

Тема 8. ФУНКЦИИ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАН
ОВ В ОБЛАСТИ
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВА
НИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ

ИМАНСАКИПОВА Б.Б.

ВОПРОСЫ

1. Система функций государственных органов в сфере регулирования земельных отношений.
2. Понятие земельного кадастра, земельно-кадастровые документы, Порядок ведения кадастра. Государственное регулирование прав на землю.
3. Понятие, устройство, содержание мониторинга земель.
4. Понятие землеустройства, его функции, задачи, этапы землеустроительного процесса и его содержание.
5. Задачи и цели государственного контроля за охраной и рациональным использованием земель.
6. Оплата Земли. Льготы по земельному налогу. Разрешение земельных споров.

1. Система функций государственных органов в сфере регулирования земельных отношений.

Функциями государственного регулирования земельных отношений признаются основные услуги, осуществляемые государством, направленные на обеспечение рационального и целевого использования земель под охраной, то есть совокупность основных направлений, направленных на реализацию земельной политики со стороны государства. Существует несколько видов этих услуг:

- учет земельных участков и ведение государственного земельного кадастра;
- предоставление или изъятие земли в частную собственность или землепользование;
- определение категории земли и перевод земли из одной категории в другую;
- осуществление зонирования и землеустройства земель;
- проведение мониторинга земель;
- получение земельных платежей;
- проведение мероприятий по охране земель;
- проведение государственного контроля за мерами землепользования и охраны;
- разрешение земельных споров;
- привлечение к юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

2. Понятие земельного кадастра, земельно-кадастровые документы, Порядок ведения кадастра

Общее понятие "кадастр" имеет два корня. Во-первых, «caput» - это фактическое вещество, а «capitastrum» - это список этих веществ. А земельный кадастр – это, по мнению ученых, в широком смысле – совокупность всех необходимых данных, характеризующих землю как средство производства. В узком смысле оценка земли то есть данные оценки, которые определяют естественное и хозяйственное состояние земли. Земельный кадастр – это система сведений о природном и хозяйственном состоянии земель Республики Казахстан, местонахождении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков, их качественных характеристиках, учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с Земельным кодексом. Можно выделить следующие признаки государственного земельного кадастра:

Во-первых, кадастр должен содержать сведения о земельном участке, субъектах права собственности на землю, землепользовании, аренде земли, целевом назначении земельного участка, характеристике их использования;

Во-вторых, данные количественного учета земель, т. е. сведения о выделении земельных участков субъектам земельных правоотношений;

В-третьих, о качественном состоянии земель, т. е. о природном характере и признаках, влияющих на землепользование/механическом составе почв, рельефе, неблагоприятных процессах – признаках эрозии, засоления, деградации и экологическом технологическом, градостроительном характере/ осуществляется распределение земель по земельно-кадастровым районам, группировка почв, категоризация земель и т.д. сведения, получаемые в результате мероприятий;

В-четвертых, в кадастре дается оценка земли, т. е. земля как средство производства и пространственный базис сельского хозяйства определяет относительную цену, а также уровень эффективности использования.

Ведение земельного кадастра финансируется государством. Государственный земельный кадастр ведется Агентством по управлению земельными ресурсами и его местными подразделениями. Решения местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), акимов города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов, специализированных государственных предприятий, ведущих кадастр земельно-кадастровых дел на земельные участки, передаваемые из земель, находящихся в государственной собственности. области (города республиканского значения, столицы) в соответствии с установленной компетенцией, землеустроительного проекта предоставления права на землю и материалов по установлению границ земельного участка, утвержденных уполномоченным органом по земельным отношениям района (города областного значения).

Государственный земельный кадастр – совокупность сведений о природном хозяйственном состоянии земель Республики Казахстан, местонахождении, целевом использовании, размерах и границах земельного участка, их качественных характеристиках, учете землепользователей и кадастровой стоимости земельного участка, иных необходимых сведений.

Основное назначение земельного кадастра - обеспечение рационального использования и охраны земельного фонда. Гражданский оборот вещных прав на землю защита прав землевладельцев и землепользователей в условиях права собственности на землю.

Сведения о земле регламентируются специальными базовыми документами. К базовым документам относятся:

- Земельное кадастровое дело земельного участка;
- книга государственного земельного кадастра;
- карта земельного кадастра;
- Земельно-кадастровая документация должна соответствовать следующим требованиям: заполнение всех реквизитов (указать наименование органа, учреждения, организации, дату, номер документа, адрес (получателя документа)) выполняется на бланках установленного образца;
- подготовка планов (чертежей) границ земельных участков осуществляется в соответствии с техническими требованиями, устанавливаемыми центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами;
- подготовка планов (чертежей) земельных участков, отнесенных к государственной тайне. сведения, содержащиеся в планах (схемах), используются и хранятся в соответствии с установленными правилами, обеспечивающими их конфиденциальность.

