

## 2 CIVIL LAW, CIVIL PROCESS

### АЗАМАТТЫҚ ҚҰҚЫҚ, АЗАМАТТЫҚ ІС ЖҮРГІЗУ

### ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

FTAXP 10.55.01  
ЭОЖ 349  
JEL K39

<https://doi.org/10.46914/2959-4197-2026-1-1-61-70>

**АБАЙҚЫЗЫ М.,\*<sup>1</sup>**

З.Ф.М., аға оқытушы.

\*e-mail: m.abaikyzy@turan-edu.kz

ORCID ID: 0009-0006-7094-6741

**РЗАБАЙ А.И.,<sup>2</sup>**

PhD, қауымдастырылған профессор.

e-mail: toty\_r@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-2243-6804

**НЕСИПБАЕВА И.Б.,<sup>3</sup>**

PhD, қауымдастырылған профессор.

e-mail: Nesipbaeva83@bk.ru

ORCID ID: 0000-0003-0550-0242

<sup>1</sup>«Тұран» университеті,

Алматы қ., Қазақстан

<sup>2</sup>М.Х. Дулати атындағы Тараз университеті,

Тараз қ., Қазақстан

<sup>3</sup>Ш. Мұртаза атындағы

халықаралық Тараз университеті,

Тараз қ., Қазақстан

### ЖЕР СЕРВИТУТЫН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУДІҢ ЗАМАНАУИ МӘСЕЛЕЛЕРІ: ЗАТТЫҚ ЖӘНЕ МІНДЕТТЕМЕЛІК ҚҰҚЫҚ ШЕКАРАЛАРЫ

#### Андатпа

Бұл мақалада жер сервитутының азаматтық және жер заңнамасындағы құқықтық табиғаты жан-жақты зерттеледі. Зерттеу сервитут институтының тарихи қалыптасу эволюциясын, оның заттық құқық және міндеттемелік құқық элементтерінің арақатынасын, сондай-ақ сервитуттың қазіргі құқықтық жүйедегі функционалдық рөлін анықтауға бағытталған. Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, Қазақстан Республикасының азаматтық және жер заңнамасында сервитут объектісін белгілеу, оның айналым қабілеттілігі, жеке және жария сервитуттардың шекараларын ажырату мәселелерінде құқықтық коллизиялар бар. Бұл қайшылықтар сервитутты белгілеу тәртібін, сервитут үшін төлемді айқындау механизмдерін және ауыртпалық келтірілген жер учаскесі иелерінің құқықтарын қорғау тетіктерін бірыңғай түсіндіруді қиындатады. Мақаланың ғылыми жаңалығы – сервитуттың құқықтық табиғатын заттық құқық ретінде ғана емес, сонымен бірге міндеттемелік элементтері бар күрделі құқықтық құрылым ретінде түсіндіру, сондай-ақ сервитуттың шектерін нормативтік тұрғыдан айқындаудың қажеттілігін негіздеу. Практикалық маңыздылығы сервитуттарды мемлекеттік тіркеу, құқық қолдану практикасын жетілдіру, жер қатынастары субъектілерінің мүдделер тепе-теңдігін қамтамасыз ету және ұлттық заңнаманы жаңғыртуға бағытталған ұсыныстарда көрінеді. Зерттеу нәтижелері сервитут институтын одан әрі дамыту үшін теориялық және қолданбалы негіз қалыптастырады.

**Тірек сөздер:** сервитут, жер заңнамасы, заттық құқық жүйесі, азаматтық заңнама, құқықтық реттеу, шектеулі құқық.

## Кіріспе

Жер сервитуты институты қазіргі заманауи құқықтық жүйелердің ажырамас құрамдас бөлігі болып табылады және жылжымайтын мүлікті ұтымды пайдалану барысында туындайтын әлеуметтік-экономикалық қатынастарды құқықтық реттеудің маңызды механизмі ретінде қарастырылады.

Қазақстандағы меншік қатынастарының трансформациялануы, жерге жеке меншік құқығын конституциялық деңгейде тану және урбанизация үдерістерінің жеделдеуі сервитут институтының құқықтық табиғатын қайта қарауды, оның мәнін, шектерін және құқықтық режимін нақтылауды қажет етеді. Осыған байланысты тақырыптың өзектілігі еліміздегі жылжымайтын мүлік айналымының күрделенуі, жер ресурстарын көпсалалы пайдалану, инфрақұрылымдық жобалардың артуы және жерді шектеулі пайдалануға байланысты даулар санының көбеюімен тікелей айқындалады.

Жер сервитутының маңыздылығы, ең алдымен, әрбір жер учаскесінің барлық қажетті қасиеттер мен мүмкіндіктерге ие болмауымен байланысты. Кей жағдайларда басқа тұлға меншігіндегі жер учаскесін шектеулі пайдалану – азаматтық айналым тиімділігінің алғышарты. Сондықтан сервитут институты меншік иесінің субъективтік құқықтарын шектей отырып, басқа тұлғаның белгілі бір қажеттіліктерін қанағаттандыру арқылы мүдделер теңгерімін қамтамасыз ететін құқықтық құрал ретінде ерекше рөл атқарады.

Тақырыптың ғылыми өзектілігі сервитуттың құқықтық табиғатын түсіндірудегі теориялық олқылықтармен де байланысты. Қазақстандық құқықтық доктринада сервитуттың заттық құқықтар жүйесіндегі орны, оның міндеттемелік құқық элементтерімен сабақтастығы, сервитут объектісінің құқықтық режимі, жеке және жария сервитуттардың шекараларын нақты айқындау мәселелері әлі де жеткілікті зерттелмеген. Азаматтық кодекс пен Жер кодексі нормалары арасындағы үйлесімсіздік құқық қолдану тәжірибесінде қайшылықтар туындатып, сервитутты белгілеу, оның тоқтатылуы, сервитут үшін төлемді анықтау және ауыртпалық келтірілген жер учаскесі иесінің құқықтарын қорғау механизмдеріне қатысты әртүрлі түсіндірулерге әкеледі.

