

Казахский национальный университет им. аль-Фараби
Юридический факультет
6B04205 - Юриспруденция
6B07303 - Землеустройство

Дисциплина «Земельное право»

Краткий лекционный курс
Осенний семестр 2024 - 2025 уч. год

Лекция 1. Понятие, предмет и система земельного права. Задачи, цели и принципы земельного законодательства РК.

Земельное право - это самостоятельная отрасль права Республики Казахстан, которая представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения права собственности на землю, использования земли как природного ресурса, ее управления и охраны.

Земля - это важнейшая часть окружающей среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющиеся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства.

Согласно Земельного кодекса РК 2003 года, **земля** - это «территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда».

Все качества земли определяют характер земельных отношений, возникающих между людьми, обществом, государством. Эти отношения в свою очередь влияют на состояние земли и ее природных ресурсов. Осмысление этого процесса вызвало понимание необходимости регулирования земельных отношений **правовыми средствами** в целях обеспечения рационального, эффективного и целевого использования земельных ресурсов и их охраны.

Предмет земельного права

Земельное право представляет собой отрасль права, регулирующую общественные отношения, связанные с предоставлением, использованием и охраной земельных участков.

Земельные участки в настоящее время имеют две основные характеристики:

- земельные участки как объекты недвижимого имущества, выступающие в качестве объектов гражданских прав и обязанностей, включенные в гражданский оборот;
- земельные участки как природные объекты, которые описаны человеком как объекты прав, но в то же время которым свойственны такие характеристики, как нерукотворность, непереключаемость, неэластичность и др., которые выделяют земельные участки из стандартного перечня объектов недвижимого имущества.

Предмет земельного права это совокупность имущественных и неимущественных общественных отношений, возникающих в области управления, пользования и охраны земель, урегулированных нормами земельного права.

Земля - территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и

территориальная основа любого процесса труда;

Земельный фонд Республики Казахстан

1. Земельный фонд Республики Казахстан в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием земель (территории).

3. На территории Республики Казахстан по природным условиям выделяются следующие зоны:

- 1) лесостепная;
- 2) степная;
- 3) сухостепная;
- 4) полупустынная;
- 5) пустынная;
- 6) предгорно-пустынно-степная;
- 7) субтропическая пустынная;
- 8) субтропическо-предгорно-пустынная;
- 9) среднеазиатская горная;
- 10) южно-сибирская горная.

Отношения, регулируемые земельным законодательством, подразделяются на три группы.

1. *Отношения по предоставлению земельных участков.* Несмотря на реформирование земельных отношений в течение последних двадцати лет, большинство земельных участков по-прежнему находится в государственной собственности. Следовательно, современное земельное право уделяет большое внимание процедуре передачи земельных участков частным землепользователям в собственность или аренду.

2. *Отношения по использованию земельных участков, в свою очередь, подразделяются на отношения по использованию земельных участков в качестве средства производства и отношения по использованию участков для строительства.* В силу своих природных свойств земельные участки могут как быть застроены, т.е. использоваться как операционный базис для размещения зданий, сооружений, так и использоваться для выращивания сельскохозяйственной продукции, лесных насаждений и др. В настоящее время доходность использования земельных участков для строительства в десятки раз выше, чем использования земельных участков в качестве средства производства. Соответственно, законодатель устанавливает возможность застройки только для участков, которые непригодны для производства сельскохозяйственной или лесохозяйственной продукции в силу отсутствия плодородия.

3. *Охрана земельных участков предполагает защиту земельных участков от двух видов негативного воздействия: антропогенного и природного.* Земельные участки, являясь природными объектами, подвержены естественным негативным процессам. В то же время, будучи активно включенными в хозяйственную деятельность, земельные участки сильно зависят от негативного воздействия как в процессе, так и в результате

хозяйственной деятельности человека.

В целом земельные отношения как предмет земельного права являются отношениями сложными, комплексными, при этом регулирование их осуществляется нормами как земельного, так и гражданского, административного, экологического и иных отраслей законодательства.

§ 2. Метод земельного права

Не менее важное значение, чем предмет регулирования, для характеристики земельного права имеет метод, посредством которого осуществляется регулирование земельных отношений. Под методом правового регулирования понимается совокупность способов, приемов, с помощью которых право, т.е. правовые нормы, воздействует на поведение участников общественных отношений, в данном случае - земельных отношений. Метод земельного права соответствует его предмету. Точно так же, как и предмет земельного права, его метод имеет комплексный характер. Имеет место сочетание императивного и диспозитивного методов правового регулирования.

Метод представляет собой способ правового воздействия на общественные отношения, составляющие этот предмет. В земельном праве под методом правового регулирования понимается совокупность экологических, императивных и диспозитивных способов правового воздействия государства на регулируемые общественные отношения, с учетом целей и задач земельного законодательства РК.

Земельное право, как и другие отрасли права, имеет присущие ему **методы правового регулирования** земельных правоотношений, складывающиеся из регулируемых отношений и применения к ним мер государственного принуждения при несоблюдении ими правовых норм. Указанные права и обязанности участников земельных отношений в виде предоставления им возможностей совершать определенные действия или запрета на их совершение являются по существу моделью их поведения.

При правовом регулировании земельных правоотношений учитывается характер самого объекта и его правовое положение. Например, земля, с одной стороны, - это объект природы, с другой стороны, объект собственности, один из видов имущества и объект управления; и это предопределяет особенности методов регулирования отношений, связанных с охраной и использованием земли.

Виды методов земельного права:

А) диспозитивный;

Б) императивный.

При реализации функций государственного управления земельными отношениями (ведение учета, кадастра, мониторинга земель) применяется **императивный метод** регулирования земельных отношений.

Для реализации права собственности на землю и права землепользования используется **диспозитивный** (от латинского слова «диспозиторе» - «располагаю») метод, дающий собственнику или землепользователю возможность самостоятельного решения хозяйственных вопросов, связанных с использованием земельных участков.

Диспозитивный метод делится на следующие виды:

- рекомендательный;

санкционирующий;

- делегирующий.

Императивный метод делится на виды:

* установление права и обязанностей субъектов правоотношений;

* запреты (определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных правоотношений);

* экологический метод.

Императивному методу регулирования свойственно проявление принципа "власть -

подчинение". Участники таких отношений неравноправны, предписания одного являются обязательными для исполнения, а обязанностью другого является неукоснительное следование этим предписаниям. Императивным методом регулируется значительная часть земельных отношений, таких, например, как управление земельными ресурсами, правовая охрана земель и др.

Диспозитивным методом правового регулирования охватываются отношения вещных прав на земельные участки, отношения оборота земель и др. Участники этих отношений обладают определенной самостоятельностью, которая выражается в признании за субъектами отношений равноправного положения, в наличии между ними как участниками гражданского оборота отношений юридического равенства и отсутствии между ними отношений власти и подчинения.

Рекомендательный метод правового регулирования - это предоставление субъектам земельных правоотношений возможностей альтернативного поведения, когда субъекту предоставляется возможность самому выбрать способ своего поведения для достижения поставленной цели.

Санкционирующий метод выражается в предоставлении субъекту земельных правоотношений права реализовать свои земельные полномочия с разрешения уполномоченного государственного органа. Например, предельные (максимальные) размеры земельных участков, которые могут находиться в частной собственности для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, садоводства и дачного строительства устанавливаются совместными решениями областных, городов республиканского значения и столиц представительных и исполнительных органов в зависимости от местных условий и особенностей.

Делегирующий метод правового регулирования выражается в предоставлении прав и свобод субъектам земельных правоотношений по тому или иному кругу правомочий. Например, собственник земельного участка или землепользователь вправе использовать в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли.

Экологический метод делится на следующие **виды**:

- земельно-правовой;
- земельно-экологический.

Земельно-правовой метод - регулирование земельных отношений, например, предоставляет право собственникам земельных участков и землепользователям самим самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка.

Земельно-экологический метод - обязывает собственников земельных участков и землепользователей проводить обязательные мероприятия, направленные на защиту земель, рекультивацию нарушенных земель и др.

§ 3. Система земельного права

1. Система права может быть определена через три определения. Система права как отрасли права, система права как науки и система права как учебной дисциплины.

Под системой права **как отрасли права** понимается упорядоченное внутреннее расчленение права как совокупности норм на взаимосвязанные элементы (части) в рамках единства этих элементов. Эти элементы именуется отраслями права.

Отрасли права как самостоятельные правовые категории имеют свою систему, т.е. упорядоченное расчленение норм отрасли на взаимосвязанные элементы.

Земельное право занимает самостоятельное место в общей системе права, поскольку оно направлено на регулирование конкретного по своей сущности вида общественных отношений - земельных отношений. Оно, как уже было показано выше, имеет свой предмет

и метод правового регулирования этих отношений.

Земельное право как сложное явление социально-политической и экономической жизни общества имеет определенную систему. Ее первичным составным элементом служат правовые нормы, которые, объединяясь, образуют целое здание правовой системы. Правовая норма - это правило поведения субъектов земельных отношений, которым они должны руководствоваться, совершая свои действия.

Отдельные правовые нормы формируются в группы (блоки или звенья) норм, которые именуется правовыми институтами. Нормы, составляющие правовой институт, регулируют не какие-либо отдельные действия, а целую однородную общность земельных отношений. Земельное право как отрасль, имеющая свою систему, состоит из Общей части, содержащей правовые нормы, относящиеся ко всей отрасли земельного права в целом, и Особенной части, включающей нормы, регулирующие особенности использования отдельных категорий земель.

К правовым институтам Общей части земельного права отнесены такие правовые институты, как:

- вещные права на землю;
- оборот земельных участков;
- государственное управление земельными ресурсами;
- правовая охрана земель;
- ответственность за земельные правонарушения.

К Особенной части относятся такие правовые институты, как:

- правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;
- правовой режим земель населенных пунктов;
- правовой режим земель промышленности и иного специального назначения;
- правовой режим земель лесного фонда;
- правовой режим земель водного фонда;
- правовой режим земель особо охраняемых природных территорий;
- правовой режим земель запаса.

2. Система земельного права **как науки** включает в себя элементы научного познания земельных отношений.

Можно выделить три основных этапа научного познания:

1) получение информации о предмете. На данном этапе собирается информация о правоприменительной практике, зарубежном регулировании отношений, а также сравнительном правоведении, исследуются история и динамика изменения законодательства, регулирующего земельные отношения;

2) исследование предмета, которое включает в себя различные способы и методы научного познания после унификации понятийного аппарата земельного права. Унификация понятий имеет особое значение, т.к. информация, полученная на первом этапе из различных источников, оперирует различными терминами. Приведение их к единообразной системе понятий, актуальной для современной системы действующего законодательства, представляет первоочередное значение;

3) внедрение полученных в процессе научно-исследовательской работы результатов. Как правило, такое внедрение осуществляется в форме законотворческой деятельности.

3. И наконец, система земельного права **как учебной дисциплины** соответствует по структуре системе земельного права как отрасли права. В процессе изучения земельного права мы прежде всего основываемся на системе действующего законодательства, самостоятельной отраслью которого является земельное право.

§ 1. Понятие, правовое значение и классификация принципов земельного права

Понятие принципа имеет римское происхождение: термин "principium", или "принцип", переводится с латинского языка как закон, основа, первоначало. Древние римляне придавали особое значение понятию принципа, говоря, что принцип есть важнейшая часть всего (principium est portissima pars cujunque rei).

Под правовыми принципами понимаются руководящие положения права, его основные начала, выражающие объективные закономерности и потребности общества и имеющие в случае их правового закрепления общеобязательное значение.

Принципы права в системе правовых норм:

- 1) выступают исходными началами правового регулирования, обеспечивающими согласованность и эффективность системы правовых норм;*
- 2) непосредственно регулируют поведение участников общественных отношений при пробельности и противоречивости системы правовых норм;*
- 3) должны учитываться при правотворческой деятельности.*

Современная наука земельного права под принципами земельного права понимает основополагающие начала, на которых базируется правовое регулирование земельных отношений.

В теории права принято деление правовых принципов по сфере (масштабу) действия на общеправовые, межотраслевые и отраслевые.

Общеправовые принципы, действие которых в том числе распространяется и на земельные отношения, закреплены в Конституции РК

Межотраслевые принципы распространяют свое действие на две и более отрасли права, преимущественно смежные. Земельное право является комплексной отраслью права, сочетающей в себе публично-правовые и частноправовые начала и наиболее тесно соприкасающейся с гражданским и административным правом. В связи с этим следует выделить две наиболее существенные группы межотраслевых принципов:

- *принципы, определяющие основы землепользования;*
- *принципы, определяющие основы управления и охраны земель.*

Отраслевые принципы являются базисом при регулировании исключительно земельных отношений. На основе отраслевых принципов создаются и реализуются правовые нормы только земельного права. В современном земельном праве в условиях продолжающихся процессов реорганизации земельных отношений в обществе правовые принципы сформулированы предельно конкретно и четко. Однако их перечень не является исчерпывающим.

Принципы земельного законодательства

Земельное законодательство Республики Казахстан основывается на следующих принципах:

- 1) целостности, неприкосновенности и неотчуждаемости территории Республики Казахстан;
- 2) сохранения земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан;
- 3) охраны и рационального использования земель;
- 4) обеспечения экологической безопасности;
- 5) целевого использования земель;
- 6) приоритета земель сельскохозяйственного назначения;
- 7) обеспечения информацией о состоянии земель и ее доступности;
- 8) государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;
- 9) предотвращения нанесения ущерба земле или устранения его последствий;
- 10) платности использования земли.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

§ 1. Понятие и общие положения о правоотношениях

Под правоотношением понимается связь между субъектами урегулированного правом общественного отношения, в процессе которой у них возникают права и обязанности.

Причины (основания), вследствие которых возникают, изменяются и прекращаются правоотношения, называются юридическими фактами. Иначе говоря, юридические факты - это некие обстоятельства жизни, с которыми закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. В зависимости от способов регулирования (гражданско-

правовые, земельно-правовые, административно-правовые и т.д.) и видов объектов регулируемых отношений правоотношения делятся на гражданские, земельные, административные и т.п.

Всякое правоотношение включает в себя следующие взаимосвязанные элементы:

- субъекты правоотношения (субъективный состав), т.е. лица, участвующие в правоотношении;

- объект правоотношения, т.е. то, по поводу чего возникают правоотношения;

- содержание правоотношения, т.е. конкретные (субъективные) права и обязанности участников (субъектов) правоотношений.

Наиболее распространенным видом правоотношений (по числу участвующих в них субъектов) являются гражданские и административные правоотношения.

Как гражданские, так и административные правоотношения имеют свои специфические особенности, которые обусловлены особенностями самих отраслей права.

Так, к особенностям гражданских правоотношений относятся:

- имущественная и организационная обособленность субъектов, т.е. их независимость друг от друга и равенство между собой;

- равноправность субъектов правоотношений, т.е. их равенство в правах и обязанностях, составляющих содержание правоотношения;

- самостоятельность субъектов, т.е. возможность их свободного волеизъявления, которое и является основным юридическим фактом, порождающим, изменяющим или прекращающим правоотношение;

- имущественный характер юридических гарантий гражданских правоотношений, т.е. мер защиты прав и мер ответственности за неисполнение обязанностей.

Субъектами гражданских правоотношений могут быть физические лица (граждане РК, иностранные граждане и лица без гражданства), юридические лица (российские, иностранные), государственные и муниципальные образования, обладающие гражданской правосубъектностью.

Правосубъектность - правовая возможность субъекта быть участником гражданских правоотношений, т.е. возможность, обеспеченная правом. Составными элементами правосубъектности являются правоспособность и дееспособность субъектов.

Правоспособность - способность субъекта иметь гражданские права и обязанности. Граждане обладают правоспособностью от рождения. Юридические лица - с момента государственной регистрации.

Дееспособность - способность субъекта своими действиями приобретать права и создавать для себя обязанности.

Дееспособность граждан может быть полной (по достижении ими совершеннолетия, а в отдельных установленных законом случаях - до него) и ограниченной (дееспособность граждан в возрасте от 16 до 18 лет).

Дееспособность юридических лиц наступает одновременно с правоспособностью.

Как граждане, так и юридические лица могут быть лишены дееспособности или ограничены в ней только в судебном порядке.

Дееспособность включает в себя и деликтоспособность (деликт - ответственность), т.е. способность самостоятельно нести ответственность за совершенные правонарушения. Состав участников гражданского правоотношения может изменяться в порядке правопреемства. Правопреемство бывает двух видов: универсальным (общим) и сингулярным (частным). В первом случае правопреемник занимает место предшественника во всех правоотношениях (например, наследование, реорганизация юридического лица и др.). Частное (сингулярное) правопреемство - это правопреемство в одном или нескольких правоотношениях (например, уступка кредитором своих прав требования третьему лицу).

Виды гражданских правоотношений могут классифицироваться по различным признакам. Наиболее существенными признаками классификации признаются:

- характер взаимосвязи субъектов (абсолютные и относительные правоотношения);
- объект правоотношений (имущественные и неимущественные);
- способ удовлетворения интересов участников правоотношений (вещные и обязательные).

Абсолютные правоотношения - это такие правоотношения, в которых одному лицу (управомоченному) противопоставит неопределенный круг других субъектов (обязанных), - например, правоотношения собственности. Относительными считаются такие правоотношения, в которых одному лицу (управомоченному) противопоставит строго определенное другое лицо.

Имущественные правоотношения - это такие правоотношения, объектом которых является имущество, т.е. материальные блага.

Неимущественными считаются те правоотношения, объектами которых являются личные неимущественные блага (честь, достоинство, имя, авторство произведений и т.п.).

Вещные правоотношения - правоотношения, которые определяют имущественный статус субъектов, т.е. они определяют, на каком праве (из числа вещных) находится имущество, т.е. материальные блага.

Обязательственные правоотношения - это такие гражданские правоотношения, которые характеризуют динамику, движение имущественных отношений (переход права на имущество, выполнение работ, оказание услуг и т.п.).

Практическое различие этих видов гражданских правоотношений состоит в том, что вещные правоотношения реализуются непосредственными действиями самого управомоченного лица (собственника, владельца), а обязательственные - через исполнение обязанностей должником.

Такое положение объясняется тем, что вещные правоотношения - абсолютны, а обязательственные - относительны.