После внесения записи в земельную кадастровую книгу земельного участка ему присваивается номер, не дублирующий территорию отдельной страны. Создание кадастрового номера:

- * кодом области или городов республиканского значения, столицы;
- * кодом района или города областного (районного) значения;
- * с кодом отчетного квартала;
- * определяется порядковым номером земельного участка в отчетном квартале.

Отчетными кварталами являются квартал населенного пункта, рабочие поселки и сельские населенные пункты, садоводческие и дачные общества, линейные объекты: железнодорожные, автомобильные дороги, наземные, наземные и подземные трубопроводы с разделительными полосами, воды и другие. Две первые цифры кадастрового номера земельного участка означают код области или городов республиканского значения, столицы, три последующих - код района или города областного (районного) значения, три последующих - код отчетного квартала и три последних цифры - порядковый номер земельного участка внутри отчетного квартала. Всего будет одиннадцать цифр. В случае превышения количества земельных участков внутри отчетного квартала более 999, следующим земельным участкам, формируемым внутри данного отчетного квартала, присваивается четырехзначный порядковый номер.

Для того чтобы кадастровые данные были достоверно объективными, должны соблюдаться следующие правила:

- Охват всего земельного фонда государства;
- Непрерывность ведения земельного кадастра;
- Единица методической основы земельного кадастра;
- Наличие единой системы органов ведения земельного кадастра.

Данные земельного кадастра используются в следующих случаях:

- определение эффективности использования земельного участка с учетом целевого назначения;
- определение цены земельного участка (платы за продажу права аренды земельного участка) при его продаже в частную собственность;
- налогообложение;
- при принудительном изъятии земельного участка для государственных нужд и в случае отчуждения закупаемая цена и размер платы производятся в целях определения судом;
- заключение сделки с земельным участком;
- определение размера платы за землю;
- для ведения правового иного кадастра.

Понятие земельного кадастра следует рассматривать отдельно от понятия правового кадастра.

Порядок ведения правового кадастра регулируется Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года N 310 "о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Правовой кадастр - это совокупность сведений о праве собственности и других правах на землю и их собственниках, а также о сделках, совершаемых на земельном участке, обременениях, предоставленных им. Правовой кадастр ведется регистрирующими органами и содержит информацию о применяемых прекращенных правах на недвижимое имущество и иных объектах регистрации, идентификационные характеристики недвижимого имущества, сведения о правообладателях, сведения о имеющихся запросах на сведения правового кадастра. Правовой кадастр:

- 1) книга учета документов, поступающих на регистрацию: книга учета документов, поступающих на государственную регистрацию, ведется регистрирующими органами в целях учета и установления приоритета между обращениями, поданными на государственную регистрацию возникновения, изменения или прекращения прав на недвижимое имущество и иных объектов регистрации. Приоритет среди заявлений, включенных в Книгу учета документов, поступающих на государственную регистрацию, устанавливается по дате, часам и минутам подачи заявления на государственную регистрацию. Форма, содержание и порядок ведения книги учета документов, поступающих на государственную регистрацию, определяются уполномоченным органом
- 2) регистрационная книга: регистрационная книга состоит из регистрационных листов, заполняемых на объекты недвижимости. Отдельные регистрационные листы могут заполняться на земельный участок, последующий объект недвижимости, земельный участок вместе с расположенными на нем первичными объектами недвижимости.

Регистрационный лист состоит из четырех разделов: идентификационные характеристики недвижимого имущества, реестр прав на недвижимое имущество с выделением сервитутов, устанавливаемых в пользу доминирующего земельного участка или другого объекта недвижимости, реестр обременений прав на указанное недвижимое имущество с выделением залога, а также обязательств, вытекающих из недвижимого имущества, реестр юридических требований и сделок, не приводящих к возникновению прав или обременений на недвижимое имущество.

3) из книги учета запросов на предоставление сведений из правового кадастра: книга учета запросов на предоставление информации из правового кадастра проводится регистрирующими органами в целях учета поступающих запросов и информации, предоставленной из правового кадастра. Форма, содержание и порядок ведения книги учета запросов на предоставление информации из правового кадастра определяются уполномоченным органом.

4) регистрационные дела: регистрационное дело ведется отдельно на каждый земельный участок и включает копии правоустанавливающих и других документов, приложенных к заявлению на регистрацию, в том числе копии идентификационного документа на земельный участок, технических паспортов на объекты недвижимости, а также документы регистрирующего органа в отношении данного объекта недвижимости или его правообладателей. На каждый последующий объект недвижимости, входящий в состав объекта кондоминиума, ведется отдельное регистрационное дело.

5) информационная система. Сведения (персональные данные), раскрывающие информацию о гражданах и других правообладателях, за исключением идентификационных данных правообладателя (фамилия, имя, отчество и дата рождения физического лица, наименование и регистрационный номер юридического лица), не предоставляются.