Ғылыми-тәжірибелік маңыздылық жағы да осы мәселенің өзектілігін күшейтеді. Қазіргі уақытта сервитут саласына қатысты даулар санының артуы, сот тәжірибесінің бірізді болмауы, мемлекеттік тіркеу рәсімдеріндегі құқықтық айқындықтың жетіспеуі, нормативтік базаның фрагменттелуі зерттеуді қажет етеді. Тиісті құқықтық механизмдер жетілдірілмейінше, жер қатынастары саласында дау-жанжалдар циклдік түрде қайталана береді, бұл нарықтық экономикада жылжымайтын мүлікке құқықтардың тұрақтылығына қауіп туғызады.

Зерттеу шеңберіндегі негізгі ғылыми проблема - сервитут институтының заттық және міндеттемелік құқық элементтерін біріктіретін күрделі құқықтық конструкция екенін ескерсек, оның құқықтық табиғатын қайта түсіндіру қажеттілігі. Бұл институттың құқықтық реттелуіндегі ішкі қайшылықтарды еңсеру, сервитутты белгілеу мен пайдаланудың шектерін анықтау, оны жүзеге асыру кезінде туындайтын мүдделер қақтығысының құқықтық шешімдерін табу – зерттеудің басты өзегі.

Зерттеу гипотезасы сервитут институтының Қазақстан заңнамасында толыққанды қалыптасуы үшін оның құқықтық табиғатын жаңаша түсіндіру қажет деген ұстанымға негізделеді. Яғни сервитутты тек заттық құқық ретінде емес, сонымен бірге міндеттемелік қатынастар элементтері бар кешенді құқықтық институт ретінде тану нормативтік айқындықты арттырады, құқық қолдану практикасын жетілдіреді және мүдделер теңгерімін сақтаудың тиімді моделін қалыптастыруға мүмкіндік береді. Бұл гипотеза сервитутты жүзеге асырудың шектерін нормативтік нақтылау, сервитут объектісінің құқықтық режимін қайта тұжырымдау және жеке-жария сервитуттардың арақатынасын айқындаудың маңыздылығын көрсетеді.

Осы зерттеудің міндеттері мынадай:

- ◆ сервитут институтының тарихи эволюциясын жүйелі талдау;
- ◆ азаматтық және жер заңнамасы нормалары арасындағы қайшылықтарды анықтау және жүйелеу;
- ◆ сервитут объектісінің құқықтық табиғатын, оның айналым қабілеттілігін және жүзеге асырылу шектерін нақтылау;
- ◆ жеке және жария сервитуттардың белгілерін ажырату;

- ◆ сервитут үшін төлемді белгілеу тәртібін құқықтық талдау;
- ◆ сервитутты мемлекеттік тіркеу мәселелерін және құқық қолдану практикасын бағалау;
- ◆ сервитутты жетілдіруге бағытталған ғылыми-тәжірибелік ұсыныстар әзірлеу.

Зерттеудің әдістемелік базасын диалектикалық әдіс, салыстырмалы-құқықтық талдау, тарихи әдіс, формальды-заңдық тәсіл, жүйелік-құрылымдық әдіс, эмпирикалық деректерді талдау құрайды. Бұл тәсілдер сервитут институтының құқықтық табиғатын жан-жақты ашуға, оның құқықтық режиміндегі ерекшеліктерді айқын көрсетуге мүмкіндік береді.

Зерттеу нәтижелерінің практикалық маңыздылығы – сервитут мәселелерін заңнамалық деңгейде жетілдіру, құқық қолдану практикасын біріздендіру, мемлекеттік тіркеу рәсімдерін нақтылау және жер қатынастары субъектілерінің мүдделер теңгерімін қамтамасыз ету үшін қолданылуында. Мақалада ұсынылған тұжырымдар жер сервитуты институтын одан әрі дамытуға, ұлттық заңнаманың құқықтық айқындылығын арттыруға және жер қатынастарын тиімді реттеуге бағытталған.

Осылайша, сервитут институтын жаңаша түсіндіру, оның құқықтық табиғатын нақтылау және нормативтік реттеу тетіктерін жетілдіру – Қазақстан Республикасының құқықтық жүйесі үшін стратегиялық маңызы бар міндет. Жұмыста жасалған қорытындылар сервитуттық қатынастарды дамытудың теориялық негізін және практикалық шешімдер пакетінің бастапқы платформасын қалыптастырады.

### **Материалдар мен әдістер**

Осы тақырыпты зерттеу барысында бөтеннің жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы ұғымына талдау берілген. Рим құқығынан бастау алған бөтеннің жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығын дамытудың тарихи аспектісі қарастырылған. Қазіргі заманғы заттық құқық жүйесінде бөтеннің жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығының негізгі проблемалары белгіленді.

Құқықтық реттеу тәжірибесін, жер сервитутының пайда болу және тоқтатылу негіздерін зерделеу, қорыту және құқықтық талдау жүргізілді. Жер сервитутын белгілеуге байланысты құқық қатынастарындағы меншік иелерінің құқықтарын қорғау тетігі және осы институтты практикада қолдану қарастырылды. Заттық құқықтар жүйесінде жер сервитутының даму перспективаларын талдау әрекеті орындалды.

