

ТЕМА 6.
ОСНОВАНИЯ
ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ,
ПРЕКРАЩЕНИЯ
ПРАВАСОБСТВЕННОСТИ НА
ЗЕМЛЮ И ИНЫХ ПРАВ.
ОСОБЕННОСТИ СДЕЛКИ С
ЗЕМЛЕЙ

Имансакипова Б. Б.

Вопросы:

1. Основания возникновения права собственности на Землю и иных прав.
2. Прекращение права собственности и права пользования землей.
3. Виды и порядок изъятия (приобретения) земельного участка.
4. Земельные сделки. Правовое регулирование оплаты земли.



1. Основания возникновения права собственности на Землю и иных прав

Право собственности или пользования землей:

- 1) передача права собственности или землепользования;
- 2) передача прав собственности или землепользования;
- 3) перехода права собственности или землепользования в порядке всеобщего правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица).

Передача, передача и переход права собственности или землепользования должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка.

Право собственности или землепользования:

- 1) актов государственных органов;
- 2) на основании гражданско-правовых сделок;
- 3) на иных основаниях, предусмотренных законами Республики Казахстан.

Право собственности на землю и другие права могут возникать по следующим основаниям:

1. Передача права собственности или землепользования. Передача означает передачу земли лицу непосредственно через государство. Передача права землепользования гражданам и юридическим лицам производится на основании решения исполнительного органа в соответствии с его компетенцией по предоставлению права на земельный участок.
2. Передача права собственности или землепользования; передача означает передачу права на землю лицу через гражданско-правовую сделку с другим лицом.
3. Переход через универсальный, преемственный порядок. Универсальное, наследственное означает возникновение права на землю по наследству. Например: наследование, реорганизация юридического лица и т.д.

Предоставление земельных участков в собственность или землепользование местными исполнительными органами (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), акимы городов районного значения, поселков, аулов (сел), аульных (сельских) округов осуществляют в пределах своей установленной компетенции.

В соответствии с Земельным кодексом передача права на земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности, производится в следующей последовательности:

1) составление заявки определению соответствующего права на земельный участок. Физические и юридические лица, заинтересованные в передаче права собственности и землепользования на земельные участки области по месту нахождения земельного участка подает заявление в местный исполнительный орган (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), акиму города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа.

В заявлении должны быть указаны: цель использования земельного участка; его предполагаемый размер; место нахождения; запрашиваемое право пользования, наличие или отсутствие другого земельного участка. В случае добычи полезных ископаемых к заявке прилагается копия контракта на недропользование.

Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до двух месяцев с момента его поступления, а заявление о предоставлении права на земельный участок субъектам малого предпринимательства рассматривается в трехнедельный срок.

2) Определение возможности удовлетворения заявленной заявки (предварительный выбор земельного участка). Уполномоченные органы областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) по месту нахождения земельного участка (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) определяют возможность использования запрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием.

3) Разработка и утверждение землеустроительного проекта. На основании заключения комиссии разрабатывается землеустроительный проект предоставления права на землю. В составе землеустроительного проекта уточняются: размер предоставляемого земельного участка, его границы и местоположение, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

4) Принятие решения местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о предоставлении права на земельный участок. Решения о предоставлении земельного участка или отказ в предоставлении земельного участка из числа депутатов местного представительного органа, представителей областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), уполномоченных органов архитектуры и градостроительства и органов местного самоуправления (если они созданы) столицы), местного исполнительного органа района (города областного значения). По рассмотрению местными исполнительными органами области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) в состав комиссии могут быть включены и другие лица. Кроме того, отказ в предоставлении права на земельный участок оформляется решением местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа с указанием уважительных причин, а копия заявления сдается поставщику в семидневный срок после принятия решения.

Решение местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о предоставлении соответствующих прав на земельные участки принято на основании землеустроительного проекта и направляется заявителю в течение семи дней с момента принятия решения в срок вручается копия решения о передаче права собственности на земельный участок или права землепользования.

В случаях, когда предоставление земельных участков входит в компетенцию вышестоящего исполнительного органа, местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), аким города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа вместе со своим решением направляет землеустроительное дело на утверждение в вышестоящий орган посылает.

б) Установление границ земельного участка в определенном месте.

б) Подготовка и выдача документов, удостоверяющих право на земельный участок. Документы, удостоверяющие право на земельный участок, - это документы, отражающие идентификационные характеристики земельного участка и предоставляемые уполномоченным органом по земельным отношениям собственникам земельных участков и землепользователям на основании правоустанавливающих документов. К документам, удостоверяющим право, относятся акты права частной собственности на земельный участок, акты права постоянного землепользования и акты права временного (возмездного, безвозмездного) землепользования. Уполномоченными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) выдаются следующие документы:

при частной собственности на земельный участок - акт права частной собственности на земельный участок;

при постоянном землепользовании - акт права постоянного землепользования;

при временном безвозмездном землепользовании - акт права временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды);

при временном безвозмездном землепользовании - акты права временного безвозмездного землепользования являются документами, удостоверяющими право на земельный участок.

Документы, удостоверяющие право на земельный участок, должны содержать идентификационные данные, необходимые для целей ведения земельного и правового кадастров.

Использование земельного участка не допускается до установления фактической (определенной) границы земельного участка и выдачи территориальным органом по управлению земельными ресурсами документов, удостоверяющих право на земельный участок, если иное не предусмотрено решением исполнительного органа о предоставлении земельного участка. Несоблюдение данной нормы признается самовольно занимаемым земельным участком и предусматривает административную ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Не допускается заключение сделок в отношении земельных участков, на которые не оформлены документы, удостоверяющие право.

7) Государственная регистрация права на земельный участок. В соответствии с Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года N 310 "о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" возникновение, изменение или прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество и сделок с ним, а также юридические требования подлежат государственной регистрации в правовом кадастре. Следующие права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в правовом кадастре:

1) право собственности;

2) право хозяйственного ведения;

3) право оперативного управления;

4) право землепользования сроком не менее одного года;

б) сервитуты в пользу доминирующего земельного участка или иного объекта недвижимости сроком не менее одного года.

Иные права могут быть зарегистрированы по усмотрению правообладателей.

Кроме того, земельные участки можно разделить на следующие виды в соответствии с назначением предоставления в соответствии с субъектами предоставления. В соответствии с поставленным назначением (объектом):

1. предоставление земельных участков для строительства объектов;

2. подача нефти и газа для строительства объектов магистральных нефтепроводов;

3. предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством.

А в соответствии с субъектами предоставления земельных участков:

1. предоставление земельных участков кандам;

2. предоставление земельных участков юридическим лицам;

3. предоставление земельных участков физическим лицам.

Предоставление земельных участков для строительства объектов. При запросе земельного участка для строительства объектов, в области (республиканского значения по поручению местного исполнительного органа города, столицы), района (города областного значения) в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами уполномоченным органом области (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) выбор земельного участка осуществляется заблаговременно.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для застройки, а в необходимых случаях - для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К настоящему акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) в пределах компетенции по предоставлению своих земельных участков по особоважным объектам (по их рассмотрению) создают специальные комиссии по выбору земельных участков для размещения этих объектов.

На основании заключения комиссии разрабатывается землеустроительный проект предоставления права на землю. В составе землеустроительного проекта уточняются: размер предоставляемого земельного участка, его границы и местоположение, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

На основании землеустроительного проекта уполномоченный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) по месту нахождения земельных участков подготавливает проект решения местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на землю.