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;
 - 5) сервитуты в пользу доминирующего земельного участка или иного объекта недвижимости сроком не менее одного года.
- Вместе с тем, следующие обременения прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в правовом кадастре:
- 1) право пользования сроком не менее одного года, в том числе право аренды, безвозмездного пользования, сервитутов, пожизненного содержания;
 - 2) право доверительного управления, в том числе при опеке, попечительстве, наследственных правоотношениях, банкротстве и других;
 - 3) залог;
 - 4) запрет;
 - 5) ограничение (запрет) государственными органами в пределах своей компетенции пользования, распоряжения недвижимым имуществом или выполнения определенных работ;
 - 6) иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением приоритетных интересов.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в следующем порядке:

- 1) прием документов для государственной регистрации; государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на основании заявления правообладателя, сторон (участников) сделки, государственного органа (его уполномоченного представителя) или иных уполномоченных лиц в регистрирующий орган. Для государственной регистрации заявитель (уполномоченный представитель заявителя) должен предъявить документ, удостоверяющий его личность, и представить следующие документы: заявление о государственной регистрации установленного образца; на недвижимое имущество с приложением технического паспорта и (или) идентификационного документа на земельный участок; копии документа, удостоверяющего личность заявителя (физического лица) и уполномоченного представителя заявителя; документа, подтверждающего уплату сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
- 2) Проверка на соответствие действующему законодательству документов, представляемых на государственную регистрацию, включая проверку законности совершаемой сделки и (или) иных юридических фактов (юридических составов), являющихся основанием возникновения, изменения, прекращения прав (обременений прав) на недвижимое имущество или иных объектов государственной регистрации;
 - 3) внесение в регистрационный лист записи о произведенной регистрации или отказе в государственной регистрации или ее приостановлении;
 - 4) сделать запись о проведенной государственной регистрации в правоустанавливающем документе;
 - 5) выдача правоустанавливающего документа с отметкой о проведенной регистрации, документа об отказе или приостановлении государственной регистрации, свидетельства о государственной регистрации.

3. ПОНЯТИЕ, УСТРОЙСТВО, СОДЕРЖАНИЕ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ
МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ – ОСНОВНОЙ ЭЛЕМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ СВОЕВРЕМЕННОЕ ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОИСХОДЯЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ БАЗОВУЮ СИСТЕМУ ОПЕРАТИВНОГО ПЕРИОДИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ ЗА КАЧЕСТВЕННЫМ И РАЗМЕРНЫМ СОСТОЯНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА, ОЦЕНКА КОТОРОГО ПРОВОДИТСЯ С ЦЕЛЬЮ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ И ВЫРАБОТКИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ПРОЦЕССОВ И УСТРАНЕНИЮ ПОСЛЕДСТВИЙ, ИМЕЮЩИХ НЕГАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, СТРУКТУРА МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ПОРЯДОК ЕГО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕГУЛИРУЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН И ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ОТ 19 СЕНТЯБРЯ 2003 ГОДА «О ПРОВЕДЕНИИ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЕГО ДАННЫХ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН».

В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММОЙ, ПРОВЕДЕНИЕ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ФИНАНСИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ. ФИНАНСИРОВАНИЕ МЕЖГОСУДАРСТВЕННОГО И МЕЖДУНАРОДНОГО МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ПРОИЗВОДИТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С СОГЛАШЕНИЯМИ С ДОГОВОРАМИ, ЗАКЛЮЧЕННЫМИ РЕСПУБЛИКОЙ КАЗАХСТАН С ДРУГИМ ГОСУДАРСТВОМ.
ЗАДАЧИ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ:

- РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО СВОЕВРЕМЕННОМУ ВЫЯВЛЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ, ИХ ОЦЕНКЕ, ПРОГНОЗИРОВАНИЮ И УСТРАНЕНИЮ ПОСЛЕДСТВИЙ С ИСКЛЮЧЕНИЕМ ПРОЦЕССОВ, ИМЕЮЩИХ НЕГАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ;

- ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ И ИНЫХ ФУНКЦИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.

МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ: СИСТЕМАТИЧЕСКИЕ НАБЛЮДЕНИЯ, ПОИСКИ, ФОТОГРАФИРОВАНИЕ, ПРОВЕРКИ (ПОВТОРНЫЕ ПРОВЕРКИ И КОРРЕКТИРОВКИ); ПРОВЕДЕНИЕ АНАЛИЗА И ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ;

ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ АНТРОПОГЕННОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ПЛОДОРОДИЕ ЗЕМЕЛЬ РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ;

РАЗРАБОТКА ПРОГНОЗА КАЧЕСТВЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЗА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ; РАБОТА ПО ОРГАНИЗАЦИИ БАНКА ДАННЫХ О ЗЕМЛЕ.

