

---

**Жылжымайтын мүлік құқығын иеленуге қарсы қылмыстық құқық бұзушылықтардың алдын алу мәселелері**

---

**Аңдатпа.** Авторлармен зерттеліп ұсынылған мақалада жылжымайтын мүлік құқығын иеленуге қарсы қылмыстық құқық бұзушылықтардың алдын алу мәселелері баяндалады. Еңбекте басты назар, меншікті тіркеуге уәкілетті органдардың лауазымдық қызметтеріндегі заңсыздықтарынан туындайтын құқық бұзушылықтарға байланысты проблемалық аспектілерге аударылады. Авторлар қолданыстағы заңнамалардың аталған құқықтарын иелену барысында тұлғаларға қатысты конституциялық құқықтарын шектейтіні туралы қорытынды жасайды. Сондай-ақ, жылжымайтын жүлік иесіне, пайдаланушысына мүлкіне қатысты қойылған және алынған ауыртпалықтар мен заңды талаптар жайлы үш жұмыс күнінің ішінде ескертуді тіркеуші органға міндеттеу; мемлекеттік тіркеуді бас тартқан орган қызметкерлерінің шешімдерін жоғарғы тұрған органға не сотқа шағымдану тәртібі енгізу, сондай-ақ тіркеуден бас тартуға негіз болған кемшіліктер жойылған кезінде құжаттарды мемлекеттік тіркеуге қайта тапсыруға рұқсат беретін мүмкіндіктерді қарастыру; тіркеуші органның жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тарту шешімін жоғары тұрған органға не сотқа шағымдану құқығын көрсету және де мақалада мемлекеттік қызметкердің және адамдардың әлеуметтік несие жүйесін енгізу қажеттігі туралы көзқарастар негізделеді.

Қорытындыда жылжымайтын мүлік құқығын иеленуге қатысты отандық құқықтық негізді жетілдіру бойынша ұсынымдар қалыптастырылды.

**Түйін сөздер:** жылжымайтын мүлік құқығын иелену, құқық бұзушылықтардың алдын алу, әлеуметтік несие жүйесі, мемлекеттік қызметкер, лауазымды тұлға, сыбайлас жемқорлық, шағымдану, саясат, құқық.

DOI: <https://doi.org/10.32523/2616-6844-2023-142-1-99-112>

---

## Кіріспе

Қайғысын қайратына, ашуын ақылына жеңдіре білетін, өзін барлық жағдайда басқара алатын тұлға, тіпті қоғамның кез-келген саналы мүшесін болашақ қылмыстық құқық бұзушылықтан бойын тасада ұстауына тәрбиелеу – мемлекет, жалпы қоғам үшін қазіргі қоғамдағы ең қажетті институттардың бірі. Ол институт – қылмыстылықтың алдын алу институты.

Қылмыстылықтың алдын алудың жолы ретінде танылатын қылмыстық заңнаманың мақсаттарына қол жеткізу мәселелерінің бірі – адам құқықтары саласындағы халықаралық-құқықтық стандарттардың талаптарын, қылмысқа қарсы іс-қимылды және ұлттық құқықтық жүйенің ерекшеліктерін ескере отырып, қылмыстық заңнаманы және оны қолдану практикасын жетілдіру [1].

Жалпы, заңнамада: «Құқық бұзушылық профилактикасы - құқық бұзушылық жасауға итермелейтін себептер мен жағдайларды анықтау, зерделеу, жою арқылы құқықтық тәртіпті сақтауға және күшейтуге бағытталған, құқық бұзушылық профилактикасының субъектілері жүзеге асыратын құқықтық, экономикалық, әлеуметтік және ұйымдастырушылық шаралар кешені»-деп көрсетілген[2]. «Қылмыстылықтың алдын алу кезінде ғалымдар үш негізгі деңгейді анықтайды: жалпы әлеуметтік (жалпы), жалпы арнайы (арнайы) және жеке» [3].

Жылжымайтын мүлікті иеленуді шектеудің объектілері жер мен оған қатысты мүліктермен байланысты туындайтын қатынастар болып

табылады. Жылжымайтын мүліктер тек қана меншіктік қатынастар ғана емес, сонымен қатар мелекеттің басқару аппаратындағы категориясына қатысты болғандықтан, оны лауазымды және сыбайлас жемқорлық қылмыстық құқық бұзушылықтармен күрес процесіндегі алдын алудың объектісі ретінде де қарастырған абзал.

Жылжымайтын мүлікті иеленуді шектеуге қатысты сан алуан пікірлердің болуы дұрыс құбылыс. Пайдалануда болғанымен, нысанының өзгеруіне байланысты әлі иелене қоймаған құқыққа қатысты жауапкершілік тағайындау сұрақтарын қай мемлекетте болмасын құшақ жая қарсы алатыны шамалы. Мамандардың мен практиктердің арасында оны жақтаушылар да, дағтаушылар да жетіп артылады. Дегенмен, қалай болғанда да, меншіктің кез-келген түрі, оның ішінде жылжымайтын мүлік те қоғам үшін белгілі бір нақты әлеуметтік-экономикалық жағдайларда қажет және пайдалы. Аталған объектілерге қол сұғушылықтан туындайтын қоғамдық қауіп болғандықтан, оны қылмыстық заңнамамен қорғау сұрақтарының туындауы да орынды.

