## ВВЕДЕНИЕ

В Казахстане в результате реформы происходят значительные изменения в земельных отношениях. Сельские и городские жители получили в собственность и пользование, земельные участки под сады, огороды, строительство жилья, для расширения личных подсобных хозяйств и организации крестьянских (фермерских) хозяйств. Проведена реорганизация колхозов и совхозов и их землепользований, сформированы крестьянские (фермерские) хозяйства, в распоряжение которых передано более 29,8 млн. га земель. В землепользование негосударственных юридических лиц (хозяйственных товариществ и АО, сельскохозяйственных производственных кооперативов) передано более 60,0 млн. гектаров или 65,4% процента всех сельскохозяйственных угодий страны.

Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов РК, во многом зависит от разработки научных основ теории и методологии, обобщения опыта и обоснования рекомендаций по формированию современной системы управления земельными ресурсами, включающей регулирование земельных отношений, организацию государственного управления использованием и охраной земель, на основе новой системы земельного кадастра, развитие рынка земли, платность землепользования и охрана права собственности и права землепользования со стороны государства.

Для обоснованного решения вопросов управления земельным фондом необходимо иметь полные и достоверные сведения о количестве, состоянии и качестве земель, их местоположении, использовании и охране, нормативной и рыночной стоимости земельных участков и т.п. В условиях рынка, информационно-технической системой позволяющей собирать, обрабатывать, хранить и выдавать достоверные и полные сведения о любых земельных участках и субъектах земельных правоотношений и в целом всего земельного фонда страны является государственный земельный кадастр, прежде всего его основа - формирующаяся автоматизированная информационная система земельного кадастра (АИС ЗК).

В условиях формирования нового земельного строя, основанного на многообразии форм и субъектов собственности и пользования землей (земельными участками), неизмеримо возрастает роль и значение современной системы земельного кадастра, которая является научно-технической, организационной и информационной базой системы управления земельными ресурсами.

Усовершенствованная система управления земельными ресурсами республики, основанная на полноценной законодательной и нормативной базе, опирающаяся на автоматизированную научно-информационную систему земельного кадастра и мониторинга земель, позволит наиболее рационально использовать земли всех категорий земельного фонда, контролировать их экологическое состояние и качество, а также целевое использование и охрану.

В экономически развитых странах кадастр земель и другой недвижимости прошел этапы становления и развития на протяжении последних 200-400 лет. В настоящее время эти государства имеют юридически полноценный, организационно оформленный инструмент учета и ведения налогообложения, что является важнейшей составляющей экономической и социальной стабильности государства.

Конечным продуктом при ведении государственных кадастров должны быть банки кадастровой информации. Пользователями информации, хранящейся в таких банках данных, могут быть органы управления территориями, администрации городов, областей, республики.

Для того, чтобы возможности банков данных эффективно использовались органами управления, необходимо соблюдение трех условий.

1. Любой банк кадастровых данных должен содержать достоверную и полную информацию о кадастрах.

2. Доступ заинтересованных служб к кадастровой информации, хранящейся в банках данных, должен быть мгновенным, что достижимо благодаря терминальной связи между банками данных и соответствующими службами.

3. Форматы и классификаторы банков данных всех объектов кадастровой информации должны быть едиными.

Единая система государственных кадастров (ЕСГК) должна представлять собой взаимосвязанный комплекс территориально-распределенных государственных кадастров, ведущихся на единой географической информационной основе и в соответствии с определенными правовыми, технологическими и экономическими нормами.

В состав Единой системы государственных кадастров должны войти следующие основные группы государственных кадастров:

- кадастры природных ресурсов (земельный, водный, месторождений полезных ископаемых, экологический, растительного и животного мира и др.);

- кадастры недвижимости (инженерных сетей и коммуникаций, жилых и нежилых строений, транспортных магистралей, улично-дорожных сетей и др.);

- регистры (населения, предприятий, административно-территориальных образований).

Создание и ведение всех видов кадастра остается одной из важнейших проблем управления территориями на современном этапе. Данные кадастров необходимы для информационного обеспечения хозяйственной деятельности в регионах и городах, экологического мониторинга и рационального использования природных ресурсов.

Формирующаяся новая система государственного земельного кадастра в условиях развития рынка земли и ипотеки земельных участков позволяет обеспечить охрану прав собственности на землю, права землепользования, в том числе аренды земельных участков, обеспечит устойчивость землепользования.

**1. Регистрация землепользований и землевладений (земельных участков собственников). Учет земель**

**1.1. Назначение и содержание регистрации земельных участков**

Регистрация землепользований и землевладений, являясь составной частью земельного кадастра, выступает в качестве юридического мероприятия по оформлению прав пользования и владения конкретным земельным участком и внесения записей в соответствующие государственные документы. В условиях Казахстана она носит государственный характер. Она направлена на охрану и укрепление государственной и частной собственности на землю и прав на пользование земельными участками.

Земельно-регистрационным данным придается юридическая сила. В ее задачу также входит сбор, систематическое хранение и обновление сведений о правовом и хозяйственном положении земель.

Регистрации землепользований и землевладений предшествует юридическое оформление, закрепление установленных границ участков на местности, определение площадей земельных участков и составление соответствующих планов. Эти работы выполняются в порядке землеустройства (межхозяйственного). Регистрация землепользований и землевладений проводится в тесной связи с учетом земель.

Важным условием рационального и эффективного использования земельного фонда является правовое обеспечение устойчивости и охраны землепользования и землевладения в строгом соответствии с его целевым назначением. *Устойчивость* землепользования и землевладения обеспечивается государством. Этому способствует также то, что подавляющее большинство земельных участков предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование и частную собственность. Они могут быть изъяты только для государственных надобностей с соблюдением законной процедуры и возмещением всех убытков, включая неиспользованные затраты и выгоды, а также стоимость участка. Земельные участки могут быть изъяты, согласно закона, в случае нарушения пользователем или землевладельцем земельного законодательства республики.

Для осуществления охраны землепользования и землевладения надо располагать сведениями о том, кто является землепользователем или землевладельцем и на какую конкретно территорию распространяется их право пользования и владения. Регистрация землепользований и землевладений охватывает круг вопросов, связанных с оформлением прав пользования и права собственности конкретными земельными участками и записью данных о них в соответствующих документах (земельно-кадастровых книгах и магнитных носителях АИС ЗК).

Она содержит, прежде всего, сведения о правовом положении земельных участков. Но так как пользование землей носит целевой характер и связано с конкретным субъектом права и определенной территорией, то она включает и сведения о хозяйственном назначении, местоположении и размерах землепользования.

Основанием для регистрации землепользования является решение соответствующего государственного органа о предоставлении земельного участка юридическому или физическому лицу на соответствующие цели на основании предусмотренных законом необходимых документов, а также предоставленных документов о перенесении в натуру землеустроительного проекта и закреплении границ участка на местности. После оформления государственной регистрации землепользователю или землевладельцу выдают документ (государственный акт установленной формы) на право пользования или право собственности на земельный участок вместе с планом этого участка.

В решениях о предоставлении земельных участков указывается, для какой цели они отводятся и основные условия пользования землей. При предоставлении земель в пользование приоритет предоставляется сельскохозяйственным землепользователям. В документе на право пользования или право собственности также указывается целевое назначение участка, делимость или неделимость, сервитуты и другие обременения и ограничения.

В пользование или владение гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены один или несколько отдельно расположенных земельных участков, которые представляют единое землепользование, поскольку право имеет один субъект, имеющий определенные права и обязанности по пользованию, владению всей этой земельной территорией. Землепользование или землевладение в виде конкретного земельного участка подлежит *государственной регистрации,* то есть оно как и любой объект недвижимости, должно быть внесено не только в земельнокадастровые книги, но и пройти государственную регистрацию в соответствующих органах.

Согласно Указа “О земле” (статья 35*), право землепользования* может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, приобретаемым возмездно или безвозмездно. Здесь же гарантируется охрана права землепользования (п.2,ст.35) : “никто не может быть лишен права землепользования иначе как по основаниям, установленным настоящим Указом и другими законодательными актами”.

Землепользователи подразделяются на: 1. государственных и негосударственных; 2. Национальных, иностранных, а также лиц без гражданства; 3. физических и юридических лиц; 4. постоянных и временных; 5. первичных и вторичных. В законе поясняется, что постоянные землепользователи – лица, право землепользования которых носит бессрочный характер, временные землепользователи – лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком, первичные землепользователи – лица, получившие право землепользования непосредственно от государства в порядке предусмотренном статьей38 Указа “О земле”, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права. Вторичные землепользователи – лица, получившие право временного землепользования на основе договора о вторичном землепользовании от первичного землепользователя, сохраняющего за собой этот статус.

На праве постоянного землепользования земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам; государственным и негосударственным юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство; лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий и в других случаях, предусмотренных законодательством.

Бессрочным считается пользование без заранее установленного срока. Другими словами, это постоянное землепользование. На данный вид землепользования первичным землепользователям выдается Государственный акт на право землепользования, который является правооформляющим. Временным является пользование землей с ограниченным сроком, который устанавливается при отводе земли или по соглашению сторон. Оно может быть краткосрочным – до 3 лет и долгосрочным – от 3 до 99 лет. Порядок оформления и предоставления земли в временное пользование установлен земельным законодательством.

Основанием для возникновения землевладения являются следующие положения главы 5 Указа “О земле”. В республике признаются законодательством и охраняются государственная и частная собственность на землю. Вся земля, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, является государственной собственностью.

Частная собственность на землю выступает в виде собственности граждан и негосударственных юридических лиц. В частной собственности граждан могут находиться земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного строительства (ст.33 Указа “О земле”).

Кроме этого в частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц могут находиться земельные участки, предоставленные под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в т.ч. жилыми зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением. Земельный участок, находящийся в частной собственности является недвижимым имуществом.

Собственник земельного участка осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельными участками по своему усмотрению без получения каких либо разрешений государственных органов, если иное непредусмотрено законом. Право собственности на земельный участок передается другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки. Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка любые сделки, не запрещенные законодательными актами (продать по договорной цене, внести в качестве взноса в уставный фонд, передать в залог, подарить и завещать земельный участок). Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок во временное пользование на основании договора о временном пользовании (в виде договора аренды или договора о безвозмездном пользовании).

Регистрация земельных участков подразделяется на *основную* (первичную) и *текущую* (последующую). При первичной регистрации производятся работы по оформлению новых земельных участков (землепользований и землевладений), систематизации и внесению соответствующих сведений в земельнорегистрационные документы. В процессе ее проведения вносят первичную запись о земельном участке. В последующем в процессе хозяйственного использования земель происходят те или иные законные изменения в размерах и составе землепользования, которые требуют уточнения в правовом положении земель.

Так, в результате изъятия земель для государственных нужд может измениться общая площадь землепользования и т.д. Работы по оформлению всех законно происходящих изменений и внесение соответствующих уточнений в первичные регистрационные данные и документы осуществляются в порядке *текущей регистрации* землепользований. Таким образом, обеспечивается поддержание земельнорегистрационных данных на уровне современности.

В республике государственная регистрация земельных участков сложилась в определенную систему и осуществляется в тесной связи с государственным учетом земель. Это выражается, прежде всего, в том, что данные регистрации (общая площадь, площадь видов пользования) принимаются в качестве исходных при учете количества и качества земель в каждом земельном участке.