ПРИ ПРОВЕДЕНИИ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ПРОЦЕССЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА КАЧЕСТВЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ:

ЭВОЛЮЦИОННЫЕ (СВЯЗАННЫЕ С ПРИРОДНО-ИСТОРИЧЕСКИМИ ПРОЦЕССАМИ РАЗВИТИЯ);

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ (ИЗМЕНЕНИЯ ДНЕВНОГО, СЕЗОННОГО И ДРУГОГО ХАРАКТЕРА);

АНТРОПОГЕННЫЙ (С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ЧЕЛОВЕКА);

ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ (ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ КАТАСТРОФЫ);

К ИНФОРМАЦИОННОМУ ИСТОЧНИКУ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ОТНОСЯТСЯ РЕЗУЛЬТАТЫ НАБЛЮДЕНИЙ, ИССЛЕДОВАНИЙ, ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, АРХИВНЫЕ ДАННЫЕ И ДРУГИЕ СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕННОМ СОСТОЯНИИ ЗЕМЕЛЬ.

ОБЪЕКТОМ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ПРИЗНАЮТСЯ ВСЕ ЗЕМЛИ РК, НЕЗАВИСИМО ОТ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ, ВЕДОМСТВЕННОЙ ПОДЧИНЕННОСТИ.

МОНИТОРИНГ ПРОВОДИТСЯ С УЧЕТОМ СПЕЦИФИКИ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ПОДРАЗДЕЛЯЕТСЯ НА СЛЕДУЮЩИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ:

- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ;
- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (ГОРОДОВ, ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ);
- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ;
- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ, ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО, РЕКРЕАЦИОННОГО И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ;
- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА;
- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА;
- МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА.

В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО МАСШТАБА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ РЕСПУБЛИКАНСКИЙ, РЕГИОНАЛЬНЫЙ И МЕСТНЫЙ МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ:

РЕСПУБЛИКАНСКАЯ - ОХВАТЫВАЕТ ВСЮ ТЕРРИТОРИЮ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН; РЕГИОНАЛЬНАЯ - ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ, АДМИНИСТРАТИВНАЯ, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ИНАЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННЫЕ ГРАНИЦАМИ;

ЛОКАЛЬНЫЕ - НА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТАХ НИЖЕ РЕГИОНАЛЬНОГО УРОВНЯ, ВПЛОТЬ ДО ОТДЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОСТЫХ СТРУКТУР ЛАНДШАФТНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ.

В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРОКОВ И ПЕРИОДИЧНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ КОНТРОЛЬ ЗА СОСТОЯНИЕМ ЗЕМЕЛЬ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПО СЛЕДУЮЩИМ:

- БАЗОВЫЙ (ФИКСИРУЮЩИЙ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТОВ КОНТРОЛЯ НА МОМЕНТ НАЧАЛА ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВИЧНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО МОНИТОРИНГА);
- ОПЕРАТИВНЫЙ (ФИКСИРУЮЩИЙ ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ);
- ПЕРИОДИЧЕСКИЕ (ЧЕРЕЗ ГОДИ БОЛЕЕ) ВИДЫ.

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ПО МОНИТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ:

ДИСТАНЦИОННЫЙ ОСМОТР (ФОТОГРАФИРОВАНИЕ И НАБЛЮДЕНИЕ С КОСМИЧЕСКИХ АППАРАТОВ, ВЫСОТНЫХ САМОЛЕТОВ, МАЛОЙ АВИАЦИИ И ДРУГИХ СРЕДСТВ);

НАЗЕМНАЯ ФОТОСЪЕМКА (ПОЧВЕННАЯ, ГЕОБОТАНИЧЕСКАЯ И ДРУГИЕ) НАБЛЮДЕНИЯ В ПУНКТАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-РЕГИОНАЛЬНОЙ СЕТИ;

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ;

ФОНДОВЫЕ ДАННЫЕ (КАРТЫ, КАРТОГРАММЫ, СХЕМЫ, ТАБЛИЧНЫЕ И ДРУГИЕ МАТЕРИАЛЫ).

ФОТОГРАФИРОВАНИЕ И НАБЛЮДЕНИЕ С КОСМИЧЕСКОГО НОСИТЕЛЯ ВЫПОЛНЯЮТСЯ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ОПИСАНИЯ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЛИ НА РЕСПУБЛИКАНСКОМ И РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЯХ.

НАЗЕМНЫЕ НАБЛЮДЕНИЯ, ИССЛЕДОВАНИЯ, ОБСЛЕДОВАНИЯ И ФОТОГРАФИРОВАНИЕ ПРОВОДЯТСЯ ПО ВСЕМ КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СТАЦИОНАРНЫХ И ПОЛУСТАЦИОНАРНЫХ ПЛОЩАДОК, УЗЛОВЫХ УЧАСТКОВ, ПОЛИГОНОВ. РЕЗУЛЬТАТЫ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ОФОРМЛЯЮТСЯ В ВИДЕ ОТЧЕТОВ, ТАБЛИЦ, КАРТ И КАРТОГРАММ КАК НА БУМАЖНЫХ НОСИТЕЛЯХ, ТАК И С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОННОГО НАКОПЛЕНИЯ, ОБРАБОТКИ И ХРАНЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ.

ПОЛУЧЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО МОНИТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ ОБОБЩАЕТСЯ И АНАЛИЗИРУЕТСЯ СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ОБЛАСТИ (ГОРОДА РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ, СТОЛИЦЫ), КОТОРАЯ НАКАПЛИВАЕТСЯ И ХРАНИТСЯ В АРХИВАХ И БАНКЕ ДАННЫХ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ.

В БАЗОВЫХ ДОКУМЕНТАХ ФИКСИРУЕТСЯ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЕ СОСТОЯНИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОБЪЕКТА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. К БАЗОВЫМ ДОКУМЕНТАМ ОТНОСЯТСЯ ПЕРВИЧНЫЕ ТЕМАТИЧЕСКИЕ КАРТЫ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ, КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И СОБРАННЫЕ СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕННОМ СОСТОЯНИИ ЗЕМЕЛЬ. УЧЕТНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ ЯВЛЯЮТСЯ УНИФИЦИРОВАННЫЕ ФОРМЫ, ТАБЛИЦЫ С УКАЗАНИЕМ В НИХ ФИКСИРОВАННОГО И ИЗМЕНЕНИЯ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ.

Документация по мониторингу земель должна соответствовать следующим требованиям:

исполняться на бланках установленного образца;

картографические материалы центр поуправлению земельными ресурсамисведения, содержащиеся в планах (чертежах)земельных участков, отнесенныхк государственнойтайне, должны использоватьсяи храниться в соответствии с установленными правилами, обеспечивающимиих конфиденциальность.

4. Понятие землеустройства, его функции,задачи, этапы землеустроительногопроцесса и егосодержание. Зонирование земли

Целии содержаниеземлеустройства в соответствии со статьей 149Земельного кодекса РеспубликиКазахстан:

- землеустройство является системоймер пообеспечению соблюдения земельногозаконодательства РК, направленных на регулирование земельных отношений, организацию рационального использования и охраны земель.

- Землеустройство производится на землях всех категорийнезависимо от формы собственностии формхозяйственного ведения в них.

Землеустройство – это система мероприятий пообеспечению соблюдения законовРеспублики, направленных на регулирование земельных отношений, организацию рационального использования и охраны земель.

Признаки землеустроительнойслужбы:

1. Землеустройство – система мер, обеспечивающихрациональную организацию территории,землепользования и экологическойобстановки;

2. Землеустройство – это система организационныхмероприятий земли каксредства производства;

3. Землеустройство – меры, направленные на реализацию решенийгосударственных органов в области организации полного,эффективного и рациональногоиспользования земель, повышения культурыземлепользования и охраны;

4. Землеустройство – система государственных мер, направленных на реализацию решений органовгосударства в сфере землепользования;

5. Землеустройство – системаопределенных хозяйственно-правовых иземельно-технических, государственных мер (действий), обеспечивающих правильную организациювсей территориии отдельныхее частей.

Эти меры в содержанииземлеустроительной службы делятся на три группы:

1. Социально-экономический. Социально-экономическиемееры определяют, в какой сфереземлепользование он определяетвозможность ведения земельсельской, лесной, хозяйственнойдеятельности. Землеустройство как экономическийаспект земельная организациякак средствопроизводства и территориальныйбазис отраслейнародного хозяйства, на котором размещаются объекты.

2. Технический. Технические мероприятия проводят поисковые, фотографические,картографические, исследовательские работы. Техническийаспект землеустройства включает проектные,изыскательские, исследовательские и съёмочныеработы.

3. Правовое. Землеустройство является одним из направленийгосударственной деятельности, связанной с управлениемземельным фондом. Землеустройствоккак правовойаспект – определяет условияреализации прав землевладельцеви землепользователей.Землеустройство формирует системумер, направленных на организацию рационального землепользования.

Землеустроительные работы проводятся всоответствии с правилами исполненияпредседателем Агентства РеспубликиКазахстан по управлениюземельными ресурсами в Республике Казахстан межхозяйственных землеустроительных работ по организациии регулированиюземлепользования, разработке межхозяйственногоземлеустроительного проекта пораспределению и установлениюграниц земельного участка в долине от 7 сентября 2004 года N 72-П-А.

Жерге орналастыру процессінің кезеңдері. Жерге орналастырудың кезеңдері дегеніміз - жер заңының және жерге орналастыруды іске асырудың нормативтік актілерде көрсетілген жерге орналастыруды жүзеге асыратын құзыретті органдардың реті мен орындауының іс қимылдары (әрекеттері). Келесі сатылардан тұрады:

•дайындық жұмыстары;

•жерге орналастыру жобасын жасау;

•жерге орналастыру құжаттарының қарастырылуы, келісілуі және бекітілуі;

•жерге орналастыру жобасын орындау.