## Зерттеу әдістері

Еңбектің әдіснамалық негізі олардың дамуы мен өзара байланысыда объективтік шындықтың құбылыстары мен үрдістерін зерттелетін ғылыми танымның диалектикалық әдісі болып табылды. Зерттеу кезінде жеке ғылыми әдістер де қолданылды: нақты социологиялық, модельдеу, жүйелік талдау, салыстырмалы құқықтық, статистикалық.

## Талқылау

### Криминолог-мамандар

қылмыстық құқық бұзушылықтың алдын алуға қатысты зерттеулерде келесідей негізгі үш деңгейді айқындайды: жалпы әлеуметтік (жалпы), жалпы арнайы (арнайы) және жеке.

Мемлекет алдындағы саяси, әскери, құқықтық, идеологиялық, экономикалық және басқа да қызметтік бағыттарының ортақтығы, оның жүзеге асырылуындағы мемлекет пен қоғам субъектілерінің байланысы – жалпы әлеуметтік деңгейі болып табылады. Қылмыстық құқықтық бұзушылыққа қарсы күрес, оның себептері мен шарттарын анықтау, оған қарсы іс-қимылдың тиімділігі мен тергеп-тексеруге ықпал ету шаралары – жалпы әлеуметтік деңгейдің негізгі мақсаты.

Мемлекет тарапынан заң көмегін көрсету де қылмыстылықтың алдын алуға өз әсерін тигізеді анық. Дегенмен, бұл іс-шаралардың жүзеге асырылуы мемлекеттің де халықтың да ниет, ықыласынан туындайды. Статистикалық мәліметтер бойынша мемлекет кепілдік берген заң көмегін алған халықтың (122 337) үлесі келесідей: 17 286 ауыл халқының үлесі; 105 051 қала халқының саны [4].

Қылмыстылықпен күресу, оның алдын алу жолында нормативтік құқықтық актілер нақты, анық сенімді, тиісті талаптардың сақталатындай болуы тиіс. Алдын алу шарасын ретіндегі ескерту, әлеуметтік қызметтің ерекше түрі сипатындағы криминологияда мәселелі жағдай және ондағы негізгі ұғымдарға нақты түсінік берілмеген. Жалпы алғанда қылмыстық құқық

бұзушылықтың алдын алудың жалпы ұғымына терең талдау мен анықтама берудің қажеті жоқ сияқты. Жоғарыда аталған институттың ұғымы мен түрлеріне қыл қаламын қолға алып түсінік берген отандық заңгер ғалымымыз Е.І.Қайыржановтың пікірінше: «Алдын алу», «ескерту», «сақтандыру» терминдері ортақ мағынаны береді» [5]. Е. Алауханов өзінің «Криминология» атты еңбегінде: «Виктимдік мінез-құлықты қалыптастыратын және қылмыстың жасалуына себепші болатын факторларды, мән-жайларды, жағдайларды анықтау, жою немес бейтараптандыру» [6, 37б] деген сынды қылмыстылықты алдын алудың жолдарын көрсетеді.

Осы жөнінде А.И.Марцев «...Бұл мәселе тегін емес, оның теориялық негіздемесі (сөз қылмыстың алдын алудың анықтамасы туралы болып отыр-автордың ескертуі) қылмыстылықпен күрес жүргізетін мемлекеттік органдардың алдын алу қызметі үшін мәнді маңызы бар» деп дұрыс атап өткен [7, 37 б].

Аванесов Г.А., «Ескерту» терминін қылмыстық құқық бұзушылықтарға тікелей әсер ететін тұлғалардың тұрмыстық жағдайларын не тәрбие мен мәдениеттерін дамытуға бағыттаған жалпы мемлекеттік іс-шара деп түсінуге болатынын атап өтеді. Ал, «Алдын алу» терминін қылмыстылықпен күресуге бағытталған жоспарлы жұмыс, концепция, бағдарламаларда қарастырылатын қызметтерге қатысты қолданған абзал. «Алдын алу» терминін адамдардың әл-ауқатын жақсартуға не мәдениеттілікке, адамгершілікке тәрбиелеу және оларды жетілдіру

жөніндегі жалпы мемлекеттік шараларға, яғни, қылмыстылыққа әсер ететін сондай-ақ, онымен күреске жұмылдыратын шараларға үйлестіре пайдаланған жөн.

«Ескерту» терминін арнайы құқық қорғау органдары мен сот жүйесінің қылмыстылық құқық бұзушылықтармен күрестегі қабылданатын бағдарламаларда, тұжырымдамаларда, бірлесе жасалған жұмыс жоспарларында қарастырылған қызметтерге үйлестіре пайдаланған дұрыс.

Ойластырылып жатқан, дайындалып жатқан қылмыстық құқық бұзушылыққа алаңдаушылықты не оның дайындық сатысында бөгет жасауда, «Болдырмау» термині білдіреді. Мысалы, есірткі шикізаты болып саналатын өсімдіктердің тұқымын себуге. «Жолын кесу» термині істі насырға шаптырмас мақсатында қылмыс жасауға бетбұрыс, дайындық сатысына араласуды білдіреді. Қылмысты ескертудің виктимологиялық шараларына «Сақтандыру» терминін қолданады [5,38 б].

