

Лекция 4. Право землепользования

Тема 5: Право землепользования и иные права на землю.

1. Основные вопросы.
2. Понятие права землепользования.
3. Виды права землепользования. Отличие права землепользования от права собственности на земельный участок.
4. Субъекты права землепользования, их классификация. Объекты права землепользования.
5. Основные права и обязанности постоянных и временных землепользователей. Сервитуты. Понятие и виды, условия и порядок оформления сервитутов.

Право землепользования – это юридический обеспеченная возможность субъекта землепользователя извлекать полезные свойства земли или получать выгоды в соответствии с ее целевым назначением.

Право землепользования - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе;
(п.17 ст.11 ЗК РК).

Это сложное и многообразный институт, охватывающий весь комплекс земельных отношений связанных с использованием земли в соответствии с ее хозяйственным назначением. Право землепользования является вещным правом.

Виды права землепользования (ст29 ЗК РК):

постоянное, временное,

отчуждаемое и неотчуждаемое,

приобретаемое возмездно, приобретаемое безвозмездно,

Субъекты права землепользования(ст 30 ст ЗК РК):

Государственные и негосударственные органы ,

национальный и иностранный,

физические и юридические лица .

постоянные и временные (от 5 до 49 лет) ;

первичное и вторичное

Государственные землепользователи - государственные республиканские и коммунальные юридические лица;

Негосударственные землепользователи - граждане и (или) негосударственные юридические лица;

Национальные землепользователи - граждане Республики Казахстан, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе предприятия с иностранным участием;

Иностранные землепользователи - иностранцы, лица без гражданства, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств (иностранные юридические лица), иностранные государства, международные объединения и организации.

Постоянные землепользователи - лица, право землепользования которых носит бессрочный характер;

Временные землепользователи - лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком;

Статья 34. Право постоянного землепользования

На постоянное землепользование предоставляется земельные участки государственным землепользователям:

1) юридическим лицам, владеющим зданиями (строениями, сооружениями), помещениями в объектах кондоминиума на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления;

2) юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство, а также для научно-исследовательских, опытных и учебных целей;

3) юридическим лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий;

4) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

Право постоянного землепользования не может принадлежать иностранным землепользователям.

Статья 35. Право временного землепользования

Земельный участок может быть предоставлен гражданам и юридическим лицам на праве **временного возмездного** землепользования (аренды) или на праве **временного безвозмездного** землепользования.

Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет, если иное не установлено настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Право временного возмездного землепользования (аренды) может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет), за исключением случаев предоставления права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, предусмотренных настоящим Кодексом.

Предельные сроки временного возмездного землепользования (аренды) устанавливаются на основании ходатайства арендатора с учетом особенностей целевого использования земельного участка в соответствии со сроками временного землепользования, установленными настоящим Кодексом.

Расторжение исполнительными органами договоров временного землепользования в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных в настоящем Кодексе, а также в случаях, когда порядок расторжения указан в самом договоре, не допускается.

Возврат земельного участка, предоставленного на праве землепользования, в государственную собственность осуществляется в соответствии с заключенным договором аренды земельного участка или договором временного безвозмездного землепользования.

Статья 36. Право временного безвозмездного землепользования

Земельные участки на праве временного безвозмездного землепользования могут предоставляться гражданам Республики Казахстан и юридическим лицам Республики Казахстан:

для отгонного животноводства (сезонные пастбища);

для выпаса скота населения и сенокошения;

государственным землепользователям;

для ведения огородничества;

в виде служебных земельных наделов;

на период строительства дорог общего пользования, объектов государственной собственности и социально-культурного назначения;

при восстановлении деградированных и нарушенных земель;

на срок действия договора концессии;

при предоставлении в установленном законодательством Республики Казахстан порядке зданий (помещений) и сооружений во временное безвозмездное пользование;

для объектов культовых сооружений;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Срок временного безвозмездного землепользования **не может превышать пять лет**, за исключением случаев предоставления земельных участков в виде служебных земельных наделов и для восстановления деградированных и нарушенных земель, а также в случаях предоставления земельных участков для реализации концессионных проектов.

Режим права землепользования

Право землепользования является вещным правом. К праву землепользования применяются нормы о праве собственности постольку, поскольку это не противоречит настоящему Кодексу или природе вещного права.

Виды права землепользования

1. Право землепользования может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, приобретаемым возмездно или безвозмездно.

2. Никто не может быть лишен права землепользования иначе как по основаниям, установленным настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан.

Субъекты права землепользования

Землепользователи подразделяются на:

- 1) государственные и негосударственные;
- 2) национальные и иностранные;
- 3) физические и юридические лица;
- 4) постоянные и временные;
- 5) первичные и вторичные.

