**1. ФОРМИРОВАНИЕ СОВРЕМЕННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

**В РК**

 Современное земельное законодательство Казахстана устанавливает задачи по управлению земельными ресурсами и регулированию земельных отношений, а также компетенции и правомочия государственных органов в решении этих вопросов. Высшим органом, в компетенцию которого входят вопросы регулирования земельных отношений является Парламент Республики Казахстан.

При этом основной его задачей является разработка и принятие законодательства, регулирующего земельные отношения, а также устанавливающие компетенции Правительства Республики Казахстан, центрального государственного органа по управлению земельными ресурсами и местных представительных и исполнительных органов в области регулирования земельных отношений и управления земельным фондом. Парламент осуществляет регулирование земельных отношений не только через земельное и природоохранное законодательство, но и через все другие виды законодательства, прежде всего гражданский и налоговый кодекс, а также в отдельных случаях путем ратификации международных договоров и соглашений.

 Наряду с Парламентом РК государственное регулирование земельных отношений осуществляют Правительство РК, министерства и ведомства в пределах их компетенций, центральный исполнительный орган по управлению земельными ресурсами - Агентство РК по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы, а также местные представительные и исполнительные органы РК (Рисунок 5.).

 В функциональном плане регулирование земельных отношений в РК складывается сейчас в несколько направлений - это правовое и административное, экономическое и землеустроительно-экологическое. Правовое и административное регулирование земельных отношений основывается на разработке и принятии законов, указов, постановлений, нормативов и инструкций, а также включает исполнение их и контроль за правильным выполнением требований законодательства.

|  |
| --- |
| Парламент РК: |
| Создание законодательно-правовой базы, земельной политики |
| Правительство РК, министерства, ведомства, в т.ч. Агентство по управлению земельными ресурсами РК, местные представительные и исполнительные органы: |
| Управление и регулирование земельных отношений на основе законодательной и нормативной базы , контроль за соблюдением законодательства, использованием и охраной земель |
| Механизм регулирования земельных отношений в РК |
| Правовой, административный : |
| Законы, указы, постановления, нормативы, инструкции, акты, решения |
| Виды собственности, землепользования, аренды, права и обязанности собственников и землепользователей, сервитуты, категории земель, обращение взыскания, изъятие земельного участка, выкуп, конфискация, охрана земель, штрафы, санкции. |
|  Экономический : |
| Платность земли, земельный налог, арендная плата, механизм изъятия ренты, оценка земельных участков, ценовое зонирование, ипотека земли (залог), операции с землей и правом землепользования (купля-продажа, обмен, дарение, наследование, вторичная аренда земельных участков, передача в уставной капитал)  |
| Землеустроительно-экологический: |
| Размещение, отвод, установление границ земельных участков, оформление правоустанавливающих документов, земельная регистрация и учет, распределение и перераспределение земель, устройство территории землепользований, инвентаризация и зонирование земель, мониторинг, контроль и охрана земель, рекультивация и восстановление земель, развитие орошения, обводнения, соблюдение агротехники, экспертиза проектов отвода земель для несельскохозяйственных целей. |

**Рисунок 1. – Организационная структура и механизм**

**Государственного регулирования земельных отношений**

 Экономический аспект регулирования земельных отношений заключается в выполнении принципа платности землепользования, через земельное налогообложение и арендную плату, оценку земли и ценовое зонирование, позволяющие вести рыночные операции с землей, а также продавать земельные участки государству и право землепользования, развивать ипотечное (залоговое) кредитование крестьянства. Оценка земель и установление порядка изъятия, позволяют вести выкуп и возмещение убытков и ущерба, как землепользователям, так и государству.

 Землеустроительно-экологический аспект регулирования земельных отношений основан на действиях по распределению и перераспределению земельного фонда между категориями, областями, районами, отраслями народного хозяйства, отводу земельных участков, установлению состава и соотношения земельных угодий, учету и земельной регистрации, оформлению право удостоверяющих документов, ведению инвентаризации, мониторинга и охраны земель, рекультивации и восстановлению нарушенных земель, экспертизе проектов по отводу земельных участков для любых целей и т.п.

