құрулармен ерекшеленді, бұл феодалдық меншік элементтерінің пайда болуына және еуропалық модельге тән белгілі бір жер қатынастарының шоғырлануына әкелді, бірақ сонымен бірге көшпелі мал шаруашылығының ерекшеліктері сақталды.

Жер заңнамасының қалыптасу тарихын талдау жерге қатысты құқықтық қатынастарды реформалаудың алғашқы әрекеттері көптеген қайшылықтармен, даулармен және заңнамадағы олқылықтармен бірге жүретіндігін көрсетті. Реформалардың алғашқы кезеңдері құқықтық сенімділіктің жеткіліксіздігімен, мемлекеттік органдар мен жер қатынастарына қатысушылар арасында өкілеттіктердің анық бөлінбеуімен сипатталады. Бұл өз кезегінде жиі жанжалды жағдайларға, сот дауларына және құқықтық белгісіздікке әкелді және инвестициялық ахуал мен жалпы эко-

номиканың дамуына теріс әсер етті. Жаһандану және белсенді экономикалық даму жағдайында жерге меншіктің нақты институтын бекіту мәселесі стратегиялық маңызға ие болды, өйткені құқықтық қатынастардың тұрақтылығы экономиканың аграрлық және өнеркәсіптік секторларын ұзақ мерзімді дамытудың кепілі болып табылады.

Қазақстандағы жер қатынастары тарихындағы, жерге меншік құқығының эволюциясын және оның әлеуметтік-экономикалық трансформациялар контекстінде дамуын қамтитын кең ауқымды өзгерістерді қамтитын аяқтау көптеген аспектілерді мұқият талдауды талап етеді. Тарихи перспективада Қазақстанда жерге меншік құқығы жер тек мемлекеттік немесе ұжымдық меншікте болған кезеңнен бастап, жеке меншік институтының пайда болуына және посткеңестік кезеңде жер қатынастарын реттейтін құқықтық тетіктердің өзгеруіне дейін айтарлықтай өзгерістерге ұшырады. Жерге меншік туралы заңнаманың эволюциясы елдің саяси және экономикалық жүйесіндегі өзгерістерді ғана емес, сонымен бірге халықаралық құқықтық стандарттармен, корпоративтік практикамен және қоғамның ішкі қажеттіліктерімен өзара әрекеттесуді де көрсетті. Жаһанданудың қазіргі процестері отандық және сол сияқты мүдделерді көрсететін құқықтық нормаларды жаңғыртуда маңызды рөл атқарды.

Қорытындылай келе, Қазақстанның жер заңнамасын дамыту мемлекеттен қазіргі заманғы сын-тегеуріндерге жеделден қояды ғана емес, сонымен қатар құқықтық жүйе экономиканың үйлесімді дамуына, азаматтардың құқықтарын қорғауға және жер ресурстарын тұрақты басқаруға ықпал ететін Болашақтың стратегиялық көзқарасын талап ететінін айтуға болады. Құқықтық процестің барлық қатысушыларының күш-жігерінің синергиясы ғана алға қойылған мақсаттарға қол жеткізуге және қазіргі заманғы серпінді құқықтық және экономикалық орта жағдайында меншік институтының жан-жақты дамуын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Әдебиеттің тізімі:

