

## **Учебно-методический комплекс КазНУ им. Аль-Фараби**

Специальность: Юриспруденция

### **Дисциплина: Проблемы правового регулирования государственной регистрации прав на землю и природные ресурсы**

#### **Лекция 1. Понятие, предмет, источники и система государственного регулирования регистрации прав на землю.**

Земля – территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда.

Существует множество точек зрения по определению предмета Земельного права Республики Казахстан. А.Е. Еренов - «Земельное право регулирует отношения собственности, отношения по управлению землей, отношения землепользования и отношения по охране земельных ресурсов страны». Б.В. Ерофеев «Земельное право – самостоятельная отрасль права, направленная на регулирование земельных отношений и имеющая своей задачей закрепление, совершенствование и создание эффективного земельного строя, основанного на государственной, частной и коллективной собственности на землю юридическими и физическими лицами, обеспечение рационального использования и охраны земель, надлежащие условия для равноправного развития различных форм хозяйствования, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды и охраны прав граждан, предприятия, учреждений и организаций». А.Х.Ходжиев: Земельное право - самостоятельная отрасль национальной правовой системы, представляет собой совокупность взаимосвязанных правовых норм, направленных на регулирование отношений по использованию и охраны земли как природного ресурса и объекта хозяйствования, условий и средств производства в целях организации ее рационального использования и охраны, воспроизводства плодородия почв, сохранении и улучшении природной среды, создание условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, охраны права на землю граждан и юридических лиц, создание и развитие земельного рынка, укрепление законности в области земельных отношений. *ывод.*

Земельное право Республики Казахстан – отрасль права, которая состоит из совокупности правовых норм по регулированию земельных отношений.

Предметом Земельного права - являются земельные отношения.

Предметом Земельного права- отношения, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земель и регулируемые нормами земельного права.

Указ Президента Республики Казахстан «О земле» п. 8 ст. 1 «Не все отношение, возникающие в связи с землей, являются земельными. Земельными представляются отношение, носящие экономический характер и возникающие по поводу земли как средство производства и объекта

присвоение, юридическим выражением которых является правом собственности и право землепользованием».

Вывод:

Наряду с земельным законодательством часто применяется нормы гражданского, экологического, финансового, административного, аграрного, горного и др. Предметом Земельного права являются общественные отношения, объектом которых является земля.

Объектом земельных отношений – являются все земли на территории Республики Казахстан.

## **Лекция 2. Органы осуществляющие государственную регистрацию, их компетенции.**

Государственные органы при регулировании государственной регистрации прав на землю применяют методы установленные законодательством РК. Под методом понимается способ воздействия норм данной отрасли права на поведение участников общественных отношений, т.е. земельных отношений. Земельное право имеет присущие ему методы правового регулирования земельных правоотношений.

Методы:

1) Административно-правовой

Возникновение изменение или прекращение земельных правоотношений происходит на основании административно-правового акта – решения(постановления) государственного органа. Для административно-правового метода регулирования общественных отношений характерно проявление «власти и подчинения». Этот метод не исключен в земельных отношениях. С особой силой административно-правовой метод регулирования земельных отношений проявляется в случаях обнаружения нарушения земельного законодательства также при необходимости их предупредить.

Виды методов земельного права:

2) Императивный. Применяется при реализации функций государственного управления земельных отношений .

3) Диспозитивный. Для реализации права собственности на землю и права землепользования дающий собственнику или землепользователю возможность самостоятельного решения хозяйственных вопросов, связанных с использованием земельных участков.

*Диспозитивный метод делится на виды:*

- Рекомендательный- предоставление субъектам возможность альтернативного поведения.
- Санкционирующий- предоставление субъекту права реализовать свои земельные полномочия с разрешения уполномоченного государственного органа.
- Делегирующий- предоставлении прав и свобод субъектам земельных правоотношений по тому или иному кругу правомочий.

*Императивный метод делится на виды;*

- Установлений права и обязанностей субъектов правоотношений
- Запреты
- Экологический- делится на земельно-правовой ; земельно-экологический /

### **Лекция 3. Порядок и особенности осуществления государственной регистрации прав на землю.**

Согласно Постановления Правительства РК от 29.01.2007г. за №64 с 2007г. функции по регистрации прав на недвижимое имущество были переданы с РГП «Центр по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики казахстан» органам юстиции.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - обязательная процедура признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре.

Согласно Стандартам оказания государственных услуг, утвержденных Постановлением Правительства от 15.12.2009г. за №2121, государственная услуга «Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимое имущество» оказывается территориальными органами юстиции через Центры обслуживания населения (далее ЦОН).

Для того, чтобы зарегистрировать право на недвижимое имущество, в соответствии со ст.21 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее Закон РК), заявитель представляет в ЦОН следующие документы: заявление о государственной регистрации установленного образца; правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие объект регистрации с приложением технического паспорта недвижимости и (или) идентификационного документа на земельный участок; копию документа, удостоверяющего личность заявителя (физического лица) и уполномоченного представителя заявителя; документ, подтверждающий оплату сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (в соответствии со ст.456 Налогового Кодекса, в случае ускоренной регистрации, согласно Постановления Правительства РК за №428 от 30.03.2009г.); иные документы, предусмотренные настоящим Законом.

Далее документы передаются в органы юстиции для проверки их соответствия действующему законодательству, включая проверку законности совершаемой сделки и (или) иных юридических фактов (юридических составов), являющихся основанием возникновения, изменения, прекращения прав (обременений) на недвижимое имущество или иных объектов государственной регистрации. По результатам проверки регистрирующий орган либо приостанавливает, либо отказывает в государственной регистрации либо выдает правоустанавливающий документ с отметкой о произведенной регистрации.

Согласно ст.9 Закона РК каждый гражданин, который приобрел недвижимость, обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации не позднее шести месяцев с момента наступления юридического факта, являющегося основанием для возникновения права (обременения права), в том числе нотариального удостоверения договора, вступления в силу решения суда, выдачи иных правоустанавливающих документов.

Под системой понимается совокупность земельно-правовых институтов, каждый из которых состоит из группы земельно-правовых норм регулирующих однородные земельные отношения.

Земельное право, как отрасль права состоит из общей и особенной части.

#### **Общая часть:**

Содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом. Право собственности на землю; компетенция государственных органов в области регулирования земельных отношений, земельный участок как объект права собственности и иных вещных прав; порядок предоставления земель в собственность, сервитуты, залог земель, участка, право землепользования, права и обязанности собственников земель и землепользователей; прекращение права собственности, плата за землю, охрана земель, землеустройство, мониторинг, земельный кадастр, разрешение земельных споров и ответственность за нарушение земельного законодательства.