 В соответствии со ст. 10 закона «О земле» 2001 года ведению Правительства Республики Казахстан в области регулирования земельных отношений подлежат:

 - разработка основных направлений и государственных программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими мероприятиями по охране окружающей среды;

- предоставление и изъятие земельных участков из земель всех категорий в случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий республиканского значения, выполнением международных обязательств и использованием земель для нужд обороны, утверждение порядка отнесения земель к особо охраняемым природным территориям и перечня особо охраняемых природных территорий республиканского и международного значения;

 - утверждение форм документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования и определение порядка их оформления;

 - согласование предложений областных представительных и исполнительных органов по вопросам изменения границ районов и городов областного значения, а также установление и изменение пригородных зон вокруг городов областного значения;

 - утверждение порядка проведения землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель, установление порядка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

 - регулирование земельных отношений между областями и иные вопросы.

 Анализ установленных законом компетенций Правительства по регулированию земельных отношений показывает, что в основном они охватывают наиболее важные вопросы, соответствуют требованиям уровня органа управления, а также незначительно, отличаются от формулировок этой статьи в Указе Президента «О земле» 1995 года. Исключение составляют п.6 и 7 ст.10 Указа, в которых в компетенции Правительства входит установление ставок платы за передачу земельных участков, предоставляемых в землепользование государством или государственными землепользователями и установление порядка определения оценочной стоимости права землепользования.

 Эти пункты в законе «О земле» 2001 года отсутствуют, хотя в п.6 ст.8 (Платежи за землю) говорится, что базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении на возмездной основе в частную собственность, а также при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

**Лекция 2. Компетенции и задачи госорганов управления земельными ресурсами РК**

Очевидно, что эти функции должны входить в круг компетенций Правительства, так как и сами базовые ставки и порядок определения оценочной стоимости земельных участков и права землепользования могут периодически меняться и уточняться. Кроме того, Правительство утверждает положение о Центральном исполнительном органе (Агентство) по управлению земельными ресурсами и его органах на местах, которые непосредственно ведут работу. Рассмотрим в сравнительном аспекте компетенции местных исполнительных органов власти по управлению земельными ресурсами в Казахстане. (таблица 8.) Анализ компетенций местных исполнительных органов показывает, что в законе «О земле» 2001 года расширены полномочия областных акиматов по управлению земельными ресурсами.

Таблица 1. - Сравнительный анализ компетенций местных исполнительных органов по управлению земельными ресурсами по Закону «О земле» 2001года

|  |  |
| --- | --- |
|  Компетенции | Местные исполнительные органы |
| 1.Разработка областных (районных) программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов. | Областные, районные (городские). |
| 2.Выдача разрешений на занятие земельных участков для проведения изыскательских работ | Областные, районные (городские), поселковые, аульные и сельские |
| 3.предоставление земельных участков под скотопрогонные трассы. | областные |
| 4.предоставление земельных участков государственным сельскохозяйственным НИИ, учхозам, ОПХ и др. | областные |
| 5.резервирование земель для создания особо охраняемых территорий всех видов. | областные |
| 6.регулирование земельных отношений между районами. | областные |
| 7.разработка планов земельно-хозяйственного устройства территории населенного пунктов. | Районные, городские, поселковые, аульные и сельские.  |
| 8.образование и использование спецземфонда района | Районные, городские |
| 9.предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование. | Районные, городские, поселковые, аульные и сельские |
| 13.изъятие, выкуп земель для государственных надобностей. | Районные, городские, поселковые, аульные и сельские |
| 15. осуществление контроля за использованием и охраной земель. | Районные, городские, поселковые, аульные и сельские |

 Так, в сравнении с нормами Указа «О земле» 1995 года добавлены ряд полномочий: это пункты 6 и 7 таблицы 17., в то же время выведен, пункт 1., ст.12 Указа (проведение землеустройства, ведение земельного кадастра и мониторинга земель в пределах области), что можно было сохранить, так как несмотря на то, что это прямая функция Агентства по управлению земельными органами и его территориальных органов и входит в их компетенцию, часть этих работ может финансироваться из местного бюджета, что несомненно способствовало бы улучшению использования и охраны земель.

 Значительно расширены полномочия районных, городских, поселковых, аульных и сельских исполнительных органов по управлению земельными ресурсами. В то же время, возможности по осуществлению этих функций ими в законе на наш взгляд, учтены недостаточно. Так, компетенция таких местных исполнительных органов как поселковые, аульные (сельские) по таким пунктам как: - выдача разрешений на занятие земельных участков для проведения изыскательских работ; - предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование; - изъятие и выкуп земель для государственных надобностей; нам представляется излишней, было бы правильнее оставить решение их в компетенции районных и городских исполнительных органов (акиматов), а за органами более низкого уровня оставить согласование и подготовку вопросов.