Дайындық жұмыстары. Дайындық жұмыстары қажетті бастапқы деректер мен мәліметтерді жинаудан, жүйелендіруден, сараптаудан және бағалаудан тұрады. Болжауларды, сызбаларды, жерге орналастыру жобаларын өңдеу; Шаруашылық аралық, шаруашылық ішіндегі және учаскелік жерге орналастырудың болжамдары, схемалары, бағдарламалары, жобалары, елді мекендер аумақтарының жер-шаруашылық құрылымының жобалары, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты жобалар, жоспарлар, карталар, сұлбалар, есеп берулер, сондай-ақ, жер учаскесіне құқығын куәландыратын құжаттар жерге орналастыру құжаттамасының жерге орналастырудың мәніне сәйкес міндетті түрлері болып табылады;

Жерге орналастырудың болжамдарын, бағдарламаларын, схемаларын және жобаларын әзірлеудің тәртібі жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық атқарушы орган әзірлейтін және бекітетін ведомстволық нормативтік құқықтық актілерге сәйкес жүзеге асырылады. Жерге орналастыру құжаттамаларын қарау, келісу, және бекіту Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарына сәйкес жүргізіледі;

Жерге орналастыру жобасын жасау. Жерге орналастыру жобасын жасау бойынша жұмыс мазмұны осы жұмыстарды жүргізу тапсырмасымен (келісімшартымен) анықталады және оған:

•жердің қазіргі жағдайын және пайдаланылуын талдау;

•аумақтарды және алқаптарды пайдалануды реттестіру мен ұйымдастыру;

•табиғатты қорғау шараларын жасау;

•жобаны жүзеге асыру жоспары;

жер пайдаланумен байланысты басқа құжаттарды дайындау жатады.

Рассмотрение, согласование землеустроительных документов и закрепление. Землеустроительной документации, согласованной в установленном порядке:

Проекты внутрихозяйственного землеустройства и проекты, разрабатываемые и осуществляемые за их счет в связи с рациональным использованием земель, сохранением и повышением плодородия почв - собственники земельных участков и землепользователи по согласованию с уполномоченными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) по месту нахождения земельного участка, другие заказчики;

Материалы топографических, геодезических и картографических работ по землеустройству, созданию специальных тематических карт состояния и использования земельных ресурсов, почвоведческих, агрохимических, геоботанических и других исследовательских и изыскательских работ, связанных с формированием границ земельных участков, установлением их в определенном месте, подготовкой плана земельного участка - утверждаются уполномоченными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) по месту нахождения земельного участка.

Выполнение землеустроительного проекта. Выполнение землеустроительного проекта включает: перенос проекта на поверхность; освоение всех элементов проекта, оформление и выдачу землеустроительных данных и документов. После заключения контракта по выполнению землеустроительных работ землеустроитель на основании данных Государственного земельного кадастра, землеустроительных, градостроительных документов, картографических и связанных с землепользованием сведений и документов изучает и анализирует сведения о земельном участке и территории его нахождения.

Содержание землеустройства в соответствии со статьей 149 Земельного кодекса составляет:

- 1) разработка республиканских, областных и региональных схем (проектов) землеустройства, зонирования земель и программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов на основе ландшафтно-экологического подхода;
- 2) составление межхозяйственных землеустроительных проектов по формированию и упорядочению действующего землепользования, выделение и установление границ земельных участков в определенном месте, составление документов на право собственности на земельный участок и право землепользования;
- 3) определение и установление границ /границ/ границ населенных пунктов в определенном месте;
- 4) установление границ административно-территориальных образований, особо охраняемых природных территорий и других земельных участков в особыми условиями землепользования и охраны в определенном месте;
- 5) Разработка проектов землеустройства, модернизации нарушенных земель освоения новых земель, а также других проектов, связанных с использованием и охраной земель;
- 6) проведение инвентаризации земель, определение земель, которые не используются, не используются рационально или используются не по целевому назначению;
- 7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других исследовательских и изыскательских работ;
- 8) составление тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов.

Субъектами землеустройства являются уполномоченные органы местного самоуправления и участники земельного процесса, установленные земельным законодательством и проводящие землеустроительные работы. В соответствии со статьей 14 Земельного кодекса управляющим земельными ресурсами является основной центральный уполномоченный орган и его органы на местах, то есть делится на две части: первая является центральным уполномоченным органом, а вторая - его территориальными органами на местах. В соответствии со статьей 151 Земельного кодекса участниками процесса землеустройства являются заказчик по проведению землеустройства, разработчик землеустроительной документации, третьи лица, права и законные интересы которых могут быть предусмотрены при проведении землеустройства, а также государственные органы и другие лица, с которыми землеустроительная документация согласовывается и утверждается, то есть субъектами землеустроительных отношений являются может.