Подача нефти и газа для строительства объектов магистральных нефтепроводов. При запросе земельных участков для строительства объектов нефтегазотранспортной инфраструктуры, связанных с транспортировкой нефти и газа по магистральным нефтепроводам, последующим хранением и погрузкой на другие виды транспорта, акт выбора земельного участка и землеустроительный проект также согласовываются с уполномоченным государственным органом Республики Казахстан в области нефтегазотранспортной инфраструктуры. Заявитель или его доверенное лицо единолично обеспечивают требуемые соглашения на выделение земельного участка.

В случае размещения жилых домов, других зданий и сооружений, а также инженерных коммуникаций и зеленых насаждений, подлежащих сносу или перемещению (в том числе входящих в санитарно-защитную зону промышленных предприятий при выделении земель) на территории, выбранной для размещения объекта строительства, заказчик дополнительно представляет договор, заключенный с каждым из собственников недвижимого имущества, об условиях возмещения затрат.

В договоре указываются конкретные условия и сроки перемещения существующих на тот момент сооружений, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений в другое место, обязательства застройщика по возмещению всех затрат, связанных с сносом недвижимого имущества.

В проекте решения местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) о предоставлении права на земельный участок:

наименование юридического или физического лица, которому предоставляется право на землю;

целевое назначение земельного участка;

размер земельного участка;

вид прав на землю, обременения, сервитуты;

в случае предоставления участка за плату должны быть цена приобретения земельного участка или права землепользования, сроки и условия заключения договоров купли-продажи земельного участка;

наименование юридического или физического лица, на котором производится изъятие, в том числе путем выкупа, земли с указанием размеров изъятых участков; иные условия.

Для субъектов малого предпринимательства целевое назначение земельного участка для строительства устанавливается как обслуживание помещений (сооружений изданий) независимо от видов деятельности.

К заявке при предоставлении гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства:

справка о наличии или отсутствии у гражданина земельного участка, на который были переданы права для индивидуального жилищного строительства (выдается уполномоченным органом области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) в семидневный срок);

справка о наличии или отсутствии у гражданина индивидуального жилого дома (выдается органом, осуществляющим регистрацию недвижимого имущества, в семидневный срок в дневные сроки).

Заявка о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства принимается на специальный учет и удовлетворяется по мере подготовки площадок для отвода.

Предоставление земельных участков для целей, несвязанных со строительством. На основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении в собственность или землепользование земельных участков, находящихся в государственной собственности, уполномоченный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) (совместно с органами архитектуры и градостроительства в населенных пунктах), запрашиваемый земельный участок должен быть использован по заявленному целевому назначению в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами определяет возможности.

На основании заключения комиссии подготавливается землеустроительный проект и проект решения местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

Предоставление ораманам земельных участков. Предоставление ораманам земельных участков для ведения собственного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства осуществляется на праве временного безвозмездного землепользования из земель сельских населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель миграционного земельного фонда, специального земельного фонда и земель запаса.

Предоставление ораманам земельных участков для ведения товарного сельскохозяйственного производства осуществляется на праве временного землепользования из земель сельскохозяйственного назначения, земель специального земельного фонда, миграционного земельного фонда и земель запаса.

Предоставленные земельные участки после приобретения гражданства Республики Казахстан переходят в их частную собственность. Кроме того, ораманы не могут участвовать в приобретении прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, на торгах (конкурсах, аукционах).

Получение прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность граждан, имеющих право на получение земельных участков, и негосударственных юридических лиц осуществляется на возмездной основе.

Передача земельных участков в собственность граждан и негосударственных юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан. Согласно Земельному кодексу, размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам для целей, отличных от сельского хозяйства, определяются по нормам, утвержденным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан о выделении земель для этих видов деятельности, либо в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией.

Земельные участки предоставляются в частную собственность гражданам Республики Казахстан бесплатно в следующих размерах:

- 1) для ведения собственного подсобного хозяйства (включая приусадебные и пахотные участки) в сельской местности – 0,25 гектара на неорошаемой и 0,15 гектара на орошаемой;
- 2) для индивидуального жилищного строительства – 0,10 гектар;
- 3) для садоводства, а также дачного строительства – 0,12 гектара.

Повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанных целей не допускается.

В случае изъявления физическим или негосударственным юридическим лицом желания приобрести в частную собственность земельный участок, ранее предоставленный ему в землепользование, данное лицо обращается в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения).

К заявлению: документ, удостоверяющий право на земельный участок или нотариальное свидетельство налогоплательщика;

справка налогового органа о наличии или отсутствии задолженности перед бюджетом (земельный налог и (или) плата за пользование земельными участками);

обременениях, препятствующих заключению сделки с земельным участком справка из центра недвижимости об отсутствии;

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

Уполномоченный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) по месту нахождения земельного участка идентифицирует земельный участок по кадастровой документации, утверждает кадастровую (оценочную) стоимость земельного участка и готовит проект решения о передаче права частной собственности на земельный участок.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в месячный срок со дня подачи землепользователем заявления в письменной форме в местный исполнительный орган. Уполномоченный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) по месту нахождения земельного участка заключает и подписывает с покупателем договор купли-продажи земельного участка.

В случае неисполнения покупателем, получившим земельный участок, обязательств по оплате в установленный договором срок, продавец вправе потребовать оплаты предоставленного земельного участка или возврат этого земельного участка.

В случае неисполнения покупателем обязательств по оплате предоставленного земельного участка в установленный договором срок и если иное не предусмотрено договором, на участок должна быть уплачена неустойка на сумму, просроченную со дня, когда должна быть произведена оплата, до даты совершения покупателем платы. Размер неустойки рассчитывается исходя из официальной ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, с продлением срока оплаты, покупатель должен произвести оплату в срок, установленный договором купли-продажи.

При невыполнении покупателем очередного платежа за проданный земельный участок с проданным с проданным сроком оплаты в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать отзвота проданного земельного участка, если иное не предусмотрено договором, за исключением случая, когда сумма платежа, полученного от покупателя, превышает половину покупной цены земельного участка.

В отношении земельного участка, проданного с продлением срока оплаты, запрещается заключать сделку до полной оплаты его закупочной цены. При продаже земельного участка с пролонгацией производится соответствующая запись в документе, удостоверяющем право на земельный участок, предоставляемый покупателю на основании договора купли-продажи, о запрете заключения сделки, за исключением передачи участка в залог. Залог земельного участка, проданного с продлением срока оплаты, допускается после уплаты не менее пятидесяти процентов его покупной цены.

Ограничения на заключение сделки с земельным участком, проданным с проданным сроком оплаты, указываются в договоре купли-продажи земельного участка и документе, удостоверяющем право на земельный участок. Основанием для снятия данного ограничения в договоре купли-продажи и документе, удостоверяющем право на земельный участок, является документ об оплате покупной цены земельного участка.

Приобретение правна земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в торговле (конкурсах, аукционах). Объектом продажи могут быть земельные участки, находящиеся в государственной собственности и не предоставленные в землепользование, или правоаренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Торги-это аукционная, конкурсная формапродажи земельного участкаили правааренды земельного участка.Рассмотрены два методаи двеформы торговли.Методы: английский метод торгов-метод торгов, при котором начальная ценаповышается до момента, когда один участник, предложившийболее высокоуюцену с заранее объявленнымшагом, и голландский методторгов-метод торгов, при котором начальная ценаснижается с сообщенным шагомдо момента, когда один из участников соглашаетсякупить объект пообъявленной цене. Формы:Конкурс и аукцион.Конкурс-это способ проведенияторгов, направленный на продажу земельногоучастка или правааренды земельного участка в рассрочку допяти летфизическим и юридическимлицам, предоставившим наиболее благоприятные условия использованияприобретаемого земельного участка.А аукцион-это способ проведения торгов, направленный на продажу земельногоучастка или правааренды земельного участкафизическим и юридическимлицам, обеспечивающий открытую конкуренциюмежду участникамиторгов.