 Впервые, в земельном законодательстве, расширены полномочия местных представительных органов - они утверждают программы (областные, районные, городские) по рациональному использованию и охране земель, планы земельнохозяйственного устройства населенных пунктов, а также бюджеты расходов на эти мероприятия, могут заслушивать отчеты руководителей местных исполнительных органов и организаций о состоянии использования и охраны земель.

 В управлении земельными ресурсами в той или иной мере принимают участие многие министерства и ведомства республики. Так, Министерство сельского хозяйства, подведомственные ему комитеты и их территориальные органы осуществляют государственные функции управления по отношению к субъектам земельных правоотношений, поэтому само Министерство сельского хозяйства, его комитет по водным ресурсам и их органы, должны осуществлять такие функции как - разработка и осуществление государственных программ рационального использования и охраны земель, повышения плодородия почв, ведения мелиорации и водохозяйственного строительства и орошения земель, проводить работу по контролю использования и охраны земель на местах.

|  |
| --- |
| Парламент Республики Казахстан |
| Правительство Республики Казахстан |
| Министерство сельского хозяйства  | Агентство по управлению земельными ресурсами | Министерство экологии и природных ресурсов |
| Другие министерства и ведомства |
| Территориальные органы министерств и агентства |
| Местные представительные и исполнительные органы |

**Рисунок 2. - Структура государственных органов управления земельными ресурсами РК**

 То же относится и к Национальному аграрному центру аграрных исследований (НАЦАИ) Министерства образования и науки, в ведении которого находятся государственные научно-исследовательские учреждения, их опытные станции и хозяйства. Большая роль в проведении государственного контроля рационального использования и охраны земель отводится Министерству экологии и природных ресурсов, его комитету лесного хозяйства, которые непосредственно, в силу своих правомочий и задач должны постоянно и непосредственно проводить работу по управлению земельным фондом. При этом Комитет лесного и охотничьего хозяйства, в ведении подведомственных ему организаций и предприятий находятся земли лесного фонда, полностью несет функции по охране и рациональному использованию этих земель. Другие министерства и ведомства, в управлении которых находятся землепользователи, обязаны контролировать выполнение ими требований земельного и природоохранного законодательства.

**Лекция 3. Организационная структура органов государственного**

**управления земельными ресурсами РК до реформы 2016 года**

 До настоящего времени, главной государственной структурой, осуществляющей управление земельными ресурсами, являлось Агентство Республики Казахстан, представляющее собой вертикальную структуру управления с территориальными органами, охватывающими всю территорию страны. Агентство имеет во всех областях, городах Астане и Алматы территориальные органы: комитеты по управлению земельными ресурсами.

 В законе «О земле» 2001года (ст.11) значительно расширены компетенции и права центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами, в сравнении с полномочиями организованного по Указу «О земле» 1995 года Госкомитета по земельным отношениям и землеустройству (таблица 18).

 В новом земельном законодательстве значительно расширены компетенции Агентства по управлению земельными ресурсами в сравнении с предшествующим ему органом - Госкомитетом по земельным отношениям и землеустройству, который вначале был создан как самостоятельный орган, а затем был включен в состав Министерства сельского хозяйства РК. При этом, расширение полномочий, продиктовано прежде всего ходом земельной реформы, развитием рыночных отношений. Вследствие этого Агентству и его территориальным органам придаются значительные контрольные функции, направленные на охрану земельного фонда, предотвращение и устранение нарушений земельного законодательства. Отметим, также, что в составе Агентства теперь имеется такой орган как государственная земельная инспекция, ее функции и задачи, обобщение работы приведено в разделе 4.2.

 В таблице 15. приведен анализ компетенции Агентства и его органов в вопросах управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений, в то же время фактически его функции значительно шире, так как в его ведении теперь находятся все предприятия и организации проводящие в республике геодезические, аэрофотогеодезические, картографические и геоинформационные работы, картпредприятия и другие.