Участников землеустроительного процесса:

- 1) заказчика по проведению землеустройства:

участвовать на всех этапах землеустроительного процесса лично или через представителя; знакомиться с материалами землеустроительного дела; вносить на рассмотрение свои предложения; разрешать разногласия, возникшие в процессе землеустройства имеет право на участие;

- 2) разработчика (физического или юридического лица, занимающегося проектными и изыскательскими работами, а также осуществляющего исполнение землеустроительных проектов): получать от государственных органов необходимую информацию по землеустройству; устанавливать отношения с заказчиками на договорных условиях; осуществлять какой-либо особый несанкционированный контроль за ходом реализации землеустроительных проектов, привлекать местные исполнительные органы к информировать о его результатах и вносить предложения по улучшению условий землепользования и охраны; вправе вносить предложения по совершенствованию или переработке устаревших схем и проектов землеустройства;

- 3) третьих лиц, права и законные интересы которых могут быть предусмотрены при землеустройстве: участвовать в обсуждении вопросов землеустройства и получать информацию о ходе и результатах землеустройства, преследующую их интересы; обжаловать незаконные действия, затрагивающие их интересы в процессе землеустройства, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Обязанности участников землеустроительного процесса:

1) все участники землеустроительного процесса: Казахстан Республики Казахстан; выполнять требования компетентных государственных органов по вопросам использования и охраны земель; обеспечивать соблюдение прав собственников земельных участков и землепользователей в процессе землеустройства;

2) исполнительные органы обязаны в течение одного месяца рассмотреть проектную документацию, с которой согласовывается и утверждается;

3) заказчик по проведению землеустройства:

цели, задачи, содержание проведения землеустройства, особенности на определение условий и сроков;

на выдачу необходимых материалов и документов;

на организацию финансирования работ;

принять или мотивированно отказаться от выполненных работ в течение месяца;

4) Разработчик землеустроительной документации:

все работы выполнены в соответствии с действующими инструкциями и методическими выполнениями в соответствии с инструкциями, а также договором;

на восстановление первичного состояния земельных участков, на которых проводились исследовательские, изыскательские и иные работы с разрушением плодородного слоя почвы;

нести ответственность за правильность, качество и экологическую безопасность мероприятий, предусмотренных землеустроительной документацией.

К объектам землеустройства относятся земельные участки, угодья и участки всех субъектов, использующих землю в частной собственности и на праве пользования. К объектам таких земельных правоотношений относятся также земельные участки, принадлежащие лицам на праве condominiuma.

В соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан от 10 июля 2007 года № 574 "Об утверждении правил лицензирования квалификационных требований к деятельности по землеустройству, проведению топографо-геодезических и картографических работ" лицензирование деятельности по землеустройству, проведению топографо-геодезических и картографических работ включает следующие подвиды деятельности:

- проведение землеустроительных работ;
- проведение топографо-геодезических работ;
- проведение картографических работ.

Для получения лицензии на проведение землеустроительных, топографо-геодезических и картографических работ необходимы следующие документы:

1) Заявление установленной формы;

2) для законного выпускника – нотариально засвидетельствованные копии устава и свидетельства о государственной регистрации заявителя в качестве юридического лица;

3) для физического лица – копия документа, удостоверяющего личность;

4) для индивидуального предпринимателя – нотариально засвидетельствованная копия свидетельства о государственной регистрации заявителя в качестве индивидуального предпринимателя;

5) нотариально засвидетельствованная копия свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе;

6) документ, подтверждающий уплату в бюджет лицензионного сбора за право занятия заявленным видом деятельности по землеустройству, проведению топографо-геодезических и картографических работ;

7) сведения и документы в соответствии с квалификационными требованиями: приборы, оборудование, инструмент с указанием заводских номеров – нотариально засвидетельствованные копии договора аренды или выписки из баланса о наличии комплектов инструментов;

приборы, оборудование, инструмент с указанием заводских номеров – нотариально засвидетельствованные копии договора на оказание услуг, заключенного с организацией, имеющей набор инструментов;

нотариально засвидетельствованные копии договора аренды или авторского свидетельства на собственный программный комплекс для обработки данных;

нотариально засвидетельствованные копии договора оказания услуг, заключенного с организацией, имеющей программный комплекс для обработки данных копии;

Об инвентаризации приборов и инструментов, являющихся средствами измерений на территории Республики Казахстан нотариально заверенные копии сертификатов;

Нотариально засвидетельствованные копии сертификатов приборов, оборудования и программных продуктов, зарегистрированных в государственном реестре средств измерений и допущенных к применению в Республике Казахстан;

трудовой книжки или трудовых книжек, подтверждающих стаж работы в соответствующей отрасли нотариально засвидетельствованная копия диплома о высшем или среднем специальном образовании в области землеустройства, геодезии и картографии;

нотариально засвидетельствованная копия статистической карточки.