#### **Особенная часть:**

Охватывает нормы регулирующие отдельные виды земельных отношений. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, правовой режим земель населенных пунктов, правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного не сельскохозяйственного назначения, правовой режим земель особо охраняемых природных территорий, правовой режим земель лесного фонда, водного фонда и правовой режим земель запаса.

#### **Лекция 4. Понятие, виды и цели сделок совершаемых по поводу земли.**

Все возрастающее усиление антропогенной нагрузки на землю в связи с ростом населения нашей планеты и научно-технического прогресса требует выработки всеобъемлющих программ и действий по охране и рационального использования земельных ресурсов. Эти программы или действия могут носить социально-политический, экономический, культурно-просветительский, идеологический и правовой характер. Все эти меры человеческой деятельности не должны отрицать друг друга, и, разумеется, будут эффективны при единовременном комплексном внедрении. Но, построение подлинно демократического государства и гражданского общества требует от нас создания для них правовой базы и разработка механизма их реализации в жизнь. Несмотря на «видимый» конституционный суверенитет бывших Союзных республик, они не имели независимую национальную правовую базу, регулиющую земельные отношения с учетом местных природно –

социально – экономических условий. Принятие 13 декабря 1968 года «Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» закрепило единую правовую базу распределения, владения и использования земельных ресурсов по всему пространству Союза. Земля, являясь исключительной собственностью государства, может находиться в его распоряжении через уполномоченные органы власти и управления. «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» от 28 февраля 1990 года несколько изменили положение о государственном суверенитете Республики Казахстан на право землепользования. Но этот закон не дал возможности развития различных форм собственности на землю.

Обретение государственной независимости бывших Союзных республик привело к разработке самостоятельных правовых основ регулирования земельных отношений с учетом менталитета, национального признака и природно-экономических условий. Все, без исключения, нормы национального земельного законодательства были направлены на охрану и рациональное использование земельных ресурсов. Так как везде и во всех случаях самостоятельности земля, являясь объектом естественной природы, служила основным средством жизни граждан и фактором национальной безопасности.

В условиях независимости в Республике Казахстан изменилось содержание общественных отношений по поводу земли. Земельная реформа и перестройка государственного социально-экономического управления происходила на основе развития самостоятельности и демократизации земельных отношений, расширения прав собственников земли и землепользователей, частичного устранения командно-административного метода организации землепользования и землеустройства. Национальное земельное законодательство дало возможность реализации различных форм собственности и хозяйствования на земле. Развивались институты права частной собственности на землю и аренды земли. Государственное управление земельным фондом сочеталось с широкой самостоятельностью хозяйств. В следствии изменился весь спектр распределения, владения, использования и аренды земли. Так, например, согласно ст. 3 конституционного закона «О государственной независимости Республики Казахстан» от 16 декабря 1991 года земельное пространство республики перешло в исключительную собственность Республики Казахстан. Это положение было закреплено в ст. 6 пункт 3 Конституции Республики Казахстан от 30 августа 1995 года. Но земля, в отличие от недр, воды, растительного и животного мира могла быть предметом частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом. А Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона «О земле» от 22 декабря 1995 года открыл новую страницу в земельных отношениях суверенного Казахстана. Согласно которому, частная собственность на землю была признана официально. Она означала, что земельные участки могут передаваться в частную

собственность. Этим самым право землепользования в Казахстане включается в рыночный оборот. Практика большинства стран с рыночной экономикой показала целесообразность передачи земельных наделов в частную собственность. «Реальная собственность» на землю означала нахождение земельного участка во владении и пользовании одного лица или нескольких лиц. Она давала возможность собственнику производить гражданско-правовую сделку с земельным участком, т.е. куплю-продажу, передачу другому лицу, мену и залог без государственных ограничений. Этот принцип распоряжения был заложен еще в Гражданском кодексе Наполеона от 1804 года, где было сказано о собственности, как праве пользования и распоряжения вещами наиболее абсолютным образом. Здесь, во все времена и во всех случаях государственного строительства, государству отводится роль «регулятора». Государство законодательно ограничивало, запрещало и приостанавливало деятельность собственников земли для обеспечения государственной и общественной безопасности с целью охраны и рационального использования земельных ресурсов.

Государственное регулирование земельных отношений с правом частной собственности во многих странах Западной Европы осуществляется путем зонирования категорий землепользования. *Зонирование* – определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования.

Сельскохозяйственное зонирование в Соединенных Штатах Америки учитывает также факторы, плотности населения и промышленности. Развитие этих факторов весьма ограничивается для сохранения высокоплодородных земель сельскохозяйственного назначения. На них заранее определяется допустимая плотность населения, строительство односемейных домов и ограничивается строительство промышленных предприятий, пагубно отражающихся на росте и развитии сельскохозяйственных культур. А в Италии на густонаселенных территориях, с целью социальной справедливости ограничивается частная собственность на землю. В связи с чем, устанавливается максимальная площадь земельных участков по административным делениям и сельскохозяйственным зонам. В Казахской Республике, как и других развитых странах мира, частная собственность на землю весьма ограничивается и конечно, регулируется государством. Например, согласно закону «О земле» (Раздел IV, глава 3.) права частной собственности могут устанавливаться лишь на земельные участки, а категории землепользования находятся исключительно в государственной собственности. Они могут передаваться на частную собственность на безвозмездной и возмездной основе. Земельные участки могут быть проданы или переданы *безвозмездно* в частную собственность. Но объектами права частной собственности могут быть для дачного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства. Также в частной собственности могут находиться земельные участки, 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 целевым назначением. В Казахстане не могут быть предметом частной собственности земельные участки сельскохозяйственного назначения (кроме подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства), обороны, особо охраняемых территорий, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, запаса. Земельные участки подсобного хозяйства, садоводческого строительства не могут находиться в частной собственности иностранцев и лиц без гражданства.

Реализация права частной собственности осуществляется путем предоставления собственнику права владения, пользования и распоряжения земельным участком по своему усмотрению без получения каких-либо разрешений государственных органов, если иное не предусмотрено земельным законодательством. Собственник вправе совершать любые сделки в отношении своего земельного участка, не запрещенные законодательными актами. Ему предоставлена возможность передачи земельного участка другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки. Он имеет право сдавать земельный участок во временное пользование на основе договора о временном пользовании земельным участком. Этот договор заключается в форме договора аренды (с арендатором) или договора о безвозмездном пользовании (с безвозмездным пользователем).

Иностранные граждане и юридические лица могут приобретать в частную собственность земельные участки наравне с гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан, за исключением выше изложенного положения.