В пределах общих площадей, указанных при регистрации, производится увязка площадей угодий, определяемых при учете земель. С другой стороны, все земельноучетные сведения по территории, на которой формируется земельный участок (землепользование), используются при проведении регистрационных работ. Единство регистрации и земельного учета в значительной мере обеспечивается и единством документации. Основным земельным регистрационно-учетным документом в районе (городе) является *государственная земельнокадастровая книга.*

В отличие от учета земель регистрация земельных участков охватывает не весь единый государственный земельный фонд, а лишь ту его территорию, которая предоставлена в пользование и собственность. Ее не ведут на свободных землях государственного запаса. Земельно - регистрационные сведения используются также при бонитировке почв и экономической оценке земель.

**Вопросы к разделу:**

1.Что такое регистрация земельных участков?

2.Назовите виды землепользований и землепользователей.

3.Что такое бессрочное и временное пользование7

4.Что такое землевладение?

5.Какая статья Указа “О земле” раскрывает содержание частной собственности на землю в РК?

6.Какие права у собственника земельного участка?

7.Виды регистрации земельных участков?

8.Назовите основные регистрационные документы.

1.2.Назначение и характеристика учета земель. Виды и способы учета земель

Учет земель, являясь составной частью земельного кадастра, представляет собой один из видов народнохозяйственного учета. Специфика методов его ведения обусловлена особенностями объекта – земли как средства производства и недвижимости. В отраслях народного хозяйства земля используется для различных целей и соответственно этому производится ее учет. Земля учитывается как место размещения жилых построек, промышленности, сельского и лесного хозяйства, предприятий транспорта, учреждений культуры, здравоохранения, военных организаций и учреждений и т.п.

В некоторых отраслях производства (сельское и лесное хозяйство), кроме учета земли как операционного базиса, необходим учет ее как производительной силы, как главного средства производства. Это обусловливает необходимость в получении специальных сведений об использовании и качественном состоянии земель. К ним относятся, прежде всего, данные о составе и качестве сельскохозяйственных угодий.

Для количественного отражения и качественной характеристики земель в земельном учете применяются натуральные измерители. Учет направлен на получение, обработку, анализ и хранение сведений о количестве, качестве и хозяйственном использовании земель, необходимых для рационального использования и охраны земельного фонда республики. При решении общегосударственных задач учет земель выступает как государственное мероприятие. Поэтому государство определяет задачи, содержание и порядок его ведения. Оно устанавливает: содержание земельноучетной информации и методы ее получения; формы и содержание учетной и отчетной документации; сроки представления отчетности; органы и лица, осуществляющие учет; порядок контроля за ведением учета земель. Установленный порядок учета является обязательным на всей территории республики.

Объектом *государственного* учета является весь единый земельный фонд республики Казахстан. С учетом задач и интересов отдельных отраслей возникает необходимость в ведении *ведомственного* учета, объектом его являются все земли, находящиеся в ведении конкретного ведомства. Ведомственный учет земель строится с учетом требований и содержания государственного учета.

Земельный учет как государственное мероприятие является составной частью государственного земельного кадастра.

Государственный учет земель представляет собой определенную систему, которая включает учет количества и качества земель. Закономерным в ее развитии является повышение точности определения площадей категорий земель, земельных участков и угодий, расширение характеристики качества земель. Учет ведется по фактическому состоянию и использованию земель на основе доброкачественных планово-картографических материалов.

Учету подлежит весь земельный фонд в разрезе административно- территориальных единиц, категорий земель и землепользователей, землепользований и угодий. Качество земельных угодий определяется по почвенному покрову, обеспеченности почв питательными веществами, рельефу, составу травостоя, мелиоративному состоянию и т.п.

Учет земель ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость его данных отдельных зон и категорий земель. В этих целях применяется единая классификация земель и угодий, единая система получения, обработки и группировки земельно- учетной информации. Учетные данные должны быть шире и более дифференцированными, чем показатели планирования использования земельных ресурсов. Это обусловлено тем, что учет должен не только констатировать те или иные стороны состояния земель, но и вскрывать резервы освоения новых земель и повышения их продуктивности и качества. Данные учета должны соответствовать фактическим размерам и состоянию земель на момент проведения его, тогда они будут представлять практическую ценность. Из этого следует, что при учете земель на местности нужно определять с необходимой точностью те признаки и свойства, которые предусмотрены учетной классификацией.

Поскольку объектом государственного учета земель является государственный земельный фонд, то учету подлежат все земли, входящие в его состав, независимо от того, в чьем пользовании и ведении они находятся, используются они или нет на данный момент. Другими словами, должен соблюдаться принцип *охвата учетом всех земель* единого государственного земельного фонда. Это позволяет правильно определить общую площадь, состав и распределение его по категориям земель, землепользователям и угодьям.

Важное условие правильной постановки учета земель – *своевременность и непрерывность* его ведения. Этим самым поддерживают земельно-учетные данные на уровне современности. Этот принцип обусловливает необходимость систематического учета количественных и качественных изменений, происходящих в состоянии и использовании земель. При учете земель все изменения нужно выявлять и фиксировать после того, как они произошли в натуре (на местности).

Важно также установить *согласованность* по времени получения и записи соответствующих учетных сведений. Ясность и доступность данных учета облегчает практическое использование его результатов. Поэтому материалы и документы учета не должны быть громоздкими и трудночитаемыми.

Земельно-учетные сведения следует показывать не только в текстовой документации, но и обязательно отражать на планово-картографической основе, что значительно облегчилось с введением учета на магнитных носителях с использованием компьютерной технологии, позволяющей хранить и выдавать информацию (цифровые таблицы, текст, графики, диаграммы, картограммы и электронные карты).

При учете нужно применять такие методы и технические средства получения и обработки сведений, которые обеспечивали бы минимум затрат. Применение вычислительной компьютерной техники, и более совершенных методов съемок и обследований способствует правильному и своевременному осуществлению учета земельного фонда республики, а следовательно и успешному ведению государственного земельного кадастра.

Составной частью земельного учета является *инвентаризация земель*, которая представляет собой единовременное учетное мероприятие. Ее проводят по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации, натуре (местности). Полученные при этом уточнения вносят в кадастровые сведения и в первую очередь в учетные. При проведении инвентаризации используются имеющиеся в производстве планово-картографические и другие материалы. Выявление соответствия данных натуре производится при обследовании земель. Специальные съемки местности, как правило, не делаются.

В зависимости от задач, содержания и специфики работ земельный учет, как и в целом кадастр, подразделяется на *основной (первичный) и текущий (последующий).* Эти два вида учета взаимосвязаны между собой и представляют определенные этапы единого процесса земельного учета.

Задачами *основного учета* являются :

1. получение, систематизация и анализ всех имеющихся на учитываемую территорию плановых материалов;
2. проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельноучетных данных и плановых материалов;
3. определение размеров, качественного состояния, распределения и использования земель всей учитываемой территории;
4. изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов и внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
5. определение состава и распределения земельного фонда по категориям земель, землепользователям, угодьям и их качественной характеристики по административным единицам (районам, областям).

Для того, чтобы судить о масштабах работ, связанных с проведением первичного учета, в качестве примера приведем некоторые данные. Общая площадь земельного фонда Республики Казахстан (272,45млн.га.) учитывается и характеризуется по 14 областям, 161 административным районам, 302 городам и поселкам и 7164 сельским населенным пунктам (данные на 01.01.1998г.). Во владении граждан имеется 230,5тыс.га земель личных подсобных хозяйств, 100,2 и 85,0тыс. га земель отведенных под садоводство и огородничество.

Число первичных землепользований составляет: крестьянских хозяйств-63977; сельскохозяйственных кооперативов-3310; хозяйственных товариществ-1336; других негосударственных предприятий-1594; государственных сельскохозяйственных-1669;

Сельскохозяйственные угодья определяются по их видам и подвидам: дается характеристика групп по составу классов, подклассов, механическому составу, производится оценка всех сельскохозяйственных угодий.

Первичный учет связан с проведением съемок и обследовании, составлением планов, вычислением площадей. Для получения полных и всесторонних сведений о количестве и качестве земель учитываемой территории он проводится высококвалифицированными специалистами. Он включает следующие этапы работ: подготовительные, полевые, оформление результатов работ по учету.

При подготовительных работах собирают все имеющиеся материалы и документы, содержащие сведения о количестве и качестве всех земель учитываемой территории. Собирают и изучают документы регистрации землепользований, планово-картографические материалы, данные внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства, материалы различного рода обследований. В том случае, если материалы устарели и не отражают натуру, намечают работы по корректировке планов или производству новых съемок и обследований, то есть определяют программу работ полевого этапа.

Полевые работы включают специальные действия по установлению необходимых земельно-учетных сведений в натуре, то есть на местности. К этим работам относятся съемки, обследования, корректировка имеющихся плановых материалов. После полевых работ выполняются соответствующие мероприятия – анализ почв, оформление земельно-учетных данных, вычисление и увязка площадей, составление специальных плановых учетных документов. Полученные таким образом сведения рассматриваются в установленном порядке

и после этого принимаются в качестве исходных данных и заносятся в учетную документацию.

Выявленные и зарегистрированные при проведении первичного учета сведения с течением времени перестают соответствовать действительности. Это объясняется тем, что в процессе хозяйственного использования в составе и распределении земли происходят определенные изменения. Так, в последние годы в связи с персонификацией земельных долей, отводом земель крестьянским хозяйствам, кооперативам и товариществам, изменилось распределение земель в сельских районах.

Кроме того, происходит трансформация угодий примерно в 20% сельскохозяйственных предприятий ежегодно изменяется состав угодий. В связи с сокращением мелиоративных мероприятий меняется качественное состояние пашни и природных кормовых угодий. Произошли большие изменения и в составе земель населенных пунктов, ежегодно меняется состав и структура и других категорий земель. Поэтому первоначальные данные, вносимые в учетную документацию, стареют, их обновление достигается ведением текущего учета.

В задачу *текущего* учета входят: выявление и запись сведений о происшедших изменениях в распределении, количестве и качестве земель, нахождение ошибок, допущенных при первичном учете и внесении соответствующих уточнений. В документах фиксируются лишь законные изменения, поэтому при текущем учете определяют не только фактически происшедшие изменения, но и их правомерность. При проведении текущего учета используются материалы основного учета и измеряют лишь те части территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель.

Съемки и изготовление плановых материалов, как правило, не производят. Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и характером работ .По своему характеру изменения могут быть следующих видов: в площадях угодий в связи с трансформацией угодий; в площадях учитываемых классов земель; в качественном состоянии почв; в размерах землепользований и других учетных единиц в связи с отводом и изъятием земель; в площадях территорий административных единиц.

Между основным и текущим учетом существует связь, первый создает основу для ведения второго, второй, обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности. При первичном и текущем учете отражаются как количественные, так и качественные показатели. Сведения при учете получают различными способами, прежде всего путем съемок, обследований и обмеров.

Большое значение для правильной постановки учета земель имеют *съемки.* Только на основании *съемок* и полученных при этом плановых материалов можно точно учесть земельный фонд республики. Материалы съемок дают возможность получить точные сведения о площади землепользования, составе угодий и их подвидов. Эти данные необходимы для учета качества земель.

Съемки подразделяются: на *наземные* и аэрофотосъемку. В настоящее время *аэрофотосъемка* является основным видом съемки при государственном учете земель. Она позволяет получить быстро и сравнительно дешево необходимые сведения о размерах, состоянии и использовании земельного фонда и в том числе каждого землепользования. Ее данные отражают больше по сравнению с наземной съемкой необходимых для учета элементов местности и использования земель. Например, на материале аэрофотосъемки фиксируются не только контуры угодий, но и границы посевов различных культур, степень развития эрозии и т.п.