При продаже государством на торгах (конкурсах, аукционах)минимальная цена земельногоучастка или правааренды земельного участка может бытьниже кадастровой(оценочной) стоимости, установленнойуполномоченным органом поземельным отношениям области(города республиканского значения, столицы),района (города областного значения) в пределах ихкомпетенции, установленной Земельным кодексомРеспублики Казахстан;

Договор на организацию ипроведение торгов попродаже земельного участкаили правааренды земельного участказаключается между продавцами организаторами:

- 1) Перечень объектов, выставляемых на торги;
- 2) предельный срокпроведения торгов;
- 3) метод проведенияторгов при продажекаждого объекта;
- 4) перечень документовпо каждомуобъекту, предоставляемых организатору;
- 5) периодичность и формуотчетности организатора о ходеподготовки и проведенияторгов;
- 6) взаимные обязанности и имущественнаяответственность сторон;
- 7) размер иусловия получения организаторомвознаграждения и порядок взаиморасчетов с продавцом;
- 8) срок действиядоговора и условия егорасторжения;
- 9) штрафные санкциисторон за неисполнениеили ненадлежащееисполнение договора. Продавецпредоставляет организатору торгов необходимуюдокументацию по земельномуучастку, который продается в частную собственностьили продаетсяправо арендыземельного участка. Размервознаграждения организатора не превышает 5процентов от продажной ценыкаждого проданного объектаи выплачивается за счет средств продавца.Организатором выступает собственник илиорганизация, осуществляющая подготовку ипроведение торгов попродаже земельного участкаили правааренды земельного участка, установленных им в соответствии с законодательством о государственныхзакупках. Иностраные граждане, лица без гражданстваи иностранныеюридические лица могутучаствовать в торговле, еслиправо арендыземельного участка илиземельного участка, выставляемого на торги, может находиться в соответствии с земельным законодательством, на праве частной собственностиили арендыуказанных лиц.

Эти:

- 1) государственные юридические лица;
- 2) организатор торгов;
- 3) аукционист;
- 4) лица, выигравшиепреыдущие торги (конкурсы,аукционы), но не рассчитавшиесяза приобретенныйземельный участок (правоаренды земельного участка) в соответствии с условиями заключенногодоговора.

Аукционная форма торгов иподготовка к проведению аукциона.

Подготовка к проведению аукциона осуществляется в следующем порядке:

- 1) перечень земельных участков иправа аренды земельного участка, выставляемых на аукцион в соответствии с перечнем, утвержденным местным представительныморганом. Перечень земельныхучастков или праваренды земельных участков, предлагаемых к продаже на торгах(конкурсах, аукционах), устанавливаетсяместным исполнительным органом иутверждается соответствующим решением местногпредставительного органа;
- 2) определяется способ продажикаждого земельного участкаили правааренды земельного участка;
- 3) начальная иминимальная цена каждогоземельного участка илиправа арендыземельного участка. Минимальнаяцена определяется в зависимости от методов торгов:при английском методе торгов начальная ценаравна минимальнойцене, а при голландскомметоде торгов начальнаяцена должнапревышать минимальную не менее стараз;
- 4) размер гарантийноговзноса и порядокего внесения.Гарантийный взнос научастие в аукционе устанавливается в одинаковом размере длявсех объектов, выставляемых на аукцион, и рассчитываетсяпо одной из следующих методик: покаждому объекту определяется5 процентовначальной цены объекта, минимальная начальнаяцена объекта из числа объектов, выставленных на аукцион по английскому методу торгов или поголландскому методу торгов30 процентов начальной ценыкаждого объекта, выставленногона аукционопределяется минимальный размер, равный проценту;
- 5) Дата проведенияаукциона;
- 6) объявление опроведении аукциона. Данноеизвещение содержит дату, время,место проведенияаукциона и егоусловия; адрес иместонахождение участка, егоплощадь и условияпродажи земельного участка; вид отчуждаемого права (права собственности или правааренды земельного участка);перечень всех сложностей(ограничений), которые могут возникнуть на земельном участке; размер земельного налогаили аренднойплаты;перечень документов, представляемыхпокупателем, прилагаемых к заявке на участие в торгах; окончательныйсрок приема заявок; должнасодержать первоначальную цену, формуи условияплаты.

Регистрация участников аукциона производитсясо дняопубликования извещения изаканчивается за часдо началааукциона. Земельный участокдля продажи:

после определения и установленияграниц земельного участка в определенном месте;

целевое назначение земельного участкаи егокадастровая (оценочная) стоимостьпосле определения;

определения технических условий подключенияобъектов строительства к сетям инженерно-техническогообеспечения; принятия проведенияторгов (конкурсов, аукционов);

публикации извещения о решениии проведениииторгов (конкурсов, аукционов).

1. Основания прекращения права собственности на Землю и других прав

Основания для прекращения права собственности на землю и других прав могут быть добровольными или принудительными. Эти основания указаны в статье 81 Земельного кодекса. Право частной собственности на земельный участок или право землепользования прекращаются по следующим добровольным основаниям:

1) собственник – в случае отчуждения земельного участка или права землепользования землепользователем другим лицам. Собственник или землепользователь может изолировать свое право на земельный участок на основании гражданско-правовых сделок.

2) в случае отказа собственника от права собственности или права землепользования землепользователем. Собственник или землепользователь может огласить об этом, либо совершить иное действие в отношении земельного участка, четко выражающее, что отказывается от него без намерения соблюдать принадлежащие ему права, и отказаться от права собственности или землепользования на принадлежащий ему земельный участок.

Отказ от права временного землепользования или права временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, осуществляется в порядке, установленном для прекращения договора аренды или договора о безвозмездном временном землепользовании.

В случае совершения собственником земельного участка или землепользователем действия, ярко выражающего отказ от права собственности или землепользования (выезд на другую сторону, неиспользование участка в течение длительного времени и др.), органы, ведущие земельный кадастр, учитывают этот участок как бесхозяйное имущество, уведомляя орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

По истечении одного года со дня учета в качестве бесхозяйного имущества соответствующий исполнительный орган может обратиться в суд с требованием признания земельного участка поступившим в государственную собственность. Бесхозяйный земельный участок, не признанный поступившим в государственную собственность по решению суда, может быть вновь приобретен во владение, пользование и распоряжение собственником или землепользователем, оставившим его, либо приобретен в собственность или землепользование по истечении срока его изъятия.

При нахождении на учете в качестве бесхозяйного имущества такой участок может быть передан во временное землепользование другому лицу.

При добровольном отказе от права частной собственности или землепользования на земельный участок основанием для учета земельного участка в качестве бесхозяйного имущества является нотариально засвидетельствованное письменное заявление собственника земельного участка или землепользователя.

Собственник земельного участка или землепользователь имеет право вновь получить в собственность или землепользование указанный земельный участок в течение одного года со дня его учета в качестве бесхозяйного имущества. По истечении одного года со дня учета в качестве бесхозяйного имущества соответствующий исполнительный орган может принять решение о признании земельного участка поступившим в собственность государства.

3) утраты права собственности на земельный участок или права землепользования в иных случаях, предусмотренных законодательными актами РК. Пример: смерть человека. Прекращение деятельности юридического лица и др.