§ 2. Земельные правоотношения

1. В процессе приобретения, хозяйственного использования и охраны земельных участков между органами исполнительной власти, с одной стороны, и гражданами и юридическими лицами - с другой, а также между гражданами и юридическими лицами возникают различные отношения. Будучи урегулированными нормами земельного права, т.е. признанными соответствующими требованиям закона, эти отношения становятся земельными правоотношениями.

Земельные правоотношения, как и любые другие правоотношения, включают в себя следующие элементы: норму права, субъект правоотношения, объект правоотношения и содержание правоотношения.

Норма права - правило, которым следует руководствоваться в процессе решения вопросов, по поводу которых возникло отношение. По характеру воздействия на участников отношений норма может быть императивной, т.е. обязывающей или запрещающей совершать какие-либо действия, и диспозитивной, т.е. управомочивающей (разрешающей) участников отношений совершать действия по своему усмотрению или по взаимной договоренности.

Земельные правоотношения - правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю;

Субъекты правоотношений - участники земельных отношений. Субъекты земельных правоотношений - физические и юридические лица, а также государства, являющиеся участниками земельных правоотношений и в силу этого имеющие права и несущие обязанности в данном правоотношении;

Состав участников определен ст. 20 ЗК РК Субъекты права собственности:

субъект права государственной собственности на землю на территории республики - Республика Казахстан;

субъект права частной собственности на земельные участки на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом, - граждане и негосударственные юридические лица. При этом под гражданами понимаются граждане Республики Казахстан, иностранцы и лица без гражданства, если иное не установлено настоящим Кодексом.

2. По объему и содержанию прав и обязанностей участники земельных отношений делятся на:

Статья 30. 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.

3. *Объектом земельного правоотношения считается индивидуально определенный (т.е. сформированный) земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения. объект земельных отношений - вся земля в пределах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки независимо от того, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами, а также права на земельные участки и земельные доли;*

§ 3. Классификация земельных правоотношений

1. В силу различий природных свойств земли и неодинакового хозяйственного ее использования могут возникать самые разнообразные земельные отношения. Одни отношения складываются в процессе сельскохозяйственного производства, другие - при использовании земли в промышленности и строительстве, третьи - в лесном хозяйстве и т.д. Это позволяет говорить о классификации земельных отношений по признаку основного хозяйственного назначения земель.

Так, земельные правоотношения в сфере сельскохозяйственного производства имеют свои правовые нормы, свой объект, своих участников отношений, свое правовое содержание, выражающееся в осуществлении прав и соблюдении определенных обязанностей при сельскохозяйственном использовании земли.

2. *Классификацию земельных правоотношений можно строить и по другим признакам, в зависимости от того, какую особенность земельных правоотношений мы намерены выделить и исследовать. Свое юридическое значение имеет, например, классификация земельных правоотношений по их субъекту. Участниками этих отношений могут выступать товарищества, общества, производственные коллективы, граждане и т.д. По своему содержанию земельные правоотношения характеризуются теми правами и обязанностями, которые должны определять поведение их участников. Так, праву того или иного гражданина на получение земли соответствует обязанность государственного органа предоставить (или содействовать в предоставлении) ему земельный участок.*

3. По функциональному назначению земельные правоотношения могут быть регулятивными и правоохранительными.

Регулятивные правоотношения - это такие урегулированные нормами земельного права земельные отношения, которые выражаются в совершении участниками данных отношений позитивных (положительных) действий. Это обычные, чаще всего возникающие на практике земельные отношения, примеры которых уже приводились выше.

Правоохранительные правоотношения, в отличие от регулятивных, вызываются аномалией, отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Поэтому правоохранительные земельные отношения возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя законодательства.

4. Земельные правоотношения могут быть материальными, возникающими на основании норм материального права, и процессуальными, возникающими на основании

процессуальных норм.

Материальные правовые нормы - это те, которые устанавливают какие-то существенные права и обязанности участников земельных правоотношений, например право на получение земельного участка, обязанность охранять плодородие угодий, не нарушать интересов соседних землепользователей и т.д. Соответствующие этим нормам земельные отношения называются материальными.

Процессуальные нормы устанавливают порядок действий субъектов правоотношений по реализации своих прав и обязанностей. Возникающие в связи с этим отношения признаются процессуальными.

5. Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или муниципальных нужд.

Изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды, а также при некоторых других обстоятельствах, не приводящих к полному прекращению права пользования землей.

6. Наконец, земельные правоотношения могут различаться по степени взаимной обязанности их участников. Они могут быть отношениями равноправия (партнерские отношения) и отношениями подчиненности одной стороны другой. Как правило, равноправные земельные отношения возникают между теми или иными пользователями земли.

Так, согласование между соседями порядка использования граничащих (смежных) участков осуществляется путем свободной договоренности. Одна сторона не может диктовать другой обязательные условия поведения, не учитывающие интересов соседа. Стороны этих отношений обязаны в равной мере воздерживаться от нарушения установленного порядка пользования землей.

При отношениях подчиненности складывается иной характер поведения субъектов права пользования землей. В этих отношениях, как правило, одной из сторон является орган управления, который по закону правомочен давать те или иные указания землепользователю, добиваться от него тех или иных действий, контролировать его поведение и т.д.

§ 4. Земельно-имущественные правоотношения

В связи с приданием земле двойственного значения - как природного объекта и природного ресурса, с одной стороны, и недвижимого имущества - с другой, соответственно изменилось и содержание земельных отношений, и, как следствие этого, возникла и определенная специфика их правового регулирования. Земельные отношения стали предметом правового регулирования одновременно земельного и гражданского законодательства. Все общественные отношения по поводу земли закон четко разграничил на земельные (по поводу использования и охраны земель) и имущественные (по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками и совершения сделок с ними).

§ 5. Земельно-правовые нормы

Земельно-правовая норма, как и всякая иная правовая норма, имеет свою внутреннюю структуру, т. е. составные части, связанные между собой определенным логическим содержанием. Таких частей в земельно-правовой норме три: гипотеза, диспозиция и санкция.

В земельном законодательстве имеется множество норм, которые по способу правовых предписаний призваны усилить регулятивную и правоохранительную функции земельного права. Это обязывающие, запрещающие и уполномочивающие нормы.

***Обязывающая** (императивная) норма провозглашает обязанность совершить определенное активное действие. Так, ЗК РК обязывает всех владельцев земли осуществлять комплекс мероприятий по охране своих земель.*

Запрещающая норма устанавливает обязанность не совершать действий, запрещенных этой нормой. В отличие от обязывающих норм, требующих активных действий, запрещающие нормы предписывают воздерживаться от совершения действий, нежелательных с точки зрения закона.

Управомочивающая (разрешающая) норма дает право участникам земельных отношений совершать определенные действия, указанные в данной норме (например, производить посевы и насаждения, сдавать угодья в аренду и т.д.).

§ 6. Возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений

Земельные отношения необходимо воспринимать не только в статике, но и в динамике. Они могут возникать, изменяться и прекращаться, и это их развитие, постоянная подвижность предусматриваются правовой нормой. Правовая норма указывает на юридический факт (действие, бездействие, событие и т.п.), который порождает определенные права и обязанности для участников земельных отношений (отвод земельного участка, изменение его границ, полное его изъятие или частичное уменьшение и т.д.). При этом она исходит из подвижности земельных отношений.

Юридическим фактом, служащим основанием для возникновения отношений по поводу предоставления земли, является заявление (ходатайство) об этом заинтересованного лица. На этой первоначальной стадии земельных отношений могут производиться обследования затребованного участка, необходимые согласования и другие действия. Юридическим фактом, служащим основанием для следующей стадии земельных отношений - отвода земли, выступает решение компетентного органа о предоставлении заявителю данного конкретного участка. Юридическим фактом, создающим право на отвод заявителю участка, может служить также договор, например при предоставлении земли в аренду.

Затем наступает стадия непосредственного пользования землей, что связано с рядом юридических действий (фактов). При этом возникают отношения по внутрихозяйственной организации землепользования (землеустройства), выполнению договорных обязательств и т.д. Таким образом, в возникновении и развитии земельных правоотношений проявляется реальная жизнь земельного законодательства, т.е. применение норм земельного права. При этом завершение одних правоотношений служит основанием для возникновения других.

Изменение земельных правоотношений в процессе использования земли всегда связано с последующей эволюцией тех или иных действий и событий, а также развитием законодательства. Так, арендатор при ухудшении условий пользования землей, вызванном стихийным явлением, вправе требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств (например, если понес значительные убытки от засухи, пыльной бури, наводнения и т.п.). Следовательно, изменяются права и обязанности владеющего землей лица.

Подвижность в земельных правоотношениях особенно характерна для динамичного сельскохозяйственного производства, где объект этих отношений - земля (ее качество, плодородие) - не остается постоянным. Здесь важно, однако, чтобы изменения в земельных отношениях происходили не произвольно, а на основании конкретной правовой нормы, т.е. в соответствии с требованиями закона.

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Основанием для такого прекращения служат договор о продаже земельного участка, решение компетентного государственного органа об изъятии земли для государственных или муниципальных нужд и т.д. Основанием для прекращения земельных правоотношений могут быть также такие события или действия (юридические факты), как смерть гражданина - собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли (если срок договора об аренде не возобновляется), добровольный отказ от земельного участка и т.д.

Прекращение земельных правоотношений бывает полным или частичным. Так, при уменьшении размеров земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в

определенной части, соответствующей уменьшению его размеров. При других обстоятельствах, указанных в законе, пользование прекращается полностью.

Правоохранительные земельные отношения прекращаются после совершения участником или участниками этих отношений действий, устраняющих правонарушение. Если нарушитель земельного закона привлечен к юридической ответственности, то акт применения взыскания (наказания) означает прекращение охранительных земельных правоотношений.

Соотношение земельного права с конституционным и административным правом. Место земельного права в системе права определяется ролью и значением правового регулирования земельных отношений, составляющих предмет данной отрасли права, среди всех иных общественных отношений, регулируемых другими отраслями права. Земельное право взаимодействует со всеми отраслями права, составляющими в целом систему права.

Прежде всего, следует отметить особую связь земельного права с конституционным правом, которому принадлежит ведущая роль в системе нашего права.

Земельное право тесно связано с административным правом. Часто административно-правовые акты служат основанием возникновения, изменения или прекращения земельных отношений. *Например, административно-правовые акты, касающиеся установления городской или поселковой черты, являются предпосылкой для отнесения соответствующих земель к категории земель населенных пунктов и изменения в связи с этим их правового режима. Вынесение решения о предоставлении земельного участка органом местной администрации — основание для приобретения права собственности на земельный участок, возникновения права пожизненного наследуемого владения или пользования участком земли.*

Связь земельного и административного права выражается в первую очередь в применении одинаковых методов регулирования — императивных. Однако принципиальные различия между этими отраслями выражаются в предметах их правового регулирования.

Предметом административного права является организация системы деятельности исполнительных органов государственной власти, в том числе и в сфере рационального использования и охраны земель. Административное право регулирует порядок деятельности этих органов, их компетенцию по осуществлению соответствующих функций управления. Земельное право в отличие от административного закрепляет содержание деятельности исполнительных органов государственной власти по рациональному использованию и охране земель, выполнению соответствующих управленческих функций. Кроме того, специфика земельных отношений определяет осуществление специфических функций управления, например, таких, как землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель и т.д.

Земельное право и гражданское право. Признание земли недвижимым имуществом и вовлечение ее в гражданский оборот привело к необходимости разграничения сфер применения земельного права и гражданского права. Речь идет о земельных отношениях, построенных на началах равенства, т.е., прежде всего, о вопросах регулирования права собственности на землю.

Эта проблема решается с учетом специфики земельных отношений. Особенности земли как объекта правового регулирования определяют содержание различий методов и принципов правового регулирования, применяемых в гражданском и земельном праве.

Так, в гражданском праве доминирующее значение имеет свобода волеизъявления субъектов гражданских правоотношений.

Таким образом, в основе гражданского и земельного права лежат различные принципы. Гражданское право основано на обеспечении свободы имущественных прав субъектов, а земельное право — на обеспечении рационального использования и охраны земель как основы жизни и деятельности людей.

Включение части земельного права в состав гражданского права нередко аргументируется тем, что земля признана недвижимым имуществом и вовлечена в гражданский оборот. Однако гражданское законодательство всегда регулировало часть земельных отношений в той мере, в какой они не были урегулированы земельным законодательством. Земля была объектом экономического оборота. Она была исключена из гражданского оборота, но ее экономический оборот регулировался административно-правовыми актами государственных органов путем перевода земель из одной категории в

другую.

Принимая во внимание то обстоятельство, что земельные отношения являются по характеру имущественными отношениями, соотношение земельного и гражданского права в сфере регулирования права собственности и иных вещных прав на землю заключается в следующем. Прерогатива гражданского права — регулирование принципиально общих вопросов права собственности и иных прав на землю. В земельном праве отражается специфика регулирования этих вопросов, обусловленная публичными, а не частными интересами.

Соотношение земельного права с экологическим правом. Земельное право теснейшим образом связано с природоресурсовым правом и экологическим правом (правом окружающей среды). Эта взаимосвязь определяется единством природы, ролью и значением земли как одного из важнейших компонентов окружающей среды.

Связь норм земельного права с нормами природоресурсового права, включающего в себя горное, водное, лесное, фаунистическое право, заключается в том, что использование природных ресурсов невозможно без использования земли. Земля — пространственный базис для эксплуатации всех природных ресурсов. Рациональное использование природных ресурсов должно осуществляться с учетом их взаимосвязи, влияния друг на друга. Однако законодательство о природных ресурсах развивается по пути дифференцированного правового регулирования использования и охраны различных ресурсов природы. Поэтому земельное право регулирует земельные отношения, а иные отрасли соответственно: горные, водные, лесные и другие отношения. Вместе с тем общие закономерности развития природной среды и взаимосвязь природных ресурсов ведет к тому, что природоресурсовое право учитывает не только различия, но и теснейшую взаимосвязь всей окружающей среды.

Учет специфики правового регулирования использования и охраны отдельных природных ресурсов выражен в раздельной кодификации земельного, горного, водного и лесного законодательства. Однако в законодательстве о природных ресурсах предусматриваются специальные нормы, учитывающие взаимосвязь природных ресурсов, решаются вопросы предотвращения неблагоприятных экологических последствий влияния использования одних природных ресурсов на другие.

Использование окружающей среды порождает проблемы, которые носят комплексный характер, затрагивают общие взаимосвязи всех природных ресурсов. Такие проблемы нельзя решить в рамках только земельного или горного, лесного либо водного права в силу специфики предметов их правового регулирования, ограниченных отдельными природными ресурсами. К числу таких проблем относятся, прежде всего, проблема загрязнения окружающей среды, утилизации токсичных веществ, создание особо охраняемых природных территорий и др. Регулирование этих и многих иных вопросов входит в предмет права окружающей среды, которое неправильно называется в нашей стране экологическим правом*.

Понятие и особенности земельных правоотношений. Виды (классификация) земельных правоотношений. Отграничение земельных правоотношений от смежных правоотношений.

1.1 Понятие и особенности земельных правоотношений.

Земельные правоотношения - это общественные отношения, которые складываются между органами власти, организациями и частными лицами по поводу распределения, использования и охраны земель и которые регулируются нормами земельного права.

Во-первых, как регуляторы этих отношений применительно к земельным участкам, находящимся под их юрисдикцией на их территории. В этих случаях их акты имеют властный характер, иллюстрацией чего могут служить обязательные предписания при ведении государственного земельного кадастра, зонирование земель, санитарные и ветеринарные правила, требования по охране природы, сервитуты и др.

Во-вторых, как собственники земельных участков. В этом случае они выступают на равных началах с иными участниками отношений: гражданами и юридическими лицами.

Будучи одним из видов правоотношений, земельные правоотношения обладают общими для всех правоотношений чертами:

- общественный характер;
- основываются на законе. Они выступают как результат регулирования. Любое земельное правоотношение представляет собой сложное правовое явление. Оно состоит из

3-х необходимых элементов:

- субъектов;
- объектов;
- содержания.

Перечень и содержание конкретных прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений определяются:

- в сфере землепользования - в зависимости от титула права пользования. Общеизвестно, что самый высокий из них - титул собственника позволяет располагать самыми широкими обязанностями не только по владению и пользованию, но и по распоряжению земельным участком. Наименьший объем прав предоставлен субъекту права на титуле земельного сервитута;
- в сфере управления правомочия находятся в зависимости от уровня и значения органа государственной власти и управления.;
- в зависимости от целей и видов пользования земельными ресурсами. Несмотря на то,

что использование земельных участков в разных правоотношениях может осуществляться на различных правовых титулах, использующие их субъекты обладают схожими правами и обязанностями. К общим правам и обязанностям всех собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов следует отнести право самостоятельно хозяйствовать на земле, право на проведение оросительных, осушительных и иных мелиоративных работ, обязанность не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, обязанность не наносить ущерба окружающей среде и другое. Помимо общих отдельный собственник, землепользователь, землевладелец и арендатор имеет специальные права и обязанности, которые определяются на основании индивидуального административного акта о предоставлении земельного участка или договора, особенностей земельного участка и тому подобное.

Все три компонента, составляющие правоотношение, объединяются в единое целое при

наличии жизненных обстоятельств, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение и прекращение правоотношений.

1.2 Виды (классификация) земельных правоотношений.

В силу различий природных свойств земли и неодинакового хозяйственного ее использования могут возникать самые разнообразные земельные отношения. Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или общественных нужд. Изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например, в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды, а также при некоторых других обстоятельствах, не приводящих к полному прекращению права пользования землей. Наконец, земельные правоотношения могут различаться по степени взаимной обязанности их участников. Они могут быть отношениями равноправия (партнерские отношения) и отношениями подчиненности одной стороны другой. Как правило, равноправные земельные отношения возникают между теми или иными хозяйствами - пользователями земли. Так, согласование между соседями о порядке использования граничащих (смежных) участков осуществляется путем свободной договоренности. Одна сторона не может диктовать другой обязательных условий поведения, не учитывающих интересов соседа. Стороны этих отношений обязаны в равной мере воздерживаться от нарушения установленного порядка пользования землей. Устранение нарушений допускается не путем "самосуда", а компетентным органом государства. Партнерские отношения складываются между арендатором и арендодателем, в том числе при сдаче земельного участка в аренду, поскольку участники этих отношений обязаны уважать права друг друга, добиваться взаимного согласия, не нарушать законных интересов другой стороны.