1. Абдраимов Б.Ж., Боголюбов С.А. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации. Монография. М.: Юрист, 2007. 453 с.
2. Стамқұлов Ә.С., Стамқұлова Г.Ә. Қазақстан Республикасының жер құқығы. Жалпы бөлім. Оқу құралы. Алматы: Заң әдебиеті, 2004. 334 б.
3. Зиманов С.З., Еренов А.Е. О характере феодальной собственности на землю в Казахстане // Труды Алматинского юридического института. А.: Казахское государственное издательство, 1955. С. 47–56.
4. Сулейменов М.К. Право на землю: от трудов академика А.Е. Еренова до конституционной реформы 2022 года. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32772105&utm_source=chatgpt.com&pos=12;-36#pos=12;-36 (дата обращения: 10.03.2025).
5. Умербаева Р.Е. Общая характеристика становления и развития законодательства о землях городов // Вестник КазНУ. Серия юридическая. 2010. №1(53). С. 120-125.
6. Ибраимова Г. Землеустройство казахского населения в первой трети XX века (теория и практические подходы). Источник. Караганда, 2006. С. 48-50.
7. Есполов Т.И., Бельгибаев К.М., Сулейменов Ж.Ж. Аграрная экономика. Алматы, 2005. 320 с.
8. Каменский А.Б. Жалованная грамота городам... Режим доступа: https://old.bigenc.ru/domestic_history/text/1979469 (дата обращения: 10.03.2025).
9. Ильиных В. Земельный кодекс РСФСР 1922 г. в контексте решения аграрного вопроса в России. ЕСО. №53(1). С. 43-60. Режим доступа: <https://ecotrends.ru/index.php/eco/article/view/4554> (дата обращения: 10.07.2025).
10. Строкова О.Г. Земельная реформа и земельные отношения в зарубежных странах. М.: Диалог-МГУ, 1998. 356 с.
11. Каримов М.А. Развитие института собственности на землю в Казахстане: исторический обзор // Журнал «Правоведение Казахстана». 2001. №3. С. 52-53.
12. Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан в условиях становления и развития рыночной экономики: проблемы теории, законотворчества и практики: дис. ... док. юрид. наук. Алматы, 2004. 370 с.
13. Бектурганов Ә.Е. Қазақстан Республикасындағы жер құқық қатынастары. Алматы: Жеті Жарғы, 1997. 387 б.
14. Косанов Ж.Х. Теоретические проблемы права собственности и иных прав на землю: дис. д-ра юрид. наук: спец. 12.00.06 при участии Нац. центра гос. науч.-техн. экспертизы. Алматы, 2004. 280 с.
15. Ибраев А.С. Право собственности и иные вещные права на земли сельскохозяйственного назначения в условиях Цифрового Казахстана: дис. ... д-ра философии (PhD); Евраз. нац. ун-т им. Л.Н. Гумилева... Астана, 2023. 150 л.
16. Жусипова Б.А. Жер қатынастарын реформалауды жетілдірудің құқықтық мәселелері. Монография. Астана: Л.Н. Гумилев атындағы ЕҰУ, 2016. 202 б.

© Т.Г. Телеуев¹, А.Е. Бектурганов², 2026

¹Жетысуский университет имени И. Жансугурова, Талдыкорган, Казахстан

²Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Астана, Казахстан
(e-mail: ¹galim200385@mail.ru; ²aebekturganov@mail.ru)

ПРОБЛЕМЫ ИНСТИТУТА СОБСТВЕННОСТИ В СТАНОВЛЕНИИ И РАЗВИТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Аннотация. Предлагаемая научная статья посвящена правовому научному анализу проблем института собственности в контексте формирования и развития земельного законодательства Республики Казахстан в историко-правовом аспекте. В статье рассматриваются исторические, правовые и экономические аспекты регулирования земельных отношений, выявляются основные проблемы, связанные с правовыми противоречиями, пробелами нормативно-правовой базы, бессистемностью законодательных актов и сложностью межведомственного взаимодействия. В ходе исследования определена эволюция института собственности в процессе становления и развития земельного законодательства Республики Казахстан. Установлено влияние института собственности на экономическое благосостояние общества.

Целью исследования является всесторонний анализ проблем института собственности в процессе формирования и развития земельного законодательства Республики Казахстан. В статье ставится задача рассмотреть историческую эволюцию правовых норм, регулирующих земельные отношения, выявить основные правовые и институциональные проблемы, а также определить перспективы дальнейшего совершенствования законодательства в данной сфере. Методологической основой исследования являются сравнительный анализ, системный подход и правовое

моделирование, что позволяет комплексно оценить существующие проблемы и предложить пути их решения.