Таблица 3. - Компетенции центрального уполномоченного органа (Агентства) по управлению земельными ресурсами и его органов на местах

|  |  |
| --- | --- |
| Компетенции  | Примечание  |
| Новые компетенции Агентства и его органов: |
| 1.лицензирование производства землеустроительных работ; | Агентство |
| 2.организация работ по зонированию земель; | Все органы Агентства  |
| 3.определение оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством; | Областные, районные, городские органы, кадастровые филиалы |
| 4.определение делимости и неделимости земельных участков; | Те же |
| 5.выявление неиспользуемых земель и земель, используемых с нарушением законодательства; | Земельные инспекции и другие органы  |
| 6.принятие мер по устранению нарушений законодательства; | Те же |
| 7.проведение экспертизы республиканских, областных, районных программ, схем и проектов, затрагивающих вопросы использования и охраны земель; | Агентство, областные органы, ГосНПЦзем |
| 8.приостановление строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, геологоразведочных и других работ при нарушении земельного законодательства; | Агентство, территориальные органы, инспекции |
| 9.выдача обязательных для исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства; | Те же |
| 10.рассмотрение дел об административных правонарушениях в области земельного законодательства. | Те же |

 В ведении Агентства находятся республиканские государственные предприятия, по отношению, к которым Агентство осуществляет функции субъекта права государственной собственности: - Государственный научно-производственный центр земельных ресурсов и землеустройства (ГосНПЦзем), его дочерние (областные) предприятия с районными и городскими кадастровыми филиалами (центрами);

- Государственный институт сельскохозяйственных аэрофотогеодезических изысканий (ГИСХАГИ);

 - Казенные предприятия: «Казгеокарт», «Южгеодезия», «Картография», «Астанатопография», «Национальный картографо-геодезический фонд», «Запгеодезия», «Центрмаркшейдерия», «Севгеодезия», «Востокгеодезия».

|  |
| --- |
| Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами |
| Областные (14) и городские (Астана и Алматы) комитеты по управлению земельными ресурсами, их районные представительства |
| Государственные республиканские предприятия, по отношению, к которым Агентство осуществляет функции субъекта права государственной собственности |
| Государственный институт сельскохозяйственных аэрофотогеодезических изысканий (ГИСХАГИ) | Государственный научно-производственный центр земельных ресурсов и землеустройства (ГосНПЦзем) | Казенные геодезические и картографические предприятия (9 предприятий) |
| Областные дочерние предприятия (14) |
|  Кадастровые филиалы (центры) областных дочерних предприятий в районах и городах |

**Рисунок 4. - Структура бывшего Агентства РК по управлению**

**земельными ресурсами**

 Основными задачами Агентства Республики Казахстан как определено в Постановлении Кабинета Министров РК «Вопросы Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами» № 1776 от23.11.1999 г. являются:

* Проведение единой государственной политики в области управления земельными ресурсами, регулирования земельных отношений, геодезии и картографии;
* Организация и осуществление работ по проведению земельной реформы, ее научное, кадровое и методическое обеспечение, разработка и реализация мероприятий по землеустройству, геодезии и картографии;
* Организация и ведение мониторинга земель, государственного земельного кадастра в установленном порядке;
* Создание и ведение банка данных о состоянии земельных ресурсов Республики Казахстан;
* Организация зонирования земель;
* Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель в установленном порядке;
* Осуществление государственного геодезического надзора и защита соответствующей информации.

 Агентство в установленном законодательством порядке осуществляет следующие функции:

* Обобщает практику применения земельного законодательства, разрабатывает предложения по его совершенствованию;
* Принимает меры к устранению нарушений земельного законодательства;
* Составляет ежегодные республиканские отчеты о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям, собственникам земельных участков и землепользователям, о государственном контроле за использованием и охраной земель, о рекультивации нарушенных земель, снятии и использовании плодородного слоя почвы;
* Издает и распространяет сборники и другие материалы по использованию земельных ресурсов;
* Создает государственный республиканский картографо-геодезический фонд и картографический фонд земельных ресурсов территории республики;
* Создает географические информационные системы территории республики;
* Устанавливает порядок использования топографо-геодезических, картографических и аэросъемочных материалов, относящихся к государственным секретам, а также организует контроль, за их учетом, размножением и хранением в организациях;
* Представляет интересы Республики Казахстан в международных организациях по вопросам управления земельными ресурсами, геодезии и картографии, поддерживает отношения с соответствующими службами других государств;
* Осуществляет топографо-геодезические и картографические работы по делимитации и демаркации государственной границы Республики Казахстан;
* Взаимодействует с центральными и местными исполнительными органами Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений, использования и охраны земель, проведения земельной реформы, регистрации прав на недвижимое имущество;
* Разрабатывает предложения по установлению платы за землю;
* Определяет делимость и неделимость земельных участков;
* Определяет стоимость конкретных земельных участков (права землепользования) при их продаже в частную собственность, предоставлении в землепользование государством;
* Выявляет неиспользуемые земли и земли, используемые с нарушением законодательства;
* Проводит экспертизу республиканских, областных, районных программ, схем и проектов, затрагивающих вопросы использования и охраны земель;
* Участвует в формировании государственных заказов на научно-изыскательские, опытно-конструкторские и проектно-изыскательские работы для целей землеустройства, геодезии и картографии;
* Координирует деятельность в части проведения ими в установленном порядке, работ по землеустройству, топографо-геодезических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;
* Изготавливает и выдает документы, удостоверяющие право на землю;
* Организует подготовку, переподготовку и повышение профессиональной квалификации работников органов по управлению земельными ресурсами, геодезии и картографии;
* Обеспечивает регистрирующие органы Министерства юстиции Республики Казахстан земельно-кадастровыми картами и планами земельных участков;
* Осуществляет иные функции, возложенные на него правительством.