При отношениях подчиненности складывается иной характер поведения субъектов права пользования землей. В этих отношениях, как правило, одной из сторон является орган управления, который по закону правомочен давать те или иные указания землепользователю, добиваться от него тех или иных действий, контролировать его поведение и т.д. Так, должностное лицо землеустроительной службы может потребовать от всякой сельскохозяйственной организации прекращения работ, угрожающих порчей угодий, и землепользователь, собственник, землевладелец обязаны подчиниться этим законным требованиям. По функциональному назначению земельные правоотношения могут быть регулятивными и правоохранительными.

Регулятивные правоотношения - это такие отношения, которые урегулированы нормами земельного права, и которые выражаются в совершении участниками данных отношений позитивных действий.

Правоохранительные земельные отношения, в отличие от регулятивных, вызываются отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Они, как правило, возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства. Названные отношения могут складываться и при отсутствии правонарушения, когда есть угроза его наступления. Поэтому, например, со стороны органов землеустроительной службы,

осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть приняты охранительные (предупредительные) меры, чтобы не допустить назревающего правонарушения.

Земельные правоотношения могут быть классифицированы и по иным основаниям, широко используемым в гражданском праве:

- по критерию содержания - на имущественные и неимущественные;
- по критерию определенности состава субъектов - на абсолютные и относительные; и

т.д.

1.3 Отграничение земельных правоотношений от смежных правоотношений.

Земельные отношения по своему содержанию не ограничиваются только сферой использования и охраны земель, охватывая более широкий спектр жизни и деятельности людей. Их основу образуют отношения собственности на землю, земельный участок, часть земельного участка (по владению, пользованию и распоряжению).

Реализация земельных отношений часто бывает связана с возникновением и реализацией отношений по поводу использования иных природных ресурсов (объектов), объектов недвижимости, особо охраняемой территорий. А также по поводу охраны окружающей среды - поскольку земля сама является ценным природным объектом. В то же время земельные отношения, если они возникают в связи с использованием какого-либо природного объекта, могут быть урегулированы земельно-правовыми нормами, установленными нормативными правовыми актами природоресурсного (лесного, водного законодательства, законодательства о недрах), законодательства об охране окружающей среды, об особо охраняемых территориях. Как правило, эти нормы, регулирующие использование определенной категории земель, правовой режим которой подчинен правовому режиму конкретного природного ресурса или объекта. Так, отношения по поводу использования и охраны лесного фонда регулируются кроме Земельного еще и Лесным кодексом, отношения по поводу земель водного фонда - соответственно Водным кодексом и т.д. Например, Лесной кодекс определяет особенности правового режима земель лесного фонда, степень подчиненности их правовому режиму лесов, произрастающих на этих землях, закрепляет классификацию земель лесного фонда на лесные и нелесные земли. Водный кодекс, в свою очередь, устанавливает особенности правового режима земель водного фонда, в частности в водоохраных зонах, зонах санитарной охраны источников водоснабжения, округах санитарной охраны лечебных ресурсов, зонах чрезвычайной экологической ситуации и экологического бедствия на водных объектах.

2. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных отношений. Возникновение земельных правоотношений из правомерных и неправомерных действий. Сложный фактический состав как основание возникновения земельных правоотношений.

Общепризнанные положения теории права, в том числе земельного, является то, что в основе возникновения, изменения и прекращения правоотношений по поводу земли выступают юридические факты.

Под юридическими фактами понимаются обстоятельства, с которыми нормы права связывают наступление каких-либо правовых последствий. В период существования монополии государственной собственности на землю перечень таких юридических фактов был весьма ограничен и сводился в основном к управленческим актам государственного и

внутрихозяйственного органа управления (правления колхоза или администрации совхоза).

Основаниями для возникновения охранительных земельных правоотношений выступали противоправные действия, в том числе сделки с землей. Любой вид таких сделок расценивался как действие, направленное против интересов национализации земли.

В процессе проводимой земельной реформы основания для возникновения, изменения и прекращения права землепользования были значительно изменены. Легализация различных сделок с землей, а также право пожизненного наследуемого владения позволяет относить к числу таких оснований договоры купли-продажи, мены, аренды, пожизненного содержания, а также передачу земли по наследству в случае смерти субъекта права пожизненного наследуемого владения и др.

Полная легализация судебно-арбитражного порядка защиты прав и интересов граждан и юридических лиц позволяет относить к основаниям возникновения, изменения и прекращения права землепользования вынесенное судами общей юрисдикции либо арбитражными судами соответствующего решения.

В отечественной юридической литературе неоднократно указывалось на динамичный характер земельных отношений, что прямо предусматривается нормами действующего земельного законодательства. Например, основанием для возникновения соответствующего права на земельный участок служит выдача (получение) земельного документа (свидетельства) о праве собственности, пользования, владения, аренды данным земельным участком и других документов (плана участка), а также государственная регистрация права.

Примером изменений земельных правоотношений может служить, право арендатора при ухудшении условий пользования землей (если он понес значительные убытки от засухи, пыльной бури, наводнения), вызванных стихийным явлением, требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств.

Наконец, основаниями для прекращения служит договор о продаже земельного участка, решение компетентного государственного органа об изъятии земли для государственных или общественных нужд, а также такие события как: смерть гражданина - собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли (если срок об аренде не возобновляется), добровольный отказ от земельного участка и т.д.

Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или общественных нужд.

Изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например, в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды, а также при некоторых других обстоятельствах, не приводящих к полному прекращению права пользования землей.

3. Объекты земельных правоотношений. Земли как объект земельных отношений. Деление земель на категории по основному целевому назначению, порядок изменения целевого назначения земель. Порядок отнесения земель к категориям и перевода их из одной категории в другую. Земельный участок (его часть) как объект земельных отношений. Земельная доля как объект земельных правоотношений. Права на землю как объекты земельных правоотношений.

3.1 Объекты земельных правоотношений.

Общим объектом земельных правоотношений выступает земля. Вид регулируемых правом земельных отношений нередко определяет его объект. Например, объектом охранительных общественных правоотношений выступают все земли независимо от формы и вида собственности.

По аналогии можно заявить, что объектом управленческих земельных правоотношений в сфере осуществления государственного земельного контроля, ведения земельного мониторинга, земельного кадастра, учета и регистрации выступает весь земельный фонд. Объект отношений государственной собственности - все земли РК.

Объектами правоотношений, складывающихся по поводу муниципальной собственности, выступают земли, расположенные в пределах черты населенных пунктов, а также находящиеся в ведении и собственности местных органов самоуправления.

Нормы права, устанавливающие правовой режим земель отдельных категорий в зависимости от их целевого назначения, также четко выделяют объекты соответствующих земельных отношений. По данным признакам все земельные правоотношения и их субъекты могут классифицироваться на отношения, устанавливающие правовые режимы:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Иными словами можно утверждать, что объектом правоотношений в сфере хозяйственного землепользования выступают земли сельскохозяйственного назначения, объектом правоотношений в сфере лесохозяйственного землепользования - земли лесного фонда; объектом водохозяйственного землепользования - земли водного фонда.

Объектом правоотношений, возникающих при предоставлении земли конкретному пользователю, выступает земельный участок, т.е. часть земли, имеющая фиксированную границу, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В заключении отметим, что содержащийся в ст.6 Земельного кодекса перечень объектов земельных правоотношений (земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков) не является исчерпывающим.

3.2 Земли как объект земельных отношений.

Земля вовлечена в общественные отношения, а потому воспринимается правом и как вещь - недвижимая вещь, и как природный объект, поскольку вовлечение земли (земельных участков) в оборот не умаляет ее значения как природного объекта, территории, на которой расположены иные природные объекты, места жизни человечества. Поэтому земля не может считаться таким же имуществом, как, например, здания, строения, иные вещи, созданные по воле людей, их руками. В современных условиях земельное право не отказывается от

выработанного им собственного отношения к земле как к объекту права. Это отношение основано на том, что земля, являясь предметом общественных отношений, в то же время остается объектом природы. Она обладает собственным предназначением, не ограниченными потребностями людей.

Земля в целом может выступать в качестве объекта земельных отношений. Имеются в виду прежде всего отношения, связанные с охраной земель, с контролем за соблюдением земельного законодательства. В то же время, если норма, закрепленная нормативным правовым актом, может касаться земли как таковой, как природного объекта, следовательно, конкретные отношения возникают по поводу определенного земельного участка, который является объектом земельных отношений в подавляющем числе случаев.

Тема 3: Право собственности на землю: понятие, виды и формы его реализации.

В Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность. Однако, впервые частная собственность на земельные участки установлена в ст. 6 Конституции Республики Казахстан 1995 года. На основании этой нормы Конституции установлена и получила развитие частная собственность на земельные участки в законодательном порядке. По этому, можно отметить, что частная собственность на земельные участки граждан и негосударственных юридических лиц производна от права государственной собственности Республики Казахстан и она не только служит интересам указанных лиц, но отвечает интересам рыночной экономики.

Право государственной собственности имеет приоритетное значение, поскольку управление земельным фондом на территории Республики Казахстан осуществляется самим государством - Республикой Казахстан, от его имени государственными органами, а земельный фонд Республики Казахстан является материальной основой права государственной собственности на землю.

Такое положение двух видов субъектов права собственности на землю в Республике Казахстан не создает их конкуренции, наоборот они взаимодействуют в службе общественному благу.

Субъекты и объекты собственности на землю, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяются Земельным кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан.

Земля, ее недра, воды, растительный и животный мир, другие природные ресурсы находятся в государственной собственности.

Важное значение для права собственности имеет определение в нормах Конституции Республики Казахстан характера земли, ее недр, воды, растительного и животного мира как природного ресурса.

Земля - это не только экономическая необходимость для человека и общества, она имеет и экологическое значение со своими связями с другими объектами природы. Не случайно земля аккумулирует все природные ресурсы, создавая им природную среду. Это влияет на ее правовой режим, как объекта собственности, так и как объекта использования и охраны, т.е. как природного ресурса.

Законом установлены принципы сохранения земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан, рационального и целевого использования. Для него экологическое использование земли не менее важно, как и экономическое.

Особенность земли как объекта собственности, заключается в ее ограниченности в пространстве в определенных границах, недвижимости, а также зависимостью от природных условий или окружающей среды.

Право собственности на землю — это урегулированные нормами земельного и иных отраслей права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

Права собственности на землю включает три правомочия

Под владением понимается право обладания на основе закона. **Пользование** - это извлечение из земли ее полезных свойств.

Распоряжение - в этом случае собственник по своему усмотрению может продать, подарить, обменять, завещать, сдать в аренду, заложить земельный участок.

Право собственности на земельный участок означает совокупность всех трех полномочий: владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Право собственности имеет многозначное толкование и может пониматься как институт земельного права; как правоотношение; как правомочие собственника и как юридический факт, имеющий правообразующее, правоизменяющее и правопрекращающее значение.

На объем правомочий собственника влияют особенности земельных участков, находящихся в собственности, а также особенности правового статуса земельных собственников и иные обстоятельства.

Право собственника на землю в субъективном смысле — это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.

Право собственности граждан и юридических лиц на земельный участок есть право владеть, пользоваться и распоряжаться им с имеющимися на нем обременениями и соблюдением условий, установленных законом и договором, по которому он получен.

Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению совершать в отношении его любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц и не наносящие ущерба окружающей среде.

Однако собственник земельного участка не располагает абсолютной свободой в выборе способов и направлений использования своего участка. **Во-первых**, земля должна использоваться в соответствии с ее *целевым назначением*, определяемым принадлежностью к той или иной категории земель, и разрешенным использованием. **Во-вторых**, использование земель должно осуществляться способами, которые *не должны наносить вред* окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Собственник земельного участка должен возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения (если такое строительство соответствует целевому назначению участка и его разрешенному использованию) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов

При рассмотрении понятия «право собственности на землю» в качестве земельного правоотношения выявляется следующая структура элементов:

1. **Объект права собственности на землю** — часть земли как производственного базиса, которая в установленном порядке перешла к определенному субъекту или находится в его владении, пользовании и распоряжении. При этом, исходя из анализа действующего земельного законодательства, можно выделить в качестве объекта права собственности земельный участок и земельную долю.

Нельзя считать объектом права собственности на землю такие участки, которые перешли в собственность незаконным путем, поскольку сделка, совершенная с нарушением закона, подлежит расторжению с возвращением сторон данной сделки в первоначальное положение.

2. **Субъекты права собственности на землю** — это те лица, которые в установленном порядке признаны или являются собственниками конкретного земельного участка.

Закон выделяет следующие основные группы субъектов:

1) *субъекты государственной собственности* (государства в лице своих органов: Парламент, Правительство, Маслихаты, Акиматы и Комитетом по управлению земельными ресурсами). Распоряжение и управление государственной собственностью на землю осуществляется Правительством РК, Государственным земельным комитетом РК, местными исполнительными органами субъектов;

2) *субъекты частной собственности* - граждане Республики Казахстан, негосударственные юридические лица Республики Казахстан, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные негосударственные юридические лица.

Правовой статус указанных субъектов как обладателей гражданских прав и обязанностей установлен гражданским законодательством.

Граждане обладают в равной мере гражданской правоспособностью с момента рождения, в частности они могут иметь имущество, включая земельные участки, на праве собственности, наследовать и завещать их. Способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская правоспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижении восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 ГК РК).

В земельном праве дееспособность возникает с момента приобретения права собственности на земельный участок либо его части, подлежащая разделу или выделу. А юридические лица законно приобретают право собственности на имущество (землю) с момента его официальной регистрации в специально уполномоченном компетентном государственном органе.

В Республике Казахстан признается и равным образом защищается государственная и частная собственность на землю (ст. 20 ЗК РК).

Собственность - общественная форма и содержание экономических отношений, вне отношений собственности нет ни общественного производства, ни присвоения материальных благ. Собственность как объективно обусловленное общественное отношение по поводу материальных благ выступает универсальным способом жизнеобеспечения общества. Собственность на землю определяет и сущность земельных отношений, отражает процесс и способы потребления земельных ресурсов.

Экономические отношения собственности на землю складываются по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами. В результате совокупности этих трех правомочий возникает право собственности.

Вне правового регулирования, без механизма принуждения государства, в отношениях собственности не будет обеспечена устойчивость, упорядоченность, их нормальное функционирование.

Право собственности, согласно гражданскому законодательству, есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом [23]. Земельный Кодекс РК дает понятия прав владения, пользования и распоряжения.

Право владения землей - юридически обеспеченная возможность осуществления фактическое обладание землей (п. 28 ст. 12 ЗК РК).

Право пользования - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течении определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе (п. 30 ст. 12 ЗК РК).

Право распоряжения - юридически обеспеченное право государства определять

юридическую судьбу земли на территории РК, а также право частного собственника совершать в отношении своего земельного участка сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан (п. 31 ст. 12 ЗК РК).

Исходя из своих правомочий, собственник имеет право: совершать определенные действия - самостоятельно хозяйствовать на земельном участке, возводить на нем строения, сооружения и выращивать урожай и так далее; на требования определенного поведения со стороны других лиц - соблюдать неприкосновенность земельного участка, обеспечивать право доступа к земельному участку, не совершать действий, ущемляющих права других собственников.

Праву собственности на землю присущи все основные черты, свойственные праву собственности вообще. Вместе с тем есть и принципиальные отличия: право собственности на землю неизменно сопровождается ограничениями, вытекающими из интересов государства и других субъектов земельных правоотношений. При этом степень его публичного ограничения значительно выше, нежели в других сферах имущественных отношений[22].

В государственной собственности находятся земельные участки, предоставленные органам государственной власти, государственным организациям и учреждениям, используемые для нужд обороны, занятые особо охраняемыми природными территориями оздоровительного и историко-культурного назначения, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, запаса, в том числе специального земельного фонда, пастбищные и сенокосные угодья при поселках и сельских населенных пунктах, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную собственность.

Не могут находиться в частной собственности земельные участки, занятые:

а) для нужд обороны и государственной безопасности, оборонной промышленности, находящейся в государственной собственности; инженернотехническими сооружениями, коммуникациями, возведенными для защиты и охраны Г государственной границы Республики Казахстан; таможенных нужд;

б) особо охраняемыми природными территориями;

в) лесным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в Земельном кодексе Республики Казахстан;

г) водным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в Земельном кодексе Республики Казахстан;

д) магистральными железнодорожными сетями и автомобильными дорогами общего пользования;

е) территориями общего пользования в населенных пунктах, за исключением земельных участков, занятых зданиями и сооружениями, находящимися на праве частной собственности, и необходимых для их обслуживания.

Не могут быть предоставлены в отдельную собственность граждан и негосударственных юридических лиц земельные участки, занятые:

пастбищными и сенокосными угодьями, используемыми и предназначенными для нужд населения;

дорогами общего пользования, в том числе дорогами межхозяйственного и межселенного значения, а также предназначенными для доступа на земельные участки общего пользования;

обводнительными сооружениями совместного пользования (обводнительные каналы, сбросы, колодцы, пункты водопоя) двух или более собственников земельных участков или землепользователей.

Земельные участки, зарезервированные в установленном порядке для развития особо

охраняемых природных территорий, магистральных железных дорог, автомобильных дорог общего пользования и магистральных трубопроводов, энергетики, а также предназначенные в соответствии с утвержденной архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией для строительства объектов административного и социального значения (аэропорты, аэродромы, вокзалы, станции, дороги общего пользования, административные здания государственных органов, больницы, школы, государственный жилищный фонд, парки, бульвары, скверы и другие объекты общественного пользования), могут предоставляться землепользователям для других целей на праве временного землепользования до их проектного освоения.

Земельные участки, занятые объектами промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения, могут быть переданы в частную собственность в связи с разгосударствлением и приватизацией объектов государственной собственности в тех случаях, когда это предусмотрено в специальном законодательстве (о связи, железнодорожном транспорте, о автодорожном транспорте, об энергетике и т.д.).

Например, в Законе "Об автомобильных дорогах" от 17 июля 2001 г. предусмотрено, что автомобильные дороги могут находиться в государственной и частной собственности. Автомобильные дороги общего пользования являются основными путями сообщения в республике, находятся в собственности государства и не подлежат приватизации (п. 1,2 ст. 4).