Возникновение права землепользования

1. Право землепользования возникает путем:

- 1) предоставления права землепользования;
- 2) передачи права землепользования;
- 3) перехода права землепользования в порядке универсального правопреемства

(наследование, реорганизация юридического лица).

2. Предоставление, передача и переход права землепользования должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка.

3. Право землепользования возникает на основе:

- 1) актов государственных органов;
- 2) гражданско-правовых сделок;
- 3) иных оснований, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Предоставление права землепользования

1. Предоставление права землепользования означает наделение лица правом землепользования непосредственно государством.

2. Предоставление права землепользования гражданам и юридическим лицам производится на основании решения местного исполнительного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения в соответствии с компетенцией по предоставлению права на земельный участок.

3. При предоставлении землепользователям права временного землепользования уполномоченным органом области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения в пределах его компетенции заключаются с такими землепользователями договоры аренды земельного участка или договоры временного безвозмездного землепользования на основании соответствующего решения Правительства Республики Казахстан или местного исполнительного органа о предоставлении права временного землепользования.

4. Если земельный участок предназначен для осуществления деятельности или совершения действий, требующих лицензии или заключения контракта на недропользование, то предоставление права землепользования на данный участок производится после получения соответствующей лицензии или заключения контракта на недропользование.

Данное правило не распространяется на случаи передачи права на земельный участок проектной компании для осуществления деятельности по организации строительства жилых домов (жилых зданий) за счет привлечения денег дольщиков в соответствии

с законодательным актом Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве.

При досрочном прекращении компетентным органом действия контракта на недропользование правоустанавливающие документы на земельный участок переоформляются на доверительного управляющего на основании договора доверительного управления контрактной территорией, заключаемого компетентным органом с национальной компанией в соответствии с законодательством Республики Казахстан о недрах и недропользовании.

Наличие контракта на недропользование или договора доверительного управления контрактной территорией, указанного в части третьей настоящего пункта, является основанием для незамедлительного оформления земельного участка.

Передача права землепользования

1. Передача права землепользования означает наделение лица правом землепользования другим землепользователем.

Передача права землепользования производится на основе гражданско-правовых сделок, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан.

Отчуждение права землепользования производится на основе гражданско-правовых сделок (купли-продажи, дарения, мены и другого).

Передача права землепользования другому лицу на определенный срок производится на основе договора аренды или временного безвозмездного пользования земельным участком.

Передачу и отчуждение права землепользования могут производить только лица, выкупившие право временного возмездного землепользования (аренды).

Не требуется выкуп права временного возмездного землепользования (аренды):

1) при передаче в залог, в том числе при реализации предмета залога залогодержателем в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения залогодателем своих обязательств, а также в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве вноса в производственный кооператив;

2) на земельный участок, который занят отчуждаемыми зданиями (строениями, сооружениями), а также предназначен для их эксплуатации, находящийся в составе земель лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

3) при передаче управляющей компанией, автономным кластерным фондом земельных участков во вторичное землепользование (субаренду) в соответствии с законодательством Республики Казахстан о специальных экономических зонах;

4) при передаче права недропользования в соответствии с законодательством Республики Казахстан о недрах и недропользовании.

Землепользователи не имеют права самостоятельно изменять целевое назначение земельного участка при отчуждении и передаче права землепользования.

2. Не допускается совершение сделок землепользователями в отношении права землепользования на землях:

1) общего пользования;

2) предоставленных для нужд обороны и национальной безопасности;

3) лесного фонда;

4) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) служебного земельного надела;

6) земельных участков, предоставленных на праве временного безвозмездного и временного краткосрочного возмездного землепользования (аренды);

7) земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского или фермерского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением передачи в залог, а также в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве вноса в производственный кооператив;

8) водного фонда.

2-1. Ограничения, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи, не распространяются на сделки, в том числе на залог, совершаемые землепользователями в отношении права землепользования на земельный участок, который занят отчуждаемыми зданиями (строениями, сооружениями), а также предназначен для их эксплуатации, находящийся в составе земель лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

3. Передача землепользователем принадлежащего ему земельного участка во временное землепользование другому лицу (вторичному землепользователю), а также отчуждение права временного землепользования производятся с учетом положений норм, предусмотренных пунктом 4 статьи 32 и пунктом 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

Право постоянного землепользования

1. На праве постоянного землепользования предоставляются земельные участки следующим государственным землепользователям:

1) юридическим лицам, владеющим зданиями (строениями, сооружениями), помещениями в объектах кондоминиума на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления;

2) юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство, а также для научно-исследовательских, опытных и учебных целей;

3) юридическим лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий;

4) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

2. Право постоянного землепользования не может принадлежать иностранным землепользователям.