Особенно ценными являются эти сведения для учета приусадебных земель, крестьянских хозяйств, где много земельных участков небольших по площади. По этим материалам легче и достаточно точно можно поддерживать данные учета земель на современном уровне. Большое значение, имеет *аэрокосмическая* съемка, данные которой могут охватывать огромные площади земель республики, методики использования ее данных получают все более широкое применение в народном хозяйстве, особенно в сфере экологии и в частности при мониторинге земель и окружающей среды.

Очень важным способом получения учетных данных являются *обследования*. В задачу обследований земель входит выявление фактического состояния и использования земельных угодий, а также определение возможностей более интенсивного их использования в сельскохозяйственном производстве. Они подразделяются на два вида- специальные и агрохозяйственные. К *специальным обследованиям* относятся почвенные, геоботанические и мелиоративные. При *агрохозяйственном обследовании* по внешним признакам и состоянию каждого контура угодья в натуре определяют его качество и возможность дальнейшего, более рационального использования.

Для получения исходных данных и контроля за использованием земель производят обмер посевных площадей и приусадебных участков. Обмеры могут быть сплошными и выборочными. При сплошных – обмеру подлежит вся учитываемая территория, при выборочных - лишь часть.

При учете земель, как и в кадастре, в целом применяются два способа отражения земельно-учетных сведений: 1) текстовой, то есть полученные данные выражают цифровыми показателями и заносят в специальные текстовые документы (книги, ведомости ), а также при АИС земельного кадастра на магнитные носители информации(банк данных), при необходимости к ним прилагают объяснительные записки или другие текстовые материалы; 2)графический, который имеет важное значение для осуществления правильного земельного учета, присущ только земельному учету и обусловливает определенную специфику его ведения.

Следует особо подчеркнуть, что графический способ при учете земель не только отражает учитываемый объект и его составные части, но и дает возможность получить необходимую первичную информацию об объекте и отразить происходящие в нем с течением времени изменения. Ему присущи определенные технические приемы осуществления. Суть этого способа заключается в том, что результаты непосредственных измерений на местности (в натуре) с помощью специальных технических приемов отражаются на планово- картографической основе. На созданном таким образом плане получают уменьшенное изображение учитываемой территории, что позволяет получить необходимую информацию.

В зависимости от видов используемых планово-картографических материалов применяются два способа определения площадей угодий, землепользований и территорий административных единиц. При первом способе исходным материалом являются планы отдельных земельных участков, по которым вычисляют общую площадь землепользования и видов угодий. Площадь земель района и состав ее по угодьям определяют путем суммирования общих площадей землепользований и их угодий. Аналогичным образом вычисляют площади по области и республике. Этот способ имеет существенные недостатки. Так ввиду разномасштабности планов землепользований площади имеют разную точность, что скажется на точности площадей вычисленных по крупномасштабным картам. Кроме того, ошибки, допущенные при определении площадей отдельных земельных участков, механически войдут в площади, полученные путем суммирования. В третьих отсутствует действенный контроль точности и правильности учета площадей, поэтому возможны пропуски и повторный учет отдельных частей земельного фонда.

Второй способ заключается в том, что для учета земель в качестве плановых материалов используют трапеции общегосударственной разграфки, площади которых вычислены аналитически. Границы землепользований, районов, областей и республики наносят на трапеции по координатам. Затем вычисляют площади земельных участков, землепользований, административных единиц и увязывают их в площадях трапеций. Такой метод позволяет повысить точность определения площадей.

Анализ двух методов (И, Ф, Полунин, 1959г.) показал, что если площади отдельных землепользований и их угодий обоими способами определяются, например, с равной точностью, при одинаковых технических условиях, то ошибки в расчете площади района по трапеции в 2 раза меньше, чем по планам землепользований, а ошибка вычисления площади области соответственно в 4-5 раз меньше; площади угодий района и области при наиболее распространенном случае (когда по границам землепользования проложены свободные теодолитные ходы) исчисляются по трапециям в 2-9 раз точнее, чем по планам землепользований. Таким образом, более точно площади земель, начиная с района, определяются по трапециям.

Все происходящие в течение времени изменения в составе землепользований и угодий фиксируются графическим путем на плановых материалах. В настоящее время в республике ведутся работы по совершенствованию графического способа путем получения на компьютере электронных карт земельного участка, учетного квартала, района и области. Применение графического метода учета в виде электронной карты, позволит не только повысить точность учета, но и автоматизировать процесс внесения изменений, то есть первичного и текущего учета и выдачи картографического и учетного материала.

Графический способ отображения дает наглядное представление о пространственном положении учитываемых земель и происходящих в их составе и использовании изменений. Между текстовым и графическим способами существует определенная связь. Чем точнее графический способ определения данных, тем точнее и данные отражаемые в текстовых документах. Указанные способы, дополняя друг друга, дают возможность всесторонне характеризовать земли при их учете.

Вопросы к разделу:

1.Кто определяет задачи, содержание и порядок земельного учета?

2.Цели и содержание учета земель?

3.Объект земельного учета?

4.Назовите принципы земельного учета.

5.Отличие и особенности учета земель?

6.Задачи инвентаризации земель?

1.3.Учет количества и качества земель по угодьям.

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда категорий земель, но и получают сведения о площадях и качестве земель по видам и подвидам земельных угодий. Учет земель проводится по фактическим размерам и состоянию земельных угодий. При этом применяется определенная классификация земель по угодьям, более детально учитываются по видам и подвидам сельскохозяйственные угодья (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокос, пастбище). *Сельскохозяйственные угодья* – земельные угодья систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К *пашне* относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, а также занятые чистыми парами. К *залежи* относятся земли, которые ранее использовались под пашню и более одного года, начиная с осени, не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

Залежь подразделяется на чистую, подверженную эрозии, засоленную, солонцеватую, заболоченную, закустаренную, залесенную, с камнями, с кочками. К *многолетним насаждениям* относятся земли, занятые искусственно созданнными, древесными кустарниковыми или травянистыми многолетними насаждениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. В их составе выделяют: сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации.

При учете выделяют площади садов – земельные участки, занятые древесными или кустарниковыми насаждениями (семечковыми, косточковыми, орехоплодными, цитрусовыми, субтропическими и другими породами), созданными для получения плодов и ягод; *площади виноградников* – земельные участки, занятые виноградными насаждениями, созданными для выращивания винограда; *площади ягодников* – земельные участки, находящиеся под культурными кустарниковыми, полукустарниковыми и травянистыми растениями, дающими съедобные ягоды; *площади плодовых питомников* – земельные участки, используемые для выращивания посадочного материала плодово-ягодных культур; *площади плантаций –* земельные участки для выращивания специальных технических, лекарственных, продовольственных, цветочных и декоративных культур (чай, хмель, тут, цветы, эфиромасличные и др.).

К *сенокосам* относятся земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для сенокошения. Они подразделяются на заливные, суходольные и заболоченные. *Заливными* считаются сенокосы, расположенные в поймах рек, озер или по низинам, заливаемые на значительные сроки водой, влияющей на изменение растительности. *Суходольные* – это сенокосы, расположенные на равнинах, склонах и повышенных элементах водоразделов в балках и логах, увлажняемые главным образом атмосферными осадками. Как правило, они нормального или недостаточного увлажнения. К *заболоченным* относят сенокосы, расположенные на пониженных элементах рельефа по окраинам болот или на слабодренированных выровненных плоских территориях в условиях избыточного увлажнения.

Одним из важных показателей, учитываемых при определении вида и состояния сенокоса, является характер и качество произрастаемой на них растительности. В составе сенокосов выделяются: культурные, коренного улучшения, чистые, закочкаренные и залесенные, засоренные вредными, непоедаемыми и ядовитыми растениями. К *культурным* относятся сенокосы, на которых проведено коренное или поверхностное улучшение, создан хороший травостой, регулярно проводят уход и вносят удобрения.

Сенокосы *коренного улучшения* – это сенокосные участки, на которых в результате проведения комплекса мероприятий по коренному улучшению создан новый травостой, периодически возобновляемый. Они выделяются с того года, когда был произведен посев многолетних трав в чистом виде или на следующий год после посева под покров предварительных культур. К *чистым* сенокосам относят участки на которых нет кустарника, пней, деревьев, камней либо они покрывают менее 10% площади участка

*Закочкаренность, закустаренность и залесенность* сенокосов подразделяется на слабую и сильную. Сенокосы считаются слабо закочкаренными, если их площадь от 10 до 20 % покрыта кочками, а сильно закочкаренными, если покрыта кочками более 20 %. К слабозакустаренным или слабозалесенным относятся сенокосы, заросшие кустарником или древесной растительностью, занимающей от 10 до 30% площади участка, и сильно закустаренным или сильно залесенным – от 30 до 70% площади.

К *пастбищам* при учете относят земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, пригодные и систематически используемые для пастьбы скота, не являющиеся сенокосами и залежью. Пастбища, как и сенокосы, подразделяются на заливные, суходольные и заболоченные. В основу их выделения приняты те же признаки, что и при аналогичной характеристике сенокосов. В составе пастбищ выделяются культурные пастбища, на которых проводится коренное или поверхностное улучшение, создан хороший травостой, систематически вносят удобрения и регулярно осуществляют загонную пастьбу скота.

В составе улучшенных, выделяются пастбища поверхностного и коренного улучшения. К первым относятся пастбища, на которых в результате проведенных мероприятий по осушению, расчистке кустарника и леса, срезке кочек, посева трав без разделки природной дернины повысилась их продуктивность по сравнению с исходной. Пастбища коренного улучшения – это участки, на которых в результате проведенных мероприятий по коренному улучшению создан новый периодически возобновляемый травостой.

Пастбища отгонного животноводства, на которых скот перегоняют на весь сезон пастьбы, в зависимости от сезонности пользования подразделяют на летние, весенне-осенние, зимние и круглогодичные. В Казахстане при учете пастбищ, выделяют обводненные. К *обводненным* относятся пастбища, на которых имеются водоисточники, для обеспечения поголовья скота водой надлежащего качества. Кроме сельскохозяйственных угодий, при учете выделяют и другие земельные угодья, а также неиспользуемые участки. Последние учитывают по их природному состоянию.

К *лесной площади* относят земли, покрытые лесом, полезащитные, водорегулирующие, приовражно-прибалочные лесополосы, насаждения по оврагам и балкам, берегам рек, водоемов, пескам, неудобным землям, лесопарки, лесопитомники, а также вырубки, гари, прогалины, лесосеки и погибшие насаждения.

*Лесными полосами* считают лесные насаждения в виде полос, созданные с целью защиты сельскохозяйственных угодий от эрозии, засух, ветров, а также защиты оросительной или осушительной сети. *Полезащитными* являются лесные полосы, высаженные для защиты полей севооборотов, а также оросительной и осушительной сети. Лесные полосы вокруг садов, виноградников, питомников, плантаций учитывают как садозащитные. Защитные лесные насаждения на песках создаются в виде полос, кулис, куртин, массивов с целью закрепления и защиты песков от эрозии. Из всей лесной площади отдельно учитывают покрытую и непокрытую лесом площадь.

*Кустарником* как видом угодья считается площадь земель, покрытая более чем на 70% кустарниковой растительностью. В составе кустарника выделяют и учитывают площади участков водоохранного и защитного назначения. К ним относятся кустарники, расположенные в охранных зонах, вдоль берегов рек и водных магистралей, а также на крутых склонах, имеющих противоэрозионное значение.