Не допускается отказ в предоставлении в собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности, если в соответствии с настоящим Кодексом эти земельные участки могут находиться в частной собственности.

Земельный Кодекс РК строго определяет, какие земельные участки могут находиться в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц РК, иностранцев и лиц без гражданства.

В соответствии с Земельным Кодексом РК в частной собственности граждан могут находиться земельные участки:

- а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
- б) личного подсобного хозяйства
- в) лесоразведения
- г) садоводства
- д) индивидуального жилищного строительства
- е) дачного строительства
- ж) предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные

производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

В частной собственности негосударственных юридических лиц РК могут находиться земельные участки:

- а) предоставленные (предоставляемые) для ведения товарного сельскохозяйственного производства
- б) лесоразведения

в) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

В частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и

иностранных юридических лиц могут находиться земельные участки:

под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

Земли сельскохозяйственного назначения не могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Они могут быть им предоставлены только на праве землепользования на платной основе сроком до 10 лет.

Земли сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности предоставляются, гражданам РК для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и негосударственным юридическим лицам РК для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения, только на платной основе (ст. 24 ЗК РК). Данные субъекты могут приобрести право частной собственности на земельные участки данной категории по цене равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, или по льготной цене, при этом конкретный размер льготной цены на земельные участки по административно-территориальным единицам устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Введение частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения для крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства связано с интересами субъектов этих видов землепользования и рационального и эффективного использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, что является главной задачей нового земельного законодательства.

Право частной собственности на эти земли повышает материальную заинтересованность субъектов этого права в повышении плодородия почв, оборота земли и экологическом благополучии. В проведении экономических, социальных и экологических мероприятий эти субъекты права частной собственности на земельные участки на земли сельскохозяйственного назначения независимы от сельскохозяйственных органов, в то же время они могут опираться на оказываемую многостороннюю помощь государства в объеме эффективности сельскохозяйственного производства в интересах благополучия всего народа Республики Казахстан[23].

Установление права частной собственности на земельный участок граждан и негосударственных юридических лиц - это объективная необходимость. Это связано, во-первых, с тем, что земельные участки являются не только средством производства в сельском и лесном хозяйстве, но и местом расположения, базис - территорией производства и деятельности членов общества, существует неразрывная связь между объектами имущественного характера (жилые, садовые, дачные, производственные дома, постройки, сооружения, здания и т.д.) и земельными правоотношениями (использование земельного участка под постройки, сооружения, здания их обслуживания, размещение небольшого сада и огорода); во-вторых, - субъектами права пользования объектами собственности на земельном участке и использования земельного участка по целевому назначению является одно лицо (за исключением аренды). На практике, когда отчуждаются объекты права собственности или земельный участок (при купле-продаже, наследовании), то одновременно переходят указанные оба объекта.

Поэтому земельное законодательство, учитывая эти обстоятельства в ст. 29 ЗК РК предусматривает, что в частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства и индивидуального жилищного и дачного строительства, а также предоставленные (предоставляемые) под застройку

или застроенные

производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением (ст. 29 ЗК РК).

Кондоминиум - особая форма собственности (иного права) на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических или юридических лиц, а та часть недвижимости, которая не находится в раздельной собственности, в том числе и земельный участок, принадлежит им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и не отделимы от прав на части недвижимости, находящейся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином общем праве) (п.18 ст. 12 ЗК РК). Права на земельный участок при доме, в котором находится несколько квартир (или) нежилых помещений, и других объектах кондоминиума предусмотрены и другими статьями Земельного Кодекса РК. Согласно статье 62 ЗК РК земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации, содержания многоквартирного дома или иного объекта кондоминиума, переходит в установленном порядке в общую долевую собственность собственников помещений, находящихся в составе объекта кондоминиума.

Деление земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, допускается с письменного согласия всех участников кондоминиума при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, строительных и других норм.

Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе не отделима от раздельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не установлено соглашением участников кондоминиума, определяется отношением полезной площади жилого и площади нежилого помещения, находящегося в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве) к сумме полезных площадей всех жилых площадей нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля).

Порядок пользования земельным участком, расположенным вне (за пределами) фундамента здания, определяется соглашением участников кондоминиума с условием соблюдения общественных интересов, санитарногигиенических, экологических, противопожарных, градостроительных, других норм.

Земельный участок при здании (строении, сооружении) может быть предоставлен в раздельную собственность участникам кондоминиума в случаях необходимости обеспечения технологических нужд функционирования нежилых помещений при условии, что этот земельный участок будет расположен вне контура здания (строения, сооружения) и его использование не будет противоречить условиям эксплуатации земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, а также санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным, строительным и другим нормам.

Переход права собственности на квартиру (помещение) к другому лицу влечет переход к приобретателю квартиры (помещения) соответствующей доли в праве на земельный участок (земельные участки).

Для управления общей долевой собственностью и ее эксплуатации, надлежащим содержанием всего дома (строения, здания, сооружения) и придомового земельного участка (земельных участков) участники кондоминиума избирают форму управления объектом кондоминиума в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Реализация права на земельный участок, находящийся в общей собственности участников кондоминиума, а также плата за землю осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

В гаражных, дачных и других потребительских кооперативах к правам участников на земельные участки, находящиеся в общей собственности, применяются нормы о кондоминиуме.

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):

Г осударственные 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 сенокосения; 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 взноса 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 взноса 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 производится 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 сенокосения; 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 пасек.

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.

Лекция 5. а ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

ОСОБЕННОСТИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ (ОЦЕНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Земля, как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах, обладает стоимостью, объективная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. Во многих странах мира стоимость земли выступает как основной механизм регулирования земельных отношений государства с собственниками земельных участков и землепользователями.

В условиях развития рыночной экономики возникает необходимость совершенствования подходов и методов оценки земли для получения достоверной информации о кадастровой стоимости земельных участков. В целях обеспечения единого подхода к оценке земельных участков на всей территории Республики Казахстан и сопоставимости ее результатов расчет кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков основывается на положениях Земельного Кодекса Республики Казахстан (ЗК РК) от 20 июня 2003 г. № 442-11; Постановления Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. № 890 и Постановления Правительства Республики Казахстан от 7 ноября 2008 г. № 1023.

Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется территориальным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, предоставляемые на возмездной основе в частную собственность государством, с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляется территориальным органом по управлению земельными ресурсами актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

Базовые ставки платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность в населенных пунктах (поселки и сельские населенные пункты), расположенные в пригородной зоне городов Астаны, республиканского значения, областных центров и курортной зоне, увеличиваются в два раза. Конкретные размеры поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов применяются к базовым ставкам платы и устанавливаются в составе землеустроительного проекта (дела). При этом они определяются:

- в пределах границ населенных пунктов, на основании данных, утвержденных местными представительными органами в соответствии с пунктом 1 статьи 11 ЗК РК ;
- за пределами границ населенных пунктов на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий с учетом норм пунктов 3-5 статьи 11 ЗК РК .

Рассмотрим особенности определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков при их предоставлении в частную собственность под застройку или застроенные зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для их обслуживания в населенных пунктах: базовые ставки платы за землю устанавливаются в соответствии с приложением 1 к постановлениям Правительства РК. При этом базовые ставки за земельные участки, предоставляемые в частную собственность в населенных пунктах (поселки и сельские населенные пункты), расположенных в пригородной зоне городов Астана, Алматы, республиканского значения, областных центров и курортной зоне, увеличиваются в два раза. К базовым ставкам платы применяются

поправочные коэффициенты, установленные в результате зонирования территории населенных пунктов в зависимости от местоположения земельных участков, уровня инженерного оборудования и благоустройства, наличия объектов культурнобытового назначения, ландшафтной ценности территории, состояния окружающей среды и других факторов. Поправочные коэффициенты и границы зон в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах утверждаются решением местного представительного органа по предложению местного исполнительного органа. При этом предельный (максимальный) размер повышающего или понижающего коэффициента не должен превышать двукратный размер. Полученные данные заносятся в Акт определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, расположенных за пределами черты населенных пунктов, существуют следующие особенности: кадастровая (оценочная) стоимость определяется исходя из размера 10% от базовых ставок платы за земельные участки, предоставленные для указанных целей в городах областного значения. При этом применяется поправочный коэффициент за удаленность этих участков от центров сферы обслуживания в зависимости от качества дорог в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 11 ЗК РК. Центрами сферы обслуживания для оцениваемых участков являются наиболее близко расположенные поселки, города, областные и районные центры. Расстояние до центров сферы обслуживания, учет качества дорог и форма расчета поправочного коэффициента за удаленность определяются при составлении схемы ценового зонирования земель населенных пунктов.

Повышающие или понижающие поправочные коэффициенты при расчетах кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков применяются согласно Схеме ценового зонирования населенных пунктов. Материалы по установлению поправочных коэффициентов (повышающих или понижающих) для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка включают: заявку на определение кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; копию правоудостоверяющего документа на земельный участок; копию Акта определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; пояснительную записку и таблицы расчета определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка с обоснованием применения коэффициентов (понижающих, повышающих) к базовым ставкам платы за землю.

К материалам прилагается ситуационный план (схема) с местоположением оцениваемого участка, если оценивается и подлежит продаже часть ранее предоставленного участка. В качестве плано-картографической основы могут использоваться существующие планы землепользований, земельно-кадастровые карты, фотопланы и другие материалы. В сложившейся экономической ситуации страны на стадии формирования рынка земли наиболее приемлемым методом расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий является метод капитализации расчетного дохода (земельной ренты), который принят за основу при производстве расчетов кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков на территории Республики Казахстан.

ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Плательщиками являются физические и юридические лица, получающие от государства земельный участок во временное возмездное землепользование (аренду).

- Сумма платы исчисляется на основании договоров временного возмездного землепользования, заключенных с местным исполнительным органом, а на территории специальных экономических зон с местным исполнительным органом или администрацией специальной экономической зоны.

- Ежегодные суммы платы устанавливаются в расчетах, составляемых местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон.

- Расчеты суммы платы пересматриваются местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон в случаях изменения условий договоров, а также порядка исчисления земельного налога, установленного Налоговым кодексом.

- Размер платы, подлежащей уплате за налоговый период, определяется исходя из ставок платы, указанной в расчетах, и периода пользования в налоговом периоде земельным участком.

- Размер платы устанавливается не ниже размеров сумм земельного налога, исчисленного по данному земельному участку в соответствии с Налоговым кодексом.

Порядок уплаты и представления налоговой отчетности

Для плательщиков платы, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и налогоплательщиков, применяющих специальный налоговый режим для юридических лиц — производителей сельскохозяйственной продукции:

Налоговая отчетность (Расчет сумм текущих платежей по форме 851.00 с приложением 851.01) представляется в налоговые органы по местонахождению земельных участков не позднее 20 февраля отчетного налогового периода.

Лица, заключившие договор о временном возмездном землепользовании после начала налогового периода, представляют расчет сумм текущих платежей не позднее числа месяца, следующего за месяцем заключения договора.

- В первый налоговый период одновременно с расчетом сумм текущих платежей представляется нотариально заверенная копия договора о временном возмездном землепользовании, заключенного с местным исполнительным органом. В последующие периоды нотариально заверенная копия договора представляется только при изменении сумм платы или условий договора.

- По окончании срока действия договора о временном землепользовании или его расторжении с местным исполнительным органом после начала налогового периода представляется расчет сумм текущих платежей не позднее десяти календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора.

- Плательщики платы уплачивают в бюджет текущие суммы платы равными долями в сроки не позднее 20 февраля, 20 мая, 20 августа и 20 ноября текущего года.

- В случаях предоставления государством земельных участков во временное возмездное землепользование после установленных сроков уплаты первым сроком внесения в бюджет платы является следующий (очередной) срок уплаты.

- В случаях предоставления государством земельных участков во временное возмездное землепользование после последнего срока уплаты сроком уплаты в бюджет считается 20 число месяца, следующего за месяцем предоставления земельного участка.

- По окончании срока договора временного возмездного землепользования или его расторжения после начала налогового периода сумма платы, подлежащая внесению в бюджет за оставшийся срок, уплачивается не позднее пятнадцати дней со дня окончания срока действия договора.

- Суммы платы подлежат внесению в бюджет по месту нахождения земельных участков.

ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ

Для правильного налогообложения необходимо определить методологические особенности оценки земель. В развитии методологического обоснования экономической оценки земельных ресурсов можно выделить 4 концепции: концепция бесплатности природных благ; затратная; результативная и рентная концепции.

В современный рыночный период становления экономическая оценка приобретает все большую необходимость и актуальность. Сегодня нужно сохранить преемственность в экономической оценке земель, совершенствовать и развивать новые подходы и методы.

Интерес к методике оценки земель возродился, когда с начала 1996г. вступил в силу Указ Президента, имеющий силу закона «О земле».

Ставки платы за земли, утвержденные данным указом, были разработаны землеустроительной службой с использованием также и материалов 3-го тура оценки земель, но по упрощенной методике («Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий», 1995г.). В основу установления ставок платы за землю сельскохозяйственного назначения положен способ капитализации расчетного дохода. При принятых в методике нормативах рентабельности (30%) и ставки капитализации (0,08) расчетный доход составляет 23% от нормативного валового продукта, а расчетная цена равна примерно трехкратному нормативному валовому продукту, исчисленному в мировых ценах.

Одними из недостатков данной методики являются отсутствие затрат на производство и использование на всех типах почв нормативной рентабельности (30%). Результаты анализа, проведенного ГосНПЦзем, свидетельствуют о больших степенях различий в показателях рентабельности производства севооборотных культур по областям республики: от 12% до 54%, таким образом, опровергая возможность использования единого норматива рентабельности.

Учитывая недостатки прошлого опыта, учеными была разработана «Методика расчета базовых ставок для определения оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий» (2001 г). Новые базовые ставки платы за землю сельхоз назначения представляют собой капитализированную земельную ренту и устанавливаются как фиксированные показатели по видам сельхозугодий, по типам почв дифференцированно для каждой административной области республики, уточнения базовых ставок платы за земли оцениваемого объекта применяются поправки, наложенные на конкретные условия. Так, на макроуровне учитывается земельная рента по местоположению, транспортной доступности к рынкам сбыта и снабжения. На микроуровне принимаются во внимание топографические условия: конфигурация и размер участка, экспозиция и крутизна склона, расчлененность рельефа, уровень инженерного оборудования территории, водоснабжение, культурно-техническое состояние и другие факторы.

Точная оценка стоимости земли способствует правильному принятию решений в области землепользования как в государственном, так и в частном секторе. Экономисты зарубежных стран уже давно осознали, что устаревшие сведения по оценке стоимости земли приводят к неэффективному землепользованию и деградации земель. Поэтому оценку земель необходимо проводить каждые 5 лет. Периодическая переоценка, обновление сведений о себестоимости, реализационных ценах, урожайности - фактическими показателями, позволит землеустроительным органам вести постоянный контроль достоверности оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий, а налоговым органам - быть уверенными в индексации налоговой нагрузки.

Анализ действующей системы налогообложения показывает, что введенные изменения в налоговое законодательство за последние годы существенно снизили налоговую нагрузку на сельскохозяйственные предприятия, однако сама эта система требует дальнейшего совершенствования.

Принимая во внимание низкие ставки платы за земельные ресурсы, предлагается установить новую модель определения налога на земли сельскохозяйственного назначения для всех юридических лиц по ставке 0,1% от оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий, что позволит повысить роль и влияние земельного налога на рациональное использование земельных ресурсов, будет препятствовать излишней концентрации земель у крупных землепользователей, обеспечит дополнительные поступления в бюджет.

Исчисление налога по ставке 0,1% от оценочной стоимости сельскохозяйственных

угодий повлияет на выполнение функций налога в следующих направлениях:

- Позволит увеличить налоговые поступления в бюджет (фискальная функция);
- Будет способствовать:
 - интенсификации сельскохозяйственного производства, которая характеризуется эффективным использованием земельных ресурсов и получением более высоких объемов продукции с единицы земельной площади;
 - использованию почвозащитных технологий и воспроизводств почвенного плодородия;
 - проведению мелиоративных мероприятий, таких как залужение, внесение органических удобрений и т.д. (стимулирующая функция);

3. При росте земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения государство будет иметь дополнительную возможность предоставления налоговых льгот. Например, льготы для лиц, обрабатывающих малопродуктивные и удаленные участки земель, расширяющих площади под многолетними насаждениями и т.д. (регулирующая функция).

Таким образом, оценка стоимости земли является критическим элементом эффективной системы налогообложения. Она вносит свой вклад в правильность оценочной стоимости освоенных земельных участков и гарантирует, что каждый землевладелец заплатит свою справедливую долю налогов.

В настоящее время является общепризнанным, что нормативнообразующей базой земельного налогообложения являются данные оценки земель. Методологической основой оценки земли, как и других природных ресурсов, является дифференциальная рента. По нашему мнению, основным принципом, которым необходимо руководствоваться в подходах к оценке земель, служит рентная оценка в качестве базового элемента.

Результаты оценки земель используются прежде всего для регулирования рентных отношений. Рентные платежи и дотации не противоречат рыночным отношениям, а напротив, являются базовым элементом экономического механизма в развитых рыночных странах. Поэтому создание методологически обоснованной правовой базы регулирования ренты, в частности, нормативной цены земли, земельного налога и арендной платы за землю является неотложной задачей экономической науки. Оценка земель и платежи за землю.

К основным механизмам платного землепользования относятся: нормативная цена земли или кадастровая стоимость, рыночная стоимость земли, земельный налог, арендная плата, залоговая стоимость земельных участков и другие регуляторы рыночного оборота.

В странах с функционированием развитого земельного рынка используются нормативная и рыночная цены на землю. Нормативная, которая исчисляется на основе устойчивой информационной базы, применяется как стартовый уровень стоимости земли на рынке земельного оборота и для других целей, связанных с учетом стоимости земельных участков. Рыночная цена формируется под воздействием соотношения спроса и предложения. Как показывает мировой опыт, величина нормативной цены составляет, как правило, не менее 70% рыночной цены земельного участка.