Кроме того, помимо указанных оснований, право землепользования прекращается по следующим основаниям:

1. истечение срока предоставления участка;

2. досрочное прекращение договора аренды земельного участка или договора безвозмездного временного землепользования, за исключением случаев нахождения земельного участка в залоге;

3. прекращение трудовых отношений, возникших в связи с предоставлением землепользователю служебного земельного участка. (Статья 41 Земельного кодекса).

3. Виды и порядокизъятия (приобретения) земельного участка

Изъятие земельного участка осуществляетсяпринудительно. Существуют следующиеего виды:

1. при изъятии земельногоучастка у частного собственникаили землепользователя, включая приобретение для государственныхнужд;
2. если по обязательствамсобственника или землепользователяпроизведено взыскание с земельногоучастка или праваземлепользования;
3. земельный участок, не используемый по назначению илииспользуемый с нарушениемзаконодательства Республики Казахстан, принудительно изъят у собственникаили землепользователяесли;
4. изъятие у собственникаили землепользователяземельного участка, подвергшегосярадиоактивному загрязнению, с предоставлением равнозначного земельного участка;
5. в случае конфискации.

В общей теории земельногоправа изъятие земли трактуется по-разному.

- как институт земельногоправа,
- как основаниепрекращения права собственности на землю и праваземлепользования,
- как функцияуправления земельным фондом,
- как мераответственности.

Как институт земельного права-представляет собой совокупность норм, регулирующихправоотношения с изъятием земли и ее последствиями. Основанием прекращенияправа собственности на землю и права землепользованияявляется насильственное прекращение вещныхправ. Приэтом не все изъятияявляются основанием для прекращения данныхправ. Какфункция управления земельнымфондом-совокупность юридически значимыхдействий государственных органов, основанных на прекращении права собственности или праваземлепользования с целью егоперераспределения.

В качестве меры ответственностиизъятие земельного участкаприменяется в исключительных случаях в системеземельно-правовой ответственности. Земля применяется в случаях систематического нарушения правовым ответчиком требований земельного законодательства.

Правоотношения, связанные с изъятием земельногоучастка, очень сложныпо своемусодержанию и имеют своихарактерные особенности.

Во-первых, обязательным субъектом изъятияземельного участка являетсягосударственный орган (местныеисполнительные органы илисудебные органы). Приэтом, еслиобязательным субъектом изъятияземельного участка признаютсягосударственные органы исполнительнойвласти, то какиеправоотношения являются административнымиправоотношениями.

Во-вторых, изъятие земельногоучастка порождает комплексныеправоотношения. Это земельныеправоотношения, административные правоотношения, гражданские правоотношения,жилищные отношения исоциальные отношения.

В-третьих, изъятие земельногоучастка в большинстве случаевосуществляется, как следует изназвания, принудительно, принудительно. То есть земельныйучасток изъят по волесобственника или землепользователяи носит насильственный характер.

Участниками правоотношений, связанных с изъятиемземельного участка, могутбыть толькосубъекты права, обладающие правамии обязанностями, предусмотренными законом. При этом не всесубъекты таких правоотношений могут рассматриваться как субъектыизъятия земельного участка.Например, при изъятииземельного участка субъектами не признаются лица, вступающие в правоотношения на основании несенияпосреднической деятельности (оказывающие техническую илииную помощь).При изъятииземельного участка для государственных нужд процесс изъятия производится с участием определенногоисполнительного органа.

В любых правоотношениях должны участвовать как минимум два субъекта.Субъектов, осуществляющих изъятие земельногоучастка, можно выделить следующим образом:

- изъятие земельного участка в административномпорядке-изъятие, котороеосуществляется государственными органами различныхуровней исполнительной власти, то есть по их решению и с их участием.Сюда относитсяизъятие земельного участка у собственника и землепользователядля государственных нужд иизъятие земель, подвергнутых радиоактивному загрязнению;

- изъятие земельного участка в судебномпорядке-означает, что изъятие земельногоучастка осуществляется только в судебномпорядке. При неиспользовании собственником земельного участкаили землепользователемпринадлежащего ему земельного участка в соответствии с его назначением или в нарушение законодательства,кроме того,земельный участок приобретаетсяв судебномпорядке. При изъятииземельного участка длягосударственных нужд, если собственник не согласен с предложенными условиями, процессизъятия осуществляется в судебном порядке.Кроме того,субъектный состав отношенийизъятия земельного участка также напрямую зависит от основанийизъятия земельного участка.Изъятие земельного участка в административном порядке требуетучастия многих государственныхорганов. Например, обязательнымисубъектами при изъятииземельного участка для государственных нужд являются: компетентныйорган; субъекты, заинтересованные в изъятии земельного участка(министерства ,ведомства, юридическиеи физическиелица); собственники или землепользователиизъятых земельных участков;территориальные комитеты, связанные с управлением земельными ресурсами; местные органы архитектурыи градостроительства;территориальное управление охраныокружающей среды; санитарно-эпидемиологические органы; органыпожарной безопасности и др.

Изъятие земельного участка можнорассматривать по разнымоснованиям:

В зависимости от характера возврата изъятие земельногоучастка можно разделить на две категории:

возмещением собственникуземельного участка илиземлепользователю всех понесенныхубытков. К ним относятся изъятие земельного участка у собственника или землепользователядля государственных нужд, изъятие земельного участка, неиспользованного в соответствии с назначением или использованного с нарушением законодательства, изъятие земельногоучастка, подвергшегося радиоактивному загрязнению с предоставлением приравненного земельного участка;безвозмездное, то есть безвозмездноеизъятие земельного участка. Это обращение взыскания или взыскания с земельного участкаили праваземлепользования по обязательствамсобственника и землепользователя.

В зависимости от цели изъятия земельногоучастка можно классифицировать на следующие группы: изъятиеземельного участка должно осуществляться как мераответственности. При изъятии земельногоучастка по обязательствамсобственника и землепользователя изъятие земли применяется как гражданско-правовая санкцияза неисполнениеобязательства. Изъятие земельного участка у собственника или землепользователяза неиспользованиеили использованиеземельного участка с нарушениемзаконодательства в течение определенногосрока, указанного в законе, является земельной юридической ответственностью. Оформление земельного участкасобственником или землепользователемосуществляется как мерауголовно-правовой ответственности.изъятие земельного участка у собственника и землепользователя не предусматривает никаких мерответственности, оно осуществляетсяисключительно для удовлетворенияпотребностей государства. Это изъятие земельногоучастка государством для нуждили временноизъятие земельных участковсобственником и землепользователямипри чрезвычайныхситуациях. Следующая классификацияизъятия земельного участкабудет зависеть от его субъектов. принудительноеизъятие земельного участкаосуществляется в судебном порядке; от собственника и землепользователяземельный участок осуществляется в обязательном порядке только в случаеконфискации земельного участка в судебном порядке и не использования земельного участка в соответствии с назначением или с нарушением законодательства. Статьей 95Земельного кодекса предусмотренавозможность безвозмездного изъятия земельногоучастка у собственника или землепользователя в виде санкции в судебномпорядке за совершениепреступления или иногоправонарушения в случаях, предусмотренныхзаконодательными актами.

принудительное изъятие земельного участкаосуществляется в административном порядке; изъятиеземельного участка у собственникаи землепользователя, не использовавшего или использовавшего земельный участок в соответствии с назначением, в нарушение законодательства, осуществляется в судебном порядкеадминистративного характера. Изъятие у собственников или землепользователейземельного участка за неиспользование по назначению илииспользование с нарушением законодательствапроизводится в судебном порядкепо исковому заявлению территориального органа поуправлению земельными ресурсами.