В целях реализации основных задач и осуществления своих функций Агентство имеет право в установленном законодательством порядке:

1)запрашивать и получать от государственных органов, иных организаций, должностных лиц и граждан необходимую информацию по вопросам использования и охраны земель;

2)вносить на рассмотрение исполнительных органов предложения о прекращении права собственности на земельные участки и права землепользования по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

3)вносить предложения об отмене решений местных исполнительных органов, противоречащих земельному законодательству;

4)осуществлять лицензирование в пределах своей компетенции;

5)осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

 Организация деятельности Агентства возложена на Председателя, назначаемого на должность и освобождаемого Правительством Республики Казахстан. Председатель Агентства имеет двух заместителей, в том числе одного первого, назначаемых и освобождаемых от должности Правительством Республики Казахстан по его представлению. Председатель руководит работой Агентства, осуществляет контроль за деятельностью территориальных органов, а также в пределах своей компетенции, подведомственных организаций и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами задач и осуществление им своих функций.

 В полномочия Председателя Агентства входит:

* определение обязанностей и полномочий своих заместителей и руководителей структурных подразделений Агентства;
* назначение на должности и освобождение работников Агентства, руководителей территориальных органов, подведомственных республиканских государственных организаций, наложение поощрений и взысканий на сотрудников Агентства и руководителей территориальных органов и подведомственных организаций;
* утверждение структуры и штатного расписания Агентства, положения о структурных подразделениях Агентства и его территориальных органов и подведомственных предприятий;
* представление Агентства в государственных органах и иных организациях в соответствии с законодательством и другие.

|  |
| --- |
| ПредседательАгентства по управлению земельными ресурсами |
| Первый заместитель | Заместитель председателя по геодезии, картографии, ГИС |
| Отдел финансирования и бухгалтерского учета (5 чел.) | Отдел геодезии, картографии и ГИС (5 чел.) |
| Начальник управления землеустройства и земельного кадастра (1 чел.) |
| Отдел землеустройства (5 чел.) | Отдел земельного кадастра и мониторинга (5чел.) | Госконтроль использования и охраны земель (государственная земельная инспекция) (5чел.) |
| Юридический отдел, кадровая служба (4 чел.) | Административно-хозяйственный отдел (7 чел.) |

**Рисунок 5.- Организационная структура центрального аппарата Агентства по управлению земельными ресурсами РК**

Для выполнения поставленных задач и функций Агентство по управлению земельными ресурсами Республики Казахстан имеет свой центральный аппарат, структура которого к настоящему времени сложилась следующая. Центральный аппарат Агентства включает председателя, двоих заместителей, один из которых - первый заместитель, начальника управления землеустройства и земельного кадастра, в состав которого входит три отдела, а также отдел геодезии и ГИС, отдел финансирования и бухгалтерского учета, юридический отдел и административно-хозяйственный обслуживающий персонал, подчиненные соответствующим заместителям председателя (Рис.18.).

|  |
| --- |
| Председатель областного комитета по управлению земельными ресурсами (УЗР) |
| Заместитель председателя | Начальник областной государственной земельной инспекции |
| Отдел землеустройства и земельного кадастра (3 - 4 чел.) | Областная земельная инспекция (4 - 5 чел.) |
| Бухгалтерская служба, административно - обслуживающий персонал (4 - 5 чел.) |
| Начальник районного (городского) представительства областного комитета по УЗР |
| Специалисты представительства (2 - 3 чел.) | Земельная инспекция (2 - 3 чел.) |

**Рис. 6. - Организационная структура аппаратов территориальных (областных, районных, городских) органов Агентства по управлению земельными ресурсами**

 К настоящему времени в территориальных органах по управлению земельными ресурсами сложились следующие структуры и аппарат (Рис.6.). Областные комитеты возглавляются председателем, у которого имеется два заместителя - это первый заместитель и начальник областной государственной земельной инспекции, которым подчинены соответствующие отделы, кроме того, имеется административно-обслуживающий персонал и бухгалтерская служба. В районах и городах областного подчинения, ранее организованные комитеты в настоящее время реорганизованы в районные (городские) представительства, которые возглавляет начальник, которому подчинены специалисты представительства и инспектора земельной инспекции.