В Республике Казахстан в качестве нормативной цены выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка. На основе кадастровой стоимости исчисляется плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности и за продажу права аренды на земельный участок, размер единого земельного налога для крестьянских (фермерских) хозяйств.

Анализ современных земельных отношений показывает, что ведущей мировой тенденцией является постоянное повышение ценности земли через девелопмент, проводимый на основе инвестиционных проектов.

Кадастровая оценка земель в республике Казахстан производится в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и постановлением Правительства республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче

государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков». В соответствии с этим постановлением центральному уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами поручено, на основании данных государственной статистики об общем уровне инфляции и результатов мониторинга земли, по мере необходимости вносить в Правительство страны предложения об уточнении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность.

В 2006 году по инициативе местных представительных и исполнительных органов Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами внесло в Правительство Республики Казахстан ряд предложений по уточнению базовых ставок платы за земельные участки в отдельных регионах и городах республики. Постановлением Правительства Республики Казахстан от 19 июля 2006 года № 690 «О внесении изменений и дополнения в постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890» базовая ставка платы за земельные участки в городе Актобе установлена в размере 800 тенге за 1 квадратный метр (вместо 137 тенге), а в городе Атырау - 741 тенге за 1 квадратный метр (вместо 123 тенге).

Рост экономики, инвестиций в производственное и жилищное строительство, повышение благосостояния населения и другие положительные факторы вызвали резкий спрос на земельные участки во всех городах республики, особенно в крупных промышленных центрах.

Результаты мониторинга рынка земли указывают на необходимость пересмотра базовых ставок платы и по другим городам.

Налогообложение земель в Казахстане в настоящее время осуществляется в соответствии с Кодексом Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет».

Согласно Налоговому кодексу, базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются в расчете на 1 гектар и дифференцируются по качеству почв. Исчисление единого земельного налога для крестьянских (фермерских) хозяйств производится в зависимости от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка (0,1%).

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов устанавливаются в расчете на один квадратный метр площади в зависимости от категории населенных пунктов. Базовые налоговые ставки на земли промышленности, расположенные вне населенных пунктов, устанавливаются в расчете на один гектар пропорционально баллам бонитета.

ОСОБЕННОСТИ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

В основе кадастровой оценки земли лежит нормативная оценка, которая определяет **нормативную цену** земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного плодородия, качества, типа почв, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Приоритетным при определении нормативной цены земли выступает потенциальный доход, т.е. доход, который может принести деятельность на определенном земельном участке. Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

В свою очередь экономическая оценка земель подразделяется на *массовую кадастровую оценку* земельных участков, в результате которой определяются группы территорий с примерно одинаковыми стоимостными показателями, *нормативную*, определяющую определенный тип почв и качество земель, и *рыночную* стоимость единичного земельного участка.

Целью *кадастровой оценки* является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам в зависимости от их целевого назначения и вида разрешенного использования путем дифференциации их стоимости, а также на основе проведения массовой оценки определенной категории земель (земли сельскохозяйственного назначения) для нормативно-информационного обеспечения и регулирования земельных отношений собственников, землевладельцев и землепользователей с государством по поводу использования предоставленных им земель и платы за землю.

Результатом кадастровой оценки является *кадастровая стоимость* конкретного земельного участка, которая определяется на основе нормативной цены и применения поправочных коэффициентов к ним: на местоположение, уклон местности, мелиоративное состояние, удаленность от объектов инфраструктуры и др., что позволяет использовать ее при выкупе земель у государства и в системе земельного налогообложения. Этот механизм применяется в Республике Казахстан.

Основой определения стоимости конкретных земельных участков на вторичном рынке служат рыночные цены. Рыночные цены на земельные участки формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения. Рыночная стоимость земельного участка - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Опыт кадастровой оценки земель стран ближнего зарубежья показывает, что при наличии рынка земли используются рыночные цены на землю, при его отсутствии - нормативный метод оценки.

Законодательством Республики Казахстан не предусмотрена унифицированная стоимостная оценка для системы налогообложения, поэтому применяются для различных механизмов три вида стоимостных показателей для оценки стоимости земельных участков: нормативная, кадастровая и рыночная. Сохранение такого механизма в Казахстане на длительный период в условиях частной собственности на сельскохозяйственные земли требует корректировки базовых ставок либо определения кадастровой стоимости на основе учета рыночных составляющих ренты (местоположения, качественного состава почв, удаленности от рынков сбыта и др. факторов).

Лекция 6.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА РАЦИОНАЛЬНЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в соответствии с Конституцией Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан и настоящими Правилами с целью обеспечения соблюдения земельного законодательства Республики Казахстан государственными органами, физическими, юридическими и должностными лицами, выявления и устранения нарушений законодательства Республики Казахстан, восстановления нарушенных прав граждан и юридических лиц, соблюдения правил пользования земельными участками, правильности ведения земельного кадастра и землеустройства и выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляет центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы, а также иные уполномоченные органы в пределах их компетенции.

. Иными государственными органами, осуществляющими государственный контроль за использованием и охраной земель, являются:

уполномоченный орган в области охраны окружающей среды; государственные органы санитарно-эпидемиологической службы; уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства; уполномоченный орган в сфере сельского, лесного, охотничьего и рыбного хозяйства, особо охраняемых природных территорий, использования и охраны водных ресурсов (далее - уполномоченный орган в сфере сельского хозяйства).

Эти органы осуществляют свои функции во взаимодействии между собой. 5. Центральные уполномоченные органы по управлению земельными ресурсами в области охраны окружающей среды, а также архитектуры, градостроительства и строительства, в сфере сельского хозяйства, государственные органы санитарноэпидемиологической службы:

осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в соответствии со своей компетенцией;

организуют проверку и экспертизу изменения качественного состояния земель; осуществляют контроль за соблюдением целевого использования земель; принимают меры к устранению нарушений земельного законодательства; участвуют в подготовке нормативных актов, касающихся вопросов использования и охраны земель;

вносят в установленном порядке предложения о консервации деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, дальнейшее использование которых может привести к угрозе жизни и здоровью человека, чрезвычайным ситуациям, катастрофам, разрушению историко-культурного наследия и природных ландшафтов, загрязнению сельскохозяйственной продукции и водных источников;

участвуют в согласовании градостроительной и землеустроительной документации, в работе комиссий по приемке мелиорированных, рекультивированных и других земель, на которых проведены мероприятия по улучшению их качественного состояния, а также объектов, сооруженных в целях охраны земель.

. Функции центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его территориальных органов в области государственного контроля за использованием и охраной земель определены статьей 147 Земельного кодекса Республики Казахстан.

Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель

Осуществление соблюдения земельного законодательства производится путем проверок, которые подразделяются на плановые (запланированные и утвержденные уполномоченными органами) и внеплановые (назначаемые в соответствии с создавшейся ситуацией, требующей немедленного реагирования по жалобам, обращениям и заявлениям).

Государственный контроль также осуществляется при проведении инвентаризации, обследовании земель, разработке схем и проектов, связанных с использованием земель, ведении государственных кадастров и мониторинга земель.

Процедура осуществления государственного контроля производится на основании издаваемого контролирующим органом предписания о проведении проверки и карточки учета проверок деятельности хозяйствующих субъектов по форме 1-П, которые до начала проверки регистрируются в Комитете по правовой статистике и специальным учетам Генеральной прокуратуры Республики Казахстан или его территориальных органах. Обследование земельных участков с целью государственного контроля в натуре производится с участием собственников земельных участков, землепользователей, а в случае их отказа без них, о чем делается соответствующая отметка в составленных по результатам обследований документах.

Выявленные нарушения земельного законодательства оформляются актом с приложением чертежа полевого обследования, которые подписываются специалистами, проводившими эти работы, и передаются органу, в компетенции которого находится

рассмотрение данного вопроса.

Выявленные нарушения земельного законодательства рассматриваются уполномоченными органами в соответствии с их функциями в порядке, определенном Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Решение государственных инспекторов по использованию и охране земель о наложении административного взыскания может быть обжаловано в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Земельного кодекса Республики Казахстан.

Государственные инспектора по использованию и охране земель следят за фактическим устранением нарушений земельного законодательства, а также за выполнением собственниками земельных участков и землепользователями указаний и предписаний должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель.

Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами составляет ежегодную республиканскую отчетность по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель по формам, утвержденным уполномоченным органом в области государственной статистики.

ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Цели и задачи охраны земель

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части окружающей среды, рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

2. Целями охраны земель являются:

- 1) предотвращение деградации и нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности путем стимулирования экологически безопасных технологий производства и проведения лесомелиоративных, мелиоративных и других мероприятий;
- 2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации или нарушению;
- 3) внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

1. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны проводить мероприятия, направленные на:

- 1) защиту земель от истощения и опустынивания, водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами, от других процессов разрушения;
- 2) защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;
- 3) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение ее в хозяйственный оборот;
- 4) снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий, а также в случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами сверх установленных нормативов их предельно допустимых концентраций и предельно допустимого уровня

воздействия, отходами производства и потребления, сточными водами, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается консервация земель в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

3. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков и землепользователей в рациональном использовании и охране земель может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах.

Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве

1. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других биологических веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки ее состояния в интересах охраны здоровья человека и окружающей среды.

2. Указанные нормативы утверждаются в порядке, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан.

Экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования к проектированию и вводу в эксплуатацию зданий (строений, сооружений) и других объектов, влияющих на состояние земель

1. При размещении, проектировании и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых зданий (строений, сооружений) и других объектов, при внедрении новой техники и технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, обеспечиваться соблюдение экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

2. Оценка отрицательного воздействия на состояние земель и эффективность предусмотренных мероприятий по их охране производится по результатам государственной экологической экспертизы, иных государственных экспертиз, без положительного заключения которых запрещается внедрение новой техники и технологий, осуществление программ мелиорации земель, финансирование строительства (реконструкции) зданий (строений, сооружений) и других объектов.

Земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению и на которых проводились испытания ядерного оружия

1. Земельные участки, подвергшиеся сверхнормативному радиоактивному загрязнению или иным образом представляющие угрозу жизни и здоровью населения, не могут передаваться в собственность, постоянное или временное землепользование.

2. Земельные участки, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным законодательством Республики Казахстан санитарным требованиям и нормативам, исключаются из сельскохозяйственного оборота и подлежат консервации. Производство сельскохозяйственной продукции на этих землях и ее реализация запрещаются.

3. Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, могут быть предоставлены Правительством Республики Казахстан в собственность или землепользование только после завершения всех мероприятий по ликвидации последствий испытания ядерного оружия и комплексного экологического обследования при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

4. Мероприятия по ликвидации последствий испытаний ядерного оружия на указанных территориях предусматриваются в республиканской и областных программах по охране окружающей среды, по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и других специальных программах.

5. Порядок изъятия и охраны земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством Республики Казахстан.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель. Задачи государственного контроля состоят в обеспечении соблюдения земельного законодательства Республики Казахстан государственными органами, физическими, юридическими и должностными лицами, выявления и устранения нарушений законодательства Республики Казахстан, восстановления нарушенных прав граждан и юридических лиц, соблюдения правил пользования земельными участками, правильности ведения земельного кадастра и землеустройства и выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Организация государственного контроля за использованием и охраной земель

1. Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляют центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы, а также иные уполномоченные органы в пределах их компетенции.
2. Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель

1. К должностным лицам, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель, относятся:
 - 1) Главный государственный инспектор по использованию и охране земель Республики Казахстан;
 - 2) главные государственные инспекторы по использованию и охране земель соответствующих административно-территориальных единиц;
 - 3) государственные инспекторы по использованию и охране земель.
2. Руководство государственным контролем за использованием и охраной земель осуществляет Главный государственный инспектор по использованию и охране земель Республики Казахстан.
Главным государственным инспектором по использованию и охране земель Республики Казахстан является руководитель центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами.
Руководители территориальных органов по управлению земельными ресурсами являются главными государственными инспекторами по использованию и охране земель соответствующих административно-территориальных единиц.
Главные государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют бланки документов с изображением Государственного герба Республики Казахстан и со своим наименованием.
Главным государственным инспекторам и государственным инспекторам по использованию и охране земель выдаются в установленном порядке печать и удостоверение.
3. Указания органа, осуществляющего государственный контроль по вопросам использования и охраны земель в пределах его компетенции, обязательны для всех государственных органов, собственников земельных участков и землепользователей.

Функции органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель

1. Орган, осуществляющий государственный контроль за использованием и охраной земель, организует и проводит государственный контроль за:
 - 1) соблюдением государственными органами, предприятиями, учреждениями,

организациями и гражданами земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением;

- 2) недопущением самовольного занятия земельных участков;
- 3) соблюдением прав собственников земельных участков и землепользователей;
- 4) своевременным и правильным проведением собственниками земельных участков и землепользователями комплекса организационно-хозяйственных, агротехнических, лесомелиоративных и гидротехнических противоэрозионных мероприятий по восстановлению и сохранению плодородия почв;
- 5) своевременным предоставлением в государственные органы собственниками земельных участков и землепользователями сведений о наличии, состоянии и использовании земель;
- 6) проектированием, размещением и строительством жилых и производственных объектов, оказывающих влияние на состояние земель;
- 7) своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации последствий эрозии почвы, засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения, переуплотнения, захламления, загрязнения и других процессов, вызывающих деградацию земель;
- 8) соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении им земельных участков;
- 9) сохранностью межевых знаков;
- 10) своевременным возвратом земель, предоставленных местными исполнительными органами во временное землепользование;
- 11) рекультивацией нарушенных земель;
- 12) снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;
- 13) осуществлением проектов землеустройства и других проектов по использованию и охране земель;
- 14) законностью принятых решений местных исполнительных органов в области земельного законодательства Республики Казахстан.

2. В функции органа, осуществляющего государственный контроль, входят и иные вопросы, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

Права и обязанности должностных лиц органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель

1. Должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, имеют право:

- 1) направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства Республики Казахстан для решения вопроса о привлечении виновных к ответственности;
- 2) составлять протоколы (акты) о нарушениях земельного законодательства Республики Казахстан;
- 3) выносить постановления об административном взыскании за нарушение земельного законодательства Республики Казахстан;
- 4) обращаться в судебные органы по делам о возмещении ущерба в результате нарушения земельного законодательства Республики Казахстан, по вопросам отмены неправомερных решений, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков, а также по делам о взыскании штрафов с физических, юридических и должностных лиц;
- 5) при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности и пользовании, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами, - с учетом установленного режима их посещения;
- 6) давать собственникам земельных участков и землепользователям обязательные для

исполнения предписания по вопросам охраны земель, устранению нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;

7) приостанавливать промышленное, гражданское и другое строительство, разработку месторождений полезных ископаемых, эксплуатацию объектов, проведение агротехнических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земель особо охраняемых территорий и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и другим процессам, снижающим плодородие почв, включая сопредельную территорию, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу либо получившим отрицательное заключение;

8) получать от государственных органов утвержденную в установленном порядке статистическую отчетность о состоянии земельного фонда;

9) приостанавливать строительство жилых и производственных объектов в случае отсутствия документов, удостоверяющих права на землю.

2. Должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, обязаны:

1) своевременно принимать меры к нарушителям земельного законодательства Республики Казахстан;

2) объективно готовить материалы проводимых проверок.

3. Жалобы на действия (решения) должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, и на послужившую основанием для совершения действий (принятия решений) информация подаются вышестоящему должностному лицу или в суд.

4. Должностные и физические лица, препятствующие осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель, применяющие угрозы насилия или насильственные действия по отношению к должностным лицам, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель, несут установленную законодательством Республики Казахстан ответственность.

Юридическая ответственность за земельные правонарушения. Земельные споры

Земельные правонарушения включают действия или бездействие, совершаемые по поводу земли и запрещенные законом. По сути, речь идет о нарушениях права собственности на землю, порядка землепользования или требований в области охраны земель.

К земельным правонарушениям относятся также действия должностных лиц, связанные с неисполнением, ненадлежащим исполнением или нарушением возложенных на них полномочий и функций по управлению земельными правоотношениями. Таким образом, земельное правонарушение - общественно опасное, противоправное действие или бездействие, нарушающее земельное законодательство, приводящее к негативным последствиям или создающее угрозу возникновения таких последствий, и наказуемые по закону такие действия или бездействие, предметом посягательства которых является земля. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством. Теория земельного права считает возможным объединить земельные правонарушения в две группы: чисто земельные правонарушения и земельные правонарушения с экологической окраской. Для характеристики правонарушений применяется метод их классификации, который проводится по различным признакам.