Зерттеуші ғалым Н.Г.Кобец жалпы құқық бұзушылықтың алдын алу мәселесін қарастыра келе, «Құқық бұзушылықты «Ескерту», «Жолын кесу» ұғымдары бір-біріне жақын, дегенмен құқық бұзушылықты ескерту, яғни, оның пайда болуына жол бермеуді, ал жолын кесу, яғни, оны үзу, болғалы жатқан не басталған қылмыстық құқық бұзушылықты соңына жеткізбестен, толығымен жүзеге асырмас үшін шара қолдануды білдіреді» - деген [8, 38б.].

Ал, маман С.М.Иншаков «Қылмыстылыққа әсер ету», «Қылмыстылықтың алдын алу», «Ескерту», «Қылмыстылықпен күрес»,

«Қылмыстылықты бақылау», сынды ұғымдарды ажырата келе, ерекшеліктерді бөліп көрсетеді [9, 8-9 б].

Қылмыстық құқық бұзушылыққа қатысты «Ескерту», «Алдын алу», «Болдырмау», «Кесу» сияқты ұғымдар қолданылады, оларға криминалогиялық еңбектерде ортақ түсінік берілмеген. И.А.Гольфанд, П.П.Михайленко аталған мәселені терминологиядан бастап «Ескерту», «Болдырмау», «Алдын алу», «Жолын кесу» терминдерінің мазмұны бір, бұл жағдайда олар белгілі бір тұлғаның қоғамға зиян келтіретін әрекетін алдымен ескертуді, содан кейін оны болдырмаудың мазмұнын айқындайтын синоним сөздер болып табылады», - деген пікірде [10, 12-13 бб].

П.Г.Лекарь мен А.Р.Зелинский «Ескерту» мен «Болдырмау» терминдерін ажыратып, жеке-дара бөліп қарауды ұсынған. Ескерту – қылмыстық құқық бұзушылықтың жасалуына әсер ететін себептер мен шарттарды жою, ал болдырмау – нақты қылмыстық құқық бұзушылыққа кедергі жасау, деп түсіндіреді [11, 45 б]. Г.А.Аванесов болса, «Ескерту» – терминін кең және тар мағынада түсіндіре келе, кең мағынада ескерту – қоғамның жекелеген мүшелерін қылмыстық құқық бұзушылық жасаудан қорғау, ал тар мағынада бұл қылмыстық құқық бұзушылықтардың себептері мен шарттарын жоюға бағытталған қызмет және тиісті алдын алу іс-шараларын жүргізу болып табылады. Ескерту – адамның қылмыстық құқық бұзушылық жасау мүмкіндігін жою, ал кесу – оқталуды аяқталған қылмысқа жеткізуіне жол бермеу.

Ескерту іс-шараларын дұрыс ұйымдастыру үшін қылмыстық құқық

бұзушылық сияқты жағымсыз әлеуметтік құбылысты жоюға немесе оның көлемін анағұрлым азайтуға әсер етудің нақты объектісін анықтау қажет. Осы аталған факторлардың негізінде қылмыстық құқық бұзушылықтың алдын алуды ескертудің түрлері бір-бірінен ерекшелінеді. Қылмыстылықты ескертудің кең мағынадағы объектісі белгілі бір уақыт аралығында жасалған қылмыс жиынтығының қоғамға қауіпті әрекеттері болып табылады. Бұл объект, оның есебі, жағдайы не оның өсу көрсеткіші ретіндегі өзіндік есеп[12,83б].

Жалпы түрінен ерекшелігі, арнайы ескерту іс-шаралары қылмыстық құқық бұзушылықтан адам бойын алыс ұстауды ескерту мақсатында, яғни жою криминогендік факторларды азайтуға, әлеуметтік кіші ортаны жақсартуға бағытталады[13,118б].

Қылмыстылықтан бой тасалауды ескерту жүйесіндегі (қолдану масштабына байланысты) қоғамдық дәрежесіне байланысты қылмыстық құқық бұзушылықтың алдын алу шараларын төмендегідей топтарға бөлуге болады:

1. Қылмыстылықтан бой тасалауды ескерту шараларының жалпы түрі – мемлекеттің барлық халқына немесе қоғамның негізгі бөлігіне әсер ететін, қылмыстық құқық бұзушылықтың детерминациясы мен себебін жою шаралары.

2. Қылмыстылықтан бой тасалауды ескерту шараларының топтық түрі – халықтың жекелеген әлеуметтік топтарына, жекелеген қызмет сфераларына әсер ету шаралары.

3. Қылмыстылықтан бой тасалауды ескерту шараларының жекелеген түрі-қылмысты жасайтын нақты тұлғаларға

әсер ету шаралары[14].

## Нәтижелер

Жалпы еліміздегі қылмыстылықтың алдын алу мақсатында -мемлекеттік қызметкердің және адамдардың әлеуметтік несие жүйесін енгізу қажет.

Қоғамдық қарым-қатынастардың заманауи талапқа сай келуін реттеуде, мемлекеттік қызметкерлердің әлеуметтік кредит жүйесін құру қажет. Бастапқы рейтингтің алғы шарты ретінде әр бір мемлекеттік қызметкерге 1000 баллдан берілуі керек. Бұдан кейінгі қызметіндегі функционалдық міндеттемелерін орындауына қарай, қызметкердің әр әрекеті талданады, яғни балдарды қосылып немесе алып тасталып отырады. Аталған әлеуметтік жүйені қоғамның әр азамат үшін келешекте кезең-кезеңімен енгізу керек. Әр адамның оң әрекеттеріне сай жеке рейтингі үлгілі азамат ретінде өсетін жағдайда жоғарғы деңгейдегі рейтингіде болғаны үшін, оған мемлекет тарапынан сыйақылар, жеңілдіктер, төмен мөлшерлемелердегі несие беру, басқа да жеңілдіктер берілуі тиіс.