Зерттеудің әдіснамалық базасын танымның жалпы ғылыми диалектикалық әдісі, талдаудың және синтездің жалпы ғылыми әдістері құрайды. Сонымен қатар, заң ғылымдары үшін дәстүрлі жеке-ғылыми әдістер қолданылды. Атап айтқанда, жүйелік, құрылымдық, салыстырмалы талдау әдісі, тарихи әдіс, сондай-ақ формальды-заңдық және эмпирикалық әдістер.

Зерттеудің ғылыми жаңалығы Қазақстан Республикасының азаматтық және жер заңнамасы нормаларының арақатынасының ерекшеліктерін ескере отырып, жер сервитутын кешенді азаматтық-құқықтық талдаудан тұрады. Жұмыста жер сервитутының қосарланған құқықтық табиғаты туралы ереже негізделеді, ол заттық құқық болып қала отырып, сонымен бірге ауыртпалықты жер учаскесінің иесі мен сервитуарлық субъект арасындағы міндетті құқықтық қатынастардың элементтерін тудырады.

Авторлар Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі мен Қазақстан Республикасы Жер кодексінің нормалары арасындағы сервитут объектісін, оның айналым қабілеттілігін және оны жүзеге асыру шектерін айқындау бөлігінде қайшылықтарды анықтады және жүйелендірді. Сервитуттың шектеулі басқарылуын шектеулі меншік құқығының дербес белгісі ретінде түсінуге авторлық тәсіл ұсынылды, бұл оның меншік құқықтары жүйесіндегі орнын нақтылауға және құқық қолдану практикасының тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді.

Зерттеудің ақпараттық базасы төмендегідей:

- ◆ Қазақстандық және шетелдік ғалымдардың заттық құқықтар мен жер қатынастары мәселелеріне арналған зерттеулері мен өзге де еңбектері;
- ◆ бөтеннің жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығымен байланысты мәселелерді реттейтін отандық және шетелдік заңнамалық және өзге де нормативтік құқықтық актілер;
- ◆ шетелдік тәжірибе;
- ◆ отандық және шетелдік сот тәжірибесінің материалдары.

Зерттеудің теориялық негізін құқық пен өркениеттің жалпы теориясы саласындағы отандық және шетелдік А.И. Косарев, В.М.Хвостов, М. Бартошек, С.А. Муромцев, В.В. Ефимов, А.В. Копылев сынды ғалымдардың еңбектеріндегі ережелер мен қорытындылар, тұжырымдар пайдаланылды. Сондай-ақ қазіргі заманғы ғалымдардың заттық құқықтар мен сервитуттарға байланысты проблемалары бойынша еңбектері пайдаланылды. Яғни, Б.Ж. Абдраимов, С.А.Боголюбов, К.М. Ильясова, Ж.Н. Нурланова, И.В. Амирханова, Еркінбаева Л.Қ. және т.б. еңбектері құрайды.

### Нәтижелер мен талқылау

Сервитут азаматтық айналымға қатысушыларға бөтеннің мүлкін шектеулі көлемде, оның ішінде өту, жол жүру, су құбырларын жүргізу және өзге де қажеттіліктер үшін пайдалануға мүмкіндік беретін аса маңызды құқықтық институттардың бірі болып табылады. Бұл құқықтың әлеуметтік-экономикалық маңыздылығы осы жағдайда туындайтын қатынастарды құқықтық реттеудің маңыздылығын анықтайды. Атап айтқанда, құқықтық реттеу саласына сервитуттардың түсінігі мен түрлері, олардың пайда болуы мен тоқтатылуының негіздері, Сервитуттарды қорғау сияқты мәселелер кіреді. Аталған мәселелерді тиісті реттеусіз меншік қатынастарының тиімді жұмыс істеуі және сервитуттар туралы нормалардың қолданылуы туралы айтуға болмайды. Сервитуттық қатынастарды құқықтық реттеуге байланысты мәселелерден басқа, бірқатар теориялық мәселелердің маңызы зор.

Атап айтқанда, олардың ішіндегі ең маңыздылары:

- 1) сервитут ұғымы және оның заттық құқықтар жүйесіндегі орны;
- 2) сервитуттың өзге заттық құқықтардан айырмашылығы;
- 3) сервитуттар мен меншік құқығының шекараларын (шектерін) ажырату;
- 4) Сервитуттарды сатып алу, тоқтату және қорғау ерекшеліктері.

Сонымен қатар, нормативтік базаларды құқықтық талдау сервитуттық қатынастарды құқықтық реттеу тұрғысынан тиісінше жетілмегендігін көрсетеді. Сервитуттық құқықтар объектісінде әлі де болса сенімділік жоқ.

ҚР Жер кодексі бұл мәселені бір жағынан тек жер учаскелерін сервитуттық құқықтар объектісі деп тани отырып, екінші жағынан, жер учаскесінің белгілері әрдайым бола бермейтін объектілерге қатысты сервитуттар белгілеу туралы нормаларды көздей отырып, даулы түрде шешеді [1]. Атап айтқанда, біз жалпы қол жетімділік үшін жабық емес жер учаскелерінде болу құқығы туралы айтып отырмыз. Жалпыға ортақ пайдаланылатын жерлерде (тротуарлар, қоғамдық жолдар және т.б.) жер учаскелері құрылмағаны белгілі. Жоғарыда айтылғандар жер учаскесінде қалыптаспаған жер бетін пайдалану кезінде туындайтын қатынастардың құқықтық сипатын белгісіз етеді.