*Болота* – земли, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами с наличием на поверхности разложившихся полуразложившихся остатков в виде торфа. В зависимости от растительности, водного режима и характера торфяной залежи они разделяются на низинные, верховые и переходные. *Под водой* учитывается общая площадь, а также в том числе отдельно площади: под реками и ручьями; озерами; водохранилищами, прудами и другими искусственными водоемами; под каналами, коллекторами и канавами.

Отдельно учитывают земли, занятые дорогами и прогонами, постройками и дворами, улицами и площадями, песками, оврагами, ледниками. Учету подлежат: земли, нарушенные при разработке полезных ископаемых, занятые оползнями, осыпями, галечниками, щебнями, глиной; прочие земли неиспользуемые в сельском хозяйстве.

Особую хозяйственную ценность имеют угодья орошаемых и осушенных земель. При их учете классификация угодий сохраняется. Учету подлежит прежде всего общая площадь с оросительной сетью. К ним относят все орошаемые, а также земли, имеющие пригодную оросительную сеть, но не обеспеченные водой из источников орошения.

Из орошаемых земель выделяют *регулярно орошаемые и условно орошаемые* (ограниченно орошаемые). Отдельно выделяют и учитывают земли *лиманного орошения*. К ним относятся участки, на которых имеются сооружения, валы, дамбы или другие гидротехнические сооружения для задержания весенних талых вод или которые заливаются из оросительных систем с помощью специальных устройств.

*Осушенными* считаются земли, имеющие осушительную сеть, обеспечиваюшую нормальный водно-воздушный режим для произрастания на них сельскохозяйственных культур, насаждений и другой растительности. В составе осушенных земель отдельно учитывают земли с закрытым дренажем и с двусторонним регулированием водного режима. К землям с закрытым дренажем относят участки, на которых заложен материальный дренаж. Площадь земельных угодий определяют путем суммирования площадей контуров, из которых они состоят.

**Вопросы к разделу:**

1.Что такое сельскохозяйственные угодья?

2.Виды залежи?

3.Виды многолетних насаждений?

4.Виды сенокосов, пастбищ?

5.Что относится к лесополосам?

6.Чтотакое обводненные пастбища?

7.Какие земли называются орошаемыми?

8.Чтотакое осушенные земли?

9.Земли под водой?

10.Земли общего пользования?

## 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЕДЕНИЯ РЕГИСТРАЦИИ, УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ АИС ГЗК

Земельный кадастр **-** это совокупность необходимых и достоверных сведений о природном, хозяйственном и организационно-правовом положении земель. Объектом земельного кадастра являются все земли в пределах границ РК. Единицей учета и хранения земельно-кадастровых данных является земельный участок - принадлежащая собственнику или землепользователю часть земельной площади, предназначенная и используемая для определенной, заранее установленной цели и отграниченная в натуре (на местности) от других земельных участков. Земельный кадастр ведется по единой системе на всей территории РК. Научно-методическое руководство земельно-кадастровыми работами осуществляется из единого научного центра. Составными частями земельного кадастра являются:

1)учет количества земель национального земельного фонда по их целевому назначению (категориям земель), категориям землепользователей и землепользовании и угодьям;

2)кадастр земель сельскохозяйственного назначения;

3)мелиоративный кадастр орошаемых земель;

4)кадастр земель населенных пунктов.

Организация земельного кадастра как системы мероприятий включает в себя следующие виды деятельности соответствующих органов:

1)разработку законодательных нормативных актов по земельному кадастру;

2)разработку инструктивно-методических документов, определяющих основы практического ведения земельного кадастра;

3)разработку единой земельно-кадастровой документации.

Производственный (технологический) земельно-кадастровый процесс осуществляется по следующим стадиям (видам работ):

1)учет земельных участков для целей государственной регистрации и последующего ведения правового кадастра;

2)учет качества земель;

3)бонитировка почв;

4)кадастровая оценка земель;

5)ведение комплексной земельно-кадастровой документации.

Каждая из стадий общего земельно-кадастрового процесса осуществляется по подстадиям, то есть собственным стадиям. При планировании и организации земельно-кадастровых работ необходимо различать:

1. материалы, разработка которых не составляет предмета земельного кадастра и не входит в содержание земельно-кадастровых работ, но которые используются для целей ведения земельного кадастра и составляют его исходную естественно-научную основу (планово-картографические материалы, материалы специальных съемок, изысканий и натурных обследований территории);
2. собственно земельно-кадастровые работы, которые проводятся с  
   целью реализации содержания земельного кадастра;
3. материалы и документы, которые разрабатываются по выходным данным земельного кадастра для внешних пользователей земельно - кадастровой информацией.

## 

## 1.1 Государственная регистрация прав на земельные участки

***Регистрация земельных участков***, являясь составной частью земельного кадастра, выступает в качестве юридического мероприятия по оформлению прав пользования и владения конкретным земельным участком и внесения записей в соответствующие государственные документы. В условиях Казахстана она носит государственный характер. Она направлена на охрану и укрепление государственной и частной собственности на землю и прав на пользование земельными участками. Земельно-регистрационным данным придается юридическая сила. В системе кадастра в ее задачу также входит ***сбор, систематическое хранение и обновление сведений о правовом и хозяйственном положении земель.***

Регистрации земельных участков предшествует юридическое ***оформление, закрепление*** установленных ***границ земельных участков*** на местности, определение площадей земельных участков и составление соответствующих планов. Эти работы выполняются в порядке межхозяйственного землеустройства (межевания). Регистрация земельных участков проводится одновременно с учетом земель.

Важным условием рационального и эффективного использования земельного фонда является правовое обеспечение устойчивости и охраны землепользования и землевладения в строгом соответствии с его целевым назначением. ***Устойчивость*** землепользования и землевладения обеспечивается государством. Они могут быть изъяты только для государственных надобностей с соблюдением законной процедуры и возмещением всех убытков, включая неиспользованные затраты и выгоды, а также стоимость участка. Земельные участки могут быть изъяты в случае нарушения пользователем или собственником земельного законодательства республики.

Для осуществления охраны землепользования и землевладения надо располагать сведениями о том, кто является землепользователем или землевладельцем и на какую конкретно территорию распространяется их право пользования и владения. Регистрация землепользований и землевладений охватывает круг вопросов, связанных с оформлением прав пользования и права собственности конкретными земельными участками и записью данных о них в соответствующих документах (земельно-кадастровых книгах и магнитных носителях АИС ЗК). Она содержит сведения о правовом положении земельных участков.

Основанием для регистрации землепользования является решение соответствующего государственного органа (акимата) о предоставлении земельного участка юридическому или физическому лицу на соответствующие цели на основании предусмотренных законом необходимых документов, а также предоставленных документов о перенесении в натуру землеустроительного проекта и закреплении границ участка на местности. После оформления государственной регистрации землепользователю или собственнику выдают документ (государственный акт установленной формы) на право пользования или право собственности на земельный участок вместе с планом этого участка. В решениях о предоставлении земельных участков указывается, для какой цели они отводятся и основные условия пользования землей.

При предоставлении земель в пользование приоритет предоставляется сельскохозяйственным землепользователям. В документе на право пользования или право собственности также указывается целевое назначение участка, делимость или неделимость, сервитуты и другие обременения и ограничения.

В пользование или владение гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены один или несколько отдельно расположенных земельных участков, которые представляют единое землепользование, поскольку право имеет один субъект, имеющий определенные права и обязанности по пользованию, владению всей этой земельной территорией. Землепользование или землевладение в виде конкретного земельного участка подлежит ***государственной юридической регистрации,*** оно, как и любой объект недвижимости, должно быть внесено не только в земельно-кадастровые книги, но и пройти государственную регистрацию в соответствующих юридических и учетно-технических органах (БТИ).

|  |  |
| --- | --- |
| Государственная регистрация земельных участков и субъектов права | |
| Подлежат регистрации:  - Право собственности;  -Право ведения хозяйства;  -Право оперативного управления;  -Право пожизненного наследуемого владения;  -Право постоянного пользования;  -Право временного землепользования (краткосрочного и долгосрочного);  -Право аренды;  -Ипотека и сервитуты;  Кондоминиум; | Регистрация обеспечивает:  -устойчивость земельных участков и землепользований;  -использование земель по целевому назначению;  -охрану земельных прав;  -соединение процесса регистрации земли и имущества, находящегося на ней;  -подтверждается законность прав пользования, владения или собственности на землю;  -одновременное ведение первичного учета земель;  -ведение государственного налогового учета; |

Рисунок 1. - Правовые основы государственной регистрации земельных участков и землепользований в РК

Правовые основы государственной регистрации земельных участков и землепользований в соответствии с новым земельным законодательством показаны на рисунке 9.

На праве постоянного землепользования земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам; государственным и негосударственным юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство; лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий и в других случаях, предусмотренных законодательством.

Бессрочным считается пользование без заранее установленного срока. Другими словами, это постоянное землепользование. На данный вид землепользования первичным землепользователям выдается Государственный акт на право землепользования, который является правооформляющим и правоустанавливающим документом. Временным является пользование землей с ограниченным сроком, который устанавливается при отводе земли или по соглашению сторон. Оно может быть краткосрочным – до 5 лет и долгосрочным – от 5 до 49 лет. Порядок оформления и предоставления земли во временное пользование установлен земельным законодательством.

В республике признаются законодательством и охраняются государственная и частная собственность на землю. Вся земля, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, является государственной собственностью. Частная собственность на землю выступает в виде собственности граждан и негосударственных юридических лиц. В частной собственности граждан могут находиться земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного строительства.

Кроме этого, в частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц, могут находиться земельные участки, предоставленные под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в т.ч. жилыми зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением.

Земельный участок, находящийся в частной собственности является недвижимым имуществом. Вследствие этого, с земельным участком, а также и с правом землепользования по земельному законодательству республики можно вести разрешенные законом операции, как и с любой другой недвижимостью, поэтому различные юридические действия с земельной недвижимостью регулируются также нормами гражданского кодекса республики.

Собственник земельного участка осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельными участками по своему усмотрению без получения каких либо разрешений государственных органов, если иное не предусмотрено законом. Право собственности на земельный участок передается другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки. Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка любые сделки, не запрещенные законодательными актами (продать по договорной цене, внести в качестве взноса в уставный фонд, передать в залог, подарить и завещать земельный участок). Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок во временное пользование на основании договора о временном пользовании (в виде договора аренды или договора о безвозмездном пользовании).

Регистрация земельных участков подразделяется на *основную* (первичную) и *текущую* (последующую). При первичной регистрации производятся работы по оформлению новых земельных участков (землепользований и землевладений), систематизации и внесению соответствующих сведений в земельно-регистрационные документы. В процессе ее проведения вносят первичную запись о земельном участке. В последующем в процессе хозяйственного использования земель происходят те или иные законные изменения в размерах и составе землепользования, которые требуют уточнения в правовом положении земель. Так, в результате изъятия земель для государственных нужд может измениться общая площадь землепользования и т.п.

Последовательность действий при государственной регистрации земельных участков и землепользований иллюстрируется рисунком 2. Работы по оформлению всех законно происходящих изменений и внесение соответствующих уточнений в первичные регистрационные данные и документы осуществляются в порядке *текущей регистрации* землепользований. Таким образом, обеспечивается поддержание земельно-регистрационных данных на уровне современности..