Землю для государственных нужд можно вернуть в следующих случаях:

- 1) международные обязательства;
- 2) предоставление земель для нужд обороны, особо охраняемых природных территорий, оздоровительных, рекреационных и историко-культурных целей;
- 3) обнаружение под участком месторождения полезных ископаемых (кроме широко распространенных);
- 4) строительство дорог, электропередач, прокладка линий связи и магистральных трубопроводов, а также других объектов государственного значения при отсутствии других возможных вариантов размещения этих объектов;
- 5) снос аварийного и ветхого жилья под угрозой обрушения (разрушения);
- 6) генеральные планы городов и иных населенных пунктов, схемы зонирования территории и иная градостроительная или землеустроительная документация, утвержденная в установленном порядке.

Выделяют обязательную и факультативную стадии изъятия земельного участка для государственных нужд;

стадии принятия решения об приобретении земельного участка; стадии согласования с собственником земельного участка или негосударственным землепользователем условий приобретения.

Факультативная стадия подразумевает рассмотрение иска о выкупе земельного участка в суде. Этапы изъятия земельного участка для государственных нужд должны осуществляться последовательно.

Орган, принявший решение о выкупе, должен письменно уведомить об этом собственника земельного участка или негосударственного землепользователя не менее чем за один год до приобретения участка, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан. А для городов Алматы и Астаны - не менее чем за три месяца. В течение этого срока в среднем владельцы и землепользователи должны быть решены следующие вопросы:

1. Какое лицо возместит убытки.
2. Каким должен быть размер возмещения его суммы.
3. В какое время земля должна быть освобождена. и т.д.

При изъятии земли для государственных нужд лицо, возмещающее расходы, не признается.

При определении цены земельного участка, приобретаемого для государственных нужд:

1. рыночная стоимость земельного участка или прав на него;
2. рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного на земельном участке;
3. расходы, понесенные ими в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
4. все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка, складываются.

Если стороны не пришли к единому согласию, судебные органы вправе определить размер возмещения убытков, стоимость отзыва.

Если собственник или землепользователь не выполняет свои обязательства, его земельный участок взыскивается по его долгам. При обращении взыскания с земельного участка или права землепользования по обязательствам собственника или землепользователя право собственности или право землепользования на земельный участок собственника или землепользователя прекращается с момента возникновения права собственности или права землепользования на изъятый земельный участок лицом, на который переходит право собственности или право землепользования в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан.

По заявлению залогодателя суд вправе отложить его продажу на срок до одного года в решении о взыскании с заложенного земельного участка (права землепользования) при наличии уважительных причин (стихийных бедствий и иных чрезвычайных ситуаций), а также в случае залога земли сельскохозяйственного назначения. Данная ситуация регулируется гражданским законодательством. Например: в соответствии с законом Об ипотеке недвижимого имущества земельный участок взыскивается по долгу его собственника тремя способами:

1. решением судебных органов
2. на основе торгов
3. во внесудебном порядке.

Отзыв земель, использованных не по целевому назначению. Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного строительства и иного строительства, может быть изъят у собственника и землепользователя в случаях, если не предусмотрен более длительный срок законами Республики Казахстан, неиспользованный в соответствующих целях в течение одного года. В этот период не входит время, необходимое для освоения участка, а также время, когда участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, не позволивших таким образом эксплуатироваться. Исковое заявление об изъятии земельного участка может быть подано собственнику или землепользователю не позднее, чем за год до подачи иска, после письменного предупреждения о необходимости использования участка по назначению и в течение этого времени собственником земельного участка или землепользователем не приняты необходимые меры по использованию участка по назначению. В случае изъятия участка у собственника или землепользователя по решению суда право собственности на земельный участок или право землепользования реализуются на открытых торгах в порядке, установленном Гражданским процессуальным и исполнительным законодательством Республики Казахстан. Сумма от продажи выплачивается бывшему собственнику или землепользователю за вычетом расходов на изъятие участка. В случае невозможности продажи такого земельного участка или права землепользования на него после выставления на торги не менее трех раз в течение года, земельный участок по решению суда включается в специальный земельный фонд.

Изъятие земельного участка, использованного с нарушением законодательства Республики Казахстан, у собственника и землепользователя. Если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земель, установленных Земельным кодексом или иными законами Республики Казахстан, в частности, если участок не используется в соответствии с целевым назначением или его использование влечет существенное снижение плодородия сельскохозяйственных земель либо существенное ухудшение экологической обстановки, применяются меры взыскания, предусмотренные законами Республики Казахстан Об административных правонарушениях в последствии земельный участок может быть изъят у собственника и землепользователя. Исковое заявление об изъятии земельного участка подается только после применения мер взыскания, предусмотренных законами Республики Казахстан Об административных правонарушениях, письменного предупреждения собственника или землепользователя о необходимости устранения нарушений законодательства Республики Казахстан не менее чем за три месяца до подачи иска, и в течение этого срока собственником или землепользователем при использовании участка должно быть может быть передан, если не устранены нарушения.

Если нарушение собственником или землепользователем законодательства Республики Казахстан не по целевому назначению использует участок, до подачи иска об изъятии территориальный орган по управлению земельными ресурсами по заявлению собственника участка или землепользователя по вопросу об изменении целевого назначения земельного участка вправе по решению местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы) по месту нахождения участка направлять предложения в исполнительный орган. В этом случае исковое заявление может быть подано только тогда, когда вопрос об изменении целевого назначения участка не решен положительно.

В случае изъятия участка у собственника или землепользователя по решению суда правособственности на земельный участок или право землепользования реализуются на открытых торгах в порядке, установленном Гражданским процессуальным и исполнительным законодательством Республики Казахстан.

Сумма от продажи выплачивается бывшему собственнику или землепользователю за вычетом расходов на изъятие участка. В случае невозможности продажи такого земельного участка или права землепользования на него после выставления на торги не менее трех раз в течение года, земельный участок по решению суда включается в специальный земельный фонд.

Изъятие у собственников земель, земельные участки которых подверглись радиоактивному загрязнению. В соответствии с Земельным кодексом земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате этого не обеспечивающие производство продукции, соответствующей установленным законодательством санитарным требованиям нормативам, исключаются из сельскохозяйственного оборота. Производство и переработка сельскохозяйственной продукции в таких местах запрещены. Радиоактивное загрязнение - это загрязнение этих земель радионуклидами, в том числе в результате добычи и переработки полезных ископаемых, ядерных взрывов, установки ядерных установок, использования источников ионизирующего излучения, мест хранения и захоронения радиоактивных веществ, ядерных радиационных аварий, а также иной деятельности, связанной с радиоактивными веществами. Запрещается осуществлять там сельскохозяйственную деятельность, проживание людей. В случае невозможности восстановления плодородия почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами сверх установленных нормативов, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, производится сохранение земель.

Сохранение (консервация) земель признается изъятием земель из хозяйственного оборота. Обладателям таких земель должен быть предоставлен другой земельный участок. Изъятие земельных участков, подвергшихся радиоактивному загрязнению, состоит из следующих этапов:

- * Выявление и исследование мест, подверженных радиоактивному загрязнению;
- * Принятие решения об изъятии земельного участка;
- * Рассмотрение иска об изъятии в суде (факультативная стадия).

Основаниями для возбуждения процедуры изъятия земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, являются:

заявление собственника земельного участка или землепользователя основанием;

инициативой местных исполнительных или иных компетентных органов;

требованиями общества.

Выявление земель, подверженных радиоактивному загрязнению, осуществляется на основе процесса государственного контроля компетентных органов, связанного с использованием и охраной земель.