 Как видим, в аппаратах территориальных органов число специалистов находящихся на бюджетном финансировании незначительно, в то же время объемы работ из года в год увеличиваются. Поэтому если на областном уровне, основную часть работ по ведению земельного кадастра, землеустройству, мониторингу земель выполняют дочерние государственные предприятия (ДГП) ГосНПЦзем, то на районном (городском) уровне, выполнение непоредственно землеустроительно - кадастровых работ могут обеспечить формирующиеся кадастровые филиалы и бюро от областных ДГП ГосНПЦзем, работающие в основном на хозрасчете, за счет средств получаемых от государственных и негосударственных заказчиков. Обеспечение их современной компьютерной техникой, оргтехникой и электронными геодезическими приборами позволяет им решать поставленные задачи. Так в Алматинской области успешно работают кадастровые филиалы в Карасайском, Талгарском, Энбекшиказахском районах.

 Анализ работы территориальных органов системы Агентства по управлению земельными ресурсами РК показал наличие недостатков в кадровом обеспечении, так на многих низовых уровнях, это районный, поселковый и сельский органы - представительства и инспекции, в основном работают специалисты не имеющие базового специального образования, работавшие ранее в многочисленных органах и организациях не имевших отношения к землеустройству, кадастру и управлению земельными ресурсами.

 Даже на областном и городском уровнях, к примеру, в Алматинской областной государственной земельной инспекции работают ветврачи, зоотехники, строители и ни одного инженера-землеустроителя и тем более инженера-кадастровика, которых начали готовить недавно, в земельной инспекции г. Алматы из 7 человек только один инспектор имеет базовое образование и работал ранее в горкомземе. В то же время выпускники высших учебных заведений по этим специальностям не найдя работу, работают не по специальности.

 В системе Агентства по управлению земельными ресурсами РК не на уровне поставлена работа по повышению квалификации специалистов и их переподготовке на современной основе, нет специальных пунктов, центров, постоянно действующих институтов и курсов повышения квалификации, то есть нет системы.

В то же время в Российской Федерации имеется около 2300 районных (городских) комитетов системы Госкомзем, за 10 лет все председатели комитетов прошли переподготовку, а большая часть из них прошли стажировку в Англии, Австралии, Швеции, только за 2000 год по данным Росземкадастра, прошли переподготовку 6,5 тыс. специалистов, более 1250 комитетов были оснащены современными программно-техническими комплексами.Выделяются большие финансовые средства на техническое оснащение высших и средних учебных заведений, готовящих кадры в области землеустройства, геодезии, земельного кадастра, картографии, так на эти цели в Федеральной программе предусмотрено 380,0 млн. рублей, на финансирование НИОКР - 10 млн. рублей, а всего на обеспечение работ по картографическому, геодезическому и землеустроительному обеспечению кадастровых работ выделяется в 2000 году около 2082 млн. рублей.

 В целях улучшения государственного управления и регулирования земельных отношений, неоходимо осуществить следующие организационные меры: укрепить материально-техническую базу территориальных органов Агентства по управлению земельными ресурсами, сохранив за ними основные функции государственного управления: государственный контроль за охраной и использованием земель, организацию землеустройства, ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель на территории Республики Казахстан в целом; создать во всех областях, городах и районах учреждения - кадастровые филиалы (бюро) и передать им часть управленческих функций территориальных органов Агентства, функции по оказанию услуг при проведении землеустроительных и кадастровых работ, а также функции по оценке земель для государственных и иных нужд.

 При этом создание кадастровых бюро произвести с использованием базы предприятий системы ГосНПЦзем и других организаций, подведомственных Агентству по управлению земельными ресурсами; финансирование кадастровых бюро осуществлять за счет средств соответствующих бюджетов, а также средств, поступающих от юридических лиц и граждан за произведенные работы и оказанные услуги.

 Необходимо повысить роль Министерства сельского хозяйства РК в сфере осуществления государственной политики в области мелиорации земель, организации разработки, экспертизы и реализации республиканских и областных программ проведения земельных преобразований в сельской местности, оказания помощи органам исполнительной власти республики в организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Оно же должно осуществлять контрольные функции за землепользованием сельскохозяйственных предприятий.