Сервитут институты (servitudes, servitus) – римдік жеке құқықтың ежелгі институттарының бірі, ол басқа біреудің затын қандай да бір жолмен пайдалану құқығын білдіреді. Рим құқығындағы сервитут институтының пайда болуы мен дамуы жазушы ғалымдар жерге жеке меншік институтының дамуымен тығыз байланысты. Мәселен, мысалы, қазіргі романист А.И. Косарев былай деп жазады: «жерге жеке меншіктің өсуімен және жер учаскелерінің көбеюімен меншік иесі өз учаскесіне көршісінің учаскесі арқылы басқаша жақындай алмады. Осылайша ауылдық сервитуттар институты құрылды, яғни көршінің учаскесінен өту немесе өту, ол арқылы мал айдау немесе су бұру құқығы» [2, 31 б.].

Сонымен қатар, біз оны Рим құқығынан белгілі басқалардан, біреудің затын пайдалану құқығынан, мысалы, жалдаудан ерекшелендіретін сервитуттың тән ерекшелігі сервитуттың затпен тығыз байланысты екендігі және оның болуы (жарамдылығы) сервитутпен ауыртпалық түсіретін заттың иесінің өзгеруіне байланысты емес екенін атап өтеміз. жалдау кезінде орын алды. Сервитут заттың ауыртпалығы сияқты болды және онымен бірге осындай заттың иесі болған кез-келген үшінші тұлғаға көшті. «Бір мүлікке басқа мүліктің пайдасына сервитут орнатылған кезде, сервитуттар сатылған кезде мүлікті қадағалайды», – деп атап өтті рим заңгері Павел [3, 311 б.] Осы пікірге сай, сервитут өз субъектісіне затқа тікелей, үшінші тұлғаларға тәуелсіз, заңды үстемдік беретіндігі туындады. Бұл ереже кейіннен романистердің

Рим құқығындағы сервитут өзінің заңды табиғаты бойынша заттық құқық болды деген пікірін тудырды [4, 126 б.; 5, 299 б.; 6, 294 б.].

Сервитут жеке құқық емес, жер учаскесіне (*dominant tenement*) басым құқық болуы керек. Мұндай сервитуттар тараптардың мұрагерлеріне қарсы қамтамасыз етілуі мүмкін мүлкілік құқықты жасайды. Басым және ауыртпалықты жер учаскесінің болуы – сервитуттың пайда алатын жер (*dominant tenement*) және сервитут ауыртпалығын көтеретін жер (*servient tenement*) болуынан көрініс табады. Сервитут басымдық берілген жер учаскесіне құқық (*accommodate*) белгілі бір адамға ғана емес, сол шектеулі пайдаланатын жерге де өз пайдасын тигізуі керек. Ол жерді қалыпты пайдаланумен байланысты болуы керек, әйтпесе бұл тек келісімшарттық немесе жеке құқық болады. Жеке меншік сервитуттың пайда алатын жері (*dominant tenement*) және сервитут ауыртпалығын көтеретін жерлер (*servient tenement*) бір пайдаланушының меншігінде болмауы тиіс, әйтпесе құқықтық мүдде сервитут болып саналмайды. Сервитут грант нысанасын (*grant*) құра алуы тиіс: берілген құқық жер құқығының бір бөлігі ретінде болуы үшін жеткілікті түрде нақты тұжырымдалуы керек, себебі, кейін бұл шектеулі құқықты жерге құқықтың бір бөлігі ретінде қарастыратындай негіз болуы қажет (*capable of forming the subject-matter of a grant*). Сервитутты жер учаскесімен берілетін құқықтар ретінде қарастырғанда ол шектеулі мүлкілік құқық болғандықтан, аталған мүлікті сату немесе көшіру кезінде басымдық және ауыртпалық жер учаскесімен қоса беріледі (*runs with the land*) [5, 78–80 бб.].

Сервитуттардың пайда болу тәсілдеріне келетін болсақ, олар Рим құқығында өте алуан түрлі болды. Рим құқығының қайнар көздерін талдау келісім-шарт, сот шешімі, ескіру, өсиеттен бас тарту (*legata*) және заң сияқты сервитуттың пайда болу негіздерін анықтауға мүмкіндік береді [6, 283–314 бб.]. Сервитуттың пайда болуының ең көп тараған тәсілі келісім-шарт болды. Шарттың тараптары жер учаскесі немесе өзге де мүлік қызметшісінің меншік иесі және сервитут сатып алатын тұлға болды. Алдын ала сервитут белгіленгенде, мұндай тұлға пайдасына сервитут белгіленген жер учаскесінің иесі болды. Жеке сервитут белгіленген жағдайда жеке және заңды тұлға сервитуттық құқықтардың құқық иесі бола алады. Жер учаскелерінің немесе басқа мүліктің иелерінен басқа, эмфитевт пен суперфициар Рим құқығы туралы шартта тараптар бола алады. Соңғы жағдайда сервитут құқығы осы құқықтар болған кезде ғана жарамды деп саналды. Егер шарт тараптарының бірінде бірнеше тең меншік иелері болған жағдайда, сервитутты тек барлық тең меншік иелері бірге белгілей алады [7, 106 б.]. Шарт сервитуттың пайда болуының негізі ретінде тәуелсіз де, қосымша да (*жанама*) болуы мүмкін. Дербес заңды акт ретінде шарттың нысаны тарихи кезеңге байланысты өзгерді. Мәселен, мысалы, ежелгі өркениеттік құқықта сервитут *мансипация* (*mancipatio*) немесе Юра цессиясында (*in iure cessio*) жасалған шарт арқылы орнатылды. Мансипация Римнің алғашқы жерлерінде ауылдық сервитуттарды орнатуда қолданылды, өйткені ауылдық сервитуттар *res mancipi*. Юрада цессия басқа жер сервитуттарын белгілеу кезінде қолданылды. Бұл мәмілелер провинциялық жерлерге сервитут белгілеу кезінде қолданылмады. Соңғысына қатысты бейресми шарттар – пактілер (*pactiones*) қолданылды, оларды іске асыру стипуляциямен қамтамасыз етілді (*stipulationes*), пактіні орындамаған жағдайда тұрақсыздық айыбын төлеуге уәде берді.