После определения земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, проводится комплексное комиссионное обследование с целью установления степени загрязнения земель, определения причиненного ущерба, ликвидации последствий загрязнения. Комплексное комиссионное исследование проводится специальной комиссией, создаваемой областными исполнительными органами. В его состав входят: специалисты территориального комитета по управлению земельными ресурсами; специалисты территориального органа по охране природы; работников здравоохранения; работников сельского хозяйства; работников иных компетентных органов.

Результаты исследования формулируются в заключении, подписанном всеми членами комиссии. В заключении указывается: лицо, имеющее в собственности или пользовании загрязненный или поврежденный земельный участок; загрязненный или поврежденный участок; объект, послуживший основанием для загрязнения земель; лицо, загрязнившее или повредившее землю, если оно выявлено; вид и объем загрязненных земель; денежный размер ущерба, причиненного земле; предоставляемые в связи с нормализацией загрязненных земель, а также в будущем хозяйственном использовании меры.

Конфискация земли. При некоторых видах принудительного изъятия земельного участка или принудительного прекращения права собственности понесенные убытки не возмещаются. Причина в том, что изъятие земельного участка осуществляется заранее в качестве наказания за возмещение убытков, причиненных третьему лицу или государству. В случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан, земельный участок может быть безвозмездно изъят у собственника или землепользователя в виде санкции в судебном порядке за совершение преступления или иного правонарушения. В соответствии со статьей 254 Гражданского кодекса Республики Казахстан конфискация - это бесплатное и принудительное изъятие имущества собственника в виде санкции за совершенное им преступление или иное правонарушение. При конфискации имущество безвозмездно приобретает в собственность государства и основанием для изъятия признаются следующие обстоятельства:

1. в случае совершения землевладельцем преступления;
2. в случае совершения землевладельцем другого правонарушения.

Земельные участки, необходимые для осужденного и его иждивенцев, принадлежащие осужденному на праве частной собственности или являющиеся его долей в общей собственности, на которых расположены дома хозяйственные помещения, а также земельные участки, необходимые для ведения собственного подсобного хозяйства, не подлежат конфискации в соответствии с перечнем, предусмотренным уголовно-исполнительным законодательством Республики Казахстан.

Конфискованные земельные участки возвращаются в государственную собственность. Такие земельные участки, являющиеся объектом конфискации, либо прав землепользования могут быть проданы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

4. Земельные сделки

Земельные сделки – это юридические и добровольные действия физических и юридических лиц, направленные на возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений. К сделкам с землей относятся сделки купли-продажи земельного участка, аренды земли, дарения земли, залога земли и др. В сложившихся рыночных условиях, в то время, когда земельный участок признан объектом гражданского оборота, происходит вмешательство государства в рыночные отношения. На сегодняшний день государством регулируются следующие методы регулирования рынка земли: путем законодательного установления порядка осуществления гражданских прав на землю; путем установления правового ограничения хозяйственно-оборотной способности земельных участков; введения системы допуска к обороту земельного участка; надзора за законностью осуществления сделок с землей, т. е. установления обязательной государственной регистрации сделок с земельным участком. Отсюда следует, что в Республике Казахстан сложились очень сильные механизмы государственного регулирования земельных отношений, такие как управление земельными ресурсами экономическими способами, создание и государственное регулирование земельного рынка, формирование залога земель, внедрение системы государственного земельного кадастра. В этом контексте, отечественные юристы отмечают: «для полноценного формирования вопроса государственного регулирования рынка земель Казахстана необходимо придерживаться следующих принципов: не допускать образования крупных земельных участков, обеспечивать соблюдение экологических требований в качестве дара природы в процессе использования земли для хозяйственной деятельности, обеспечивать использование земли по своему основному назначению в зависимости от ее качества, не допускать изъятия и продажи земельных участков в профилактических целях необходимо регулировать формирование рынка земли». Земельные сделки осуществляются через рыночную стоимость земли. В соответствии с законами Республики Казахстан рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности». Конкретный закон осуществляет регулирование отношений оценочной деятельности государства, юридических и физических лиц в отношении объекта оценки, на который совершается сделка. Общая оценка – это определение рыночной или иной стоимости объекта оценки. Хотя земельным законодательством Республики Казахстан не предусмотрено понятие рыночной стоимости земельного участка, оно применяется в процессе правового регулирования земельных отношений. Например: пункт 7 статьи 9 Земельного кодекса. При продаже или аренде земельного участка собственником, продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, а также при аренде земельного участка последующим землепользователям размер, сроки и форма платы за земельные участки определяются договорами купли-продажи или аренды имущества в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Согласно ст. 87 ст. 2 Земельного кодекса при определении цены земельного участка, приобретаемого для государственных нужд, рыночная стоимость земельного участка или права на него, находящегося на нем недвижимого имущества полностью возмещается собственнику или статья 166 возмещает ущерб, причиненный собственнику или землепользователю, за счет его причинителя. В процессе расчета размера компенсации в него вносится рыночная стоимость земельного участка или права землепользования. Как видим, рыночная стоимость земельного участка широко используется в процессе регулирования земельных отношений. Конечно, понятие рыночной стоимости земельного участка не сформировалось в земельном праве. В соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности» общая рыночная стоимость – это наиболее возможная стоимость конкретного имущества в условиях конкуренции, которая может быть локализована на основе сделок, в этом случае стороны сделки должны действовать информированными обо всех сведениях об объекте оценки и не должны влиять на цену объекта определенными чрезвычайными ситуациями. Цена имущества считается рыночной стоимостью, если выполнены следующие условия:

* Одна сторона сделки не обязана продавать оценочное имущество, а другая сторона не должна иметь обязательства по приобретению этого имущества;

* Стороны сделки должны быть внимательны ко всем сведениям об имуществе и действовать в своих интересах;

* Объект оценки должен быть выставлен на продажу на открытый рынок в форме межбюховской оферты;

* Цена сделки представляет собой соответствующий платеж за объект оценки и не должна быть принуждена к совершению сделки;

* Оплата за объект сделки должна быть в денежной форме.

В соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рассматривая в качестве объекта оценки отдельные материальные и иные объекты гражданских правоотношений, рассматривались права собственности на имущество, иные вещные права, недвижимое имущество, в том числе земельные участки. Предусмотрены обязательные и добровольные виды оценки. Обязательная оценка объекта должна проводиться в следующих случаях:

• Для налогообложения имущества физических лиц, не используемого в предпринимательской деятельности, и для определения оценочной стоимости земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств;

• Для приватизации и передачи имущества в доверительное управление или аренду;

• Для ипотечного кредитования;

• Для получения или приобретения имущества у собственника для государственных нужд;

• Для определения стоимости имущества должника, в случае несогласия истца или должника с оценочной стоимостью судебного исполнителя;

• Для определения стоимости имущества, поступившего в государственную собственность.

Рыночная стоимость земельного участка – наиболее возможная стоимость конкретного земельного участка, которая может быть выделена на основе гражданско-правовых сделок в условиях нормальной конкуренции, с учетом спроса и предложения, в этом случае стороны сделки должны действовать в своих интересах, будучи в курсе всех сведений об оцениваемом земельном участке. Рыночная стоимость права аренды земельного участка – это стоимость, которую покупатель готов заплатить продавцу за пользование конкретным земельным участком с учетом определенных качеств земельного участка.

Остановимся на особенностях определения рыночной стоимости земли:

- Рыночная стоимость земли должна быть занята земельными участками, способными удовлетворить потребности эксплуатанта в течение установленного срока.

- Рыночная стоимость земли будет зависеть от спроса и предложения на рынке их характера конкуренции продавца и покупателя.