Орташа деңгейдегі рейтингтегі қызметкер жақсы мемлекеттік қызметтен (мысалы, мемлекеттік қызметтегі «А», «Б» корпустағылары) шығарылып, («С», «D», «Е» корпустағы) қызметтерге түсірілуі мүмкін. Рейтингісі төмен болған қызметкерлер, адамдар қара тізімге енгізіледі. Олар орта бизнесті бастай алмайды, жұмыс беруші такси жүргізушісі ретінде жұмысқа қабылдаудан бас тарта алады, несие берілмейді, тіпті оларға басқа облысқа жетудегі сапары үшін қоғамдық

көліктерде билеттері сатылмайды, тіпті автокөлікті, велосипедті жалға беруден бас тартады, яғни адамның жеке мәртебесі төмендейді. Мысалы, ҚХДР-да журналист тексерілмеген ақпаратты жариялағаны үшін, яғни журналистік тергеу жүргізбей сот процесінде жеңілгені үшін теміржол көлігіне билет сатып ала алмаған. Біздің нормативтік құқықтық актілердің ішінде, «БАҚ туралы» заңның талабында журналистік зерттеу жүргізу көрсетілген.

Реабилитация жүйесі негізінде, қоғамдық, қайырымдылық қорларында ж.т.б. жақсылықтар жасау арқылы төменгіден орта рейтингке шығу мүмкіндіктерін қарастыру қажет.

Жылжымайтын мүлікке қатысты қоғамдық қарым-қатынастарды реттеуде, яғни оған құқықтарды мемлекеттік тіркеу ҚР «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» заңымен жүзеге асырылады.

Дегенмен, атаған заң талаптарында да, басқа да нормативтік құқықтық актілердегі тұлғалардың конституциялық құқықтары шектеліп отыратыны айдан анық.

Дегенмен де, бұл заңның қоғам қатынастарын реттеуде кездесетін осал тұстары да бар.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу қатынастарын реттеу заңнамасында тұлғалардың конституциялық құқықтарын шектейтін келесідей олқылықтарға тоқтала кетсек. Аталған заңның 5-бабында жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын мемлекеттік тіркеу мерзімі көрсетілмеген. Бұл тіркеуді жүзеге асыратын лауазым иелерінің істі сөзбойдаңға салуына жол береді.

Сонымен қатар, ауыртпалықтарды тіркегеннен кейін мүлік иесін ол туралы хабардар ету міндеттілігі қарастырылмаған. Ол өз кезегінде мүлікке қатысты ауыртпалық тіркелгені туралы хабарсыз меншік иесінің меншік құқығын жүзеге асырудағы жоспарларының орындалуына шектеуі туындатып, даудамайға алып келеді. Меншік иесінің талап арызы бойынша өткізіп алған шағымдану мерзімдерін қайта қалпына келтіру сұрақтары да сотта ұзақ мерзімде қаралуына да алып келеді. Және де аталған бапта жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын тіркеу шешіміне жоғары тұрған органға не сотқа шағымдану құқықтарын да көрсетпеген. Жалпы заңнамада даудамайларды сотқа дейінгі кезеңде медиациялық, партисипативтік тәсілдермен шешу сұрақтарын қарастырған абзал.

Қазақстан Республикасы «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік реттеу туралы» заңның 17-бабының 3-2-тармағында: «Құқықтық кадастрдан жылжымайтын мүлікке заңды тұлғалардың тіркелген құқықтары (құқықтар ауыртпалықтары) және тіркелген ауыртпалықтар, жылжымайтын мүлік объектісіне заңдық талаптар туралы ақпарат кез келген тұлғаға сұрау салу негізінде беріледі»-деп айқындалған[15]. Яғни, нормалар тұлғалардың өз меншіктеріне қатысты құпияларды сақтау талаптарын өрескел бұза отырып, оған қол сұғуға жол ашады.

Сонымен қатар, бұл заңның 20-бабы 2-тармағы 3-тармақшасында жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізілгені туралы не тіркеуден бас тарту немесе оны

тоқтата тұру туралы хабарламаны біріңғай нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ олар болған кезде мәмілеге қатысушылардың электрондық мекен-жайларына жіберу мерзімдері де айқындалмаған. Ол туралы тез арада хабарлама берілгені абзал.

Мемлекеттік тіркеуге тұлғалардан келіп түскен құжаттарды қабылдаудан бас тарту барысында да кемшілік тұстары анықталып отыр. Қазақстан Республикасы «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік реттеу туралы» заңның 25-бабының 2-тармағында мемлекеттік тіркеуді бас тартқан орган қызметкерлерінің шешімдерін жоғарғы тұрған органға не сотқа шағымдану тәртібі, сондай-ақ тіркеуден бас тартуға негіз болған кемшіліктер жойылған кезінде құжаттарды мемлекеттік тіркеуге қайта тапсыруға рұқсат беретін мүмкіндіктер қарастырылмаған.