Согласно Постановления Правительства РК от 8 апреля 1996 года «Об утверждении норм предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам» гражданам Казахстана на безвозмездной основе земельные участки на семью могут переданы в частную собственность в следующих размерах:

1. для личного подсобного хозяйства: в сельской местности:
  - 0,25 га (неорошаемые земли)
  - 0,15 га (орошаемые земли);
1. для садоводства и дачного строительства – 0,12 га;
2. для строительства и обслуживания жилого дома – 0,1 га.

Земельное законодательство дает возможность местным областным исполнительным органам самостоятельно определять предельные размеры бесплатной передачи земельных участков в частную собственность с учетом местных социально-экономических условий. Но частники, т.е. семьи, имеют право дополнительно занять земельные участки в частную собственность за плату, на основе их оценочной стоимости.

*Возмездная*, т.е. передача земельного участка в частную собственность на платной основе осуществляется согласно Постановлению Правительства РК от 8 мая 1996 года «Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством». Размеры и стоимость земельных участков определяется от местных природных условий (зон), социально-экономического развития и народно-хозяйственной специализации региона по нормам отвода земель и градостроительства.

Таким образом, права частной собственности на землю ограничены по их категориям и субъектам землепользования. Это объясняется двумя причинами объективного характера. *Первая* – отсутствие опыта граждан Республики Казахстан на право частной собственности, т.к. более 70 лет земля находилась в исключительной собственности Советского государства. *Вторая* – отсутствие средств у граждан РК, живущих в сельской местности. В целом, можно резюмировать вышеизложенное следующим образом. Переход от социалистической системы государственного строительства к рыночной требует всемерного расширения и развития различных форм собственности, в т.ч. частной, на различные объекты общественных отношений. Но такой цивилизованный процесс демократизации должен быть эволюционным и регулироваться государством. Лишь государство может всецело организовать охрану и рациональное использование земельного фонда страны, с учетом конституционных принципов национальной безопасности.

### **Задачи и цели земельного законодательства.**

Цели и задачи законодательства являются основополагающими институтами любого законодательства и взаимодействуют с принципами законодательства, составляют основополагающие нормы права и образуют отдельный институт законодательства. В структуре законодательных актов обязательно предусмотреть цели и задачи законодательства как необходимые элементы структуры закона и законодательного акта, как имеющие большое сематическое значение, раскрывающее его основное содержание/

### **Лекция 5. Пределы и нормы предоставления прав на земельный участок.**

Статья 42. Пределы права на земельный участок

1. Право на земельный участок, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан, распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы, насаждения.

Использование собственником земельного участка или землепользователем недр земли, находящихся под почвенным слоем, осуществляется в соответствии с целевым назначением земельного участка и законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими отношения в сфере недропользования. Предоставление права



недропользования на добычу общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод для собственных нужд производится одновременно с предоставлением земельного участка, под которым находятся общераспространенные полезные ископаемые и подземные воды, в частную собственность или землепользование.

2. Собственники земельных участков или землепользователи осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Права на землю собственников земельных участков и землепользователей могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

Изменения ИС «§» в Земельный кодекс

Статья дополнена пунктом 3 в соответствии с [Законом](#) РК от 09.01.07 г. № 213-III

3. Собственники земельных участков или землепользователи при осуществлении эмиссий в окружающую среду обязаны получить экологическое разрешение в соответствии с [Экологическим кодексом](#) Республики Казахстан.

### **Принципы земельного права**

Земельное право имеет свои особенности не только в структуре(системе) построения но и содержании правового регулирования отдельных видов земельных отношений. Как бы там ни было разнообразно это содержание ,вызванное самой жизнью земельному праву как самостоятельной отрасли права присущи свои определенные общие принципы.

Принцип - общие правило, общие руководящие начала, характеризующее данный правовой институт или всю отрасль земельного права .

- 1) Собственность на землю.
- 2) допустимость частной собственности на землю.
- 3) равенство государственной и частной собственности в сфере землепользования.
- 4) предоставление и использования земель на праве землепользования.
- 5) нахождение земель и земельных прав в свободном гражданском обороте.
- 6) комплексное использование земель.
- 7) государственное управление земельным фондом.
- 8) судебная защита земельных прав.
- 9) обеспечение рационального использования земель
- 10) целевое использование земли.
- 11) приоритет земель сельскохозяйственного назначения.
- 12) государственная поддержка мероприятий по использованию и охране земель.
- 13) предотвращение ущерба земли.
- 14) устранение последствий ущерба.
- 15) платность использования земель.
- 16) устойчивость земельных прав.

17) доступность информации о состоянии земель.

И.Г. Архипов – принципы...

- 1) сохранение земли как природного объекта – основа жизни и деятельности народа.
- 2) обеспечение рационального использования земель.
- 3) обеспечение экологической безопасности.
- 4) целевое использование земель.
- 5) приоритет земель сельскохозяйственного назначения.
- 6) доступность информации о состоянии земель.
- 7) государственная поддержка мероприятий по использованию и охране земель.
- 8) предотвращение ущерба земли, устранение его последствий.
- 9) платность.

Законодательством Республики Казахстан в области земельных отношений закрепляется ряд общих и специфических принципов земельного права.

Земельный Кодекс РК статья 4 «Принципы земельного законодательства»

- 1) Целостность, неприкосновенность и не отчуждаемость территории Республики Казахстан.
- 2) Сохранность земли как природного ресурса, основа жизни и деятельность народа Республики Казахстан.
- 3) Охрана и рациональное использование земли.
- 4) Обеспечение экологической безопасности.
- 5) Целевое использование земли.
- 6) Приоритет земель сельскохозяйственного назначения.
- 7) Обеспечение информации о состоянии земель и ее доступность.
- 8) Государственная поддержка мероприятий по использованию и охране земель.
- 9) Предотвращение нанесения ущерба земле, устранение его последствия.
- 10) Платность использования земли.

### **История земельного права Республики Казахстан**

Древняя история земельных отношений на территории РК

Это сложная и интересная тема. Требуется системного подхода с учетом характера производительных сил общества, особенностей самого общества и государственности тюркских народов Востока. Земля была основой существования племени, народности и государства и материальной базой для их хозяйственной деятельности.

Права собственности на землю рассматривают как права пользования ее.

Землепользование имело различные формы

- Совместное или коллективное
- Индивидуальное-семейное
- Аульное –межаульное.

Основной деятельностью древнего государства была земля без территории не могла существовать ни одна народность ни одно государство.

Большие территории занимали существующие до нашей эры

древние государства-государства саков, канлов и гуннов-предков современных казахов.

Существовало обычное право народов которое применялось в регулировании земельных отношений. Согласно его нормам, объект права собственности на землю или права землепользования племени, семьи считался не только объектом пользования, но и объектом наследования постольку поскольку наследование никем не отменено, и сам собственник и землепользователь не отказался от этого права.