- Рыночная стоимость земли зависит от ожидаемого результата, то есть выручки, при условии эффективного использования данного земельного участка в течение установленного срока.

- Рыночная стоимость земли варьируется в зависимости от времени и устанавливается только на определенную дату.

- Рыночная стоимость земли зависит от изменения ее целевого назначения, разрешенного использования, наличия на данном земельном участке иных лиц.

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и иных внешних факторов.

- Рыночная стоимость земельного участка определяется в зависимости от наиболее эффективного использования. То есть использовать на практике, где определены экономические, финансовые и физические возможности. При определении условий наиболее эффективного использования земельного участка необходимо обратить внимание на целевое назначение земельного участка, возможность использования, перспективы развития района, в котором расположен земельный участок, ожидаемые изменения на земельном рынке. Таким образом, в качестве факторов рыночной стоимости земли можно выделить следующие условия:

1. местоположение и окружающая среда земельного участка;

2. целевое назначение земельного участка, разрешенное использование и прав других лиц на данный земельный участок; например: наличие сервитута на земельном участке, наличие определенных запретов, определенных решением администрации или суда, связанных с использованием земельного участка и т.д.

3. физические характеристики земельного участка, т. е. рельеф, площадь, конфигурация и др.;

4. возможность добраться на машине;

5. наличие инфраструктуры, инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры, их близость или удаленность, возможность подключения к ним и т.д.

Дифференцируя земельные законы Республики Казахстан, принятые в рыночных условиях, можно определить, что рыночная стоимость земли рассматривается в двух терминах: рыночная стоимость земельного участка и рыночная стоимость права аренды земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке, местоположения, окружающей среды, целевого назначения, возможных изменений на рынке земли и иной недвижимости, перспектив развития района, в котором расположен земельный участок и т.д. рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от объема прав, предоставленных арендодателем лицом, арендующим конкретный земельный участок, срока действия права, обременений, приложенных к праву аренды, целевого назначения использования земельного участка, разрешенного права пользования, дохода, получаемого от права аренды при наиболее эффективном использовании в течение установленного срока. При определении рыночной стоимости земельного участка лицо, оценивающее земельный участок, должно применять определенные методы. Методы определения рыночной стоимости земельного участка - совокупность приемов, применяемых при определении наиболее возможной стоимости конкретного земельного участка, которая может быть выделена на основе гражданско-правовых сделок в условиях нормальной конкуренции. При определении стоимости земельного участка оценщиком используются сравнительный, доходный и затратный методы. Применение сравнительного метода осуществляется для земельных участков, на которых построены здания, сооружения и устройства, а также не застроены. В этом случае оценочное лицо должно быть полностью проинформировано о цене сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемому земельному участку. Определяет рыночную стоимость с учетом этих сведений, местоположения и окружающей среды земельного участка, целевого назначения земельного участка, разрешенного использования и прав других лиц на данный земельный участок; физической характеристики земельного участка; возможности проезда на транспорте, инфраструктуры. При применении доходного метода оценки земельного участка осуществляется определение рыночной стоимости с учетом доходов, получаемых от землепользования, доходов, приносимых в случае застройки земельного участка, рационального использования земли. А применение затратного метода заключается в определении рыночной стоимости земельного участка с учетом затрат, связанных с освоением земельных участков с целью определенного хозяйственного ведения. Землепользователей:

- 1) в общем пользовании;
- 2) для нужд обороны;
- 3) лесного фонда;
- 4) особо охраняемые природные территории, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) служебного земельного участка;
- 6) земельных участков, предоставленных на праве временног безвозмездного и временног краткосрочного возмездного землепользования;
- 7) земельных участков, предоставленных на праве временног землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением залога;
- 8) в отношении права землепользования, включая отчуждение прав землепользования на землях водного фонда.

Отношения аренды земли. Следующим распространенным видом сделок с землей является аренда земли. Общие арендные отношения возникли в 2000-х годах до нашей эры, и земельный участок был признан его предметом. Позже объектом аренды стали признаваться не только земля, но и здания, сооружения, все предметы и даже ядерные энергетические комплексы. Развитие арендной платы в США началось в 1950-х годах, а в 1987 году стоимость арендуемой недвижимости составляла 107,9 млрд долларов, увеличиваясь на 7 процентов каждый год. Рост потребности в найме объясняется тем, что аренда - это простая финансовая сделка. Понятие аренды еще не изменилось с момента начала совершения самых ранних сделок: одна сторона взимает плату за сдачу в аренду определенного имущества, а другая сторона получает доход от того, что арендатор использовало имущество, и не тратится на покупку имущества. Состоятельные деловые люди уже давно участвуют в развитии первичных форм найма. Форма аренды, конечно, сохранялась, но, по мнению экспертов, обладала особым комфортом. Как универсальная гражданская ценность и особое достижение человеческой мысли, вербовка является не только комфортной, но и объективной необходимостью для общества в процессе перехода к рыночным условиям. Возникновение арендной платы является естественным следствием реализации права каждого гражданина на самостоятельное предпринимательство. Во многих странах аренда не может быть признана одним из наиболее рациональных способов организации свободного производства по сравнению с передачей имущества в частную собственность. Наличие положительных сторон в формировании эволюционной рыночной экономики Республики Казахстан также обусловлено недостаточной оценкой арендной платы. Под общей арендой (арендой) в переводе с латинского языка понимается аренда или заключение договора на передачу имущества на определенных условиях. Типичное определение аренды - это передача одной стороной / арендодателем / другому лицу / арендатору / во временное пользование и владение определенной собственностью за определенную плату. Появление в Республике Казахстан различных форм собственности в связи с переходом к рыночной ситуации, увеличение числа хозяйствующих субъектов и их форм не ограничивают аренду, а, напротив, признаются предпосылкой для ее дальнейшего развития.

Для Объекта аренды земельного участка как недвижимого имущества и как основного средства производства характерны следующие основные принципы:

- Обмен хозяйствующим субъектом на земельном участке, то есть передача земельного участка во владение арендатора. В этом случае трудящемуся на земельном участке предоставляется право владения, пользования земельным участком и распоряжения результатом труда;
- Возврат арендованного земельного участка собственнику в натуре; в соответствии с этим между арендодателем и лицом-арендатором возникает кругооборот;
- Стоимость аренды земельного участка. В этом случае появляется объективная основа для установления системы налогообложения;
- Взаимная юридическая ответственность арендодателя и арендатора земельного участка в связи с рациональным и целевым использованием земельного участка;
- Формирование договорных отношений между арендодателями арендатором земельного участка и равенство сторон. Вместе с тем, наряду с рациональным использованием арендатором земельного участка предоставляется полная хозяйственная самостоятельность.

Формирование системы аренды зависит от таких условий, как многие виды аренды, срок аренды, хозяйственная и экономическая самостоятельность арендатора. Экономическая самостоятельность арендатора земельного участка зависит от объема предоставленных арендодателем прав. Кроме того, форма и вид аренды зависят от участников арендных отношений. Согласно современным новым земельным законам, арендные отношения развиваются на двух уровнях. Первое, что происходит между землевладельцами и арендаторами. Этот вид аренды можно назвать свободной арендой и горизонтальными отношениями, и в этом случае арендная плата за землю определяется соглашением сторон в зависимости от рыночной стоимости земельного участка, если иное не предусмотрено законом. В процессе регулирования указанных отношений применяются методы экономического регулирования. Во втором случае арендные отношения - это вертикальные отношения, возникающие между государством или государственными органами, представляющими интересы государства, и арендаторами земельного участка. В этом случае арендная плата за земельный участок определяется в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан.