Авторы научно обосновали исторические этапы развития института собственности на землю. Основные идеи, изложенные в статье, могут стать основой для будущих научных исследований в области правового регулирования земельных отношений. Кроме того, подчеркивается важность обеспечения баланса интересов государства, бизнеса и граждан, что позволит создать правовой механизм, способствующий экономическому росту, социальной справедливости и устойчивому развитию аграрного сектора.

Ключевые слова: земельное законодательство; институт собственности; правовая реформа; сравнительный анализ; правовое моделирование.

© G.B. Teleuyev¹, A.E. Bekturganov², 2026

¹Zhetysu University named after I. Zhansugurov, Taldykorgan, Kazakhstan

²L.N. Gumilyov Eurasian National University, Astana, Kazakhstan

(e-mail: ¹galim200385@mail.ru; ²aebekturganov@mail.ru)

PROBLEMS OF THE INSTITUTION OF PROPERTY IN THE FORMATION AND DEVELOPMENT OF LAND LEGISLATION OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Abstract. The proposed scientific article is devoted to the legal analysis of issues related to the institution of property in the context of the formation and development of land legislation in the Republic of Kazakhstan from a historical and legal perspective. The article examines the historical, legal, and economic aspects of land relations regulation, identifying key issues associated with legal contradictions, gaps in the regulatory framework, inconsistency of legislative acts, and complexities in interagency cooperation. The study determines the evolution of the institution of property in the process of the formation and development of Kazakhstan's land legislation and establishes its impact on the economic well-being of society.

The aim of the study is to conduct a comprehensive analysis of the issues related to the institution of property in the process of forming and developing land legislation in the Republic of Kazakhstan. The article seeks to explore the historical evolution of legal norms governing land relations, identify key legal and institutional challenges, and determine the prospects for further improvement of legislation in this area. The methodological framework of the research includes comparative analysis, a systematic approach, and legal modeling, which allow for a comprehensive assessment of existing issues and the proposal of solutions.

The authors have scientifically substantiated the historical stages of the development of the institution of land ownership. The main ideas presented in the article may serve as a foundation for future research in the field of legal regulation of land relations. Furthermore, the importance of ensuring a balance of interests between the state, businesses, and citizens is emphasized, as this will enable the creation of a legal mechanism that contributes to economic growth, social justice, and the sustainable development of the agricultural sector.

Keywords: land legislation; institution of property; legal reform; comparative analysis; legal modeling.

References:

1. Abdrayimov B.Zh., Bogolyubov S.A. *Zemelnoe pravo Rossii i Kazakhstana: problemy razvitiya, protsessualnye formy realizatsii*. M.: Yurist, 2007. 453 s.
2. Stankulov A.S., Stankulova G.A. *Kazaqstan Respublikasynyn zher kukugy. Zhalpy bolim. Oku kuraly*. Almaty: Zan adiebiet, 2004. 334 b.
3. Zimanov S.Z., Erenov A.E. O kharaktere feodalnoi sobstvennosti na zemlyu v Kazakhstane // *Trudy Almatinskogo yuridicheskogo instituta*. A.: Kazakhstskoe gosudarstvennoe izdatelstvo, 1955. S. 47–56.
4. Suleimenov M.K. Pravo na zemlyu: ot trudov akademika A.E. Erenova do konstitutsionnoi reformy 2022 goda. *Rezhim dostupa*: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32772105&utm_source=chatgpt.com&pos=12;-36 (data obrascheniya: 10.03.2025).
5. Umerbaeva R.E. Obshchaya kharakteristika stanovleniya i razvitiya zakonodatelstva o zemlyakh gorodov // *Vestnik KazNU. Seriya yuridicheskaya*. 2010. №1(53). S. 120–125.
6. Ibraimova G. *Zemleustroistvo kazakhskogo naseleniya v pervoi treti XX veka (teoriya i prakticheskie podkhody)*. Karaganda: Istochnik, 2006. S. 48–50.
7. Espolov T.I., Belgibaev K.M., Suleimenov Zh.Zh. *Agrarnaya ekonomika*. Almaty, 2005. 320 s.
8. Kamenskiy A.B. *Zhalovannaya gramota gorodam...* // *Bolshaya Rossiiskaya entsiklopediya*. *Rezhim dostupa*: https://old.bigenc.ru/domestic_history/text/1979469 (data obrascheniya: 10.03.2025).
9. Ilyinykh V. *Zemelnyi kodeks RSFSR 1922 g. v kontekste resheniya agrarnogo voprosa v Rossii* // *ECO*. №53(1). S.43–60. *Rezhim dostupa*: <https://ecotrends.ru/index.php/eco/article/view/4554> (data obrascheniya: 10.07.2025).
10. Strokovaya O.G. *Zemelnaya reforma i zemelnye otnosheniya v zarubezhnykh stranakh*. M.: Dialog-MGU, 1998. 356 s.