Право временного землепользования

1. Земельный участок может быть предоставлен гражданам и юридическим лицам на праве временного возмездного землепользования (аренды) или на праве временного безвозмездного землепользования.

2. Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет, если иное не установлено настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Право временного возмездного землепользования (аренды) может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет), за исключением случаев предоставления права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, предусмотренных настоящим Кодексом.

3. Предельные сроки временного возмездного землепользования (аренды) устанавливаются на основании ходатайства арендатора с учетом особенностей целевого использования земельного участка в соответствии со сроками временного землепользования, установленными настоящим Кодексом.

4. Расторжение исполнительными органами договоров временного землепользования в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных в настоящем Кодексе, а также в случаях, когда порядок расторжения указан в самом договоре, не допускается.

5. Возврат земельного участка, предоставленного на праве землепользования, в государственную собственность осуществляется в соответствии с заключенным договором аренды земельного участка или договором временного безвозмездного землепользования.

Право временного безвозмездного землепользования

1. Земельные участки на праве временного безвозмездного землепользования могут предоставляться гражданам Республики Казахстан и юридическим лицам Республики Казахстан:

для отгонного животноводства (сезонные пастбища);
для выпаса скота населения и сенокошения;
государственным землепользователям;
для ведения огородничества;
в виде служебных земельных наделов;
на период строительства дорог общего пользования, объектов государственной собственности и социально-культурного назначения;
при восстановлении деградированных и нарушенных земель;
на срок действия договора концессии;
при предоставлении в установленном законодательством Республики Казахстан порядке зданий (помещений) и сооружений во временное безвозмездное пользование;
для объектов культовых сооружений;
в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

2. Срок временного безвозмездного землепользования не может превышать пять лет, за исключением случаев предоставления земельных участков в виде служебных земельных наделов и для восстановления деградированных и нарушенных земель, а также в случаях предоставления земельных участков для реализации концессионных проектов.

Срок временного безвозмездного землепользования земельного участка, предоставленного под здания (помещения) и сооружения, определяется сроком временного безвозмездного пользования зданиями (помещениями) и сооружениями, в том числе культовыми.

3. Не допускается отчуждение земельных участков, находящихся на праве временного безвозмездного землепользования, в том числе передача их во вторичное землепользование.

Право временного возмездного землепользования (аренды)

1. Право временного возмездного (краткосрочного и долгосрочного) землепользования (аренды) земельным участком может предоставляться гражданам, негосударственным юридическим лицам, а также международным организациям.

2. Временный возмездный землепользователь (арендатор), надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан или договором, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о намерении заключить такой договор в срок, указанный в договоре, если в договоре такой срок не указан, то в трехмесячный срок до окончания срока действия договора.

2-1. Предоставление права на земельный участок при заключении договора на новый срок производится в порядке, предусмотренном статьей 43 настоящего Кодекса, за исключением требований, установленных подпунктами 2), 3), 5) и 8) пункта 1 статьи 43 настоящего Кодекса, при условии неизменности границ данного земельного участка.

3. Негосударственные землепользователи, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи, выкупившие у государства право временного возмездного долгосрочного землепользования (аренды), вправе сдавать принадлежащие им земельные участки (или их части) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное пользование, а также отчуждать принадлежащее им право временного землепользования в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии уведомления уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения по месту нахождения земельного участка, если иное не установлено настоящим Кодексом.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

4. При продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством Республики Казахстан для продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, когда арендуемый земельный участок приобретает собственниками зданий, строений и сооружений.

5. Право временного возмездного землепользования (аренды) предоставляется:

1) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства:

гражданам Республики Казахстан на срок от 10 до 49 лет;

оралманам на срок до 10 лет;

2) для ведения товарного сельскохозяйственного производства:

негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан на срок до сорока девяти лет; иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет более чем пятьдесят процентов, на срок до двадцати пяти лет.

6. Передача права землепользования на земельный участок, предоставленного для целей недропользования, производится на основании передачи права недропользования от одного лица другому лицу в соответствии с законодательством Республики Казахстан о недрах и недропользовании.

При этом договор временного землепользования (аренды) переоформляется уполномоченным органом области на нового недропользователя на основании дополнительного соглашения к контракту недропользования и договора об уступке прав и обязанностей по договору временного землепользования (аренды) на нового недропользователя.