 Министерство юстиции осуществляет функции по регистрации прав на землю, как объект недвижимости. Министерство финансов должно осуществлять экспертизу программ в части развития землепользования, являться заказчиком и финансировать работы по реформе, развивать земельное налогообложение и контролировать выплату налогов землепользователями и арендной платы арендаторами. Министерству экологии и биоресурсов необходимо осуществлять контроль за деятельностью субъектов землепользования при восстановлении деградированных и нарушенных земель, сохранение лесных массивов, земель охраняемых природных территорий.

Правовое обеспечение развития земельной реформы предусматривает: развитие законодательства, регулирующего отношения собственности на землю и другую недвижимость; создание гарантий конституционных прав граждан на землю; принятие законодательных актов, предусматривающих правовой механизм эффективного управления землей, создание рыночной инфраструктуры; развитие законодательства, регулирующего рынок земли и другой недвижимости; правовое обеспечение рационального использования и охраны земель, как в сельскохозяйственной, так и несельскохозяйственной сферах.

**Лекция 4. Регистрация и учет земельных участков, основные виды землеустроительных и кадастровых работ**

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

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

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

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

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

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

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

 Правовые основы государственной регистрации земельных участков и землепользований в соответствии с новым земельным законодательством показаны на рисунке 18.

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

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

 В республике признаются законодательством и охраняются государственная и частная собственность на землю. Вся земля, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, является государственной собственностью.

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

**Рисунок 7. - Правовые основы государственной регистрации земельных участков и землепользований в РК**

Частная собственность на землю выступает в виде собственности граждан и негосударственных юридических лиц. В частной собственности граждан могут находиться земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного строительства.

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

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

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

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

 Последовательность действий при государственной регистрации земельных участков и землепользований иллюстрируется рисунком 18. Работы по оформлению всех законно происходящих изменений и внесение соответствующих уточнений в первичные регистрационные данные и документы осуществляются в порядке *текущей регистрации* землепользований. Таким образом, обеспечивается поддержание земельно-регистрационных данных на уровне современности..

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

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

**Рисунок 8 - Последовательность действий при государственной регистрации земельных участков**

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

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

землепользовчение регистрационных данных для усиления охраны права собственности и права землепользования, при проведении операций с земельными участками, в случаях изъятия земель в государственных надобностей, при решении земельных споров и т.п.

**Лекция 5. Учет земель (земельных участков, землепользований)**

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

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

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

***Объектом*** государственного учета является весь единый земельный фонд республики Казахстан. Государственный учет земель представляет собой определенную систему, которая включает учет количества и качества земель. Учет ведется по фактическому состоянию и использованию земель на основе доброкачественных планово-картографических материалов. Учету подлежит весь земельный фонд в разрезе административно- территориальных единиц, категорий земель и землепользователей, землепользований и угодий, нами предлагается следующая схема классификации (Рис.19). Качество земельных угодий определяется по качеству почв, рельефу, составу травостоя, мелиоративному состоянию и т.п.

 Поскольку объектом государственного учета земель является весь государственный земельный фонд, то учету подлежат все земли, входящие в его состав, независимо от того, в чьем пользовании и ведении они находятся, используются они или нет на данный момент. Свободные, нераспределенные земли учитываются в составе категории земель государственного запаса. Другими словами, должен соблюдаться принцип *охвата учетом всех земель* единого государственного земельного фонда. Это позволяет правильно определить общую площадь, состав и распределение его по категориям земель, землепользователям и угодьям. На рисунке 5 показана классификация земельно-кадастровых единиц и элементов при ведении земельного учета, принятая в Республике Казахстан.

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

**Рисунок 9. - Классификация земельно-кадастровых единиц и элементов при учете земель**

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

 Земельные ресурсы при учете можно классифицировать (Рис.5.). Важно также установить ***согласованность***по времени получения и записи соответствующих учетных сведений. Ясность и доступность данных учета облегчает практическое использование его результатов. Земельно-учетные сведения следует показывать не только в текстовой документации, но и обязательно отражать на планово-картографической основе, что значительно облегчилось с введением учета на магнитных носителях с использованием компьютерной технологии, позволяющей хранить и выдавать информацию (цифровые таблицы, текст, графики, диаграммы, картограммы и электронные карты).