Однако наиболее важное практическое значение имеет классификация по видам ответственности. В соответствии с данной классификацией выделяют уголовные преступления, административные и гражданско-правовые правонарушения, дисциплинарные проступки. Земельные преступления определяются как уголовно наказуемые посягательства на земли как объект земельных правоотношений. В целях пресечения земельных правонарушений современное земельное законодательство наделило должностных лиц, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель, определенными правами - приостанавливать любое строительство, разработку месторождений полезных ископаемых, эксплуатацию объектов, проведение работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства, установленного режима использования земель и если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу либо получившим отрицательное заключение. Кроме того, должностные лица органов государственного контроля за использованием и охраной земель составляют протоколы о нарушениях и направляют в соответствующие органы материалы для привлечения виновных лиц к ответственности и возмещению ущерба, причиненного ими в результате нарушения земельного законодательства. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства является одним из наиболее действенных правовых средств достижения разумного баланса имущественных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов и публичных интересов, состоящих в обеспечении рационального, эффективного и безопасного использования земель. Гражданско-правовая ответственность

выполняет компенсационно-восстановительную и охранительную функции. В сфере земельных правоотношений данные функции проявляются в обеспечении наиболее полного восстановления земельного участка (компенсационная функция) и защите нарушенных прав участников земельных отношений (охранительная функция). Гражданское правонарушение, как правило, составляют следующие условия:

противоправность действия, наличие вреда, причинная связь между противоправным действием и причиненными убытками и вина причинителя вреда. Возмещение убытков является в соответствии со ст. 9 ГК РК одним из способов защиты прав граждан и организаций. Убытки, причиненные нарушением прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков, а также арендаторов земельных участков, в том числе упущенная выгода, подлежат возмещению в полном объеме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, например, восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств. Убытки представляют собой прежде всего экономический (материальный) урон. В состав убытков входят реальный ущерб, т.е. стоимость утраченного имущества и те затраты, которые лицо, чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления своего права (п. 4 ст. 9 ГК РК). К числу убытков также относятся неполученные доходы, которые при обычных условиях могли быть получены. Такие доходы называют упущенной выгодой. Убытки могут быть причинены в результате как правомерных (например, в результате изъятия используемого для выращивания сельскохозяйственных культур земельного участка под строительство дороги), так и неправомерных действий (например, уничтожение имущества путем поджога). Кроме термина «убытки» при нанесении урона, в законодательстве используется термин «вред». Обычно о причинении вреда говорят, когда урон наносится жизни и здоровью человека (физический и моральный вред) и окружающей природной среде (экологический вред). При причинении вреда возникают обязательства вследствие причинения вреда. Такие обязательства являются внедоговорными: они, как правило, возникают между лицами, не состоящими в договорных отношениях. Это является еще одним отличием вреда и убытков, которые причиняются друг другу сторонами в договорных отношениях. Вред может быть причинен в результате действия или бездействия. Например, в результате загрязнения окружающей среды (действие) или при непринятии мер по предотвращению эрозии почв (бездействие). Вред обычно причиняется в результате совершения противоправных действий. Помимо противоправности деяния основаниями (условиями) для возмещения вреда служат: причинная связь между действием (бездействием) и наступившим результатом (вредом), а также вина причинителя. При определении размера возмещения убытков применяется общее правило: размер вреда устанавливается по ценам, существовавшим на момент возмещения вреда. Положения гражданского законодательства о возмещении вреда находят свое отражение в земельном законодательстве. Согласно ст. 165 Земельного кодекса РК, убытки,

причиненные собственникам или землепользователям, подлежат возмещению в полном объеме в случаях: 1) принудительного отчуждения, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных нужд, влекущего прекращения права собственности или землепользования: 2) ограничения права собственности или землепользования в связи с установлением особого режима землепользования: 3) нарушения прав собственников или землепользователей: 4) ухудшения качества земель в результате строительства и эксплуатации объектов, приводящих к нарушению плодородия почвы, ухудшающих водный режим, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества: 5) изъятия земель, предусмотренных ст. 91 настоящего Кодекса. Гражданско- правовая форма юридической ответственности за нарушение правового режима земельных участков применяется как самостоятельная форма юридической ответственности. Однако, когда гражданское правонарушение сопряжено с административным или дисциплинарным проступком или с уголовным преступлением, лицо, совершившее данное противоправное деяние, привлекается к дисциплинарной, материальной, административной, уголовной ответственности.

Законодательством закреплены следующие формы ответственности

1. Дисциплинарная ответственность за совершение следующих земельных: проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, и загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами. Субъектами дисциплинарного проступка выступают должностные лица и работники организаций. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, и иными нормативными правовыми актами РК.

2. Основанием административной ответственности является административное правонарушение (проступок). Субъектами земельных правонарушений, при совершении которых применяются меры административной ответственности, могут быть граждане, должностные лица и юридические лица. Виды земельных правонарушений, за совершение которых виновные привлекаются к административной ответственности, закреплены Кодексом об административных правонарушениях Кодекс об административных правонарушениях предусматривает штрафы за следующие виды земельных правонарушений:

- 1) самовольное занятие земельного участка
- 2) уничтожение межевых знаков границ земельных участков
- 3) пользование недрами без разрешения (лицензии) либо с нарушением условий, предусмотренных разрешением (лицензией)
- 4) самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых
- 5) самовольное занятие водного объекта или пользование им без разрешения (лицензии)
- 6) другие

3. Уголовная ответственность к виновным применяется за совершение земельного правонарушения, являющегося общественно опасным деянием, или земельного преступления. В УК РК предусмотрена ответственность за порчу земли, за регистрацию незаконных сделок с землей Санкции уголовного и административного права применяются за земельные правонарушения на альтернативной основе, меры ответственности других

отраслей права могут быть применены одновременно за одно и то же правонарушение. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Отношения, возникающие при причинении вреда земельными правонарушениями, регулируются ЗК РК. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

ЗК РК предусматривает основания прекращения прав на земельные участки - права собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды.

При этом принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды предусмотрено ЗК РК как санкция за земельное правонарушение.

Ненадлежащее исполнение либо неисполнение землеохранных правовых требований, нарушение земельного правопорядка отрицательно сказывающимся на качественном состоянии земель, посягает на права и законные интересы субъектов земельных правоотношений. В этой связи особое регулятивно-охранительное значение имеют специальные правовые средства, воздействие которых направлено на пресечение правонарушения, устранение негативных последствий нарушения требований земельного законодательства, восстановление нарушенного права, и привлечение виновного субъекта к мерам юридической ответственности. В рамках

правовой системы обеспечения требуемого состояния земельных отношений юридическая ответственность вступает в действие в качестве крайней меры. Сущность юридической ответственности составляют обязанность виновного лица претерпевать лишения и ограничения / санкции / в связи с совершенным правонарушением, восстановление нарушенного правового состояния и предупреждение совершения подобных правонарушений в последующем. Поэтому юридическая ответственность представляет собой особое средство обеспечения земельного правопорядка и земельных прав субъектов.

В литературе целью юридической ответственности определяется восстановление нарушенного права, обеспечение должного правопорядка и законности. В системе мер и видов юридической ответственности особое место занимает административно - правовая ответственность за земельные правонарушения. Она обладает такими качествами и преимуществами, как: несложная процедура применения; оперативное реагирование на факт правонарушения; обеспечение неотвратимости наказания «по горячим следам». Наиболее общим основанием, объединяющим конструкции целого ряда составов административных земельных правонарушений,

предусмотренных в Кодексе РК об административных правонарушениях является нарушение требований охраны и рационального использования земель. Охрана и рациональное использование земель относится к числу основных принципов земельного права, тем самым, определяет сущностную направленность земельного законодательства.

Под охраной земель исходя из содержания законодательства, следует понимать систему правовых организационных, экономических и других мер, направленных на охрану земли как составной части природной среды, рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почвы. Следует отметить, охрана и рациональное использование имеют тесную диалектическую взаимосвязь. Без соблюдения землеохранных требований невозможно говорить о рациональности землепользования. Рациональное землепользование в качестве исходного условия предполагает обязательный учет землеохранных императивов, закрепленных в земельном законодательстве, природоохранных, экологических стандартах и нормативах. Охрана земель осуществляется в целях предотвращения деградации и нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, мелиоративной сетью, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства, а также прочие угодья (солонцы, пески, такыры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий).

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в и исключительных

На земельных участках, предоставленных физическим и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянского или фермерского хозяйства, и полевых наделах личного подсобного хозяйства не допускается строительство объектов, не связанных с ведением сельского хозяйства, в том числе жилых домов (включая индивидуальные). При этом под строительство животноводческих комплексов, временных строений и хозяйственно-бытовых построек для сезонных работ и отгонного животноводства на землях сельскохозяйственного назначения не могут использоваться ценные сельскохозяйственные угодья, к которым относятся все виды орошаемых сельскохозяйственных угодий, пашня, залежь и земли, занятые многолетними насаждениями.

Не допускается раздел земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности или землепользовании, на участки, площади которых ниже минимальных размеров, установленных в соответствии с ЗК РК

Не допускается изменение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения, для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, за исключением случаев расширения земель населенных пунктов в соответствии с генеральными планами (или их заменяющей схемы развития и застройки населенных пунктов с численностью до пяти тысяч человек).

К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

Пашня - земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые

пары. К пашне не относятся земельные участки сенокосов и пастбищ, занятые посевами предварительных культур (в течение не более трех лет), распаханые с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посевами.

Залежь - земельный участок, который ранее находился в составе пашни и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар.

Многолетние насаждения - земельные участки, используемые под искусственно созданные древесные, кустарниковые многолетние насаждения, предназначенные для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции, а также для декоративного оформления территории.

Естественные сенокосы и пастбища - земельные участки, систематически используемые под сенокосение и для выпаса животных.

Сенокосы и пастбища коренного улучшения - участки сенокосов и пастбищ, на которых путем залужения создан новый травостой.

Обводненные пастбища - пастбища, на территории которых имеются водоисточники (озера, реки, пруды, копани, оросительные или обводнительные каналы, трубчатые или шахтные колодцы), способные обеспечить водой надлежащего качества соответствующее поголовье скота.

Сельскохозяйственные угодья могут быть орошаемые и неорошаемые.

К орошаемым сельскохозяйственным угодьям относятся земли, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива, имеющие постоянную или временную оросительную сеть, связанную с источником орошения, водные ресурсы которого обеспечивают полив этих земель стоком не ниже 75 процентов обеспеченности в оптимальные сроки по проектным или действующим нормативам оросительных норм при существующем коэффициенте полезного действия системы.

Землями лиманного орошения являются участки, на которых имеются водоудерживающие валы, водорегулирующие дамбы и другие гидротехнические сооружения, обеспечивающие задержание и перераспределение на площади этих участков талых вод и весенних паводков, а также вод, подаваемых из оросительных или обводнительных каналов для влагозарядки почв.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

1) в частную собственность гражданам Республики Казахстан для развития личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства;

2) в частную собственность или землепользование физическим и юридическим лицам Республики Казахстан для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, научно-исследовательских, опытных и учебных целей, ведения подсобного сельского хозяйства, огородничества и животноводства.

Срок предоставления земельного участка на праве землепользования для указанных целей составляет не менее пяти лет, за исключением случаев предоставления земельного участка для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, срок предоставления по которым составляет не менее десяти лет. Предоставление земельного участка на срок менее указанных в настоящем подпункте сроков допускается только с согласия заявителя, заинтересованного в его получении;

3) иностранцам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет более чем пятьдесят процентов, во временное землепользование на условиях аренды сроком до двадцати пяти лет.

В целях государственного контроля за качеством сельскохозяйственных угодий, 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 бюджетных средств.

Форма паспорта земельных участков сельскохозяйственного назначения утверждается центральным уполномоченным органом.

Организацию работ по составлению паспорта земельного участка и его выдачу осуществляют уполномоченные органы областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения по месту нахождения земельного участка.

Порядок перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой

Необходимость перевода (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой обосновывается природными факторами, экономической целесообразностью дальнейшего их использования в составе других земельных угодий.

Основанием проведения работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой могут являться ходатайство собственника земельного участка или землепользователя, поданное соответствующему местному исполнительному органу по месту расположения земельного участка, а также инициатива местного исполнительного органа.

Финансирование землеустроительных работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой, проводимых по решению местного исполнительного органа, осуществляется за счет бюджетных средств, а по заявкам собственников земельных участков и землепользователей - за счет их средств.

Перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой может производиться по земельному участку, группе участков, массиву орошения, землепользованию.

Наличие сельскохозяйственных угодий, почвенно-мелиоративное состояние которых требует перевода их в другие виды угодий, предварительно устанавливается на основании изучения имеющихся планово-картографических материалов, проектов землеустройства, мелиоративного строительства, материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических изысканий, солевых съемок, данных земельного кадастра, инвентаризации земель.

Основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные являются:

для пашни - несоответствие агропроизводственных почвенных характеристик земель их фактическому использованию, высокий уровень загрязненности токсичными веществами;

для многолетних насаждений - предельный возраст насаждений, их изреженность, неудовлетворительный породный состав, неблагоприятные почвенно-мелиоративные характеристики земель;

для сенокосов - опустынивание земель, вырождение луговой растительности, ухудшение мелиоративного состояния земель;

для пастбищ - сбитость.

При переводе орошаемых земель в неорошаемые помимо учета вышеперечисленных факторов учитываются потеря связи с источником орошения, воднеобеспеченность, техническое состояние внутрихозяйственных оросительных систем, а для земель лиманного орошения - прекращение затопления вследствие перераспределения стока или отсутствия водных ресурсов, техническое состояние сооружений.

При необходимости местные исполнительные органы могут устанавливать и другие показатели перевода ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные: минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, уровень засоленности, солонцеватости, загрязнения почв и другие критерии, влияющие на качественную характеристику угодий.

Материалы по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой должны содержать:

пояснительную записку с выводами и предложениями;

экспликацию земель, намечаемых к переводу из одного вида в другой;

акт и чертеж полевого обследования с отображением выявленных сельскохозяйственных угодий, подлежащих трансформации;

качественную характеристику земельных участков;

сведения о техническом состоянии оросительной сети, системы лиманного орошения, обводнительных сооружений, а также стоимости основных фондов.

Материалы по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой передаются в уполномоченный орган района для обобщения по району, согласования их с районными органами сельского и водного хозяйства.

Уполномоченный орган района со своим заключением, составленным с учетом предложений органов, перечисленных в пункте 7 настоящей статьи, направляет материалы по переводу:

менее ценных сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой - в районный исполнительный орган для принятия окончательного решения;

орошаемых земель в неорошаемые, неорошаемой пашни в другие менее ценные виды сельскохозяйственных угодий - в уполномоченный орган области для согласования с областными органами сельского и водного хозяйства, охраны окружающей среды.

По результатам согласования уполномоченный орган области обобщает материалы в целом по области и со своим заключением направляет их:

по переводу неорошаемой пашни в менее ценные виды сельскохозяйственных угодий - в районный исполнительный орган для принятия окончательного решения;

по переводу орошаемой пашни в неорошаемые виды угодий - для согласования в центральный уполномоченный орган.

Центральный уполномоченный орган согласовывает представленные материалы по переводу орошаемой пашни в неорошаемые виды угодий с центральными уполномоченными органами по сельскому хозяйству, охране окружающей среды и со своим обобщенным заключением направляет областному исполнительному органу для принятия окончательного решения по данному вопросу.

Решения о переводе менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные принимает районный (городской) исполнительный орган с учетом предложений органов, перечисленных в статье.

Использование орошаемых инженерно подготовленных земель

К орошаемым инженерно подготовленным землям относятся инженерно спланированные земли, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной, коллекторно-дренажной системой и сооружениями, на которых установлена научно обоснованная схема чередования (ротация) сельскохозяйственных культур.

Схему чередования (ротацию) культур на орошаемых инженерно подготовленных землях утверждает местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения. Земельные участки, связанные с единой схемой чередования (ротацией) культур и оросительной коллекторно-дренажной системой, признаются неделимыми. Данное правило распространяется и на земельные участки, распределенные до вступления в силу настоящего Кодекса, из состава орошаемых инженерно подготовленных земель.

Использование ранее распределенных орошаемых инженерно подготовленных земель и признанных неделимыми осуществляется на праве общей (долевой, совместной) собственности (общего (долевого, совместного) землепользования), и выдел доли в натуре не допускается. Участник общей долевой собственности при выходе из состава участников имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками общей долевой собственности либо продажу ее другому лицу в соответствии с правилами.

Собственники земельных участков и землепользователи на орошаемых инженерно подготовленных землях обязаны соблюдать установленную схему чередования культур, проводить необходимые мелиоративные и восстановительные работы, в том числе содержать в надлежащем порядке имеющиеся на участке оросительные и коллекторно-дренажные системы.

Нарушение требований, установленных пунктом 4 настоящей статьи, влечет за собой

меры административного взыскания, предусмотренные законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях (**нерациональное использование земель сельскохозяйственного назначения**), а также может служить основанием для принудительного изъятия земельного участка

Специальный земельный фонд

В целях перераспределения земель между производителями сельскохозяйственной продукции формируется специальный земельный фонд за счет земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса. В специальный земельный фонд не включаются участки земель, состояние которых не позволяет выращивать сельскохозяйственную продукцию, соответствующую санитарным нормам и требованиям.

Специальный земельный фонд формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

при добровольном отказе от земельного участка;

если нет наследников ни по закону, ни по завещанию либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства.

Включение земельных участков, перечисленных в пункте 2 настоящей статьи, в состав специального земельного фонда производится по решению исполнительного органа района (города).

Включение в состав специального земельного фонда земельных участков, не используемых по назначению или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, от государственных землепользователей осуществляется на основании одностороннего решения районного (городского) исполнительного органа.

Решение районного (городского) исполнительного органа может быть обжаловано в порядке

До передачи этих земельных участков новым собственникам и землепользователям они используются прежними государственными землепользователями в порядке и на условиях, установленных районным (городским) исполнительным органом.

Граждане, вышедшие из состава государственных сельскохозяйственных организаций, земли которых не подлежат разделу, ранее не наделенные правом на условную земельную долю, проживающие на данной территории, а также оралманы имеют первоочередное право на получение земельного участка из земель специального земельного фонда для ведения крестьянского или фермерского хозяйства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством.

Предоставление земельных участков из специального земельного фонда производится в порядке землеустройства, как правило, единым массивом и с учетом создания удобств в использовании земель.

Сведения о наличии земель в специальном земельном фонде являются общедоступными.

Земли специального земельного фонда учитываются в составе земель запаса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Земельные участки для ведения крестьянского или фермерского хозяйства

Для ведения крестьянского или фермерского хозяйства земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан на праве частной собственности или на праве временного возмездного землепользования (аренды) сроком от 10 до 49 лет, а для ведения отгонного животноводства (сезонные пастбища) на праве временного безвозмездного землепользования в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством Республики Казахстан **о крестьянском (фермерском) хозяйстве**.

Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского или фермерского хозяйства пользуются граждане, которые будут вести хозяйство на основе

личного трудового участия, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве и проживающие в данном районе, городе, селе, поселке.

Преимущественное право выкупа земельного участка крестьянского или фермерского хозяйства, осуществляющего деятельность не менее пяти лет и прекращающего свою деятельность, предоставляется гражданам Республики Казахстан, приобретшим имущество данного крестьянского или фермерского хозяйства и обладающим специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией.

Гражданам, выходящим из состава реорганизуемых государственных сельскохозяйственных организаций, для ведения крестьянского или фермерского хозяйства предоставляются из земель указанных организаций земельные участки, кадастровая оценка которых должна быть на уровне средней по хозяйству (по угодьям).

Граждане, передавшие принадлежащие им права на земельные участки, в том числе права на условные земельные доли в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для организации крестьянского или фермерского хозяйства либо товарного сельскохозяйственного производства имеют право по решению общего собрания участников (членов) на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок, либо на выплату стоимости доли или пая.