Сот шешімі негізінде (*adiudicatio*) сервитуттар, әдетте, ортақ мүлікті бөлу кезінде немесе мұраны бөлу кезінде белгіленді. Бірінші жағдайда судья, мысалы, қоғамдық жолға қол жеткізе алмайтын жаңадан құрылған жер учаскелерінің иелерінің бірінің пайдасына өту сервитутын белгілей алады. Екінші жағдайда, мысалы, судья бір мұрагер үшін мұрагерлік мүлікке меншік құқығын, екіншісі үшін берілген мүлікке *узуфрукты* белгілей алады. Мұндай сервитуттар сот шешімі заңды күшіне енген сәттен бастап күшіне енді [8, 283–314 бб.].

Сервитуттарды тоқтату үшін негіздер, олардың пайда болу негіздері сияқты, олар да әртүрлі болды. Атап айтқанда, *предиалды* сервитуттар қызметтік заттың жойылуына (*жойылуына*) байланысты тоқтатылды. Заңды өлім физикалық өліммен теңестірілді, яғни зат азаматтық айналымның мәні болуды тоқтатқан кезде. Жеке сервитут сервитут объектісі болып табылатын зат айтарлықтай өзгерген жағдайда да тоқтатылды [8, 316 б.]. Сонымен қатар, сервитуттар сервитут субъектісінің өзіне тиесілі сервитут құқығынан (*derelictio*) бас тартуы нәтижесінде қызметтік заттың меншік иесі мен сервитут субъектісінің (*confusio*) бір тұлғада бірігуі кезінде де тоқтатылды [8, 362 б.].

Ақырында, сервитуттар белгілі бір уақыт аралығында (*non usus*) пайдаланылмағандықтан тоқтатылды. Ежелгі өркениет заңында бұл кезең жылжымалы заттар үшін бір жыл, ал жылжымайтын заттар үшін екі жыл болды. Юстинианның кодификациясында бұл кезең он жылдық және жиырма жылдық кезеңмен анықталды. Бұл ретте, егер қызметтік затты сервитут субъектісі емес, өзге тұлға пайдаланса, сервитут пайдаланылмау себебінен тоқтатылмады. Ең бастысы, бұл адам өз құқығын үстем жер учаскесінің мүддесі үшін алдын-ала сервитуттарда немесе жеке сервитуттарда белгілі бір адамның «мүддесінде» жүзеге асырады. Көріп отырғаныңыздай, бұл ережелер жеке және ауылдық прециальды сервитуттарға қолданылды. Сервитут субъектілерін қорғау мәселесіне қатысты олар арнайы қорғауды қолданды деп айтуға болады, өйткені Рим құқығындағы сервитуттар сервитутты бұзған кез келген үшінші тұлғаға қарсы сервитут субъектісінің талабы болып табылатын арнайы интердикттер мен конфессиялық талап арқылы қорғалды [9, 215 б.].

Осылайша, Рим құқығындағы сервитуттардың пайда болу тарихын қарастыра отырып, оның тұжырымдамасын, белгілерін, түрлерін, сондай-ақ пайда болу және тоқтату негіздерін зерттей отырып, Рим құқығындағы сервитуттардың даму тарихы жеке меншіктің даму тарихымен тығыз байланысты деген қорытынды жасауға болады. Сонымен қатар, меншік құқығы туралы идеялар неғұрлым жетілдірілсе, сервитуттың тәуелсіз меншік құқығы ретінде анықтайтын құрамдас элементтері соғұрлым мұқият және тереңірек дамиды. Біздің заңнамаға келетін болсақ, ол иелік ету мен ұстау арасындағы айырмашылықты жасамайды, осыған байланысты «иелік ету» терминін адамның затқа нақты үстемдігінің күнделікті мағынасында түсіну керек.

Ежелгі рим құқығынан бастау алған құқықтық негіздер отандық заң нормаларымен де расталады, атап айтқанда ҚР Азаматтық кодексінің 188-бабы, оған сәйкес иелену құқығы затты нақты иеленуді жүзеге асырудың заңды түрде қамтамасыз етілген мүмкіндігі болып табылады. Әрі қарай, ҚР Азаматтық кодекстің 265-бабына сәйкес, кез-келген заңды иелер затты өздері ретінде иемдену ниетіне қарамастан, иелік қорғауды пайдаланады [10].

Жоғарыда айтылғандардың негізінде мынаны айтуға болады: сервитут субъектісі басқа біреудің затын іс жүзінде иелену үшін заңды түрде қамтамасыз етілген мүмкіндікке ие болғандықтан және мұндай иелену ерікті сәтке қарамастан иелену құқығы ретінде танылатындықтан, сервитуттың мазмұнына шектеулі пайдалану құқығынан басқа, иелену құқығы да кіреді деп болжауға болады.