Осы заңның 27-бабы 6-тармағында мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұру кезіндегі құжаттарды кері қайтарып алынуы, оны қайта тапсыру құқығын шектемейтіндігі туралы мәлімет болғаны абзал.

Сондай-ақ, заңның 31-бабында тіркеуші органның жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тарту шешімін жоғары тұрған органға не сотқа шағымдану құқығын көрсету қажет.

Жылжымайтын мүлік құқығын мемлекеттік тіркеуге қатысты заңның 53-бабының 2-пунктіне жылжымайтын мүлікке қойылған ауыртпалықтар мен заңды талаптар туралы тіркеуші органды жер мен жылжымайтын мүлік иесіне ол туралы хабар берілуі туралы толықтырулар енгізу қажеттігі туындауда. Оны келесідей мәтінде

толықтыруды ұсынамыз.

ҚР «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы» заңының 53-бабы

«2. Тіркеуші орган жылжымайтын мүлік иесіне, пайдаланушысына мүлікіне қатысты қойылған және алынған ауыртпалықтар мен заңды талаптар

ҚР «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрлысы және құрылыс қызметі туралы» заңы Республикамыздағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жүзеге асыру барысындағы мемлекеттік органдардың, жеке және заңды тұлғалардың арасында туындайтын қарым-қатынастарды реттеуге және адамның мекендейтін және тіршілік ететін толымды ортасын қалыптастыруға, елді мекендер мен қонысаралық аумақтарды тұрақты дамытуға бағытталған[16]. Бұл заңның 18-бабына сай Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы реттеуді жүзеге асыратын, сондай-ақ бақылау-қадағалау функцияларын атқаратын лауазымды адамдар мен мемлекеттік басқару органдары ретінде Қазақстан Республикасының Президенті; Қазақстан Республикасының Үкіметі; сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган; сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметімен сабақтас болып табылатын мәселелер бойынша өздерінің арнаулы өкілеттіктері шегінде өзге де орталық атқарушы органдар; облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті өкілді және атқарушы органдары болып табылады.

Қоғамның кез-келген саласындағы іспетті сәулет және қала құрылысықа қатысты қатынастарда да заң талаптарының өрескел бұзылып жатады. Аталаған құқық бұзушылықтар себептерінің бірі – қоғам субъектілерінің өз міндеттемелері мен құқықтарын білмеуі, яғни құқық сауаттылығының ақсаңдауында. Әрбір тұлғаның өз құқықтарын білмеуі не толық білмеуі, сонымен қатар оны жүзеге асыру жолдарындағы кемшіліктер заңнама талаптарының өрескел бұзылуына алып келіп соғады. Ал ол, өз кезегінде конституциялық құқықтардың аяқасты болуына жол береді. Атап айтар болсақ, ҚР «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» 2001 жылғы 16-шілдедегі №242 заңының 13-бабында:

1. Қол жеткізілуі заң тәртібімен шектелген немесе мемлекеттік құпияларға жатқызылған ақпаратты қоспағанда, Қазақстан Республикасының жеке және заңды тұлғалары өздері мекендейтін және тіршілік ететін ортаның жай-күйі, оның сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінде белгіленіп отырған болжамды өзгерістері туралы толық, уақтылы және сенімді ақпарат алуға құқығы бар-деп көрсетілген. Кім, қай субъект өздерінің тұрғылықты жерлерінің жай-күйі, оның сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінде мемлекет тарапынан белгіленіп отырған болжамды өзгерістері туралы ақпарат алу құқығын біледі? Кім бұл құқықтарын таныстыру барысында іс жүзінде жүзеге асырып жатыр? Олардың бұл құқықтарын кім түсіндіріп жатыр? Кім ол туралы толық, уақтылы және сенімді ақпараттарын беріп отыр? Әрине, жауапты тұлғалар

да заңнамада көрсетілген. Яғни, осы заңның 26-бабы 5-тармағында аудан әкімдіктерінің қарамағындағы аумақта жүзеге асырылатын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы құзыретіне аумақта жоспарланып отырған құрылыс салу не өзге де қала құрылысының өзгерістері туралы халыққа хабарлап отыру жүзеге асыру жатады. Алайда, бұл заңнаманың талаптарын орындап жатырған жан бар ма? Оны мүлтіксіз қадағалап отырған лауазым иесі қайда? Бұған төмендегі заң талаптарынан туындайтын сұрақтарға да жауап табу қиындау.

Талқыланып отырған заңның 13-бабының 2-тармағында: «Жеке және заңды тұлғаларды өздерінің мекендейтін және тіршілік ететін ортасының жай-күйі туралы, сондай-ақ аумаққа құрылыс салу (қайта жоспарлау) жөніндегі ниеттері туралы хабардар етуді бұқаралық ақпарат құралдары арқылы немесе қоғамдық талқылау жүргізу, экспозициялар мен көрмелер арқылы жергілікті аудандардың (қалалардың) атқарушы органдары жүзеге асырады»-деп айқындалған. Расында, қоғамдық талқылау жүргізу, экспозициялар мен көрмеледі сол елді мекендердің өзінде жүргізілгені абзал. Барлық тұрғындардың қатысу мүмкіндігін арттыру үшін. Сондай-ақ, бұл өзгертулер мен толықтырулар аталған баптың 3-тармағында да қатысты.