При этом выдел земельного участка из состава земель сельскохозяйственной организации, находящихся в залоге, допускается с согласия залогодержателя или с обязательствами, обеспеченными залогом в отношении земельного участка на момент выдела.

Земельный участок, переданный в уставный капитал участником хозяйственного товарищества или членом производственного кооператива только в пользование, возвращается в натуральной форме без вознаграждения.

Заявление о выходе из состава участников (членов) и о выделе земельного участка подается в сельскохозяйственную организацию.

Местоположение выделяемого в натуре земельного участка в счет доли или пая для организации крестьянского или фермерского хозяйства либо товарного сельскохозяйственного производства, а также возмещение хозяйственному товариществу, производственному кооперативу выбывающим участником (членом) затрат, произведенных на выделяемом земельном участке, определяются в порядке, предусмотренном учредительными документами хозяйственных товариществ, производственных кооперативов или соглашением сторон.

Выдел земельного участка в натуре не производится в период проведения сельскохозяйственных полевых работ, за исключением случая, когда такой выдел производится с согласия сельскохозяйственной организации или участников общей собственности (общего землепользования).

Крестьянское или фермерское хозяйство вправе выкупить земельные участки, принадлежащие ему на праве временного возмездного землепользования (аренды), которые заняты зданиями (строениями, сооружениями), включая земли, необходимые для их эксплуатации и обслуживания.

При продаже или дарении земельных участков, которые заняты зданиями (строениями, сооружениями), включая земли, необходимые для их эксплуатации и обслуживания, приобретатель имеет преимущественное право получения соответствующего права на весь земельный участок продавца.

Гражданам, являющимся участниками долевой собственности (долевого землепользования) и выходящим из состава участников для ведения крестьянского или фермерского хозяйства либо товарного сельскохозяйственного производства, земельные участки предоставляются в соответствии с порядком пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности (долевом землепользовании), утвержденным общим собранием участников долевой собственности (долевого землепользования).

При отсутствии порядка пользования земельным участком заинтересованный участник долевой собственности (долевого землепользования) обязан известить о намерении выделить земельный участок в счет земельной доли (земельных долей) в письменной форме остальных участников долевой собственности (долевого землепользования) с указанием его предполагаемого местоположения. Вопрос местоположения земельного участка может разрешаться путем проведения согласительных процедур либо на основании решения общего собрания участников общей собственности (общего землепользования) или их представителей. Собрание должно состояться в течение одного месяца с момента уведомления и считается правомочным при участии не менее 50 % участников общей собственности (общего землепользования) или их представителей. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на собрании участников долевой собственности (долевого землепользования) или их представителей и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности (долевого землепользования) или их представителями.

В случае, если в течение месяца со дня надлежащего уведомления не поступит возражений от участников долевой собственности (долевого землепользования), предложение о местоположении земельного участка считается согласованным.

Заявление гражданина и приложенные к нему согласованные материалы о местоположении выделяемого земельного участка направляются в местный исполнительный орган для оформления ему права на земельный участок.

За гражданами, получившими земельные участки для ведения крестьянского или фермерского хозяйства и имеющими жилой дом в селе, сохраняется приусадебный земельный участок на праве собственности, который не включается в состав земельного участка крестьянского или фермерского хозяйства.

Гражданам, не являющимся работниками сельскохозяйственных организаций, земельные участки для ведения крестьянского или фермерского хозяйства предоставляются из земель специального земельного фонда и запаса.

Земельные участки для личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства

Гражданам Республики Казахстан для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются земельные участки из земель сельских населенных пунктов.

Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства состоит из приусадебного и полевого наделов.

Приусадебный надел предоставляется в границах (черте) сельских населенных пунктов и используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также возведения жилого дома, хозяйственно-бытовых построек в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Полевой надел предоставляется из земель сельских населенных пунктов в соответствии с проектом земельно-хозяйственного устройства территорий населенной части либо на территории, переданной в административное подчинение, и используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции.

Гражданам Республики Казахстан для ведения садоводства и дачного строительства предоставляются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сельских населенных пунктов и запаса.

Граждане, являющиеся собственниками земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, вправе в общих интересах объединяться в **простые товарищества**, садоводческие или иные **потребительские кооперативы**, правовое положение которых определяется законами Республики Казахстан.

5. В тех случаях, когда земельные участки, предназначенные для садоводства или дачного строительства, находятся в раздельной собственности граждан Республики

Казахстан, а земельные участки и другое имущество, предназначенные для удовлетворения общих нужд собственников земельных участков, находятся в их общей долевой собственности, к отношениям между собственниками, связанными общим имуществом, применяются нормы о кондоминиуме.

Раздел земельного участка приватизируемых государственных сельскохозяйственных организаций

Работники приватизируемых государственных сельскохозяйственных организаций, а также пенсионеры и лица, занятые в производственной и социально-культурной сферах обслуживания данных организаций и проживающие на их территории, имеют право на условную земельную долю.

Разделу на условные земельные доли подлежат сельскохозяйственные угодья реорганизуемых или ликвидируемых государственных сельскохозяйственных организаций в пределах границ их землепользования, за исключением земельных участков:

- 1) вошедших в черту населенных пунктов;
- 2) включенных в состав специального земельного фонда района;
- 3) подвергшихся сверхнормативному радиационному загрязнению или иным образом представляющих угрозу жизни и здоровью населения;
- 4) нарушенных при разработке полезных ископаемых и не рекультивированных в состоянии, пригодное для использования их по назначению;
- 5) отгонного животноводства, находящихся во временном землепользовании.

Размер условной земельной доли рассчитывается:

1) в гектарах путем деления общей площади сельскохозяйственных угодий, находившихся в землепользовании сельскохозяйственной организации, на число лиц, имеющих право на условную земельную долю;

2) в балло-гектарах (балл бонитета почвы, умноженный на площадь) путем деления суммы балло-гектаров сельскохозяйственных угодий, находившихся в землепользовании сельскохозяйственной организации, на число лиц, имеющих право на условную земельную долю.

Результаты определения размеров условной земельной доли и список лиц, имеющих право на условную земельную долю, утверждаются решением общего собрания трудового коллектива приватизируемого хозяйства, оформляются протоколом и подлежат утверждению в районном (городском) исполнительном органе.

Право граждан на условную земельную долю удостоверяется свидетельством о праве на условную земельную долю, которое выдается уполномоченным органом города республиканского значения, столицы, района, города областного значения по месту нахождения земельного участка в течение трех месяцев после утверждения районным (городским) исполнительным органом списка обладателей и размеров условных земельных долей.

Обладатели условных земельных долей в течение одного года с момента получения свидетельства о праве на условную земельную долю обязаны получить в собственность или землепользование земельный участок в счет условных земельных долей в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

Указанные лица имеют право оформлять земельные участки в раздельную или общую собственность (землепользование).

При выходе гражданина, являющегося обладателем условной земельной доли, из гражданства Республики Казахстан его права на земельную долю считаются прекращенными.

Скотопрогонные трассы долгосрочного пользования

Для перегона скота сельских товаропроизводителей на сезонные пастбища, к мясокомбинатам и на пункты закупки скота предоставляются земельные участки под скотопрогонные трассы долгосрочного пользования, как правило, по пастбищным угодьям вдоль границ землепользования в размерах, обеспечивающих подножным кормом

перегоняемый скот.

Земельные участки под скотопрогонные трассы долгосрочного пользования, предназначенные для перегона скота в пределах одного района, предоставляются районным (городским) исполнительным органом.

Для перегона скота по территории нескольких районов решение о предоставлении земельных участков под скотопрогонные трассы принимает областной исполнительный орган.

Лица, являющиеся землепользователями скотопрогонных трасс долгосрочного пользования, обязаны сооружать на них необходимое количество колодцев, площадок для водопоя и отдыха скота, строений и сооружений, обеспечивающих соблюдение экологических требований и нормальную эксплуатацию трасс, беспрепятственно допускать перегон скота в сроки, согласованные в установленном порядке с уполномоченным органом в области ветеринарии.

Выделение скотопрогонных трасс временного (сезонного) пользования без предоставления земельных участков на праве землепользования производится по правилам сервитута .

Возмещение потерь сельскохозяйственного производства

Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, подлежат возмещению в доход бюджета в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

Возмещение потерь сельскохозяйственного производства производится лицами, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья из состава всех категорий земель, за исключением земель промышленности, транспорта, связи, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения, для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны.

Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению также при изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, находящихся в землепользовании или собственности граждан и юридических лиц.

Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в шестимесячный срок с момента принятия решения о предоставлении права на земельный участок или изменений целевого назначения сельскохозяйственных угодий.

3. От возмещения потерь освобождаются физические и юридические лица, которым земельные участки предоставляются для:

1) индивидуального жилищного строительства, строительства школ, дошкольных организаций, организаций среднего, технического и профессионального, послесреднего образования, лечебных заведений и объектов культурно-бытового назначения в границах населенных пунктов;

2) строительства мелиоративных систем;

3) строительства прудовых и озерных рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных заводов;

4) строительства объектов, обеспечивающих охрану окружающей среды, не вызывающих ухудшения состояния прилегающих земельных угодий;

5) лесомелиорации деградированных угодий, земель, загрязненных химическими и радиоактивными веществами;

6) строительства объектов, связанных с ведением сельского хозяйства.

Потери не возмещаются также при предоставлении земельных участков государственным природным заповедникам, государственным национальным природным паркам, государственным природным резерватам, государственным региональным природным паркам, государственным зоологическим паркам, государственным

ботаническим садам, государственным дендрологическим паркам и государственным памятникам природы, под объекты историко-культурного назначения, а также в иных случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Правительства Республики Казахстан.

Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства

При изъятии сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, размеры потерь устанавливаются в составе землеустроительного проекта (землеустроительного дела), который является основанием для принятия местным исполнительным органом решения о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

Размеры подлежащих возмещению потерь определяются исходя из нормативов, которые обеспечивают освоение новых земель или улучшение угодий до уровня производства сельскохозяйственной продукции на них в объеме не менее получаемого на изымаемых угодьях или ранее получаемого до снижения их качества.

Нормативы возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, устанавливаются центральным уполномоченным органом.

Потери возмещаются в полном объеме при изъятии сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные и нелесные угодья.

В случае нанесения плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств юридического или физического лица, которому предоставляется земельный участок, потери возмещаются с зачетом сумм, затрачиваемых на восстановление угодий, в **порядке**, определяемом центральным уполномоченным органом.

Размеры потерь согласовываются с лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного участка, и оформляются актом, который утверждается решением местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок.

Размеры потерь, вызванных ухудшением качества земель, определяются в процентах от нормативов пропорционально снижению качества угодий (по кадастровой оценке земель) в случаях, не связанных с переводом их из одного вида в другой.

В случае перевода одних видов угодий в другие в связи с ухудшением их качества размер потерь определяется по разнице нормативов для соответствующих видов угодий.

Компенсация потерь, причиненных ухудшением качества земель в результате воздействия, вызванного деятельностью организаций и граждан, производится в судебном порядке по иску уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения по месту нахождения земельного участка.

Лекция 10. Правовой режим земель населенных пунктов.

Земельные участки, предоставленные для развития городов, поселков, сел и других поселений, относятся к категории земель **населенных пунктов**.

Земли населенных пунктов отграничиваются от земель иных административно-территориальных образований городской чертой, поселковой чертой, чертой сельского населенного пункта.

Земли населенных пунктов делятся на следующие функциональные зоны:

- 1) жилищная;
- 2) социальная;
- 3) коммерческая;
- 4) иная.

В жилищную зону входят земли жилой застройки, занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В социальную зону входят земли общественно деловой застройки, занятые и предназначенные для размещения государственных и некоммерческих объектов.

В коммерческую зону входят земли производственных объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов и иных объектов, связанных с предпринимательской деятельностью.

В иную зону входят земли:

1) транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей инженерной инфраструктуры и связи;

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

3) лесного фонда;

4) водоемов и акваторий, занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

5) сельскохозяйственного использования;

6) общего пользования, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, лесопарками, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования, а также охранные зоны тепловых сетей и инженерных систем общего пользования);

7) резервные и иные, не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта и развития личного подсобного хозяйства;

8) специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников (биотермических ям), свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;

9) предоставленные для нужд обороны и национальной безопасности, а также иного режима использования.

Отнесение земельных участков к землям общего пользования на землях населенных пунктов, а также исключение из состава земель общего пользования в связи с изменением их целевого назначения осуществляются местными исполнительными органами в соответствии с их компетенцией.

Установление и изменение границ (черты) населенных пунктов

Установление и изменение границ (черты) населенных пунктов производится на основе утвержденной в установленном порядке градостроительной документации по совместному представлению соответствующих органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

Границы (черта) городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан устанавливаются и изменяются Президентом Республики Казахстан по представлению Правительства Республики Казахстан.

Границы (черта) городов областного значения устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов по согласованию с Правительством Республики Казахстан.

Границы (черта) городов районного значения устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов.

Границы (черта) поселков и сел устанавливаются и изменяются совместным решением районных (городских) представительных и исполнительных органов.

Включение земельных участков в черту города, поселка, села не влечет прекращения права собственности или права землепользования на эти участки.

Использование земель населенных пунктов

Все земли городов, поселков, сельских населенных пунктов используются в соответствии с их генеральными планами, проектами планировки и застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства территории.

В населенных пунктах с числом жителей до 5 тысяч человек при отсутствии утвержденных в установленном порядке генеральных планов допускается использование земель с упрощенной схемой генерального плана развития и застройки этого населенного пункта или утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

Целевое назначение земельных участков населенных пунктов определяется в соответствии с функциональными зонами, предусмотренными

В случае использования земельного участка в рамках одной функциональной зоны изменение целевого назначения земельного участка не требуется.

Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам во временное землепользование под размещение сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования. При этом предоставление участков из состава земель общего пользования, в том числе на обочинах дорог (улиц, проездов), для размещения рынков, платных автостоянок (автопарковок), за исключением платных автостоянок (автопарковок), расположенных в полосах отвода улиц города республиканского значения, столицы, в соответствии с законодательными актами об особом статусе города Алматы и статусе столицы Республики Казахстан не допускается.

Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться в частную собственность только после исключения их из состава земель общего пользования.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного использования населенных пунктов не могут быть предоставлены на праве частной собственности для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, ведения подсобного сельского хозяйства, огородничества и животноводства.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного использования населенных пунктов могут быть предоставлены во временное землепользование для сельскохозяйственных целей, не зависимо от того является ли заявитель работником сельскохозяйственной организации или нет

Из земель общего пользования, занятых и предназначенных под кладбища, на каждого умершего жителя поселения или лицо без определенного места жительства, умершее в

данном поселении, для захоронения бесплатно выделяется земельный участок не менее шести квадратных метров.

Пригородные зоны

В состав земель пригородных зон могут включаться земли за пределами городской черты, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию.

В пригородных зонах осуществляется зонирование территории с выделением зон интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, особого градостроительного регулирования (резервных территорий для развития города, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования инженерной и транспортной инфраструктур), зеленых зон, занятых лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, и являющихся местом отдыха населения.

Границы пригородных зон городов районного значения устанавливаются и изменяются местным представительным органом области по предложению местного исполнительного органа области.

Границы пригородных зон городов республиканского значения, **столицы** и городов областного значения устанавливаются и изменяются Правительством Республики Казахстан по совместным предложениям соответствующих местных представительных и исполнительных органов городов республиканского значения, столицы и областей. Границы пригородных зон городов республиканского значения, столицы также согласовываются с соответствующими местными представительными и исполнительными органами областей, территории которых включены в пригородную зону.

Включение земель в пригородную зону не влечет за собой прекращения права собственности и права землепользования этими землями.

Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону, определяются органом, установившим пригородную зону.

Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону города Астаны и **городов республиканского значения**, определяются Правительством Республики Казахстан по совместным предложениям представительных и исполнительных органов указанных городов, согласованным с соответствующими областными представительными и исполнительными органами, территории которых включены в пригородную зону.

Лекция 11. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения

Земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения

Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности и иного несельскохозяйственного назначения

Землями промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности и иного несельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные в установленном настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан порядке гражданам и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности и иного несельскохозяйственного назначения устанавливаются специальным законодательством Республики Казахстан.

Земли промышленности

К землям промышленности относятся земли, предоставленные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные и иные зоны.

Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией, а отвод земельных участков осуществляется с учетом очередности их освоения.

Земли транспорта

Землями транспорта признаются земли, предоставленные для обеспечения деятельности и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта.

В целях создания условий для развития, строительства и реконструкции объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта может осуществляться резервирование земель в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Земли железнодорожного транспорта

К землям для нужд железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под:

- 1) магистральные пути и технологически связанные с ними строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания);
- 2) подъездные пути;
- 3) железнодорожные станции (вокзалы) со зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитными и укрепительными насаждениями, служебными и иными объектами, имеющими специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;
- 4) полосы отвода и охранных зон железных дорог;
- 5) железнодорожные пути и объекты железнодорожного транспорта по договорам

концессии.

Земельные участки для нужд железнодорожного транспорта предоставляются в соответствии с проектно-технической документацией и генеральными схемами развития железнодорожных путей и железнодорожных станций по нормативам, утвержденным в **установленном порядке**.

В целях обеспечения безопасности населения, а также безопасной эксплуатации объектов на земельных участках, примыкающих к полосе отвода земель для нужд железнодорожного транспорта, устанавливаются **охранные зоны** с особыми условиями землепользования, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не совместимы с целями установления зон.

В охранные зоны железнодорожного транспорта входят: защитные лесные полосы, земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земельные участки, примыкающие к полосе отвода железнодорожного транспорта, расположенные в селеопасных, оползнеопасных зонах и в местах, подверженных другим опасным воздействиям.

Охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

Земли автомобильного транспорта

К землям для нужд автомобильного транспорта относятся земли, отведенные:

1) под автомобильные дороги, стоянки и парковки для транспортных средств, их конструктивные элементы и дорожные сооружения и технологически связанные с ними строения и сооружения;

2) для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

3) для установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки под полосу отвода для нужд автомобильного транспорта предоставляются на основе установленных норм в зависимости от категории дороги и согласно проектной документации.