В республике государственная регистрация земельных участков сложилась в определенную систему и осуществляется в тесной связи с государственным учетом земель. Эта выражается, прежде всего, в том, что данные регистрации (общая площадь, площадь видов пользования) принимаются в качестве исходных при учете количества и качества земель в каждом земельном участке. В пределах общих площадей, указанных при регистрации, производится увязка площадей угодий, определяемых при учете земель. С другой стороны, все земельно-учетные сведения по территории, на которой формируется земельный участок (землепользование), используются при проведении регистрационных работ. Единство регистрации и земельного учета в значительной мере обеспечивается и единством документации.

Основным земельным регистрационно-учетным документом в районе (городе) является ***государственная земельно-кадастровая книга*** *(ГЗКК).* Юридическая регистрация земельных участков, как объектов недвижимости, проводится в органах государственной регистрации недвижимости.

|  |
| --- |
| 1. Возбуждение дела о предоставлении земельного участка |
| 2. Юридическое и кадастровое оформление участков: |
| -установление в натуре границ участка, поворотных точек;  -натурные геодезические измерения;  -оформление землеустроительного (кадастрового) дела районным (городским) земельным комитетом; |
| 3. Утверждение границ земельного участка и подготовленного землеустроительного дела районным (городским) акимом |
| В решении указывается:  -целевое назначение;  -основания для отнесения к данной категории земель;  площадь;  -вид правомочий;  - указание земельному комитету на подготовку и выдачу документов на право собственности, владения или пользования; |
| 4. Выдача правоустанавливающих документов (государственные акты, свидетельства, договора, регистрационной карточки) |
| 5.Государственная земельная регистрация:  -присвоение кадастрового номера;  - регистрация - запись сведений о земельном участке и субъекте права в государственной земельно-кадастровой книге районного (городского) комитета и регистрационной карточке; |
|  |

Рисунок 2. - Последовательность действий при

государственной регистрации земельных участков

В отличие от учета земель, регистрация земельных участков охватывает не весь единый государственный земельный фонд, а лишь ту его территорию, которая предоставлена в пользование и собственность. Ее не ведут на свободных землях государственного запаса. Земельно-регистрационные сведения используются также при оценке земель. В новых условиях неизмеримо возросло значение регистрационных данных для усиления охраны права собственности и права землепользования, при проведении операций с земельными участками, в случаях изъятия земель в государственных надобностей, при решении земельных споров и т.п.

## 1.2 Назначение и характеристика учета земель

**Учет земель*,*** являясь составной частью земельного кадастра, представляет собой один из видов народнохозяйственного учета. Специфика методов его ведения обусловлена особенностями объекта - земли как средства производства и недвижимости. В отраслях народного хозяйства земля используется для различных целей и соответственно этому производится ее учет. Земля учитывается как место размещения жилых построек, промышленности, сельского и лесного хозяйства, предприятий транспорта, учреждений культуры, здравоохранения, военных организаций и учреждений и т.п.

В некоторых отраслях производства (сельское и лесное хозяйство), кроме учета земли как операционного базиса, необходим учет ее как производительной силы, как главного средства производства. Это обусловливает необходимость в получении специальных сведений об использовании и данные о составе и качестве сельскохозяйственных угодий.

Для количественного отражения и качественной характеристики земель в земельном учете применяются натуральные измерители. Учет направлен на получение, обработку, анализ и хранение сведений о количестве, качестве и хозяйственном использовании земель, необходимых для рационального использования и охраны земельного фонда республики. При решении общегосударственных задач учет земель выступает как государственное мероприятие. Поэтому государство определяет задачи, содержание и порядок его ведения. Оно устанавливает: содержание земельно-учетной информации и методы ее получения; формы и содержание учетной и отчетной документации; сроки представления отчетности; органы осуществляющие учет. Установленный порядок учета является обязательным на всей территории республики.

***Объектом*** государственного учета является весь единый земельный фонд республики Казахстан. Государственный учет земель представляет собой определенную систему, которая включает учет количества и качества земель. Учет ведется по фактическому состоянию и использованию земель на основе доброкачественных планово-картографических материалов. Учету подлежит весь земельный фонд в разрезе административно- территориальных единиц, категорий земель и землепользователей, землепользований и угодий, нами предлагается следующая схема классификации (Рис.3). Качество земельных угодий определяется по качеству почв, рельефу, составу травостоя, мелиоративному состоянию и т.п.

Поскольку объектом государственного учета земель является весь государственный земельный фонд, то учету подлежат все земли, входящие в его состав, независимо от того, в чьем пользовании и ведении они находятся, используются они или нет на данный момент. Свободные, нераспределенные земли учитываются в составе категории земель государственного запаса. Другими словами, должен соблюдаться принцип *охвата учетом всех земель* единого качественном состоянии земель. К ним относятся, прежде всего, государственного земельного фонда.

|  |  |
| --- | --- |
| Земельный фонд Республики Казахстан | |
| Земельно-кадастровые единицы | Кадастровые учетные элементы |
| Земельный участок | Земельные угодья |
| Кадастровый квартал | Природный контур (участок) |
| Район (город) | Парцеллы |
| Область | Фации |
| Республика | Поливные участки |
|  | Экологически однородные участки |

Рисунок 3. - Классификация земельно-кадастровых единиц

Это позволяет правильно определить общую площадь, состав и распределение его по категориям земель, землепользователям и угодьям. На рисунке 11 показана классификация земельно-кадастровых единиц и элементов при ведении земельного учета, принятая в Республике Казахстан. Важное условие правильной постановки учета земель - ***своевременность и непрерывность*** его ведения. Этим самым поддерживают земельно-учетные данные на уровне современности.Этот принцип обусловливает необходимость систематического учета количественных и качественных изменений, происходящих в состоянии и использовании земель.При учете земель все изменения нужно выявлять и фиксировать после того, как они произошли в натуре (на местности).

Земельные ресурсы при учете можно классифицировать (Рис.20.). Важно также установить ***согласованность*** по времени получения и записи соответствующих учетных сведений. Ясность и доступность данных учета облегчает практическое использование его результатов. Земельно-учетные сведения следует показывать не только в текстовой документации, но и обязательно отражать на планово-картографической основе, что значительно облегчилось с введением учета на магнитных носителях с использованием компьютерной технологии, позволяющей хранить и выдавать информацию (цифровые таблицы, текст, графики, диаграммы, картограммы и электронные карты).

|  |
| --- |
| Земельный фонд Республики Казахстан |
| Классификационные признаки: |
| - Административно-территориальная принадлежность |
| - категории земель |
| - субъекты земельных правоотношений |
| - виды собственности и землепользования |
| - виды земельных угодий |
| - качественное и экологическое состояние |
| - правовой режим |

Рисунок 4. - Классификация земельных ресурсов при учете земель

В зависимости от задач, содержания и специфики работ земельный учет, подразделяется на ***основной (первичный) и текущий (последующий****).* Эти два вида учета взаимосвязаны между собой и представляют определенные этапы единого процесса земельного учета. Сложившиеся связи между видами земельно-учетной документации может иллюстрировать схема (Рис. 5).

Задачами ***основного учета*** являются:

-получение, систематизация анализ всех имеющихся на учитываемую территорию плановых материалов;

-проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и плановых материалов;

- определение размеров, качественного состояния, распределения и использования земель всей учитываемой территории;

изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов и внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;

-определение состава и распределения земельного фонда по категориям земель, землепользователям, угодьям и их качественной характеристики по административным единицам (районам, областям).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельно-учетная документация | | | |
| На бумажных носителях | | На магнитных носителях | |
| **Текстовая** | | **Планово-картографическая** | |
| Книги, журналы, карточки, ведомости, пояснительные записки | | Планы, карты, схемы, картограммы | |
| Виды земельно-учетной документации | | | |
| Основная | Вспомогательная | | первичная |
| Учетная:  государственная земельно-кадастровая книга;  -квартальная кадастровая карта;  -районная (городская) кадастровая карта;  -госакты;  -план земельного участка.  Отчетная:  -земельный баланс района (города);  -отчет по форме 22 с приложениями. | -списки землепользований, рабочие тетради, картограммы, диаграммы, пояснительные записки и т.п. | | -материалы съемок, корректировки планов, инвентаризации земель, обмера изменений, ведомости вычисления площадей;  -материалы  почвенных, агрохимических, мелиоративных, геоботанических обследований, землеустройства, лесоустройства,  статистического  учета. |

Рисунок 5. - Виды земельно-учетной документации и связи между ними

Составной частью земельного учета является ***инвентаризация*** *земель*, которая представляет собой единовременное учетное мероприятие. Ее проводят по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации, натуре (местности).

Полученные при этом уточнения вносят в кадастровые сведения и в первую очередь в учетные. При проведении инвентаризации используются имеющиеся в производстве планово-картографические и другие материалы.

Для того, чтобы судить о масштабах работ, связанных с проведением первичного учета, в качестве примера приведем некоторые данные. Общая площадь земельного фонда Республики Казахстан (272,45млн.га.) учитывается и характеризуется по 14 областям, 161 административным районам, 302 городам и поселкам и 7164 сельским населенным пунктам. Во владении граждан имеется 230,5тыс.га земель личных подсобных хозяйств, 102,2 и 85,0тыс. га земель отведенных под садоводство и огородничество. Число первичных землепользований составляет: крестьянских хозяйств-90,9 тыс.; сельскохозяйственных кооперативов - 3310; хозяйственных товариществ - 2, 9 тыс.; производственных кооперативов - 2,2 тыс.; других негосударственных предприятий - 1,4 тыс.; государственных сельскохозяйственных - 1,6 тыс. Нами предложена схема, характеризующая связи частей земельного учета, последовательность действий. (Рис. 6.). Выявленные и зарегистрированные при проведении первичного учета сведения с течением времени перестают соответствовать действительности. Это объясняется тем, что в процессе хозяйственного использования в составе и распределении земли происходят определенные изменения. Так, в последние годы в связи с персонификацией земельных долей, отводом земель крестьянским хозяйствам, кооперативам и товариществам, изменилось распределение земель в сельских районах.

Кроме того, происходит трансформация угодий, примерно в 20% сельскохозяйственных предприятий ежегодно изменяется состав угодий. В связи с сокращением мелиоративных мероприятий меняется качественное состояние пашни и природных кормовых угодий. В задачу ***текущего*** учета входит: выявление и запись сведений о происшедших изменениях в распределении, количестве и качестве земель, нахождение ошибок, допущенных при первичном учете и внесении соответствующих уточнений. В документах фиксируются лишь законные изменения, поэтому при текущем учете определяют не только фактически происшедшие изменения, но и их правомерность.При проведении текущего учета используются материалы основного учета и измеряют лишь те части территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель.

|  |  |
| --- | --- |
| Земельный учет | |
| Основной (первичный) | Текущий (последующий) |
| Задачи:  -получение, уточнение первоначальных сведений о правовом, хозяйственном состоянии земель, местоположении и размерах земельных участков, составе угодий, их качественном состоянии. | Задачи:  -внесение корректив в документы основного учета, устранение ошибок в первоначальных записях и на плановых материалах |
| Проводится:  -после организации новых и реорганизации существующих земельных участков (землепользований;  -после повторных съемок, обследований земель, оценочных работ, при изменении кадастровых документов. | Проводится:  -ведется постоянно, после основного учета, после инвентаризации, контрольных обмеров, обследований и т.п.;  -фиксируются только изменения, осуществленные в законном порядке. |
| Основной учет - создает базу для текущего учета земель. | Текущий учет - обновляет и дополняет сведения основного учета, обеспечивает достоверность кадастровой информации. |

Рисунок 6. - Земельный учет. Составные части.