Өкімнің өкілеттігіне келетін болсақ, меншік құқығының ең тән белгісі ретінде заңды тұрғыдан алғанда, осы өкілеттіктің сол немесе басқа заттық құқықтың мазмұнына кіретіндігі туралы мәселені шешу субъектінің қандай құқықты басқаратындығына байланысты. Әрине, шектеулі меншік құқығы субъектісі меншік құқығын басқара алмайды, бірақ оның шектеулі меншік құқығына билік ету құқығы болуы мүмкін. Мәселен, ҚР Жер кодексінің 37-бабына сәйкес мемлекеттен сатып алынған уақытша ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға жол беріледі. Сервитутқа билік ету құқығына келетін болсақ, ҚР Жер кодексінің 73-бабының 2-тармағына сәйкес сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сату мен кепілдің дербес нысанасы бола алмайды [1]. Сервитутты қамтамасыз ету үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге басқа адамдарға ғана ауыса алады. Сонымен қатар, ҚР Жер кодексінің 74-бабының 1-тармағында сервитуттың қолданысы бас тарту нәтижесінде тоқтатылатыны анықталды [1]. Сервитуттан бас тарту өзінің құқықтық сипаты бойынша құқықты басқару тәсілі болып табылады.

К.М. Илясованың пікірі бойынша, егер құқықтық нормаларда өзгеше белгіленбесе, кез келген құқықтан бас тартуға болады, бұл сервитуттарды реттеудің әлемдік тәжірибесін растайды [13, 353–354 бб.].

Шетелдік құқықтық тәртіпті салыстырмалы-құқықтық талдау континенттік құқықтық жүйе елдерінде жер сервитуты жылжымайтын мүлік объектісімен тығыз байланысты және міндетті түрде жария тіркеуге жататын тұрақты шектеулі меншік құқығы ретінде қарастырылатынын көрсетеді. Германия (BGB) және Франция (Code civil) құқығында сервитуттар жоғары құқықтық сенімділікке ие, бұл іргелес жер учаскелерінің иелері арасындағы мүдделер қақтығысын азайтады [14, 95 б.].

Ағылшын-американдық құқықтық жүйеде (*common law*) сервитут институты жерді ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету функциясын да орындайды, бірақ құқықтық реттеудің прецеденттік сипатына байланысты үлкен икемділікпен сипатталады [14, 98 б.]. Қазақстан

Республикасының заңнамасынан айырмашылығы, бірқатар шетелдік құқықтық тәртіптерде жеке және жария сервитуттар неғұрлым нақты бөлінген, сондай-ақ ауыртпалықты мүліктің меншік иесінің құқықтарын өтеу және қорғау мәселелері егжей-тегжейлі регламенттелген.

Аталған ережелер жер сервитуттарының құқықтық режимін нақтылау және азаматтық айналымның тұрақтылығына әсер ететін нормативтік олқылықтарды жою бөлігінде Қазақстан Республикасының ұлттық заңнамасын одан әрі жетілдіру қажеттігін куәландырады.

## Қорытынды

Сервитуттың меншік құқығы ретіндегі ерекшелігі – оның құқық иесі өз құқығын өз әрекеттерімен жүзеге асырады. Осыған байланысты ол адамның затқа тікелей нақты қатынасы ретінде заттық құқықтың осындай белгісіне ие. Сервитутты заттық құқық ретінде сипаттау, сонымен бірге сервитуарий мен жылжымайтын мүлік объектісі қызметшісінің құқық иесі арасында міндетті құқықтық қатынастар орнатуды жоққа шығармайды. Сонымен, егер сервитуттың пайда болуының негізі сервитут үшін төлем белгіленген шарт болып табылса, тараптар ақшалай міндеттемені орындауға байланысты міндеттемелік құқықтарға ие болады. Басқа да құқықтар міндетті сипатқа ие болуы мүмкін (өтемақы төлеу, ауыртпалықты жылжымайтын мүлікке қол жетімділікті қамтамасыз ету және т.б.). Қазақстан Республикасында нарықтық қатынастардың дамуы меншік қатынастарының өзгеруімен, оның ішінде жер учаскелері мен өзге де жылжымайтын мүлікке жеке меншіктің енгізілуімен ерекшеленді. Бұл, өз кезегінде, оларды нормативтік реттеу арқылы заттық құқықтар жүйесінің дамуына себеп болды. Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлікке заттық құқықтардың бірі сервитут болып табылады, ол алғаш рет ҚР Азаматтық кодексінің 118-бабында көзделген, содан кейін жер туралы заңнамада толығырақ реттелген [10]. Қазіргі уақытта сервитуттық қатынастар әртүрлі нормативтік құқықтық актілерді, соның ішінде ҚР Азаматтық кодексі, ҚР Жер кодексі, ҚР Тұрғын үй қатынастары туралы заңында, Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңнамада және т.б. нормативтік құқықтық актілерде реттеу нысаны болып табылады.

Әлемдік тәжірибеде сервитуттарды құқықтық реттеудің мың жылдық тарихы бар және сервитут ұғымы римдік жеке құқық заманынан бері белгілі болғанына қарамастан, қазақстандық құқық үшін бірқатар теориялық және практикалық мәселелер әзірленбеген немесе жеткілікті зерттелмеген күйінде қалып отыр.

Бірқатар әдебиеттерде меншік қатынастарының маңыздылығы заң шығарушыдан үлкен назар аударуды талап ететіндігі, яғни экономиканың трансформациялық өзгерістерін жүзеге асыру кезеңінде құқықтық қамтамасыз ету көптеген жағдайларда жаңа экономикалық жүйені қалыптастыру үшін шешуші мәнге ие екендігі дұрыс көрсетілген, оның негізі, әрине, меншік қатынастары болып табылады [15, 5–6 бб.].