11. Karimov M.A. Razvitie instituta sobstvennosti na zemlyu v Kazakhstane: istoricheskii obzor // Zhurnal «Pravovedenie Kazakhstana». 2001. № 3. S. 52–53.
12. Khadzhiyev A.Kh. Zemelnoe pravo Respubliki Kazakhstan v usloviyakh stanovleniya i razvitiya rynochnoy ekonomiki: problemy teorii, zakonotvorchestva i praktiki: dis.... dokt. yur. nauk. Almaty, 2004. 370 s.
13. Bekturghanov A.E. Kazakstan Respublikasyndagy zher kuckyk katynastary. Almaty: Zheti Zhargy, 1997. 387 b.
14. Kosanov Zh.Kh. Teoreticheskie problemy prava sobstvennosti i inykh prav na zemlyu: dis.... d-ra yur. nauk: spets. 12.00.06; pri uchastii Nats. tsentra gos. nauch.-tekh. ekspertizy. Almaty, 2004. 280 s.
15. Ibraev A.S. Pravo sobstvennosti i inye veschnye prava na zemli selskokhoziaistvennogo naznacheniya v usloviyakh cifrovogo Kazakhstana: dis.... d-ra filosofii (PhD); Evr. nat. un-t im. L.N. Gumileva. Astana, 2023. 150 l.
16. Zhusipova B.A. Zher katynastaryn reformalaudy zhetildirudin kuckyktyk maseleleri. Monografiia. Astana: L.N. Gumilev atyndagy ENU, 2016. 202 b.

Авторлар туралы мәліметтер:

Телеуев Галым Байгазыевич – хат-хабарларға арналған автор, философия докторы PhD, I.Жансүгіров атындағы Жетісу университеті құқық және экономика факультетінің деканы, I.Жансүгіров көшесі, 187а, 040009, Талдықорған, Қазақстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9575-5278>;

Scopus Author ID: 57090951800;

E-mail: zgalim200385@mail.ru.

Бектурганов Абдиманп Еликпаевич - заң ғылымдарының докторы, профессор, Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия Ұлттық университеті конституциялық және азаматтық құқық кафедрасының меңгерушісі, Қ.Сәтбаев көшесі, 2, 210000, Астана, Қазақстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1450-2867>;

Scopus Author ID: 57215365886;

E-mail: aebekturghanov@mail.ru.

Алғыс. Авторлар Қазақстан Республикасы Ғылым және жоғары білім министрлігінің Ғылым комитетіне қаржыландырғаны үшін және рецензенттерге сараптамалық пікірлері мен конструктивті тәсілдері үшін алғыс білдіреді.

Дәйексөз келтіру үшін. Телеуев Г.Б., Бектурганов А.Е. Қазақстан Республикасы жер заңнамасының қалыптасуы мен дамуындағы меншік институтының мәселелері // Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институтының Жаршысы. Ғылыми-құқықтық журнал. 2026;81(1): 119-133. DOI – https://doi.org/10.52026/2788-5291_2026_81_1_119.