Съемки и изготовление плановых материалов, как правило, не производят.

Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и характером работ. По своему характеру изменения могут быть следующих видов: в площадях угодий в связи с трансформацией угодий; в площадях учитываемых классов земель; в качественном состоянии почв; в размерах землепользований и других учетных единиц в связи с отводом и изъятием земель; в площадях территорий административных единиц. Между основным и текущим учетом существует связь, первый создает основу для ведения второго, второй, обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности.

Съемки, подразделяются на наземные и аэрофотосъемку. В настоящее время аэрофотосъемка является основным видом съемки при государственном учете земель. Она позволяет получить быстро и сравнительно дешево необходимые сведения о размерах, состоянии и использовании земельного фонда и в том числе каждого землепользования. Например, на материале аэрофотосъемки фиксируются не только контуры угодий, но и границы посевов различных культур, степень развития эрозии и т.п. Особенно ценными являются эти сведения для учета приусадебных земель, крестьянских хозяйств, где много земельных участков небольших по площади. По этим материалам легче и достаточно точно можно поддерживать данные учета земель на современном уровне. Большое значение, имеет аэрокосмическая съемка, данные которой могут охватывать огромные площади земель республики, методики использования ее данных получают все более широкое применение в народном хозяйстве, особенно в сфере экологии и в частности при мониторинге земель и окружающей среды.

Очень важным способом получения учетных данных являются *обследования*. В задачу обследований земель входит выявление фактического состояния и использования земельных угодий, а также определение возможностей более интенсивного их использования в сельскохозяйственном производстве. Они подразделяются на два вида- специальные и агрохозяйственные. К *специальным обследованиям* относятся почвенные, геоботанические и мелиоративные. При *агрохозяйственном обследовании* по внешним признакам и состоянию каждого контура угодья в натуре определяют его качество и возможность дальнейшего, более рационального использования.

Для получения исходных данных и контроля за использованием земель производят обмер посевных площадей и приусадебных участков. Обмеры могут быть сплошными и выборочными. При сплошных - обмеру подлежит вся учитываемая территория, при выборочных - лишь часть.

При учете земель, как и в кадастре, в целом применяются два способа отражения земельно-учетных сведений: 1) текстовой, то есть полученные данные выражают цифровыми показателями и заносят в специальные текстовые документы (книги, ведомости ), а также при АИС ЗК на магнитные носители информации (банк данных), при необходимости к ним прилагают объяснительные записки или другие текстовые материалы; 2) графический, который имеет важное значение, присущ только земельному учету и обусловливает определенную специфику его ведения. Следует особо подчеркнуть, что графический способ при учете земель не только отражает учитываемый объект и его составные части, но и дает возможность получить необходимую первичную информацию об объекте и отразить происходящие в нем с течением времени изменения.

Учет земель проводится по фактическим размерам и состоянию земельных угодий. При этом применяется определенная классификация земель по угодьям, более детально учитываются по видам и подвидам сельскохозяйственные угодья (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокос, пастбище) (Рис. 7). Материалы исследований этого раздела иллюстрируют изменения в методологических параметрах формирующейся системы земельного кадастра в сравнении с советским кадастром, это касается, прежде всего, принципов кадастра, его состава, функциональных блоков и их содержания, эти изменения обусловлены необходимостью регулирования земельных отношений, введением земли в рынок, введением

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Земельный фонд Республики Казахстан | | |
| Земельные угодья | | |
| Сельскохозяйственные:  пашня;  многолетние насаждения;  залежь;  сенокосы;  пастбища; | Не сельскохозяйственные:  леса;  кустарники;  болота;  застроенные территории | Неиспользуемые угодья:  полигоны отходов;  свалки;  овраги;  пески;  участки консервации и др.; |

Рисунок 7. - Классификация земельных угодий при учете земель

различных форм частной собственности и землепользования, необходимостью обеспечения в этих условиях кадастровой информацией управление земельными ресурсами.

**Вопросы к разделу:**

1.Что такое регистрация земельных участков?

2.Назовите виды землепользований и землепользователей.

3.Что такое бессрочное и временное пользование ?

4.Что такое землевладение?

5.Какая статья Указа “О земле” раскрывает содержание частной собственности на землю в РК?

6.Какие права у собственника земельного участка?

7.Виды регистрации земельных участков?

8.Назовите основные регистрационные документы.

9.Кто определяет задачи, содержание и порядок земельного учета?

10.Цели и содержание учета земель?

11.Объект земельного учета?

## 1.3 Методика и порядок ведения учета количества и качества земель и выполнения годовых земельных отчетов

Основная задача учета земель заключается в получении, разработке, документальном оформлении, хранении и систематическом обновлении сведений о количестве (площади), пространственном и организационно-правовом положении, хозяйственном использовании, природном состоянии и качестве земель. Единая система учета земель включает в себя три связанные между собой и в то же время относительно самостоятельные подсистемы:

1. учет земельных участков для целей государственной регистрации  
   и последующего ведения правового кадастра;
2. учет количества земель;
3. учет качества земель.

Содержание и порядок ведения учета земельных участков для целей государственной регистрации устанавливаются уполномоченными органами Министерства юстиции РК.

Учет количества земель ведется по угодьям, группам (категориям) землепользователей и землепользовании и категориям земель, в разрезе единиц административно-территориального деления на основе зонирования земель.

Учет количества земель осуществляется в двух взаимосвязанных организационных формах - в форме первичного и текущего (последующего) учета по известным стадиям земельно-учетного процесса.

Учет качества земель ведется по категориям пригодности земель, признакам, влияющим на плодородие, культуртехническому состоянию природных кормовых угодий.

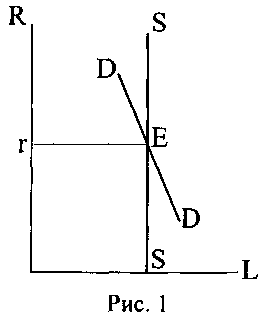
Бонитировка почв. Это сравнительная, выраженная в баллах, оценка почв по их внутренним признакам и свойствам, определяющим естественную производительность земель.

Объектами организации почвенно-оценочных работ в зависимости от принятой методики бонитировки почв могут быть: природная зона, природно-сельскохозяйственный район, агро-почвенный район, земельно-кадастровый район.

Кадастровая оценка земель**.** Она проводится в РК на основе утвержденных базовых ставок платы за землю путем их дифференциации с помощью поправочных коэффициентов и определения в итоге кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков. Установление расчетных оценочных нормативов имеет определенный смысл в условиях еще не сформировавшегося земельного рынка и может считаться приемлемым для переходного, до рыночного периода.

Земельный рынок и твердые ставки платы за землю - явления, взаимно исключающие друг друга. В условиях рынка установление каких-либо расчетных (сконструированных по определенной методике) нормативов платы за землю теряет всякий смысл.

Рыночные цены на землю устанавливаются на земельном рынке стихийно - в результате взаимодействия спроса и предложения.



*Примечание*. Следует различать понятия рыночных цен на землю и рыночной стоимости земли. Первое понятие употребляется как синоним рыночных ставок платы за аренду земли как фактора производства, второе указывает на продажную стоимость (продажную цену) земли как результата сделки купли-продажи земельного участка.

На рисунке 8 показана графическая модель земельного рынка. Совокупный спрос на землю представлен в этой модели кривой DD. Кривая SS - кривая общего предложения земли. Предложение земли абсолютно неэластично (кривая SS вертикальна). Это означает, что в аренду предлагаются все имеющиеся земли, пригодные для сельскохозяйственного использования. Точка Е - точка пересечения кривых спроса и предложения - указывает на величину рыночной ставки арендной платы за землю (г), то есть на рыночную цену земли как фактора производства.

Директивное введение платного землепользования «сверху» преследует фискальные цели и не означает «введения» земельного рынка. Ввести рынок «сверху» вообще невозможно.

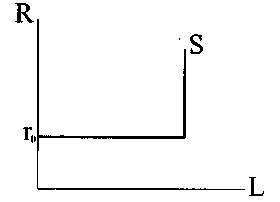


Рис.9

Критерием начала (момента) становления собственно земельного рынка можно считать положение, когда возможности свободного предоставления земель (собственникам или землепользователям) по твердым ставкам будут исчерпаны.

Это принципиальное положение проиллюстрировано на рисунке а.

Горизонтальный участок кривой общего предложения земли S характеризует дорыночный период, когда передача земли собственникам или землепользователям осуществляется государством по твердым ставкам платы за землю (r0). Собственно земельному рынку соответствует вертикальный участок кривой S. На этом участке устанавливаются свободные рыночные цены на землю как фактор производства.

Точка изменения траектории кривой S указывает на момент исчерпания земель запаса, предназначенных для передачи государством в руки сельских товаропроизводителей. Начиная с этого момента, главными действующими лицами на земельном рынке будут выступать негосударственные землепользователи и собственники земельных участков.

О реальных темпах перехода (приближения) к земельному рынку можно будет судить по темпам сокращения свободных сельскохозяйственных площадей земель запаса.

Проблема кадастровой оценки земель в условиях земельного рынка не снимается. Но принципиально изменяется подход к ней: расчетно-нормативный метод оценки земель закономерно трансформируется в оценочно-описательный (описательно-оценочный). Средством его реализации и его содержанием служат рыночные (коммерческие) классификации земель.

Разработка объективных кадастровых (рыночных) классификаций земель и возможность их свободного использования субъектами (участниками) рынка - необходимое условие свободного взаимодействия спроса и предложения на земельном рынке. Кадастровые классификации земель выполняют здесь роль средства поддержания (информационной поддержки) нормального функционирования рынка.

Принципиально важную роль кадастровые классификации земель могли бы сыграть уже сегодня - как условие и средство ускорения перехода к реальному земельному рынку «снизу».

**Анализ структуры земельно – кадастровой документации.**

Земельно- кадастровыми документами являются:

-Материалы земельно-кадастровой съемки (МЗКС).

-Ежегодные Государственные статистические отчеты о наличии и использовании земель (ГСОНИЗ) ( зем. балансы).

-Земельно – кадастровые дела (ЗКД).

-Земельно – кадастровые планы – карты (ЗКП).

-Земельно –кадастровые книги (ЗКК).

-Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ).

-Паспорты земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Завершается ежегодный процесс кадастра составлением отчетов (ГСОНИЗ) по району (городу), области, республике. В связи с этим в Земельном кодексе, в статье 156 «Земельно – кадастровая документация» нужно сделать соответствующие дополнения, а именно:

К сопутствующей земельно – кадастровой документации относятся:

1) Государственные статистические отчеты о наличии и использовании земель;

2) Материалы земельно –кадастровой съемки.

В 2005 году была завершена работа по уточнению существующих форм государственной статистической отчетности: ф.22, 22-А, 1-ЗЕМ, 2-ЗЕМ, 2-ТП и приложений 1-10.

**Основные положения порядка ведения количественного и качественного учета земель**

Правительство Республики Казахстан постановлением от 20 сентября 2003 года № 958 утвердило Правила ведения государственного земельного кадастра (ГЗК) в Республике Казахстан, установило перечень кадастровой документации, которая включает учет количества и качества земель, собственников земельных участков и землепользователей, других субъектов земельных правоотношений, а также учет земельных участков для целей государственной регистрации, проведение государственной кадастровой оценки земель и бонитировки почв, другие виды кадастровых работ (ст.153 Земельного кодекса Республики Казахстан).