Аталған заңның 13-бабының 2-тармағындағы «немесе»-деген сөзді «және» деген сөз терминімен ауыстыру қажет. Себебі, тұлғалардың құқықтарын тек бұқаралық ақпарат құралдарымен ғана қамтамасыз ету, ол тұлғалардың толық қатыспауына, барлық

тұлғалардың мүдделеріне қатысты сұрақтардың толық шешілмеуіне әкеп соғады. Және ол құқықтарын кейінен жалғыз өзі жүзеге асыра алмау қауіпі тағыда бар.

Заңдағы жеке және заңды тұлғалардың жоғарыдағы құқықтарын шектеп отырған, оның орындалуына қасақана кедергі жасайтын лауазымды тұлғалар үшін жауапкершілік тек тәртіптік жауапкершілікке тартумен шектелген. Ал бұл заңсыздықтың салдарынан тұлғалардың конституциялық құқықтары бұзылып, үлкен материалдық және моральдік шығындарға батуына жол берілуде. Сол себепті, жылжымайтын мүлік құқығын иеленуге қарсы құқық бұзушылықтар үшін жауапкершілік қылмыстық заңнамада орын алуына негіз болып отыр. Ол – қоғамға келетін қауіптіліктің, одан туындайтын тұлғаларға келер зардаптың ауқымдылығымен түсіндіріледі.

Және де осы баптың 4-тармағында: «Мемлекеттік органдар жобаланатын объектілер, тіршілік ортасының және тіршілік ету әрекетінің жай-күйі және мемлекеттік нормативтерге немесе бекітілген қала құрылысы құжаттамасына сәйкес келмейтін, сондай-ақ қоғамдық және жеке мүдделерді тікелей қозғайтын, оған көзделіп отырған өзгерістер туралы анық емес ақпарат берген (қол жеткізілуі шектеулі санатқа жатқызылмаған сұратылған ақпаратты беруден бас тартқан) жағдайда, жеке және заңды тұлғалар Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сотқа жүгінуге құқылы»-деп айқындалған. Бұл да өміршеңдігі жоқ, іс жүзінде жүзеге

аспайтын нормалардың бірі. Мысалы, Шымкент қаласы Қаратау ауданы Қайнарбұлақ елді мекенінде уақытысында қаланың Бас жоспарына сәйкес мектеп, бала-бақша объектілерінің құрылысын жүргізу туралы жобада болғанымен, 2019жылдан бастап жоспар жүзеге аспай тұрғаны мәлім. Алайда, сол жердегі ауыл шаруашылық нысанындағы жер уаскелерін жеке үй құрылысын жүргізуге ауыстыру туралы жеке тұлғалардың өтініштері, қала Бас жоспарының күші жойылса да атқарушы органмен қанағаттандырусыз қалуда. Болашақтағы екі-үш жыл көлемінде қаланың Бас жоспары қаралуы барысында ол жерлерге мектеп, бала-бақша салынуы мүмкін деген жансақ пікірмен ғана жауап беруде. Яғни, аталған лауазым иелерімен жеке тұлғаларға тіршілік ортасының және тіршілік ету әрекетінің жай-күйі және мемлекеттік нормативтерге немесе бекітілген қала құрылысы құжаттамасына сәйкес келмейтін, сондай-ақ қоғамдық және жеке мүдделерді тікелей қозғайтын, оған көзделіп отырған өзгерістер туралы анық емес ақпарат беруде. Бұл жөнінде тұлғалар сотқа жүгінгенімен олардың талап арыздары қанағаттандырусыз қалдырылады. Себебі, жоғарыдағы келтірілген лауазым иелерімен заңның талаптары орындалмаған жағдайда, олардың қабылдаған шешімдері заңсыз болып табылатындығы, ол шешімді тұлғалардың және қоғам мүдделері ескеріле отырып қайта қарастырылуы туралы заңда талап қойылмаған.

ҚР «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы» заңының 53-бабының 4-пунктіне өзгертулер енгізу

үшін жаңа мәтінде беру керек[2]. Яғни, қойылған заңды талаптардың, ауыртпалықтардың (арест) қажеттілігі болмай қалған жағдайларда, заңды талаптарды, ауыртпалықтарды қойған бастамшыларға (инициаторларға) оны алып тастауды міндеттеу. Ал, қазіргі таңдағы қолданыстағы ҚР «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу» заңында оны құқығына қалдырған (53-баптың 4-пункті). Сондықтан, жылжымайтын мүлікті тіркеуге қатысты нормативтік құқықтық заңнамаға да келесідей толықтырулар енгізгені абзал.

ҚР «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы» заңының 53-бабы

«4. Жылжымайтын мүлікке

қатысты заңды талап, бастамшылығымен қойылған тұлғамен оны тіркеуден алып тастау туралы өтініші үш жұмыс күннің ішінде тіркеуші органға тапсырылады».

Жылжымайтын мүлікке қатысты жасалған ауыртпалылықтар мен заңды талаптар жайында мәліметтерден оның иесінің не пайдаланушысының бейхабар болуы қоғамдық қатынастардың шиеленісуіне, ол өз кезегінде тұлғалардың конституциялық құқықтарының шектелуіне әкеп соғады. Жоғарыдағы өзгерістер мен толықтырулар аталған жылжымайтын мүлікке қатысты қоғамдық қатынастарды реттеуде орасан зор роль атқарады деген ниеттеміз.

### Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының құқықтық саясатының 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Президентінің 2021 жылғы 15 қазандағы № 674 Жарлығы.
2. Құқық бұзушылық профилактикасы туралы Қазақстан Республикасының 2010 жылғы 29 сәуірдегі № 271-IV Заңы. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z100000271> (қаралған күні: 20.01.2023).
3. Рақымбаева М.Қ. Өзіне-өзі қол жұмсауға жеткізу қылмысының алдын алу мәселелері. Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университетінің хабаршысы. Құқық сериясы. - 2022. - № 4. - Б. 136-144. DOI: <https://doi.org/10.32523/2616-6844-2022-141-4-136-146>
4. Статистикалық агенттік мәліметтері [https://gender.stat.gov.kz/page/frontend/detail?id=87&slug=-70&cat\\_id=4&lang=kk](https://gender.stat.gov.kz/page/frontend/detail?id=87&slug=-70&cat_id=4&lang=kk) (қаралған күні: 20.01.2023).
5. Кайржанов Е.И. Криминология. – Алматы: Өркениет. – 2000. – 288с.
6. Алауханов Е. Криминология. – Алматы: Қазығұрт. – 2006. – 127б.
7. Марцев А.И. Уголовная ответственность и общее предупреждение преступлений. – Омск: НИиРИО Ом. ВШМ МВД СССР. – 1973. – 96 с.
8. Кобец Н.Г. Предупреждение правонарушений в производственном коллективе: Вопросы теории и практики. – Москва: Юрид. лит. – 1982. – 208с.
9. Иншаков С.М. Криминология: Практикум. – Москва: Юриспруденция. – 2003. – 304с.
10. Гольфанд А.И. Михайленко П.П. Предупреждение преступления – основа

---

борьбы за искоренение преступности. – Киев: – 1964. – 202с.

11. А.Г. Лекарь. Профилактика преступления. - Москва: Юр.лит-ра. – 1972. – 102с.

12. Иншаков С. Криминология. – Москва: Юриспруденция. – 2000. – 432с

13. Шестаков Д.А., Бурлаков В.И. Специальная профилактика преступлений: проблемы и перспективы. //Вестник Ленинградского университета. Сер.6 Вып.4. Ленинград. – 1990. – 118с.

14. Ещанов А. Криминология (Общая часть). – Астана: Институт законодательства Республики Казахстан. – 2008. – 222с

15. ҚР «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы» 26.07.2006ж. №310 заңы. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z070000310> (қаралған күні: 20.01.2023).

16. ҚР «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрлысы және құрылыс қызметі туралы» 2001 жылғы 16-шілдедегі №242 заңы. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z010000242> (қаралған күні: 20.01.2023).

**Н.Р. Бижан<sup>1</sup>, М.А. Еликбай<sup>2</sup>**

*<sup>1</sup>Шымкентский университет, Шымкент, Казахстан*

*<sup>2</sup>Южно-Казахстанский университет им. М. Ауэзова, Шымкент, Казахстан*

### **Проблемы профилактики уголовных правонарушений против приобретения прав на недвижимое имущество**

**Аннотация.** В представленной авторами статье освещаются вопросы профилактики уголовных правонарушений против приобретения прав на недвижимое имущество. Основное внимание в труде уделяется проблемным аспектам, связанным с правонарушениями, вытекающими из незаконности должностных обязанностей органов, уполномоченных на регистрацию собственности. Авторы делают вывод о том, что действующее законодательство ограничивает их конституционные права в отношении лиц в процессе приобретения указанных прав, а также обосновывают следующие взгляды: обязать регистрирующий орган в течение трех рабочих дней уведомить владельца, пользователя недвижимого имущества об обременениях и юридических требованиях, наложенных и полученных в отношении его имущества; внести в вышестоящий орган либо суд порядок обжалования решений работников органа, отказавшего в государственной регистрации; а также пересдать документы на государственную регистрацию при устранении недостатков, послуживших основанием для отказа в регистрации рассмотрение разрешающих возможностей; указать право регистрирующего органа обжаловать решение об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество в вышестоящий орган либо в суд; на необходимость внедрения системы социального кредитования государственного служащего и лиц.

В заключении сформированы рекомендации по совершенствованию

---

отечественной правовой основы в отношении приобретения прав на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** владение недвижимостью, профилактика правонарушений, система социального кредита, государственный служащий, должностное лицо, коррупция, обжалование, политика, право.

N.R. Bizhan<sup>1</sup>, M.A.Yelikbay<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Shymkent University, Shymkent, Kazakhstan*

<sup>2</sup>*M. Auezov South Kazakhstan University, Shymkent, Kazakhstan*

### **Problems of prevention of criminal offenses against the acquisition of rights to immovable property**

**Abstract.** The article highlights the issues of prevention of criminal offenses against the acquisition of rights to real estate. The work focuses on problematic aspects related to offenses arising from the illegality of the official duties of bodies authorized to register property. The authors conclude that the current legislation restricts their constitutional rights in relation to persons in the process of acquiring these rights. They also substantiate reasons to oblige the registering authority to notify the owner, or user of immovable property within three working days of encumbrances and legal requirements imposed and received in respect of his property; to submit to a higher authority or court the procedure for appealing decisions of employees of the body that refused state registration; and also to resubmit documents for state registration when elimination of deficiencies that served as the basis for refusal of registration consideration of permissive possibilities; indicate the right of the registering authority to appeal the decision to refuse state registration of rights to the immovable property to a higher authority or to a court; on the need to introduce a system of social crediting of a civil servant and persons.