*История земельного права в период ханского государства до господства царской России.*

Этот период совпадает периодом феодализма. Точка зрения ученых разнообразна и они расходятся. В казахских аулах и поселениях существовали различные формы собственности и использования земли в зависимости от почвенно-климатических условий территории. Форма собственности на землю – общинная собственность.

В южных областях присутствовали все формы частной собственности и землепользования основной массы населения.

Помимо общинной и родовой собственности могла существовать семейная собственность населения.

*История земельного права господства периода господства царской России.*

Правительство объявило эти земли собственностью Российского государства. Был сохранен с некоторыми ограничениями порядок регулирования земельных отношений в казахских аулах, основанный на нормах обычного права.

Ликвидирована ханская власть, местное население подчинилось колониальным органам управления.

Появились новые формы собственности и землепользования. Земли признавались государственными и предоставлялись им в общественные нужды.

Правовой режим земель установленный российским правительством в Казахстане ничем не отличался от самой России.

*История земельного права Казахской ССР в период нахождения в составе СССР.*

История земельного права РК начинается с 1917 года, со дня образования Советской власти.

Декретом « О земле» принятым 2 Всероссийским Съездом Советов 26 октября 1917 года .

Декрет о о земле быстро дополнялся специальными декретами.

Одновременно с нормативно-правовыми актами, устанавливающими правовой статус земель и других природных ресурсов, вносившие коренные изменения в систему земельных, водных, горных, лесных правоотношений.

Декрет о земле был направлен на уничтожение основы колониального земельно-правового режима.

В результате колониальной политики царизма в Казахстане 28,2 . млн. Дес. Пахотоспособных земель 22,7 млн. дес. Были изъяты из пользования коренного населения.

Основы земельного законодательства СССР и союзных республик, Земельный кодекс Казахской ССР регулировали земельные отношения до 1990 года.

*История земельного законодательства РК с периода обретения независимости*

Начинается со дня принятия Конституционного закона РК <О государственной независимости Республики Казахстан> -16 декабря 1991 года.

28 июля был принят закон О земельной реформе

Задача- преобразование земельных отношений в целях создания правовых, экологических и социальных условий для эффективного функционирования различных форм хозяйствования на земле.

Результат – образованы тысячи крестьянских хозяйств ,малых сельскохозяйственных предприятий и сельско хозяйственных кооперативов.

Общество прокладывало новую дорогу к рыночной экономике. Возникла необходимость совершенствования норм земельного законодательства.

## **Лекция 6. Порядок передачи и предоставления прав на земельный участок.**

Статья 33. Передача права землепользования

Изменения ИС «§» в Земельный кодекс

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 06.07.07 г. № 279-III ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 24.03.11 г. № 420-IV ([см. стар. ред.](#))

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):

Изменения ИС «§» в Земельный кодекс

Подпункт 1 изложен в редакции [Закона](#) РК от 20.07.11 г. № 464-IV ([см. стар. ред.](#))

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;

Пункт 1 дополнен подпунктом 3 в соответствии с [Законом](#) РК от 21.07.11 г. № 470-IV (введено в действие с 1 апреля 2012 г.)

3) при передаче управляющей компанией специальной экономической зоны земельных участков во вторичное землепользование (субаренду) в соответствии с [законодательством Республики Казахстан о специальных экономических зонах](#).

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

Изменения ИС «§» в Земельный кодекс

В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 06.07.07 г. № 279-III ([см. стар. ред.](#))

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

1) общего пользования;

Подпункт 2 изложен в редакции [Закона](#) РК от 13.02.12 г. № 553-IV ([см. стар. ред.](#))

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;

Изменения ИС «§» в Земельный кодекс

В подпункт 6 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 24.03.11 г. № 420-IV ([см. стар. ред.](#))

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

Изменения ИС «§» в Земельный кодекс

Подпункт 7 изложен в редакции [Закона](#) РК от 06.07.07 г. № 279-III ([см. стар. ред.](#))

7) земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского или фермерского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением передачи в залог, а также в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного

товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве вноса в производственный кооператив;

См. [Письмо](#) Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 20 ноября 2003 года № 13-1.10/320.

8) водного фонда.

Статья дополнена пунктом 2-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 06.07.07 г. № 279-III

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.

### **Земельные правоотношения.**

Земельный Кодекс Республики Казахстан статья 12 «Земельные правоотношения – правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлению права собственности и иных прав на землю». В теории земельного права земельные правоотношения занимают центральное место, так как они отражают состояние правового регулирования отношений, входящих в сферу предмета земельного права. Земельные правоотношения являются, прежде всего, земельными, экологическими и экономическими общественными отношениями.

По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складывается определенное отношение, которое регулируется нормами земельного права, тем самым возникают земельные правоотношения.

Элементы:

- 1) Норма права, которой необходимо руководствоваться при решении земельно-правовых вопросов.
- 2) Субъекты права-участники земельных отношений.
- 3) Объекты права – индивидуально-определенный земельный участок по поводу которого возникают земельные отношения.
- 4) Содержание земельных правоотношений (права и обязанности их участников совершать свои действия в точном соответствии с нормами

земельного права, преследуя цель ради которой складывается данные земельные отношения).

**Земельные правоотношения** – это правоотношения по использованию и охране земель, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, и с реализацией, а также с осуществлением права собственности на землю и иных вещных прав.

Земельные правоотношения – это реальное общественное состояние в котором между субъектами возникли взаимные права и обязанности.

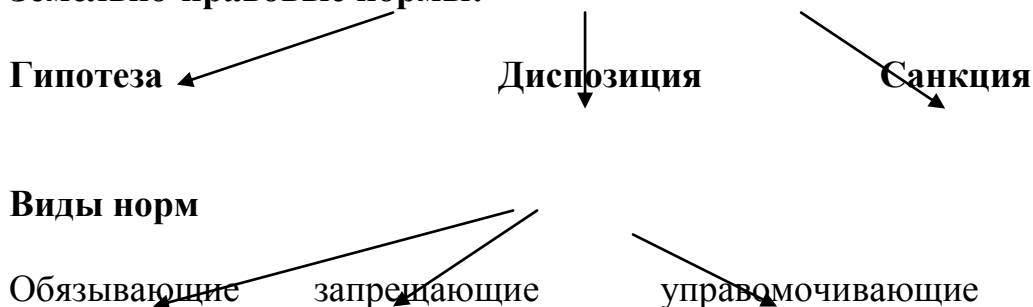
*Виды земельных правоотношений:*

1) регулятивные 2) правоохранительные.

*Земельные правоотношения возникают на основании:*

1) правомерных действий;  
2) неправомерных действий.

**Земельно-правовые нормы:**



**Право собственности на землю.**

Права собственности – совокупность правовых норм регулирующих правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Право на имущество – это комплекс правомочий собственника состоящий из нескольких аспектов, таких как : право владения, право пользования, право распоряжение. Субъектом права собственности – являются : государство, граждане (физические лица ) и негосударственные юридические лица.