Право вторичного землепользования (субаренда)

1. Вторичное землепользование возникает на основе договора о вторичном землепользовании в случаях, когда первичный землепользователь не производит отчуждение своего права землепользования, а передает другому лицу принадлежащий ему участок (или часть его) во временное землепользование с уведомлением уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения по месту нахождения земельного участка.

Вторичный землепользователь всегда является временным землепользователем без права передачи своих прав другим землепользователям.

2. При передаче земельного участка во вторичное землепользование первичный и вторичный землепользователи несут перед государством обязанности землепользователя в полном объеме.

3. Договор о вторичном землепользовании заключается в форме договора аренды или договора о временном безвозмездном пользовании.

4. Вторичный землепользователь осуществляет хозяйствование на земельном участке, а также реализует другие права и обязанности землепользователя (статьи 64 и 65 настоящего Кодекса) с соблюдением условий, установленных договором о вторичном землепользовании (субаренды).

5. Сдача принадлежащих на праве временного землепользования физическим и юридическим лицам земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства во вторичное землепользование не допускается, кроме случаев предоставления земельных участков в порядке служебного земельного надела в соответствии со статьей 41 настоящего Кодекса.

Особенности правового положения государственных землепользователей

1. Государственные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке, а также реализуют другие права землепользователя с учетом целевого назначения данного участка и уставных целей деятельности землепользователя.

2. Государственный землепользователь не вправе отчуждать, а также сдавать в залог принадлежащее ему право землепользования.

Положение части первой настоящего пункта не распространяется на случаи отчуждения права землепользования либо его залога, связанного с отчуждением либо залогом недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, за исключением расположенного на землях особо охраняемых природных территорий.

3. Право землепользования, принадлежащее государственным землепользователям, не может быть предметом взыскания по требованиям кредиторов, кроме случаев обращения взыскания на право землепользования в связи с обращением взыскания по требованиям кредиторов на здания (строения, сооружения), принадлежащие государственным землепользователям (пункт 3 статьи 78 настоящего Кодекса).

4. В случае сдачи государственным землепользователем в установленном порядке в аренду принадлежащих ему зданий (строений, сооружений) вместе с ними по правилам, установленным пунктом 3 статьи 52 настоящего Кодекса, передается в аренду земельный участок, который занят

указанным имуществом и необходим для его эксплуатации в соответствии с установленными нормами.

Сдача земельного участка, на котором расположены здания (строения, сооружения), в аренду другому лицу без соответствующей сдачи в аренду самого здания (строения, сооружения) не допускается.

5. Сдача государственным землепользователем принадлежащего ему земельного участка во временное безвозмездное землепользование не допускается, кроме случаев предоставления земельного участка в порядке служебного надела.

Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства

1. Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства означает возникновение права землепользования у правопреемника при наследовании по закону или при реорганизации юридического лица.

2. В случае смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. Если договором временного землепользования не предусмотрено иное, в таком же порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования.

3. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право землепользования переходит к правопреемнику в соответствии с нормами гражданского законодательства Республики Казахстан и настоящего Кодекса.

Служебный земельный надел

1. Служебный земельный надел является особой разновидностью временного долгосрочного безвозмездного землепользования.

2. Перечень категорий работников, имеющих право на служебный земельный надел, устанавливается Правительством Республики Казахстан.

3. Служебный земельный надел выделяется из земель, находящихся в землепользовании государственных юридических лиц, где работают лица, имеющие право на надел.

4. Служебный земельный надел предоставляется для обслуживания служебного жилого дома, возделывания сельскохозяйственных культур, сенокосения, пастьбы скота, а также размещения пастбищ.

5. Служебный земельный надел относится к вторичному временному безвозмездному землепользованию и предоставляется на период работы, в связи с которой он выделен. В случае, когда на служебном земельном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования служебным земельным наделом уволенным работником прекращается после снятия урожая.

6. Служебный земельный надел сохраняется:

1) за работниками, прекратившими трудовые отношения после ухода на пенсию по возрасту или инвалидности;

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды Вооруженных Сил или поступивших на учебу, на весь срок нахождения этих работников на действительной службе или в учебном заведении;

3) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей пожизненно, для детей - до их совершеннолетия.

7. Право на служебный земельный надел в виде участка для обслуживания служебного жилого дома сохраняется постольку, поскольку в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан сохраняется право проживания в служебном жилом помещении.

8. Предоставление земельного участка в порядке служебного земельного надела осуществляется на основе договора о предоставлении служебного земельного надела, заключаемого между работником и администрацией юридического лица.

9. Совершение каких-либо сделок в отношении права землепользования служебным земельным наделом не допускается.