Авторлардың қосқан үлесі:

Телеуев Г.Б. – мақаланың барлық бөлімдеріне жауапты болды. Мақаланың әдістемелік стратегиясын әзірледі. Жерге меншік құқығы режимінің қалыптасу кезеңдерін қарастырып, жер қатынастарын тиімді реттеуге кедергі келтіретін нормативтік-құқықтық базадағы олқылықтар мен қайшылықтарды анықтады. Жүргізілген талдау жер учаскелерін тіркеу және есепке алу рәсімдерінің ашықтығын арттыруға, құқықтық қайшылықтарды жоюға, сондай-ақ мемлекет, бизнес және азаматтар мүдделерінің теңгерімін қамтамасыз етуге бағытталған заңнаманы жетілдіру шараларын ұсынуға мүмкіндік берді. Оның ұсынымдары құқықтық кепілдіктерді нығайтуға және Қазақстанның жер құқығы жүйесінің тұрақты дамуына ықпал етеді.

Бектурганов А.Е. – мақаланың кіріспе бөлімі мен қорытынды бөліміне жауапты болды. Әдебиеттерге ғылыми шолу жасады. Тақырып бойынша ақпараттарды талдаумен айналысты. Негізгі құқықтық мәселелерді, соның ішінде нормативтік қайшылықтарды, құқық қолдану тәжірибесіндегі олқылықтарды және меншік құқықтарын анықтаудағы қиындықтарды айқындады. Шетелдік тәжірибеге жүргізілген салыстырмалы-құқықтық талдау меншік иелерінің құқықтарын нығайтуға, құқықтық қайшылықтарды жоюға және жер ресурстарын басқарудың ашықтығын арттыруға бағытталған жер заңнамасын жетілдіру бойынша нақты шараларды ұсынуға мүмкіндік берді.

Мүдделер қақтығысы туралы ақпарат. Авторлар мүдделер қақтығысының жоқтығын туралы мәлімдейді.

Қаржыландыру көзі. Бұл зерттеуді Қазақстан Республикасы Ғылым және жоғары білім министрлігінің Ғылым комитеті қаржыландырады (Grant No. BR24993047).

Мақала редакцияға келіп түсті: 13.05.2025; рецензиялаудан кейін келіп түсті: 04.07.2025; басып шығаруға қабылданды: 31.03.2026.

Авторлар қолжазбаның соңғы нұсқасын оқып, мақұлдады.

Сведения об авторах:

Телеуев Галым Байгазыевич - автор для корреспонденции, доктор философии PhD, декан факультета права и экономики Жетысуского университета имени И. Жансугурова, улица И. Жансугурова, 187А, 040009, Талдыкорган, Казахстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9575-5278>;

Scopus Author ID: 57090951800;

E-mail: galim200385@mail.ru.

Бектурганов Абдиманап Еликпаевич - доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой конституционного и гражданского права Евразийского национального университета имени Л.Н. Гумилева, улица К.Сатпаева, 2, 210000, Астана, Казахстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1450-2867>;

Scopus Author ID: 57215365886;

E-mail: aebekturganov@mail.ru.

Благодарности. Авторы выражают благодарность Комитету науки Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан за финансирование и рецензентам за экспертное мнение и конструктивный подход.

Для цитирования. Телеуев Г.Б., Бектурганов А.Е. Проблемы института собственности в становлении и развитии земельного законодательства Республики Казахстан // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. Научно-правовой журнал. 2026;81(1): 119-133. DOI – https://doi.org/10.52026/2788-5291_2026_81_1_119.