Субъект права собственности:

1) субъекты государственной собственности (государства в лице своих органов: Парламент, Правительство, Маслихаты , Акиматы и Агенство по управлению земельными ресурсами).

3) субъекты частной собственности – граждане Республики Казахстан, негосударственные юридические лица Республики Казахстан, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные негосударственные юридические лица

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.

**Объектом** в данном случае будет выступать **земля**.

**Признаки объекта:**

- 1) Оборотоспособность
- 2) Является недвижимым имуществом.
- 3) Делимое, неделимое,
- 4) Плоды, продукты, доходы (получаемые в результате использование земельного участка, принадлежат тому лицу который использует тот или иной этот участок на законном основании).

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 частной собственности на землю.**

**Объекты частной собственности на землю :**

- 1) земельный участок ,
- 2) земельная доля.

Земельный участок – это ограниченная в пространственных границах часть земли, закрепленная в законном порядке за субъектом земельных отношений.

Право граждан и негосударственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим земельным участком на основаниях, условиях и приделах установленных земельным кодексом .

Объектом в нашем случае будет - земельный участок .

Право собственности на земельный участок возникает путем ;

- Предоставления права собственности
- Передача права собственности
- Переход права собственности в порядке универсального правопреемства

Основание возникновения права собственности на землю:

- 1) из договора (сделок).
- 2) акт государственных органов.,
- 3) судебное решение.
- 4) приобретение имущества по основанием допустимым законодательством.
- 5) события с которым закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.



### **Основания прекращения права частной собственности.**

- 1) учреждения в соответствии с законодательством.
- 2) Смерть собственника
- 3) Прекращение деятельности юридического лица.

### **Право государственной собственности на землю.**

**Объекты государственной собственности** – вся земля не являющаяся частной собственностью является государственной. Все государственные земли объединены в земельный фонд.

Распространяется на особо охраняемых природных территории и земли лесного и водного фондов.

Частное собственностью на землю распространяется: земли населенных пунктов, промышленность, транспорта, связи, обороны, сельско - хозяйственного назначения и иного не сельскохозяйственного назначения.

Объекты государственной собственности-общая и индивидуальная. Общая же в свою очередь делится на совместную и долевую

Пределы права собственности:

- 1) почвенный слой
- 2) лесные насаждения без ограничения.
- 3) водные объекты – общие водопользования.
- 4) дикие животные – на своей частной собственности разрешено охота.
- 5) атмосферный воздух, нельзя его загрязнить.
- 6) полезные ископаемые (общие распространенные, не общие распространенные и редкие).

### **Право распоряжения земельным участком государства:**

- 1) отчуждения земельного участка
- 2) обмен земельными участками с другим государством
- 3) перевод земель из категории в категории

### **Право распоряжение частной собственностью:**

- 1) отчуждения земельного участка
- 2) отказ собственника от права на землю
- 3) передача земельного участка во временное пользование.

### **Основание прекращения права собственности :**

- 1) отчуждения земельного участка
- 2) отказ от земельного участка
- 3) утрата права собственности:
  - а) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственника,
  - б) изъятия земельного участка, не использования по назначению,
  - в) изъятия земельного участка используемого с другим нарушением закона,
  - г) изъятие участка подвергнувшегося радиоактивному загрязнению,
  - д) для государственных нужд – международное обязательство, нужды обороны, месторождения полезных ископаемых, строительство дорог и линии связи, генеральные планы населенных пунктов и других случаях.

## **Право землепользования**

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

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

### ***Право землепользования бывает:***

- 1) постоянное, временное,
- 2) отчуждаемое и неотчуждаемое,
- 3) приобретаемое возмездно, приобретаемое безвозмездно,
- 4) первичное и вторичное

### ***Субъекты права землепользования:***

- 1) Государственные и негосударственные органы ,
- 2) национальный и ненациональный,
- 3) физические и юридические лица .

### ***Право землепользования возникает:***

- 1) Предоставление права землепользования,
- 2) передача,
- 3) переход,
- 4) на основании актов государственных. органов,
- 5) гражданско-правовых сделок,
- 6) иных оснований

### ***Прекращение права землепользования.***

- 1) Отчуждения.
- 2) Отказ.
- 3) Утрата право землепользования.
- 4) Истечение сроков.
- 5) Досрочное прекращение договора аренды.
- 6) Прекращение трудовых отношении, в связи с которыми было предоставлено права землепользовании.

## **Сервитуты.**

- 1) публичные.
- 2) Частные.
  - Ограничение право собственности , которое устанавливается с целью надления посторонних лиц определенными правами на чужую вещь.
  - Из земельного кодекса это права ограниченного целевого пользования чужим земельным участком в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникации, охотничьего хозяйства и иных нужд.

### **Принципы сервитутов.**

- 1) Право сервитута нельзя перенести на другую личность или другой земельный участок- сервитут неотчуждаем.
- 2) Невозможность перенести осуществление права сервитутом.
- 3) Неделимость сервитута.
- 4) Приобретение сервитута ложиться на недвижимое имущества, принадлежить субъекту на праве собственности.
- 5) Собственник земельного участка в праве распоряжаться им по своему усмотрению.
- 6) На обременение сервитутом здания и сооружения распространяется положение земельного сервитута.

### **Защита права сервитута (способы защиты).**

- 1) Признание права сервитута если собственник отказывает истцу в установленном законным правом праве.
- 2) Восстановление положение существовавшего до нарушение права сервитута, присечение действию нарушающих права сервитута или создающих угрозу его нарушении.
- 3) Сомозащиты права.
- 4) Возмещение убытков.

Иные предусмотренные законодательством способы.

### **Прекращение сервитута.**

- 1) отказ право обладателя.
- 2) Длительного неиспользования (3 года).
- 3) Истечение срока на которой он был установлен.
- 4) На основании соглашения между сторонами.
- 5) На основании решении суда.
- 6) И другие основания предусмотренное законодательством Республики Казахстан.

Залог земельного участка (или право землепользования) основан на договоре залога либо на основании законодательных актов Республики Казахстан спосорбом обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае не исполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворения из стоимости заложенного земельного участка (право землепользования) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользование (залогодатель), за изъятиями установленными Гражданским Кодексом Республики Казахстан

### **Охрана земель- цели:**

Предотвращение дегродации и нарушение земель, обеспечение улудчении и восстановление земель подвергшихся дегредации и нарушению, внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

Охрана земель ст. 140 Земельный кодекс РК.