Для обеспечения безопасности населения и создания условий эксплуатации автомобильных дорог с учетом требований безопасности дорожного движения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода автомобильных дорог общего пользования земельных участков с установлением особого режима их использования.

Земельные участки придорожной полосы, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться физическим и юридическим лицам во временное землепользование местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения.

Запрещаются строительство зданий и сооружений, а также прокладка инженерных коммуникаций в пределах полосы отвода вдоль автомобильной дороги общего пользования, за исключением объектов дорожной службы, наружной (визуальной) рекламы, постов дорожной полиции, санитарно-эпидемиологического контроля, таможенных органов, пограничного, транспортного контроля, ветеринарных и фитосанитарных контрольных постов.

Земли морского и внутреннего водного транспорта

К землям для нужд морского и внутреннего водного транспорта относятся земли,

отведенные для размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского и внутреннего водного транспорта.

Земли воздушного транспорта

К землям для нужд воздушного транспорта относятся земли, отведенные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос и других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта, а также их охранные зоны.

Охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

Земли трубопроводного транспорта

К землям для нужд трубопроводного транспорта относятся земли, отведенные для размещения водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

К указанным землям также относятся земли для нужд магистральных трубопроводов, включая охранные зоны магистральных трубопроводов с особыми условиями использования земельных участков, границы которых определяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан о магистральном трубопроводе.

Охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

Выделение земельных участков в целях размещения и эксплуатации линейной части магистральных трубопроводов осуществляется по правилам публичного сервитута (**пункт 4 статьи 69** настоящего Кодекса).

Земли связи и энергетики

К землям для нужд связи, радиовещания, телевидения, информатики относятся земли, отведенные для размещения объектов соответствующих инфраструктур, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи, в том числе подземных, а также их **охранные зоны**.

К землям энергетики относятся земельные участки, отведенные для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также объектов по использованию возобновляемых источников энергии;

2) размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

Для обеспечения безопасности населения и создания условий эксплуатации объектов энергетики и связи могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей и линий связи на основании строительных норм и правил, правил охраны электрических сетей и линий связи и других нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.

Земли для нужд космической деятельности

К землям для нужд космической деятельности относятся земли, отведенные для размещения и эксплуатации объектов наземной космической инфраструктуры, а также их охранные зоны.

В целях создания условий для развития космической деятельности резервирование земель для нужд космической деятельности осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

В целях обеспечения безопасности населения, а также сохранности и безопасной эксплуатации объектов наземной космической инфраструктуры устанавливаются охранные зоны с особыми условиями землепользования, за исключением районов падения отделяющихся частей ракет-носителей, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не совместимы с целями установления зон.

Земли для нужд обороны и национальной безопасности

Землями для нужд обороны и национальной безопасности признаются земельные участки, предоставленные Правительством Республики Казахстан для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военных полигонов, военно-учебных заведений, учебных заведений специальных государственных органов и иных организаций Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований, специальных государственных органов, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны и национальной безопасности.

При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны и национальной безопасности, земельные участки у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

Разрешение на использование земельных участков для указанных целей выдает областной исполнительный орган.

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Республики Казахстан **отводятся земельные участки** для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Республики Казахстан.

Районные исполнительные органы по согласованию с войсковыми частями могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное землепользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования.

Зоны с особыми условиями пользования землей

В целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не совместимы с целями установления зон.

К зонам с особыми условиями пользования землей относятся:

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
- 2) селеопасные, оползнеопасные и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог;
- 3) защитные зоны водозаборных сооружений;
- 4) приаэродромные полосы;
- 5) охранные зоны магистральных трубопроводов, линий связи, радиофикации и

электропередачи;

5- 1) охранные зоны объектов систем газоснабжения;

б) водоохранные зоны;

6- 1) охранные зоны объектов наземной космической инфраструктуры, за исключением районов падения отделяющихся частей ракет-носителей;

7) территория военных полигонов;

8) территории, находящиеся в пользовании специальных государственных органов;

*Пункт дополнен подпунктом 8 в соответствии с **Законом РК от 15.02.12 г. № 556-IV***

8) территория, прилегающая к исправительным учреждениям уголовно-исполнительной системы.

Земли, включенные в зоны с особыми условиями пользования, обозначаются на местности специальными знаками. Указанные земли могут не изыматься у собственников земельных участков и землепользователей, за исключением первого пояса зоны охраны водозаборных сооружений.

Земельные участки, находящиеся в зоне, указанной в подпункте 8) пункта 2 настоящей статьи, не изымаются у собственников земельных участков, землепользователей.

Границы указанных зон и режим использования земель в них определяются органом, принявшим решение о предоставлении земель в собственность или землепользование, в соответствии с нормами и проектно-технической документацией,

Лекция 12. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения

Земли особо охраняемых природных территорий

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, государственных национальных природных парков, государственных природных резерватов, государственных региональных природных парков, государственных зоологических парков, государственных ботанических садов, государственных дендрологических парков и государственных памятников природы.

Земельные участки государственных заповедных зон и государственных природных заказников выделяются в составе других категорий земель без их изъятия у собственников земельных участков и землепользователей и учитываются при ведении государственного земельного кадастра.

Ограничения в пределах территории государственных заповедных зон и государственных природных заказников любой деятельности, отрицательно влияющей на состояние и восстановление экологических систем данных особо охраняемых природных территорий и находящихся на них объектов государственного природно-заповедного фонда, вносятся обременением на земельные участки собственников и землепользователей и учитываются в землеустроительной документации.

Земли особо охраняемых природных территорий находятся в государственной собственности и не подлежат отчуждению.

Изъятие земель особо охраняемых природных территорий для иных нужд не допускается.

Сельскохозяйственные угодья на землях особо охраняемых природных территорий, используемые для ведения сельскохозяйственного производства, могут быть предоставлены для указанных целей гражданам Республики Казахстан, проживающим в населенных пунктах, находящихся в границах особо охраняемых природных территорий, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Перевод земель особо охраняемых природных территорий не допускается, за исключением случаев перевода в земли запаса для строительства и функционирования объектов туризма, предусмотренных документами Системы государственного планирования Республики Казахстан, водохозяйственных сооружений, имеющих особое стратегическое значение, и только тех участков, на которых установлен режим ограниченной хозяйственной деятельности, а также для строительства объектов Государственной границы Республики Казахстан, их обустройства и содержания при отсутствии других вариантов возможного их размещения, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

Перечень особо охраняемых природных территорий республиканского и международного значения утверждается центральным уполномоченным органом в области особо охраняемых природных территорий.

Особо охраняемые природные территории могут использоваться для научных, культурно-просветительных, учебных, туристских и рекреационных, ограниченных хозяйственных целей в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Для проведения культурно-просветительных мероприятий на особо охраняемых

природных территориях могут создаваться музеи, лектории, экспозиции, демонстрационные участки и другие необходимые объекты.

Для проведения туризма и рекреации на особо охраняемых природных территориях выделяются специальные участки, которые оборудуются туристскими тропами, смотровыми площадками, бивачными полянами, стоянками для транспорта, кемпингами, палаточными лагерями, гостиницами, мотелями, туристскими базами, объектами общественного питания, торговли и другого культурно-бытового назначения.

Туристская и рекреационная деятельность на особо охраняемых природных территориях ограничивается с учетом режимов их охраны и регулируется в соответствии с **законодательством Республики Казахстан**.

Использование особо охраняемых природных территорий в ограниченных хозяйственных целях может допускаться исключительно на специально выделенных участках с заказным режимом и регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

Земли охранных зон особо охраняемых природных территорий

Для обеспечения особой охраны и защиты от неблагоприятного внешнего воздействия вокруг особо охраняемых природных территорий, в том числе на землях собственников и землепользователей, находящихся в их границах, устанавливаются охранные зоны с запрещением и (или) ограничением в пределах этих зон любой деятельности, отрицательно влияющей на состояние и восстановление экологических систем данных особо охраняемых природных территорий и находящихся на них объектов государственного природно-заповедного фонда.

Размеры, границы, виды режима и порядок природопользования на территории охранных зон государственных природных заповедников, государственных национальных природных парков, государственных природных резерватов и государственных региональных природных парков определяются естественно-научными и технико-экономическими обоснованиями по их созданию и устанавливаются решениями местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы в порядке, установленном настоящим Кодексом и **Законом Республики Казахстан «Об особо охраняемых природных территориях»**

При этом ширина охранной зоны, которая устанавливается по границам земельных участков собственников и землепользователей или по естественным географическим рубежам и обозначается на местности специальными знаками, должна быть не менее двух километров.

Земельные участки в пределах охранных зон особо охраняемых природных территорий используются с соблюдением установленного режима охраны этих зон.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд производится в соответствии с условиями и порядком, которые установлены настоящим Кодексом и **Законом Республики Казахстан «О государственном имуществе»**

Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий

Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан в области **особо охраняемых природных территорий**.

Земли оздоровительного назначения

К землям оздоровительного назначения относятся курорты, обладающие природными лечебными факторами, а также земельные участки, благоприятные для организации

профилактики и лечения.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболевания человека на землях территорий оздоровительного назначения устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Границы и режимы использования охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон земель оздоровительного назначения определяются местными представительными и исполнительными органами.

Земельные участки в пределах санитарно-защитных зон у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из хозяйственного оборота (первый пояс санитарно-защитной зоны). При этом указанные участки принудительно отчуждаются для государственных нужд в случаях и порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом и **Законом** Республики Казахстан «О государственном имуществе»

Использование земельных участков в границах второго и третьего пояса санитарно-защитных зон осуществляется с соблюдением установленного режима охраны этих зон.

Земли рекреационного назначения

Землями рекреационного назначения признаются земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения.

В состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристские базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристскиетропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.

Порядок и режим использования земель рекреационного назначения определяются местными представительными и исполнительными органами.

Использование туристских троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков и землепользователями, может осуществляться на основе сервитутов.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Земли историко-культурного назначения

Землями историко-культурного назначения признаются земельные участки, занятые объектами **историко-культурного наследия**, в том числе памятниками истории и культуры.

При освоении территорий до отвода земельных участков должны производиться исследовательские работы по выявлению объектов историко-культурного наследия.

В случае обнаружения объектов, имеющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность, землепользователи обязаны приостановить дальнейшее ведение работ и сообщить об этом уполномоченному органу по охране и использованию объектов историко-культурного наследия.

Запрещается проведение всех видов работ, которые могут создавать угрозу существованию объектов историко-культурного наследия.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются, за исключением

случаев, установленных **законодательством** Республики Казахстан.

В целях обеспечения охраны памятников истории и культуры устанавливаются охранные зоны, зоны регулирования застройки и зоны охраняемого природного ландшафта на землях историко-культурного назначения в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан.

Границы охранных зон, зон регулирования застройки и зон охраняемого природного ландшафта объектов историко-культурного наследия утверждаются местными представительными органами (маслихатами) областей, городов республиканского значения, столицы по представлению соответствующих местных исполнительных органов.

Порядок определения указанных зон и режим использования земель в них определяются уполномоченным органом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия.

В пределах охранных зон, зон регулирования застройки и зон охраняемого природного ландшафта уполномоченным органом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия могут быть применены меры административного воздействия на основаниях и в порядке, предусмотренных **законодательством** Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Земли лесного фонда

Понятие и состав земель лесного фонда

Землями лесного фонда признаются земельные участки, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Земли лесного фонда состоят из земель государственного и частного лесных фондов.

К землям государственного лесного фонда относятся земли, покрытые лесами естественного происхождения и искусственными лесами, созданными за счет средств государственного бюджета, а также не покрытые лесами земли, предоставленные в постоянное землепользование государственным организациям, ведущим лесное хозяйство.

К землям частного лесного фонда относятся земли, предоставленные физическим и негосударственным юридическим лицам в частную собственность или долгосрочное землепользование в соответствии с настоящим Кодексом с целевым назначением для лесоразведения, занятые:

- 1) искусственными насаждениями;
- 2) насаждениями естественного происхождения, возникшие семенным и (или) вегетативным путем;
- 3) частными лесными питомниками;
- 4) плантационными насаждениями специального назначения;
- 5) агролесомелиоративными насаждениями;
- 6) защитными насаждениями на полосах отвода хозяйственных автомобильных дорог, находящихся в частной собственности.

Предоставление земель государственного лесного фонда в землепользование для сельскохозяйственных целей и под объекты строительства

Не используемые для нужд лесного хозяйства сельскохозяйственные угодья на землях лесного фонда могут предоставляться физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственных целей в соответствии с **лесным** законодательством Республики Казахстан.

Предоставление лесопользователям участков под объекты строительства на землях государственного лесного фонда, где лесные ресурсы предоставлены в долгосрочное лесопользование для оздоровительных, рекреационных, историко-культурных, туристских и спортивных целей; нужд охотничьего хозяйства; побочного лесного пользования, осуществляется в соответствии с **лесным** законодательством Республики Казахстан.

Ограничения в переводе земель лесного фонда в другие категории земель

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется Правительством Республики Казахстан.

Возмещение потерь лесохозяйственного производства

Потери лесохозяйственного производства, вызванные изъятием лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью физических и юридических лиц, подлежат возмещению в доход бюджета.

Возмещение потерь лесохозяйственного производства производится лицами, которым предоставляются земельные участки из земель лесного фонда для нужд, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства.

Нормативы возмещения потерь лесохозяйственного производства, вызванных изъятием лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства, устанавливаются центральным уполномоченным органом в области развития агропромышленного комплекса.

Понятие и состав земель водного фонда

Земли водного фонда

Землями водного фонда признаются земли, занятые водоемами (реками и приравненными к ним каналами, озерами, водохранилищами, прудами и другими внутренними водоемами, территориальными водами), ледниками, болотами, водохозяйственными сооружениями для регулирования стока, располагаемыми на водоисточниках, а также земли, выделенные под водоохранные полосы указанных водных объектов и зоны санитарной охраны водозаборных систем питьевого водоснабжения.

Право собственности на земли водного фонда

Земли водного фонда находятся в государственной собственности.

Земельные участки из состава земель водного фонда, занятые водохозяйственными сооружениями (оросительные и дренажные системы) межрайонного (областного) и межхозяйственного (районного) значения, а также ирригационными сооружениями, обслуживающими земельный участок одного хозяйствующего субъекта, могут находиться в частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц Республики Казахстан в случае отчуждения из государственной собственности указанных сооружений.

Земельные участки под водохозяйственными сооружениями, перечисленными в пункте 2 настоящей статьи, обслуживающими двух или более собственников земельных участков или землепользователей, предоставляются им на праве общей собственности или общего землепользования.

Выделение земель под водоохранные зоны и полосы по берегам водоемов

По берегам рек, озер, водохранилищ, каналов, внутренних вод, ледников, болот местными исполнительными органами выделяются земельные участки под водоохранные зоны и полосы.

Земельные участки под водоохранные зоны и полосы по берегам водных объектов не выделяются на землях особо охраняемых природных территорий и государственного лесного фонда.

Пользование земельными участками, включенными под водоохранные зоны и полосы, осуществляется в соответствии с требованиями водного законодательства Республики Казахстан.

Предоставление земельных участков из состава земель водного фонда

Земельные участки из состава земель водного фонда, за исключением водных объектов, входящих в состав земель особо охраняемых природных территорий и государственного лесного фонда, могут быть предоставлены во временное землепользование местными исполнительными органами по согласованию суполномоченным государственным органом в области использования и охраны водного фонда, водоснабжения, водоотведения физическим и юридическим лицам для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства, размещения объектов по использованию возобновляемых источников энергии и других целей, не противоречащих основному целевому назначению земельного участка.

Порядок использования земель водного фонда

Использование земель водного фонда осуществляется в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом и **водным законодательством** Республики Казахстан.

Порядок перевода земель водного фонда в земли других категорий

Перевод земель водного фонда в земли других категорий, за исключением водных объектов, входящих в состав земель особо охраняемых природных территорий и государственного лесного фонда, производится в случаях естественного или искусственного исчезновения или уменьшения размеров водного объекта и изъятия земель водного фонда для государственных нужд.

Решение о переводе земель водного фонда в земли других категорий, за исключением водных объектов, входящих в состав земель особо охраняемых природных территорий и государственного лесного фонда, принимается местным исполнительным органом области, города республиканского значения, столицы.

Решение о переводе земель водного фонда в земли других категорий или об отказе в переводе земель водного фонда в земли других категорий принимается на основании заключения специальной комиссии, создаваемой местным исполнительным органом области, города республиканского значения, столицы из числа депутатов местного представительного органа, представителей территориальных подразделений уполномоченных органов в области охраны окружающей среды, использования и охраны водного фонда, управления земельными ресурсами.

Земли запаса

Земли запаса выделены в самостоятельный вид земель. Они представляют собой земли, которые находятся в муниципальном либо государственном владении и не являются предоставленными частным либо юридическим лицам. Исключение составляют земли фонда перераспределения земель. Этой разновидности земель не отводится конкретная цель использования, поэтому такие угодья играют роль резерва и при надобности пополняют земли других категорий.

Тем не менее, земли запаса разрешено использовать для кратковременных проектов, например, на них могут выполняться землеустроительные работы. Такие как, разработка прогнозов, региональных программ либо программ республиканского значения, схем использования и охраны объектов земельных ресурсов и схем землеустройства; проектирование образований новых землевладений, отвод участков земли в реальном выражении; выполнение картографических, почвенных, агрохимических, топографогеодезических, геоботанических и иных работ, связанных с обследованием и изысканием. Специальные фонды земель также могут быть образованы из земель запаса.

В отличие от земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности и иного несельскохозяйственного назначения, тие и состав особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, земель лесного и водного фондов есть земли, основное целевое назначение которых еще не определено. Такими землями являются земли запаса, которые земельное законодательство выделяет в качестве отдельной категории земель.

Состав земель запаса

Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или землепользование, находящиеся в ведении районных исполнительных органов.

Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, переводятся по решению Правительства Республики Казахстан в состав земель запаса. Правовой режим указанных земель определяется в соответствии со

Предоставление земель запаса

Земли запаса предоставляются в собственность или землепользование для нужд сельского хозяйства, частного лесоразведения, промышленности и иных целей в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом. Перевод земель запаса в другие категории осуществляется одновременно с их предоставлением в собственность или землепользование.