Вклад авторов:

Телеуев Г.Б. – несет ответственность за подготовку всех разделов статьи. Им была разработана методологическая стратегия исследования, проанализированы этапы формирования правового режима собственности на землю, а также выявлены пробелы и противоречия в нормативно-правовой базе, препятствующие эффективному регулированию земельных отношений. Проведённый анализ позволил сформулировать предложения по совершенствованию законодательства, направленные на повышение прозрачности процедур регистрации и учёта земельных участков, устранение правовых коллизий, а также обеспечение баланса интересов государства, бизнеса и граждан. Сформулированные автором рекомендации способствуют укреплению правовых гарантий и устойчивому развитию системы земельного права Республики Казахстан.

Бектурганов А.Е. – отвечает за подготовку введения и заключения статьи. Им был осуществлён научный обзор отечественной и зарубежной литературы, а также проведён комплексный анализ информации по теме исследования. В ходе работы были выявлены ключевые правовые проблемы, включая нормативные противоречия, пробелы в правоприменительной практике и сложности в определении и реализации прав собственности. Сравнительно-правовой анализ зарубежного опыта позволил выработать конкретные предложения по совершенствованию земельного законодательства, направленные на укрепление прав собственников, устранение правовых коллизий и повышение прозрачности управления земельными ресурсами.

Информация о конфликте интересов. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Источник финансирования. Данное исследование финансируется Комитетом науки Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан (Grant No. BR24993047).

Статья поступила в редакцию: 13.05.2025; поступила после рецензирования: 04.07.2025; принята в печать: 31.03.2026.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

Information about authors:

Teleuyev Galym Baigazyevich - corresponding authors, Doctor of Philosophy PhD, Dean of the Faculty of law and economics, Zhetysu University named after I. Zhansugurov, 187A, I. Zhansugurov Street, 040009, Taldykorgan, Kazakhstan.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9575-5278>;

Scopus Author ID: 57090951800;

E-mail: galim200385@mail.ru.

Bekturganov Abdimanap Elikpaevich - Head of the Department of constitutional and civil law, L.N. Gumilyov Eurasian National University, 2, K.Satpayev Street, 210000, Astana, Kazakhstan.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1450-2867>;

Scopus Author ID: 57215365886;

E-mail: aebekturganov@mail.ru.

Acknowledgements. The authors would like to thank the Science Committee of the Ministry of Science and Higher Education of the Republic of Kazakhstan and the reviewers for their expert opinion and constructive approach.

For citation. Teleuyev G.B., Bekturganov A.E. Problems of the institution of property in the formation and development of land legislation of the Republic of Kazakhstan // Bulletin of Institute of Legislation and Legal Information of the Republic of Kazakhstan. Scientific and legal journal. 2026;81(1): 119-133. DOI – https://doi.org/10.52026/2788-5291_2026_81_1_119.

Contribution of the authors:

Teleuyev G.B. – was responsible for the preparation of all sections of the article. He developed the methodological research strategy, analyzed the stages of formation of the legal regime of land ownership, and identified gaps and inconsistencies in the regulatory and legal framework that hinder effective regulation of land relations. The analysis made it possible to formulate proposals for improving legislation aimed at increasing the transparency of procedures for the registration and accounting of land plots, eliminating legal conflicts, and ensuring a balance of interests between the state, business, and citizens. The author's recommendations contribute to strengthening legal guarantees and to the sustainable development of the land law system of the Republic of Kazakhstan.

Bekturganov A.E. – was responsible for preparing the introduction and conclusion of the article. He conducted a scientific review of domestic and foreign literature and carried out a comprehensive analysis of information related to the research topic. The study identified key legal issues, including regulatory inconsistencies, gaps in law enforcement practice, and difficulties in defining and implementing property rights. A comparative legal analysis of foreign experience made it possible to develop specific proposals for improving land legislation aimed at strengthening the rights of landowners, eliminating legal conflicts, and increasing transparency in land resource management.

Conflict of interest statement. The authors declares that there is no conflict of interest.

Funding. This research is funded by the Science Committee of the Ministry of Science and Higher Education of the Republic of Kazakhstan (Grant No. BR24993047).

Received: 13.05.2025; revised: 04.08.2025; accepted for publication: 31.03.2026.

The authors has read and approved the final manuscript.