Прекращение право собственности землепользование:

- 1) отчуждение земельного участка собственника.
- 2) Отказ собственника от право собственности или землепользователя от права землепользования.
- 3) Утрата право собственности на земельный участок или право землепользование в случаях предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.
- 4) Изъятие.
- 5) Выкуп.
- 6) Конфискация
- 7) Досрочное прекращение договора аренды.
- 8) Прекращение трудовых отношений.
- 9) Истечение срока на которой был предоставлен участок.

#### **Категории земель.**

- 1) Правовой режим земель сельско хозяйственного назначения.
- 2) Правовой режим земель поселении.
- 3) Правовой режим земель промышленности, транспорта.
- 4) Правовой режим земель особо охраняемых территорий.
- 5) Правовой режим земель для целей недропользования.
- 6) Правовой режим водного фонда.
- 7) Правовой режим лесов и земельного фонда.

#### ***Земли сельскохозяйственного назначения:***

По своим природным качествам пригодные для использования в сельском хозяйстве. Для ведения Крестьянско Фермерского Хозяйства , личное подсобное хозяйство, садоводство и дачного строительства.

***Земли населенных пунктов:*** Основное целевое назначение этих земель – удовлетворение потребностей населенных пунктов жилые застройки и строение, общественно деловые застройки, производственные застройки, земли транспорта и связи а также инженерных коммуникации, земли предоставленные для нужд обороны и иного режима использования, земли водоемов и акватории, Особо Охраняемых Природных Территорий, сельско-хозяйственного использования, общего использования, резервное и специального назначения.

Населенный пункт - это часть компактно заселенной территории сложившихся в результате хозяйственной и иной общественной деятельности людей (число не менее 50 человек учтенное и зарегистрированное в законном порядке).

- 1) Города

По значению делятся на города республиканского значения, города областного значения и города районного значения.

- 2) Поселки – промышленные (рабочие) создаются при промышленных предприятиях населенных не меньше трех тысяч человек и 2/3 должны относиться к предприятию, курортные – должны обладать лечебными свойствами (население не меньше 2 тыс. человек, не

менее 50% постороние проживающие), дачные ¼ население живет там круглый год.

3) Сельские населенные пункты:

а) ауыл (село) население не меньше 50 человек из которых не менее 50 % работают в сельском хозяйстве.

б) иные поселения чье количество населения менее 50 человек.

Кондаминимум – особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс при котором часть недвижимости находится в раздельной индивидуальной собственности и часть в общей долевой собственности.

*Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельско хозяйственного назначения:*

Земли промышленности, земли транспорта, земли железнодорожного транспорта, земли автотранспорта, земли воздушного транспорта, земли морского и внутреннего и водного транспорта, земли трубопроводного транспорта, связи и энергетики, для нужд обороны.

***Зоны с особыми условиями пользование земель.***

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.
- 2) Селеопасное оползне опасное и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог.
- 3) Защитные зоны водозабарных сооружений.
- 4) Приаэродромные полосы.
- 5) Водоохраные полосы и зоны.
- 6) Территории военных полигонов.
- 7) Охранные зоны магистральных трубопроводов, линии связи, радиодификации, электропередачи.

***Земли Особо Охраняемых Природных Территорий:***

- 1) государственный природные заповедники.
- 2) Государственные зоологические парки.
- 3) Государственные национальные природные парки.
- 4) Государственные природные резерваторы.
- 5) Государственные ботанические сады.
- 6) Государственные дендрологические парки.
- 7) Государственные природные заповедники сепартеры.
- 8) Государственный природный парк.
- 9) Государственных памятников природы.
- 10) Государственных природных заказников.
- 11) Государственных заповедных зон.

Особо охраняемые природные территорий – это участки земель, вод, лесов и недр с режимом особой охраны обеспечивающих сохранения и восстановление государственного природно-заповедного фонда.

Государственный природно-заповедный фонд – совокупность объектов окружающей среды, который имеет особую ценность в качестве природных эталонов, уникамов и реликтов.

## **Землеустройство**

- системы мероприятий, направленное на осуществлений земельного законодательства, решение гос. органов по вопросам использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды и улучшение природных ландшафтов.

Задача:

Организация рационального использования земель всех отраслей народного хозяйства.

Функции:

Общегосударственное, отраслевые, ведомственные, внутрихозяйственные и межхозяйственные.

Виды землеустройства:

Внутрихозяйственные и межхозяйственные.

Землеустроительный процесс:

- 1) Возбуждение ходотайства о проведения землеустроительных действия.
- 2) Подготовка работы к составлению проекта землеустройства.
- 3) Составление проекта землеустройства.
- 4) Рассмотрения проектные документации и утверждения проекта.
- 5) Перенесения проекта на местность.
- 6) Оформление и выдачи землеустроительных документов и материалов.
- 7) Осуществление авторского надзора за выполнением проектов землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами.

**Государственный земельный кадастр** - система необходимых и достоверных сведения о природном, хозяйственном и правовом положении земель, место положения и размер земельных участков, об их качественной характеристики, о владельцах земельных участков, правовой режим землепользования, об оценке земельных участков и иные необходимые а так же достоверные сведения о земле. Сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом. Данные государственного земельного кадастра являются основой при планирование использования и охраны земель ,при проведении землеустройства ,оценке хозяйственной деятельности и осуществление других мероприятий ,связанных с использованием и охраной земель. Единицей учета и хранения данных государственного земельного кадастра является земельный участок. Государственному земельному кадастру подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

Государственно-земельный кадастр включает следующие виды работ;

- Формирование кадастрового дела земельного участка
- Учет количества и качества земель

- Учет собственников земельных участков и землепользователей
- Учет земельных участков для целей государственной регистрации

Государственную кадастровую оценку земель и бонитировку почв

- Накопление, обработку и ведение банка данных земельных участками их субъектах
- Создание и ведение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра
- Изготовление введение земельно- кадастровых карт, в том числе цифровых

Ведение земельно-кадастровых книги и единого государственного реестра земель

- Изготовление правоудостоверяющих документов на землю

Государственные органы и должностные лица, обязаны обеспечить достоверность сведений, включенных в кадастровую документацию. сведения земельного кадастра являются общедоступными и предоставляются заинтересованным лицам на платной основе. В государственные органы на бесплатной основе. Ведение государственного земельного кадастра возложено на Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами.

### **Мониторинг земель**

Система наблюдение (съемка, обследования и изыскания) за состоянием земель. Мониторинг земель является составной частью мониторинга окружающей природной среды и одновременно базой для ведения мониторинга других природных сред.

Задача:

1) своевременное выявление изменения состояния земель, оценка этих изменений, прогнозирование и выработка рекомендации о предупреждении и об устранении последствия негативных процессов.

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, землепользования, землеустройства государственного контроля за использованием и охраной земель.

3) Иные функции государственного управления земельными ресурсами.