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

**Рисунок 10. - Классификация земельных ресурсов при учете земель**

**Лекция 6. Виды и технология работ по регистрации и учету земель и связанных с ними объектов недвижимости.**

 В зависимости от задач, содержания и специфики работ земельный учет, подразделяется на*основной (первичный) и текущий (последующий).* Эти два вида учета взаимосвязаны между собой и представляют определенные этапы единого процесса земельного учета. На наш взгляд, сложившиеся связи между видами земельно-учетной документации может иллюстрировать схема (Рис. 11).

 Задачами *основного учета*являются:

* получение, систематизация анализ всех имеющихся на учитываемую территорию плановых материалов;
* проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и плановых материалов;

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

**Рисунок 11. - Виды земельно-учетной документации и связи между ними**

* определение размеров, качественного состояния, распределения и использования земель всей учитываемой территории;
* изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов и внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
* определение состава и распределения земельного фонда по категориям земель, землепользователям, угодьям и их качественной характеристики по административным единицам (районам, областям).

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

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

 Для того, чтобы судить о масштабах работ, связанных с проведением первичного учета, в качестве примера приведем некоторые данные. Общая площадь земельного фонда Республики Казахстан (272,45млн.га.) учитывается и характеризуется по 14 областям, 161 административным районам, 302 городам и поселкам и 7164 сельским населенным пунктам. Во владении граждан имеется 230,5тыс.га земель личных подсобных хозяйств, 102,2 и 85,0тыс. га земель отведенных под садоводство и огородничество.

 Число первичных землепользований составляет: крестьянских хозяйств-90,9 тыс.; сельскохозяйственных кооперативов - 3310; хозяйственных товариществ - 2, 9 тыс.; производственных кооперативов - 2,2 тыс.; других негосударственных предприятий - 1,4 тыс.; государственных сельскохозяйственных - 1,6 тыс..

 Нами предложена схема, характеризующая связи частей земельного учета, последовательность действий. (Рис. 8.). Выявленные и зарегистрированные при проведении первичного учета сведения с течением времени перестают соответствовать действительности. Это объясняется тем, что в процессе хозяйственного использования в составе и распределении земли происходят определенные изменения. Так, в последние годы в связи с персонификацией земельных долей, отводом земель крестьянским хозяйствам, кооперативам и товариществам, изменилось распределение земель в сельских районах.

 Кроме того, происходит трансформация угодий, примерно в 20% сельскохозяйственных предприятий ежегодно изменяется состав угодий. В связи с сокращением мелиоративных мероприятий меняется качественное состояние пашни и природных кормовых угодий.

 В задачу *текущего* учета входит: выявление и запись сведений о происшедших изменениях в распределении, количестве и качестве земель, нахождение ошибок, допущенных при первичном учете и внесении соответствующих уточнений. В документах фиксируются лишь законные изменения, поэтому при текущем учете определяют не только фактически происшедшие изменения, но и их правомерность.

При проведении текущего учета используются материалы основного учета и измеряют лишь те части территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель. Съемки и изготовление плановых материалов, как правило, не производят.

 Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и характером работ. По своему характеру изменения могут быть следующих видов: в площадях угодий в связи с трансформацией угодий; в площадях учитываемых

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

**Рисунок 12. - Земельный учет. Составные части, их связь, задачи, последовательность действий**

классов земель; в качественном состоянии почв; в размерах землепользований и других учетных единиц в связи с отводом и изъятием земель; в площадях территорий административных единиц.

 Между основным и текущим учетом существует связь, первый создает основу для ведения второго, второй, обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности.

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

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

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

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

 Следует особо подчеркнуть, что графический способ при учете земель не только отражает учитываемый объект и его составные части, но и дает возможность получить необходимую первичную информацию об объекте и отразить происходящие в нем с течением времени изменения.

 Учет земель проводится по фактическим размерам и состоянию земельных угодий. При этом применяется определенная классификация земель по угодьям, более детально учитываются по видам и подвидам сельскохозяйственные угодья (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокос, пастбище) (Рис. 9.).

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

**Рисунок 13. - Классификация земельных угодий при учете земель**

Материалы исследований этого раздела иллюстрируют изменения в методологических параметрах формирующейся системы земельного кадастра в сравнении с советским кадастром, это касается, прежде всего, принципов кадастра, его состава, функциональных блоков и их содержания, эти изменения обусловлены необходимостью регулирования земельных отношений, введением земли в рынок, введением различных форм частной собственности и землепользования, необходимостью обеспечения в этих условиях кадастровой информацией управление земельными ресурсами.