Организация ведения Кадастра отнесены к компетенции центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах (ст.14 Земельного кодекса Республики Казахстан).

Кадастр ведется по единой системе на всей территории Республики Казахстан специализированными республиканскими государственными предприятиями, по отношению к которым центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами является органом государственного управления (ст.152 Земельного кодекса Республики Казахстан).

Порядок и технология выполнения земельно-кадастровых работ устанавливаются нормативными актами, утверждаемыми центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами, которые обязательны для всех исполнителей (физических и юридических лиц), получивших в установленном порядке лицензии на их производство в соответствии с законодательством Республики Казахстан (ст.150 Земельного кодекса Республики Казахстан).

Кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

Учет количества и качества земель ведется по их фактическому состоянию и использованию. Все изменения фиксируются после того, как они произошли на местности. Данные учета земель заносятся в земельно-кадастровую книгу по каждому земельному участку.

Учетные данные формируются по земельным участкам, населенным пунктам, районам (городам областного значения), областям, столице, городам республиканского значения и в целом по республике. При этом выделяются земельные участки с ограничениями и обременениями в их использовании, а также участки, занятые особо охраняемыми природными и историко-культурными объектами.

Учету подлежат земли всех категорий и форм собственности на землю. Учет ведется по видам земельных угодий.

В соответствии с пунктом 24 Правил ведения государственного земельного кадастра, в целях уточнения и обновления Кадастровых данных:

1)собственники земельных участков и землепользователи, уполномоченные должностные лица и местные исполнительные органы в соответствующих административно-территориальных единицах (аул (село), поселок, город районного значения) ежегодно представляют районному (городскому) органу по управлению земельными ресурсами соответственно сведения о состоянии и использовании земель, отчеты по установленной форме о происходящих изменениях в составе земель, находящихся в собственности и землепользовании, а также в ведении акимов соответствующих административно-территориальных единиц (аул (село), поселок, города районного и областного значения) по состоянию на 1 ноября отчетного года;

2) территориальные органы по управлению земельными ресурсами составляют отчеты о наличии, качественном состоянии и использовании земель по районам, городам областного, республиканского значения, столице, областям Республики Казахстан по состоянию на 1 ноября отчетного года с включением в них:

ежегодно сведений о наличии и происшедших изменениях в площадях сельскохозяйственных угодий ( в том числе отдельно орошаемых и осушенных земель), распределении их по категориям, собственникам и землепользователям, а также сведений о продаже земельных участков в собственность государством, об изъятии неиспользуемых и нерационально используемых земель и об отведенных землях, находящихся в государственной собственности, для несельскохозяйственных надобностей;

- один раз в 5 лет сведений, необходимых для взимания платы за предоставленную землю, сведений о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям, собственникам и землепользователям, происходящих изменениях в площадях угодий, качественном состоянии земель, их кадастровой оценке.

По каждой административно-территориальной единице, на основании записей в государственной земельно-кадастровой книге, ежегодно по состоянию на 1 ноября территориальным органам по управлению земельными ресурсами составляется отчет о наличии земель, распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям. При этом учитываются: - решения соответствующих исполнительных органов об изъятии и предоставлении земель в отчетном году;

-результаты единовременной инвентаризации земель;

-материалы почвенных, геоботанических и других изысканий, новых съемок;

-сведения физических и юридических лиц о происшедших изменениях в составе земель за отчетный год;

-материалы учета земель предыдущего года, а также текущих изменений и т.д.

Отчеты о наличии, качественном состоянии и использовании земель, составляемые в соответствии с пунктом 24 Правил рассматриваются и утверждаются:

по району и городу областного значения – акимами соответственно района и города областного значения и не позднее 1 ноября отчетного года представляются областному комитету по управлению земельными ресурсами;

по области и городам республиканского значения – акимами соответственно области, городов республиканского значения, столицы и не позднее 20 ноября отчетного года представляются центральному уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами.

Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами не позднее 20 января следующего за отчетным года рассматривает на коллегии отчет о наличии, качественном состоянии и использовании земель (по городам республиканского значения, областям и в целом по республике) Республики Казахстан.

После утверждения сводного аналитического отчета центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами направляет его в копии Министерству экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан, Министерству сельского хозяйства, Министерству охраны окружающей среды и Агентству Республики Казахстан по статистике.

Представляемые ежегодно отчеты о наличии, состоянии и использовании земель отражают количественные показатели и включают следующие документы, заполненные в соответствии с настоящими Указаниями:

- отчет о наличии земель и распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям (форма №22);

- отчет о наличии орошаемых земель и распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям (форма № 22А, регулярное орошение);

- отчет о наличии орошаемых земель и распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям (форма №22А, лиманное орошение);

- отчет о контроле за использованием и охраной земель (форма № 1-ЗЕМ);

- отчет о ходе земельной реформы (форма №2-ЗЕМ);

- отчет о рекультивации земель, снятии и использовании плодородного слоя почвы (форма № 2-ТП «рекультивация»);

- экспликация земель физических и юридических лиц (приложение №1 к форме № 22);

- сведения об изменении общих площадей категорий земель, основных сельскохозяйственных землепользователей и собственников земельных участков (приложение №2 к форме №22);

-сведения об изменении площадей сельскохозяйственных угодий на землях сельскохозяйственного назначения ( приложение №3 к форме № 22);

- сведения о землях, предоставленных физическим и юридическим лицам для несельскохозяйственных целей в собственность и землепользование (приложение №4 к форме № 22);

- сведения о прекращении у физических и юридических лиц права собственности и землепользования на земельные участки, ранее предоставленные для несельскохозяйственных целей (приложение №5 к форме № 22);

- сведения об использовании пахотных земель сельскохозяйственного назначения ( приложение №6 к форме № 22);

- справка о землях, используемых за пределами административных границ района, города, области, республики (приложение №7 к форме № 22);

- справка о землях, предоставленных в пользование другим районам, городам, областям, государствам ( приложение №8 к форме № 22);

- справка о составе и использовании земель лесного фонда (приложение №9 к форме № 22);

- сведения о наличии служебных земельных наделов и распределении их по категориям земель, государственным землепользователям и угодьям (приложение №10 к форме № 22).

Представляемые один раз в пять лет отчеты о наличии, качественном состоянии и использовании земель отражают их количественные и качественные показатели и включают документы, указанные в пункте 2.8 настоящих Указаний, и документы, фиксирующие сведения о качестве земель:

характеристика угодий по классам земель(приложение №1х к форме №22);

характеристика угодий по механическому составу почв и признакам, влияющим на их плодородие ( приложение № 2х к форме № 22 и №22А);

характеристика сенокосов и пастбищ по их культуртехническому состоянию (приложение №3х к форме №22);

показатели оценки земель (приложение №4х к формам №22 и №22А).

Учет качества земель необходим для определения размера взимания платы за предоставленные земли, а также для кадастровой их оценки.

## 1.3.1 Совершенствование базовых документов учета качества и оценки земель различных категорий

В связи с тем, что Государственная земельно-кадастровая книа (ГЗКК) содержит подробные сведения не только о количестве, но и качестве и оценке земель, следует уточнить ее место в системе документов ГЗК. Эти документы следующие:

а) ежегодный «Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель» (не указанный в Земельном кодексе);

б) земельно-кадастровые дела (ЗКД);

в) земельно-кадастровая книга (ЗКК);

г) Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ);

д) земельно-кадастровые карты (ЗКК).

Кроме того, в статье 97 Земельного кодекса указано, что «в целях государственного контроля за качеством сельскохозяйственных угодии, передаваемых в землепользование и собственность гражданам и юридическим лицам, составляется паспорт земельных участков сельскохозяйственного назначения на основании данных материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических обследований и бонитировки почв за счет средств республиканского бюджета».

Если единый государственный реестр земель фиксирует границы, площади и местоположение земельных участков (учет количества), а Паспорт фиксирует учет качества, то что остается для содержания Государственной земельно-кадастровой книги? Только фиксирование данных оценки земель. Так ли это? Содержание ГЗКК, утвержденной в 1997г. следующее:

-Раздел первый. Учет земельных участков собственников и землепользователей.

-Раздел второй. Количество земель по угодьям.

-Раздел третий. Качество земельных угодий.

-Раздел четвертый. Показатели оценки земель.

-Таким образом, требуется выявить соотношения в цепи документов: отчет → дело → реестр → карты → паспорт.

Отчет составляется ежегодно на основе обобщения всех документов. Земельно-кадастровое дело (ЗКД) оформляется при формировании новых земельных участков. Итоговын данные ЗКД нужны для составления других документов. Границы, площади, местоположения отмечается на земельно-кадастровой карте. Все параметры земельного участка вносятся в паспорт (на сельскохозяйственные земли). Причем паспорта на несельскохозяйственные земли составляются в недрах государственного градостроительного кадастра (на основе ЕГРЗ). Данные ЕГРЗ вносятся в кадастровую книгу (в т.ч. на земельные участки застроенных территорий под эгидой Градостроительного кадастра). Получается довольно сложная иерархическая ситуация, усложняемая аналогичными документами Правового кадастра, которые служат основой для Земельного и для Градостроительного кадастров.

Проследим порядок взаимодействия всех рассматриваемых кадастровых систем:

-Составляются земельно-кадастровые карты для каждого

документа, где отмечаются границы, площади, местоположение, качество, цена;

-На основе кадастровых карт и ЗКД составляются паспорты

земельных участков сельскохозяйственного назначения.

-На основе паспортов составляется реестр земельных участков

сельскохозяйственного назначения.

-На основе кадастровых карт и ЗКД составляются пасорты

земельных участков несельскохозяйственного назначения (в Градостроительном кадастре).

-На основе паспортов составляются реестр земельных

участков по всем категориям (в Правовом кадастре);

-На основе кадастровых дел составляются реестр оценки

земельных участков по всем категориям земель.

В результате получается: карты, паспорты, реестр, регистр. Реестр (ЕГРЗ) включает учет земельных участков, собственников и землепользователей. Паспорта включает качество, количество и оценку земель по угодиям и категориям.

Таким образом, реестр и паспорты вбирают в себе все содержания государственной земельно-кадастровой книги образца с 1997 года. (в то время не было реестра и паспортов). Это означает что, реестр и паспорты заменяют земельно-кадастровую книгу, которая служила основой для составления сводного аналитического отчета о состоянии и использовании земель. Теперь отчет можно составить без кадастровой книги. В связи с этим встает вопрос: нужно ли ГЗКК? Она может выполнить новую роль – взаимодействие трех кадастров: земельного, градостроительного, правового.

В связи с этим, кадастровая книга может стать надведомственным документом, включающим все основные документы кадастровых систем: Титулы + регистры + реестры + паспорты. В этом случае ГЗКК будет не разработочной, а сводной. На основе ее можно сотавить межведомственный сводный аналитический отчет по земле, как недвижимости.

Встает проблема состава и содержания паспортов на земельные участки сельскохозяйственного назначения. В связи с этим, нужно провести анализ содержания ГЗКК – 1997года. Анализ по учету количества земель приведен в Разделе І данной Программы. Остановимся на анализе учета качества земель.