Мониторинг земель имеет подсистемы соответствующие категориям земель. Республиканский, региональный либо локальный мониторинг земель.

Организацию мониторинга земель осуществляет центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами.

Порядок организации и осуществления мониторинга земель изложен в Положении о мониторинге земель Республики Казахстан.

Контроль за использованием и охраны земель – государственный контроль.

Виды контроля:

- 1) Государственное.
- 2) Общественное.

#### **Ответственность за нарушение земельного законодательства:**

- 1) дисциплинарное .
- 2) административное.
- 3) Уголовное.
- 4) гражданско - правовое

#### ***Элементы земельных правонарушений:***

- 1) Объект,
- 2) объективная сторона,
- 3) субъект,
- 4) субъективная сторона.

Объект земельных правонарушений – общественные отношения , по порядку использования , сохранения и улучшения земли как части природной среды .

Субъекты земельных правонарушений – физические и юридические лица .

Субъективная сторона – 1) умысел : прямой или косвенный

2) по неосторожности : небрежность или самонадеятельность.

Юридическая ответственность – это система принудительных мер применяемых к субъектам нарушающих закон в целях :

- 1) наказания виновных ,
- 2) пресечения правонарушений ,
- 3) предупреждение таких правонарушений ,
- 4) восстановление нарушенных прав .

Носит государственно принудительный характер .

Санкция – это неблагоприятные последствия личного , имущественного и иного характера .

Цели : 1) возложение дополнительных обязанностей на виновное лицо ,

2 ) принудительное исполнение обязанностей , которые были нарушены.

#### ***Уголовная ответственность***

1) преступления общеэкологические - ст.161 Уголовного кодекса - “ экоцид “ , ст.277 У.К.Р.К. - “ нарушение экологических требований к хозяйственной и иной деятельности “ , ст. 294 У.К.Р.К. – “ непринятие мер по ликвидации последствий экологического загрязнения “ .



2) земельные преступления - ст. 186 У.К.Р.К. – “нарушение вещных прав на землю “ ( возможны только активные действия - незаконное проникновение на участок , незаконный захват .) , ст.285 У.К.Р.К. – “порча земли “ , ст .262 У.К.Р.К. – “ незаконное культивирование запрещенных к возделыванию растений “ , ст. 280 У.К.Р.К. – нарушение правил установленных для борьбы с болезнями и вредными растениями “ , ст. 293 У.К.Р.К. “нарушение режима особо охраняемых природных территорий “ ( режим – заповедный , режим заказной, режим регулирующий хозяйственную деятельность .) , ст. 304 У.К.Р.К – “ повреждение или разрушение трубопроводов “.

### **Административная ответственность**

Регулируется Административным Кодексом и другими нормативными правовыми актами .

Административная ответственность может применяться :

1 ) судами

1 ) специально уполномоченными органами – органы лицензирования , органы государственного контроля , государственные инспекции , органы налоговой службы .

Санкции : 1) административное предупреждение  
2) штраф  
3) лишение специального права  
4) конфискация .

Порядок наложения административных взысканий – не позднее двух месяцев с момента преступления.

### **Гражданско – правовая ответственность.**

Это ответственность по возмещению вреда.

Вред земле – это ухудшение, умоление или полное уничтожение естественных природных качеств объекта.

Виды вреда:

1) Экономический,  
2) экологический,  
3) правомерный, неправомерный,  
4) возмездный, невозмездный.

Вред возмещается:

1) в полной мере,  
2) в ограниченный,  
3) в повышенной.

### **• Земельные споры**

*Понятие и особенности земельных споров*

Земельные споры – разногласия между субъектами права о содержании права частной собственности , права землепользования , аренды и иные права на земельные участки.

Пограничные земельные споры разрешаются между государствами на основе международных норм права.

*Классификация* –это научное определение видов земельных споров по их различиям.

Классификация земельных споров рассматривается как субъективные права на земельные участки физических и юридических лиц.

*Земельные споры по процедурным вопросам*

- Рассмотрение отвода,предоставление земельного участка
- Согласование изъятия и предоставление земельного участка
- Внесение решения о предоставлении земельного участка
- Выдача документа ,удостоверяющего права на земельный участок
- Изменение границ участка
- Устранение обстоятельств, препятствующих нормальному использованию земельного участка
- Определение размера причиненных убытков
- Невыполнение обязанностей по договору использования и охраны земельного участка
- Устранение через полосыцы земельного участка
- Законности и обоснованности решения уполномоченного органа по вопросам использования и охраны земельного участка, в том числе и по вопросам сервитута и охранных зон
- О преимущественном праве получения земельного участка
- О допуске участия в земельном аукционе
- Проведение рекультивации нарушенных земель
- Перевода земельного участка из одной категории в другую
- Изменение целевого назначения земельного участка

И другие исходя из земельного законодательства Республики Казахстан.

*По субъектам земельные споры возникают между;*

- Первичными и вторичными землепользователями
- Местными государственными органами, гражданами и юридическими лицами
- Землепользователями
- Собственниками земельных участков
- Субъектами на земельный участок и претендентами на этот земельный участок
- Государственными землепользователями
- Супругами
- Наследниками
- Государствами
- Собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами
- Субъектами условной земельной доли

И другие ,если они предусмотрены в земельном законодательстве Республики Казахстан. Данные землеустройства необходимы для осуществления законности земельных правоотношений

### *Порядок разрешения земельных споров*

Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Земельный кодекс РК не предусматривает порядок разрешения земельных споров. Это относится к деятельности судебных органов РК. В процессе рассмотрения земельных споров суды руководствуются законодательными и нормативно-правовыми базами земельного права. Особое значение имеют для разрешения земельных споров нормы земельного законодательства, регулирующие процедурные вопросы реализации института права собственности, взаимосвязи норм земельного законодательства с другими нормами отраслей права в системе права Республики Казахстан .

### **ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ:**

#### **А) основные**

1. Конституция Республики Казахстан, принятая референдумом 30 августа 1995 г.
2. Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 года // “Казахстанская правда” от 26 июня 2003 г.
3. Закон РК “Об охране окружающей среды” от 15 июля 1997 г.
4. Гражданский кодекс РК (общая часть) от 27 декабря 1994 г.
5. Постановление Правительства РК “О выдаче гражданам и юридическим лицам актов на право собственности на земельный участок (право постоянного землепользования)” от 8 апреля 1996 г.
6. Постановление Правительства РК “Положение о порядке изъятия и выкупа земельных участков для государственных надобностей” от 8 апреля 1996 г.
7. Постановление Правительства РК “Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством” от 8 мая 1996 г.
8. Постановление Правительства РК “Положение о порядке предоставления права частной собственности на земельные участки и права землепользования” от 20 июня 1996 г.