В процессе организации арендных сделок центральное и важное звено получает экономически обоснованную арендную плату. Арендная плата - это форма экономических отношений между арендодателем и арендатором земельного участка.

При продаже или аренде земельного участка собственником, продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другому лицу, а также при сдаче им земельного участка в аренду последующим землепользователям размер, сроки и форма платы за земельные участки определяются договорами приобретения или аренды имущества в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Право временного возмездного / краткосрочного и долгосрочного / землепользования, т. е. аренды, на земельный участок может быть передано гражданам, негосударственным юридическим лицам, а также международным организациям.

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

Негосударственные землепользователи, приобретшие у государства право временного возмездного долгосрочного землепользования, вправе предоставить в аренду или субаренду или временно безвозмездное пользование принадлежащие им земельные участки или их часть, без согласия собственника земельного участка, с уведомлением территориального органа по управлению земельными ресурсами, если это не установлено Земельным кодексом, в пределах срока договора аренды земельного участка вправе отчуждать принадлежащее им право временного землепользования.

В указанных случаях новый арендатор земельного участка несет ответственность перед наймодателем по договору аренды земельного участка, за исключением передачи в залог прав аренды.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право на его приобретение по обстоятельствам, установленным гражданским законодательством Республики Казахстан, для продажи постороннему лицу доли в праве общей собственности, за исключением случаев, когда арендуемый земельный участок приобретает собственниками домов, строений и зданий.

Право последующего землепользования возникает на основании договора о последующем землепользовании в случаях, когда первичный землепользователь не отчуждает свое право землепользования, а передает во временное землепользование другому лицу принадлежащий ему участок или его часть с уведомлением территориального органа по управлению земельными ресурсами.

Последующий землепользователь всегда является временным землепользователем, не имеет права передавать свои права другим землепользователям.

При предоставлении земельного участка в последующее землепользование первичные и вторичные землепользователи исполняют обязанности землепользователя перед государством в полном объеме. Договор о последующем землепользовании заключается в форме договора аренды или договора о временном безвозмездном пользовании.

Как правило, арендные отношения возникают на основании договора между арендодателем и арендатором. Поскольку аренда земельного участка заинтересована в общих требованиях гражданского права, эти отношения регулируются как земельным законодательством, так и гражданским законодательством.

Вместе с тем, земельным законодательством размер, срок и форма оплаты земельных участков при продаже или аренде земельного участка собственником, при продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, а также при сдаче им земельного участка в аренду последующим землепользователям определяются договором купли-продажи или имущественного найма в соответствии с гражданским законодательством отмечается, что.

Гражданский кодекс определяет объект аренды, правовое положение наймодателя и нанимателя, форму договора аренды и требования к утверждению, исполнению договора.

В соответствии со статьей 540 Гражданского кодекса Республики Казахстан по договору аренды наймодатель обязуется предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование с оплатой. То есть арендатор, арендуя земельный участок, владеет им, пользуется им, приобретает полезные свойства, согласно закону, может распоряжаться продуктами и доходами, полученными в результате использования.

В качестве арендодателя часто может быть только землевладелец. Это означает, что среди негосударственных землепользователей могут быть юридические или физические лица, которые находятся в частной собственности или пользуются правом постоянного землепользования, эти лица также могут сдавать землю в аренду через своих доверенных лиц.

В качестве арендатора земли здесь могут выступать государственные и негосударственные землепользователи, национальные, иностранные и лица без гражданства, физические и юридические лица. Субъекты, арендующие Землю, часто являются временными землепользователями. То есть они получают право землепользования только на определенный срок.

Арендатор имеет определенные права и обязанности, предусмотренные законом. Арендатор осуществляет право пользования и владения земельным участком в пределах договора аренды.

Земельный участок используется нанимателем по целевому назначению на основании договора из земельного законодательства. Согласно Гражданскому кодексу, арендатор, арендующий земельный участок, осуществляет право собственности на доходы, продукты и выгоды, полученные от земельного участка при аренде.

Наряду с правами арендатора существуют также определенные обязанности по землепользованию. Надежный арендатор-собственник также будет нести соответствующие обязанности при осуществлении права землепользования и владения.

Имеют место такие обязанности, как целевое использование земли в соответствии с договором аренды; расходование собственных средств на поддержание или сохранение земли в прежнем виде, если иное не предусмотрено договором либо законом; возврат земельного участка арендодателю в прежнем виде по истечении срока договора аренды или возврат в случае, предусмотренном договором.

Арендная плата за землю. Теперь основной темой, которую мы рассматриваем, будет вопрос оплаты земельных участков в отношении данного вышеуказанного договора аренды. Оплата арендной платы — одна из основных обязанностей арендатора.

Оплата за пользование арендованным имуществом производится арендатором в порядке, сроках и форме, установленных договором, если иное не предусмотрено законодательными актами. В случаях, когда они не определены договором, относительными обстоятельствами обычно считаются порядок, срок и форма, применяемые при аренде земельного участка.

Оплата за весь арендованный земельный участок в целом или отдельно по каждому из его составных частей:

1. в фиксированной сумме периодически или разовыми вносимыми платежами;
2. определенная доля, полученная в результате использования арендованного земельного участка, находящегося на нем недвижимого имущества, продукции, фруктов или иных доходов, полученных с земельного участка;
3. определенные услуги арендатора земельного участка;
4. передача арендатором в собственность или аренду арендодателю земельного участка, оговоренного в договоре;
5. поручение арендатору согласованных договором затрат по улучшению плодородия почвы арендованного земельного участка.

Кроме того, согласно Гражданскому кодексу Республики Казахстан, стороны могут предусмотреть в договоре сочетание указанных форм оплаты для использования имущества или иных форм оплаты.

Размер платы за изъятие и пользование земельным участком на праве аренды может изменяться один раз в год, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Законодательными актами могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера платы за отдельные виды аренды имущества, а также за аренду отдельных видов имущества. В зависимости от арендной платы следует отметить, что если арендатор осуществил пользование земельным участком по своему назначению даже после истечения срока, то арендодатель (собственник) имеет право взыскать плату за время досрочного пользования земельным участком.

В случае изменения централизованно установленных цен и тарифов размер платы может быть пересмотрен по требованию одной из сторон. Если в качестве арендодателя земельного участка выступает государство или государственный землепользователь, то порядок взимания платы за предоставленный в аренду земельный участок прямо регулируется Законом Республики Казахстан о налогах и иных обязательных платежах в бюджет. До вступления в законную силу указанного налогового кодекса отношения, возникающие между землепользователями с этим государством, регулировались положениями Гражданского кодекса.

Контрольные вопросы

1. Основания возникновения права государственной собственности на Землю, права частной собственности и права пользования. Возникновение права на земельный участок путем передачи на платной основе и безвозмездно в порядке передачи, передачи и всеобщего наследования.
2. Прекращение права собственности и права пользования землей.
3. Изоляция земельного участка. Отказ от земельного участка и утрата права на землю.
4. Изъятие (приобретение) земельного участка. Возмещение ущерба, причиненного землевладельцам и землепользователям. Конфискация земельного участка. Иные основания прекращения права собственности и иных прав на земельный участок.
5. Основание для оплаты Земли. Оплата земельных участков, находящихся в частной собственности и передаваемых в частную собственность. Оплата земельных участков постоянного или временного пользования. Оплата земельного участка, предоставленного в аренду другим государствам.
6. Основание безвозмездного предоставления земельного участка. Базовые ставки земельных участков и кадастровая / оценочная / стоимость земельного участка. Поправочные коэффициенты базовой ставки. Залог земельного участка.
7. Аренда земельного участка.
8. Обмен земельных участков.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!