Прежде всего нужно отметить, что учет качества земель почти полностью соответствует методике советского периода, которая выдерживала принцип «от общего – к частному»: зона → подзона → область → провинция → категория → класс → группа почв → мелиоративная группа. Эта стройная система подчинена главному – централизации процесса использования земельного фонда. Государство решало все хозяйственные вопросы. На 100 процентов планировалась использования земли, поэтому нужны были детальные сведения о качестве угодий. В условиях рынка хозяйственные вопросы решаемые государством отходят в сферу макроэкономического регулирования. Микроэкономика – это прерогатива бизнеса. Аграрный бизнес свободен от мелочного государственного вмешательства. Государство здесь осуществляет политику господдержки и контроля. Детальный учет качества земель – задача бизнеса. Поэтому необходима принципиальная унификация форм учета качества земель. Прежде всего, нужно решить две проблемы: что включать в состав паспорта качества земель сельскохозяйственного назначения? – Какой документ более подробен? ГЗКК или паспорт?

Для решения этих проблем нужно учесть массу ситуации сложившихся после советского периода учета качества земель:

1. Природно-сельскохозяйственное районирование 1984 года не учитывает произошедших глобальных изменений качества земель: потеря гумуса, эрозия, вторичное засоление, опустынивание, гибель Арала, Семипалатинский полигон и другие испытательные полигоны, антропогеннное воздействие индустрии и урбанизации.
2. Устаревшая плановая основа и все виды обследований: почвенное, ботаническое, эрозионное, водохохзяйственное и т.д; это ведет к тому, что детальность учета качества и гигантские затраты на ведение кадастровых книг вошли в противоречие с искаженной исходной информационной базой. Степень достоверности итоговых материалов не более 50 процентов. Тогда зачем детальность учета качества? Ведь мы учитываем ситуацию 20-30 летней давности. Ее нужно генерализовать и уточнить через поправочные коэффициенты (индексы улучшения-ухудшения).
3. Совершенно иные (рыночные) хозяйственные условия принципиально изменили содержание кадастровых документов:

а) паспорты на земельные участки с.х. назначения делаются за счет госбюджета для владельцев в их интересах; здесь уместно содержание учета качества бывших (советских) кадастровых книг, т.к. хозяйственные вопросы регионов госорганами по принципу 100% планирование сверху вниз (совпадение хозяйственных интересов советского государства, как владельца и частного собственника, как владельца).

б) паспорты на земельные участки несельскохозяйственного назначения составляются в составе градостроительного кадастра, где суть категории «качества» совершенно иная, она исходит из понятия «улучшение»; улучшение – это создание любого вида недвижимости: здание, сооружение, улицы, площади, дороги, тротуары, газоны, парки и т.д.» здесь учет качества – это учет недвижимости и грунтов (несущая способность подстилающих пород).

в) государственные кадастровые книги обретают иную сущность – не хозяйственную, а контролирующую, поэтому раздел учета качества требует кординального пересмотра не столько в интересах хозяйственника, сколько в интересах государства с учетом его фискальных, регулирующих, контролирующих функции.

1. При учете качества сельскохозяйственных угодий в составе ГЗКК уместно с точки зрения контроля за использованием земель ввести новые «качественные» угодья: распаханные земли (в т.ч. пригодные под пашню) бросовые земли (испорченнные), пустоши, перелоги, сбои, остепененные поймы, пустыни, полупустыни, пустыри и т.д.
2. Нужно осуществить совершенно иную классификацию, например, по типу канадо-американской: минимум хозяйственных классов без их деления на категории, подклассы, виды, типы почв, и т.д., обьединив в классах и характеристики пригодности, и потенциал мелиорации (улучшения) при этом выделить лесопригодные земли:; таким образом в ГЗКК. следует сделать только одну таблицу (приложение).
3. Ввести угодье, «степь» как основу естественной фауны и флоры, прежде всего, как колыбель сайгаков, и других животных, сохранив их естественные кочевые пути с зимних пастбищ на летние и наоборот.
4. Каждой таблице ГЗКК должна соответствовать карта – носитель целевой информаци; содержание этих карт никогда не отражалось в ГЗКК, создавая абстрактность цифр оторванных от картографической основы границ, полащадей, местоположения. При составлении таких карт происходит соответствующая генерализация, появляется наглядность, ясность и логичность цифр.
5. Целесообразно для государственных целей (для ГЗКК) рассмотреть вариант учета земель в границах учетных кварталов (парцеллярный кадастр). В этом случае сводными кадастровыми единицами будут административные образования: сельский округ, район, область. Такой кадастр направлен на решение, прежде всего, проблем управления земельными отношениями, (вне землепользований и землевладений).
6. В раздел учета качества земель нужно ввести показатели баллов. бонитета почв, как самые обощающие и генерализованные характеристики, позволяющие зримо и сопоставимо следить за качествеом земель. Учет мехсостава, солонцеватости, засоленности, эрозии и других неучтенных при бонитировке свойств, провести посредством системы поправочных коэффициентов.
7. Характеристика сенокосов и пастбищ по их культуртехническому состоянию требует также коренного пересмотра в направлении генерализации. В связи с гигантской территорией низкопродуктивных кормовых угодий нужно базироваться на геоботаническом обследовании ключевых участков, перенося закономерности распространения на другие участки через систему поправочных коэффициентов (за почвы, за рельеф, и т.д.). Ведущими качественными показателями пастбищ должна быть их обводненность, а сенокосов – режим увлажнения.
8. Раздел ГЗКК по оценке земель следует ограничить таблицей базовых ставок платы за землю в разрезе категории земель и административных единиц, а также системы поправочных коэффициентов. Кроме того, здесь нужно предусмотреть таблицу рыночных сделок (операций) с земельными участками как базы для метода оценки через сопоставление продаж.

**Учет качества земель в условиях рыночных земельных отношений.** Ведущее положение: принципиальное разделение государственного и рыночного секторов экономики, когда государство решает только те вопросы земельных отношений, которые не может решить земельный рынок.

К ним относятся:

-Охрана земельных ресурсов;

-Контроль использования земельных участков;

-Регулирование земельных отношений;

-Поддержка аграрного бизнеса в рациональном использовании емель;

-Производство общественных товаров на селе: водоснабжение, электроснабжение, дорожное сообщение;

-Обеспечение страхования и займов (ипотечное кредитование);

-Организация дополняющих рынков: семеноводства, удобрений, кормовых добавок, преобразование застроенных территорий, мелиорации земель и т.д.;

-Обеспечение информаций о земле, как общественным товаром;

-Преодоление безработицы, инфляции и неравновесие на рынке земли;

-Перераспределение доходов и обеспечение обязательными товарами: вакцинация, санитарные обработки, мусороудаление, обработка и т.д.

Вышеуказанные задачи государственного сектора решаются специфически применительно к рынку земли, который относятся к сфере несовершенной конкуренции. Земля имеет ограниченное предложение, когда цены диктует не спрос. Земля, находящиеся в частной собственности, всегда содержит элементы общественного товара, являясь всеобщим национальным достоянием. В связи с этим, рынок земли более чем на половину регулируется государством. Здесь нет свободного рождения цен. Здесь стопроцентный контроль государства посредством регистрации земельных участков как недвижимости. Все это и обуславливает государственную сущность земельного кадастра. Какую же долю кадастровых работ должен брать на себя рынок? Это, прежде всего, учет качества земельных участков и независимая оценка земель. Но в этой доле не все относятся к рыночному сектору. Информация базового характера находится у государства. К ней относится:

а) баллы бонитета почв;

б) базовые ставки платы за землю;

в) поправочные коэффициенты к ставкам платы за землю.

Остальная информация о ценности земельных участков должна рождаться в рыночной среде при оценке независимыми экспертами. Главная задача государства – обеспечение налоговых поступлений. В связи с этим выдвигается на первый план необходимость сплошной (упрощенной) оценки земель посредством ценового зонирования. Из-за того, что ценность земель складывается из трех компонентов: естественных (природно-территориальных), капитальных (создаваемых через инвестиции) и коньюнктурных (рыночных) следует ввести понятие не только бонитировки почв незастроенных территорий (сельскохозяйственных) но и бонитировки грунта с улучшениями застроенных территорий (недвижимости). При этом, если ведущим показателем бонитировки почв является содержание гумуса, то для бонитировки грунта этот показатель – инвестиции. В связи с тем, что налоговые поступления с застроенных территорий преобладают, необходимо в срочном порядке провести бонитировку грунтов, исключив из состава пастбищ резервные территории застройки в черте населенных пунктов.

В связи с вышеизложенным, детальные паспорты качества земельных участков (сельскохозяйственные и градостроительные) могут быть обьектами конкурентной среды. Это означает, что госбюджетные средства на составление паспортов могут использоваться как ДГП, так и независимыми фирмами оценки качества и улучшении земельных участков. А исходная информация для составления паспортов как государственный информационный ресурс, должна покупаться у органов ГЗК и ГГК, а также частично – у органов правового кадастра.

Таким образом, паспорт земельных участков является и **государственным и рыночным** документом. Но главное его назначение - обеспечить информацией предпринимателей – владельцев для успешного ведения хозяйства. Однако далеко не все земли закреплены за предпринимателями. Вне предпринимательства находятся общественные земли, земли запаса и резерва. Чтобы не было, “белых пятен” на земельно-кадастровых картах, нужно вести учет в границах земельно-учетных кварталов. Для этого и необходима государственная земельно-кадастровая книга, базирующаяся на картах кадастрового деления территории и на схемах зонирования.

Схемы зонирования по качеству и ценности, определяющие содержание соответствующих разделов ГЗКК могут быть следующими:

-Схема бонитировочного зонирования незастроенных территорий.

-Схема бонитировочного зонирования застроенных территорий.

-Схема ценового зонирования.

Каждая схема должна иметь соответствующую экспликацию. Пакет экспликаций – это ГЗКК. Кроме того, в книге должны быть таблицы базовых ставок платы за земельные участки и поправочных коэффициентов, а также таблица рыночных сделок с землей с перечнем рыночных цен купли-продажи, аренды, залога и т.д.

В итоге разработки гипотезы отмечается следующее:

-содержание паспорта сельскохозяйственных земельных участков;

-характеристика угодий по классам земель;

-характеристика пашни по качеству земель, определяющая их плодородие (другие угодья, характеризуются по желанию владельцев);

-эрозионноопасные земли;

-оценочная стоимость земель в разрезе угодий.

Содержание Государственной земельно-кадастровой книги (сельского округа, района):

-экспликация бонитировочного зонирования незастроенных территорий;

-экспликация бонитировочного зонирования застроенных территорий;

-экспликация ценового зонирования;

-базовые ставки платы за земельные участки по категориям земель и угодьям;

-поправочные коэффициенты к базовым ставкам;

-рыночные сделки с земельными участками.

К паспорту и ГЗКК прилагаются соответствующие кадастровые карты.

Паспорты на земельные участки несельскохозяйственного назначения, разработанные в соответствие с регламентами градостроительного кадастра служат основой для соответствующего бонитировочного зонирования.

Таким образом, анализ динамики бонитировочного зонирования (уточняемого ежегодно) позволит осуществлять государственной контроль за использованием земель. А ценовое зонирование будет служить основой налогообложения.

Вопросы к разделу:

1.Назовите принципы земельного учета?

2.Отличие и особенности учета земель?

3.Задачи инвентаризации земель?

4.Что такое сельскохозяйственные угодья?

5.Виды залежи?

6.Виды многолетних насаждений?

7.Виды сенокосов, пастбищ?

8.Что относится к лесополосам?

9.Чтотакое обводненные пастбища?

10.Какие земли называются орошаемыми?

11.Чтотакое осушенные земли?

12.Земли под водой?

13 Что относится к землям общего пользования?