#### **Б) дополнительные**

1. Закон РК “Об особо охраняемых природных территориях” от 15 июля 1997 г.
2. Закон РК “Об экологической экспертизе” от 18 марта 1997 г.
3. Уголовный кодекс РК от 16 июля 1997 г.
4. Кодекс об административных правонарушениях от 23 января 2001 г.
5. Кодекс РК о налогах и других обязательных платежах в бюджет от 12 июня 2001 г.

6. Лесной кодекс РК от 8 июля 2003 г.
7. Водный кодекс РК от 9 июля 2003 г.
8. Закон РК “О местном государственном управлении в РК” от 23 января 2001 г.
9. Закон РК “О крестьянском (фермерском) хозяйстве от 31 марта 1998 г.
10. Закон РК “Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК” от 16 июля 2001 г.
11. Закон РК “Об индивидуальном жилищном строительстве” от 11 ноября 1994 г.
12. Закон РК “О жилищных отношениях” от 16 апреля 1997 г.
13. Закон РК “Об административно-территориальном устройстве РК” от 08.12.1993 г.
14. Закон РК “Об инвестициях” от 8 января 2003 г. (о государственных натуральных грантах)
15. Закон РК “О пчеловодстве” от 12 марта 2002 г. (о порядке предоставления земель для нужд пчеловодства)
16. Закон РК “О сельском потребительском кооперативе водопользователей” от 8 апреля 2003 г.
17. Указ Президента РК, имеющий силу закона “О недрах и недропользовании” от 27 января 1996 г.
18. Указ Президента РК, имеющий силу закона “Об ипотеке недвижимого имущества” от 23 декабря 1995 г.
19. Указ Президента, имеющий силу закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 25 декабря 1995 г.
20. Постановление Правительства РК “Порядок ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан” от 6 июня 1996 г.
21. Постановление Правительства РК “Порядок определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством” от 1 октября 1996 г.
22. Постановление Правительства РК “Порядок перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой” от 14 октября 1996 г.
23. Постановление Правительства РК “Порядок создания и распределения специального земельного фонда” от 30 октября 1996 г.
24. Постановление Правительства РК “Положение о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель” от 19 февраля 1997 г.
25. Постановление Правительства РК “Положение о порядке определения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и убытков, причиненных собственникам или землепользователям при изъятии сельскохозяйственных и лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства” от 4 марта 1997 г.

26. Постановление Правительства РК “Положение о порядке проведения землеустройства в Республике Казахстан” от 5 июня 1997 г.
27. Постановление Правительства РК “Положение о порядке изъятия, охраны, использования и консервации деградированных, загрязненных и нарушенных земель” от 16 июня 1997 г.
28. Указания по оформлению прав на земельные участки КСК и нежилых помещений в жилых домах, утв. Госкомитетом РК по земельным отношениям и землеустройству от 18 февраля 1997 г.
29. Положение “Об организации и проведении открытых конкурсов по продаже земельных участков, права постоянного землепользования в рассрочку субъектам малого предпринимательства, занимающимся производством”, утв. Министерством сельского хозяйства от 17 апреля 1997 г.
30. Акты по категории земель промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения:
  - Закон РК “О железнодорожном транспорте” от 8 декабря 2001 г. (глава 3);
  - Закон РК “Об автомобильных дорогах” от 17 июля 2001 г. (глава 2);
  - Закон РК “Об обороне и Вооруженных Силах РК” от 9 апреля 1993 г. (ст. 28);
  - Закон РК “О связи” от 18 мая 1999 г. (глава 4);
  - Постановление Правительства РК “О совершенствовании правового обеспечения дорожного хозяйства” от 5 сентября 1998 г. (пп. 16-21);
  - Приказ Министерства транспорта и коммуникаций РК “Правила охраны телекоммуникационных сетей” от 7 ноября 1996 г.
31. Постановление Правительства РК “Правила предоставления ораманам земельных участков для ИЖС” от 9 июля 2002 г.
32. Постановление Правительства РК “Положение об Агентстве по управлению земельными ресурсами РК” от 23 ноября 1999 г.
33. Постановление Правительства РК “Порядок определения земельных долей и размеров земельных участков, бесплатно передаваемых в постоянное землепользование хозяйствующим субъектам, образованным в результате реорганизации или ликвидации сельскохозяйственной организации” от 7 августа 1997 г.
34. Постановление Правительства РК “Об утверждении перечня категорий работников, имеющих право на служебный надел” от 23 мая 1996 г.
35. Постановление Правительства РК “Об утверждении порядка залога земельных участков и прав землепользования в обеспечение ипотечных кредитов” от 6 июня 1996 г.
36. Постановление Правительства РК “Об утверждении форм типовых договоров о временном землепользовании” от 6 декабря 1996 г.
37. Постановление Правительства РК “Об утверждении порядка ведения мониторинга земель в РК” от 17 сентября 1997 г.
38. Постановление Кабинета Министров РК “Об утверждении порядка уступки права на земельную долю (пай) при приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий” от 10 июня 1994 г.

39. Постановление Кабинета Министров РК “О концепции рационального использования и охраны земельных ресурсов РК на 1994-1995 годы и на период до 2010 года” от 11 октября 1994 г.
40. Постановление Правительства РК “Об утверждении Перечня общераспространенных полезных ископаемых” от 27 мая 1996 г.
41. Постановление коллегии Минстроя РК “Правила планирования и застройки территории садоводческих обществ (товариществ)” от 28 февраля 1995 г.
42. Постановление Пленума Верховного Суда РК № 7 “О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании” от 18 декабря 1992 г.
43. Постановление Пленума Верховного Суда РК № 2 “О некоторых вопросах практики применения судами земельного законодательства” от 14 мая 1998 г.
44. Постановление Правительства РК “Порядок предоставления земельного участка собственникам помещения (участникам кондоминиума)” от 22 декабря 1997 г.
45. Постановление Правительства РК “О программе обеспечения прав на землю в РК на 200-2003 годы” от 16 февраля 2000 г.
46. Постановление Кабинета Министров РК “Положение о водоохраных зонах и полосах” от 27 января 1995 г.
47. Постановление Правительства РК “Об утверждении отчета о наличии и использовании земель в РК” за прошедший год (принимается ежегодно)
48. Постановление Правительства РК от 30 марта 2001 года № 420 “Об утверждении Плана мероприятий по реализации Закона РК “О земле”
49. Постановление Правительства РК от 18 июля 2001 г. № 973 “Об утверждении Правил резервирования земель под ООПТ, ведения государственного учета и государственного кадастра ООПТ в РК”
50. Письмо Министерства госдоходов РК “Об арендной плате и земельном налоге” от 18 июля 2001 г.
51. Конвенция ООН по борьбе с опустыниванием (Париж, 17 июня 1994 г.)