Сонымен қатар, сервитуттың басқа шектеулі мүліктік құқықтардан айырмашылығы, сервитутқа билік ету құқығы өте шектеулі және тек заңдарда қарастырылған әдістерге ғана байланысты екенін атап өткен жөн. Жоғарыда айтылғандарға сүйене отырып, заң актілерінде белгіленген жағдайларда сервитуария өзіне тиесілі құқыққа ие бола алады деген қорытынды жасауға болады. Осылайша, Қазақстан Республикасындағы қолданыстағы заңнамаларында көзделген сервитут заттық құқықтардың қарастырылып отырған белгісіне жауап береді.

Жүргізілген зерттеу Қазақстан Республикасының құқықтық жүйесіндегі жер сервитуты жер учаскелері иелерінің және азаматтық айналымның өзге де субъектілерінің мүдделерінің теңгерімін қамтамасыз етуге бағытталған шектеулі заттық құқықтардың дербес институты болып табылатыны туралы қорытынды жасауға мүмкіндік береді. Сервитуттың құқықтық табиғаты заттық және міндеттемелік құқық элементтерін біріктіре отырып, жан-жақты сипатта болатындығы анықталды, бұл оны жүзеге асыру шегін неғұрлым нақты нормативтік құқықтық бекітуді талап етеді.

Зерттеу барысында Қазақстан Республикасының азаматтық және жер заңнамасының нормалары арасындағы, атап айтқанда сервитут объектісін және оның айналым қабілеттілігін айқындау мәселелерінде анықталған қайшылықтар оларды жүйелі түрде келісу қажеттігін куәландырады. Сервитутқа билік етудің шектелуі оның имманентті белгісі болып табылады және оның заттық-құқықтық сипатына қайшы келмейді.

Зерттеудің практикалық маңыздылығы сервитуттар туралы заңнаманы жетілдіру кезінде тұжырымдалған тұжырымдарды пайдалану мүмкіндігінде, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын соттар мен органдардың құқық қолдану қызметінде жатыр.

## ӘДЕБИЕТТЕР

- 1 Қазақстан Республикасының Жер кодексі: 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442 (өзгертулер мен толықтыруларымен). – 2023. URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442> (өтініш берілген күн: 25.12.2025)
- 2 Косарев А.И. Римское право: учебник. – М.: Юридическая литература, 2006. – 160 с.
- 3 Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – М.: Зерцало, 2007. – 608 с.
- 4 Хвостов В.М. Система римского права: учебник. – М.: Спарк, 2016. – 522 с.
- 5 Gray K., Gray S.F. Elements of Land Law. 6th ed. Oxford: Oxford University Press, 2020. Ch. “Characteristics of Easements”. P. 78–80.
- 6 Бартошек М. Римское право: понятия, термины, определения. – М.: Юридическая литература, 2009. – 488 с.
- 7 Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. – М.: Типография А.И. Мамонтова и К., 2003. – 675 с.
- 8 Ефимов В.В. Догма римского права. Вещное право. – СПб., 2018. – 640 с.
- 9 Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – 255 с.
- 10 Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Жалпы бөлім) Қазақстан Республикасының Кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ. (өзгертулер мен толықтыруларымен). URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000> (өтініш берілген күн: 25.12.2025)
- 11 Абдраимов Б.Ж., Боголюбов С.А. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития. – М.: Юрист, 2007. – 454 с.
- 12 Нурланова Ж.Н. Государственная регистрация сервитутов: проблемы совершенствования законодательства // Вестник Института законодательства Республики Казахстан. – 2006. – № 4. – С. 150–155.
- 13 Ильясова К.М. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Казахстане // Вестник КазНУ. Серия юридическая. – 2013. – № 1(26). – С. 93–96.
- 14 United Nations. Land Administration and Easements in Land Law Systems. Geneva: United Nations, 2016. 98 p.
- 15 Амирханова И.В. Реализация права собственности и иных вещных прав в предпринимательской сфере. – Алматы: Қазақ университеті, 2014. – 100 с.

## REFERENCES

- 1 Qazaqstan Respublikasynyñ Jer kodeksi: 2003 jylǵy 20 mausymdaǵy № 442 (özgertuler men tolyqtyrularymen). 2023. URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442> (ötiniş berilgen kün: 25.12.2025) (In Kazakh)
- 2 Kosarev A.I. (2006) Rimskoe pravo: uchebnik. M.: Juridicheskaja literatura. 160 p. (In Russian)
- 3 Pamjatniki rimskogo prava: Zakony XII tablic. Institucii Gaja. Digesty Justiniana. M.: Zercalo, 2007. 608 p. (In Russian)
- 4 Hvostov V.M. (2016) Sistema rimskogo prava: uchebnik. M.: Spark. 522 p. (In Russian)
- 5 Gray K., Gray S.F. (2020) Elements of Land Law. 6th ed. Oxford: Oxford University Press. Ch. “Characteristics of Easements”. P. 78–80. (In English)
- 6 Bartoshek M. (2009) Rimskoe pravo: ponjatija, terminy, opredelenija. M.: Juridicheskaja literatura. 488 p. (In Russian)
- 7 Muromcev S.A. (2003) Grazhdanskoe pravo Drevnego Rima. M.: Tipografija A.I. Mamontova i K. 675 p. (In Russian)
- 8 Efimov V.V. (2018) Dogma rimskogo prava. Veshhnoe pravo. SPb. 640 p. (In Russian)
- 9 Kopylov A.V. (2000) Veshhnye prava na zemlju v rimskom, russkom dorevoljucionnom i sovremennom rossijskom grazhdanskom prave. M.: Statut. 255 p. (In Russian)
- 10 Qazaqstan Respublikasynyñ Azamattyq kodeksi (Jalpy bölim) Qazaqstan Respublikasynyñ Kodeksi 1994 jylǵy 27 jeltöqsandaǵy № 268-III. (özgertuler men tolyqtyrularymen). URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000> (ötiniş berilgen kün: 25.12.2025) (In Kazakh)