In conclusion, the authors highlight recommendations for improving the domestic legal framework regarding the acquisition of rights to immovable property.

**Keywords:** real estate ownership, crime prevention, social credit system, civil servant, official, corruption, appeal, politics, law.

### **References**

1. Kazakstan Respublikasynyn kykyktyk sayasatynyn 2030 zhyлга dejingi tyzhyrymdamasyn bekitu turaly Kazakstan Respublikasy Prezidentinin 2021 zhylygy 15 kazandagy [Decree of the President of the Republic of Kazakhstan dated October 15, 2021 No. 674 "On approval of the Concept of Legal Policy of the Republic of Kazakhstan until 2030"] № 674 ZHarlyғы. [in Kazakh]

2. Kykyk bezushylyk profilaktikasy turaly Kazakstan Respublikasynyn 2010 zhylygy 29 sauirdegi № 271-IV Zany. [Law of the Republic of Kazakhstan dated April 29, 2010 No. 271-IV "On the prevention of offenses". <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z100000271>]

---

(accessed: 20.01.2023) [in Kazakh]

3. Rakymbaeva M.K. Ozine-ozii kol zhymssauga zhetkizu kylmysynyn aldyn alu maseleleri. [Problems of prevention of crime leading to suicide. ]L.N. Gumilev atyndagy Euraziya ylttyk universitetinin habarshysy. Kykyk seriyasy. - 2022. - № 4. - B. 136-144. DOI: <https://doi.org/10.32523/2616-6844-2022-141-4-136-146>. [in Kazakh]

4. Statistikalyk agenttik malimetteri [https://gender.stat.gov.kz/page/frontend/detail?id=87&slug=-70&cat\\_id=4&lang=kk](https://gender.stat.gov.kz/page/frontend/detail?id=87&slug=-70&cat_id=4&lang=kk) (accessed: 20.01.2023).

5. Kajrzhhanov E.I. Kriminologiya. [Criminology. General part; Textbook] –Almaty: Orkeniet. – 2000. – 288s. [in Kazakh]

6. Alauhanov E. Kriminologiya. [Criminology] – Almaty: Kazygyrt. – 2006. –127b. [in Kazakh]

7. Marcev A.I. Ugolovnaya otvetstvennost' i obshchee preduprezhdenie prestuplenij. [Criminal responsibility and general prevention of crimes] – Omsk: NIiRIO Om. VSHM MVD SSSR. – 1973. – 96 s. [in Russian]

8. Kobec N.G. Preduprezhdenie pravonarushenij v proizvodstvennom kollektive: Voprosy teorii i praktiki. [Prevention of violations in the production team: Theory and practice] – Moskva: YUrid. lit. – 1982. – 208s. [in Russian]

9. Inshakov S.M. Kriminologiya: Praktikum. [Criminology: Praktikum] –Moskva: YUrisprudenciya. – 2003. – 304s. [in Russian]

10. Gol'fand A.I. Mihajlenko P.P. Preduprezhdenie prestuplenie – osnova bor'by za iskorenenie prestupnosti. [Prevention of crime is the basis of the struggle for the eradication of crime] –Kiev.; –1964. –202s. 11. A.G. Doctor. Prevention of crime. -Moscow: Yur.lit-ra. - 1972. - 102s. [in Russian]

12. Inshakov S. Kriminologiya. [Criminology] – Moskva: YUrisprudenciya. –2000. – 432s. [in Russian]

13. Shestakov D.A., Burlakov V.I. Special'naya profilaktika prestuplenij: problemy i perspektivy. [Special prevention of crimes: problems and perspectives]//Vestnik Leningradskogo universiteta. Ser.6 Vyp.4. Leningrad. – 1990. –118s. [in Russian]

14. Eshchanov A. Kriminologiya (Obshchaya chast') [Criminology (General part)] – Astana: Institut zakonadatel'stva Respubliki Kazakhstan, – 2008. – 222s. [in Russian]

15. ҚР «Zhylzhymajtyn mylikti memlekettik tirkeu turaly» 26.07.2006zh. №310 заңу. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z070000310> (accessed: 20.01.2023) [in Kazakh].

16. Kazakhstan "On architecture, urban planning and construction activities in the Republic of Kazakhstan". [RK "On state registration of real estate"] <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z010000242> (accessed: 20.01.2023) [in Kazakh].

#### **Авторлар туралы мәлімет:**

**Бижан Н.Р.** - заң ғылымдарының кандидаты, Шымкент университеті, Рысқұлов к. 27/2, Шымкент, Қазақстан.

**Елікбай М.Ә.** - заң ғылымдарының кандидаты, М. Әуезов атындағы Оңтүстік Қазақстан университеті, Тауке-хан к. 5, Шымкент, Қазақстан.

---

**Bizhan N.R.** - Candidate of Law, Shymkent University, 27/2 Ryskulov str., Shymkent, Kazakhstan.

**Yelikbay M.A.** - Candidate of Law, M. Auezov South Kazakhstan University, 5 Tauke-Khan str., Shymkent, Kazakhstan.