- 11 Abdraimov B.Zh., Bogoljubov S.A. (2007) *Zemel'noe pravo Rossii i Kazahstana: problemy razvitiya*. M.: Jurist. 454 p. (In Russian)
- 12 Nurlanova Zh.N. (2006) *Gosudarstvennaja registracija servitutov: problemy sovershenstvovanija zakonodatel'stva* // *Vestnik Instituta zakonodatel'stva Respubliki Kazahstan*. No. 4. P. 150–155. (In Russian)
- 13 Il'jasova K.M. (2013) *Pravovoe znachenie gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushchestvo v Kazahstane* // *Vestnik KazNU. Serija juridicheskaja*. No. 1(26). P. 93–96. (In Russian)
- 14 United Nations. *Land Administration and Easements in Land Law Systems*. Geneva: United Nations, 2016. 98 p. (In English)
- 15 Amirhanova I.V. (2014) *Realizacija prava sobstvennosti i inyh veshhnyh prav v predprinimatel'skoj sfere*. Almaty: Kazak universiteti, 100 p. (In Russian)

**АБАЙКЫЗЫ М.,\*<sup>1</sup>**

М.Ю.Н., ст. преподаватель.

\*e-mail: m.abaikyzy@turana-edu.kz

ORCID ID: 0009-0006-7094-6741

**РЗАБАЙ А.И.,<sup>2</sup>**

PhD, ассоциированный профессор.

e-mail: toty\_r@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-2243-6804

**НЕСИПБАЕВА И.Б.,<sup>3</sup>**

PhD, ассоциированный профессор.

e-mail: Nesipbaeva83@bk.ru

ORCID ID: 0000-0003-0550-0242

<sup>1</sup>Университет «Туран»,

г. Алматы, Казахстан

<sup>2</sup>Таразский университет им. М.Х. Дулати,

г. Тараз, Казахстан

<sup>3</sup>Таразский международный университет

им. Ш. Муртазы,

г. Тараз, Казахстан

## **СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА: ГРАНИЦЫ ВЕЩНОГО И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ПРАВА**

### **Аннотация**

В статье представлено комплексное исследование правовой природы земельного сервитута в системе гражданского и земельного законодательства Республики Казахстан. Анализ охватывает исторические этапы формирования института сервитута, соотношение его вещно-правовых и обязательственных элементов, а также современное значение сервитутов для обеспечения баланса интересов участников имущественного оборота. Полученные результаты демонстрируют наличие коллизий между нормами гражданского и земельного права в части определения объекта сервитута, его оборотоспособности, правовых границ частного и публичного сервитута. Выявлено, что существующие пробелы негативно влияют на единообразие правоприменительной практики, особенно при установлении размера платы за сервитут, прекращении сервитутного права и защите интересов собственников обремененного имущества. Научная новизна работы заключается в обосновании двойственной природы сервитута как сложного правового института, сочетающего признаки вещного и обязательственного права, а также в доказательстве необходимости нормативного уточнения пределов осуществления сервитутного права. Практическая значимость исследования состоит в возможности использования разработанных выводов для совершенствования законодательства, повышения правовой определенности, улучшения механизмов государственной регистрации и обеспечения эффективного урегулирования земельных споров. Результаты статьи формируют основу для дальнейшего развития института земельного сервитута в Казахстане.

**Ключевые слова:** земельный сервитут, земельное законодательство, система вещного права, гражданское законодательство, правовое регулирование, ограниченное право.

**ABAIKYZY M.,\*<sup>1</sup>**

m.l.s, senior lecturer.

\*e-mail: m.abaikyzy@turanaedu.kz

ORCID ID: 0009-0006-7094-6741

**RZABAI A.I.,<sup>2</sup>**

PhD, associate professor.

e-mail: toty\_r@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-2243-6804

**NESIPBAYEVA I.B.,<sup>3</sup>**

PhD, associate professor.

e-mail: Nesipbaeva83@bk.ru

ORCID ID: 0000-0003-0550-0242

<sup>1</sup>Turan University,

Almaty, Kazakhstan

<sup>2</sup>M.H. Dulati Taraz University,

Taraz, Kazakhstan

<sup>3</sup>Taraz International University

named after Sh. Murtaza,

Taraz, Kazakhstan

## **MODERN PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF LAND EASEMENT: BOUNDARIES OF PROPERTY AND OBLIGATION LAW**

### **Abstract**

This article provides a comprehensive examination of the legal nature of land easements within the framework of Kazakhstan's civil and land legislation. The study explores the historical development of easements, the interplay between their property-law and obligation-law components, and their contemporary significance in ensuring the balance of interests among participants in land and property relations. The findings reveal inconsistencies between civil and land law norms relating to the definition of the easement object, its alienability, and the distinction between private and public easements. These discrepancies hinder uniform interpretation in practice, particularly in establishing easement fees, determining the grounds for termination, and protecting the rights of owners of burdened land parcels. The scientific novelty of the study lies in substantiating the dual legal nature of easements as complex constructs combining features of both property and obligation law. The research also emphasizes the need for clearer statutory limitations on the scope and exercise of easement rights. The practical significance of the article is reflected in recommendations for improving legislative regulation, enhancing legal certainty, optimizing state registration mechanisms, and strengthening judicial practice in resolving land disputes. The results provide a theoretical and applied foundation for further development of the land easement institution in Kazakhstan.

**Keywords:** land easement, land legislation, system of property law, civil legislation, legal regulation, limited law.

Мақаланың редакцияға түскен күні: 15.01.2026