Лицензия и (или) приложение к лицензии выдаются лицензиаром не позднее тридцати рабочих дней, для субъектов малого предпринимательства не позднее десяти рабочих дней со дня представления заявления с приложением соответствующих документов.

Если:

1) занятие видом деятельности запрещено законами Республики Казахстан для данной категории субъектов;

2) в выдаче лицензии и (или) приложения к лицензии может быть отказано в случае непредставления всех требуемых документов. В случае устранения заявителем указанных препятствий, заявление рассматривается на общих основаниях;

3) не введен лицензионный сбор за право занятия заявленным видом деятельности в случае подачи заявления на вид деятельности;

4) заявитель не соответствует квалификационным требованиям;

5) в выдаче лицензии и (или) приложения к лицензии в случае вступления в законную силу приговора суда, запрещающего заявителю заниматься заявленным видом деятельности.

Квалификационные требования, предъявляемые при лицензировании деятельности, связанной с проведением землеустроительных работ:

1) договора на обслуживание организацией, имеющей собственный или арендованный комплект инструментов, оборудования и инструментов, позволяющих проводить землеустроительные работы, либо набор инструментов, оборудования, инструментов с указанием заводских номеров;

2) собственных или арендованных программных комплексов для обработки данных либо договора на оказание услуг организацией, имеющей программное обеспечение;

3) метрологического обеспечения комплекта приборов, оборудования, инструментов и программных продуктов;

4) у юридических лиц: высшее или среднее специальное образование в области землеустройства в штате и не менее двух специалистов, имеющих стаж работы в данной сфере не менее трех лет; у физических лиц: высшего или среднего специального образования в области землеустройства и наличия стажа работы в данной сфере не менее трех лет.

Квалификационные требования, предъявляемые при лицензировании деятельности, связанной с проведением топографо-геодезических работ:

- 1) договора на обслуживание организацией, имеющей собственный или арендованный комплект инструментов, оборудования и инструментов, позволяющих выполнять топографо-геодезические работы, либо набор инструментов, оборудования, инструментов с указанием заводских номеров;;
- 2) собственных или арендованных программных комплексов для обработки данных либо договора на оказание услуг сорганизацией, имеющей программное обеспечение;
- 3) метрологического обеспечения комплекта приборов, оборудования, инструментов и программных продуктов;
- 4) для юридических лиц:

не менее двух специалистов, имеющих высшее или среднее специальное образование в области геодезии и картографии в штате и стаж работы в этой области не менее трех лет; у

физических лиц: высшее или среднее специальное в области геодезии и картографии образования и стаж работы в данной сфере не менее трех лет.

Квалификационные требования, предъявляемые при лицензировании деятельности, связанной с проведением картографических работ:

- 1) договора на обслуживание организацией, имеющей собственный или арендованный комплект приборов, оборудования, позволяющий выполнять картографические работы, либо комплект приборов, оборудования с указанием заводских номеров;
- 2) собственных или арендованных программных комплексов для обработки данных либо договора на оказание услуг сорганизацией, имеющей программное обеспечение;
- 3) метрологического обеспечения комплектов приборов, оборудования и программных продуктов;
- 4) у юридических лиц: высшее или среднее специальное образование в области картографии и не менее двух специалистов, имеющих стаж работы в данной сфере не менее трех лет; у

физических лиц: высшего или среднего специального образования в области картографии и наличие стажа работы в отрасли не менее трех лет. Землеустройство-сложный процесс,

состоящий из нескольких этапов. Зонирование Земли является частью указанного процесса. Зонирование земель признается определением территории

Земли с установлением ее целевого назначения и режима использования.

Зонирование земли осуществляется на двух уровнях:

1. республиканский;
2. Областная;

В этой связи зонирование земель на республиканском уровне, это задача органа земельного агентства по разработке схем.

На областном уровне разрабатываются областные схемы зонирования земель. Их разработка разрабатывается территориальным органом земельного агентства с участием представителей органа градостроительства и архитектуры, органа экологии и других заинтересованных организаций, после чего данные схемы утверждаются представительным органом области. Земля обязана быть исполнена исполнительным органом.

Организация зонирования земель на уровне областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) осуществляется соответствующими уполномоченными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения). Проект (схема) зонирования земель утверждается соответствующими представительными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения).

Классификация целевого назначения земель разрабатывается на основе проектов (схем) зонирования земель и может быть разработана на основе локальных проектов (схем) областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения). утверждаются исполнительными органами. Классификация целевого назначения

земельных участков-группировка видов целевого использования земельных участков по типу и виду функционального назначения (использования) территории участка и расположенных на нем зданий и сооружений (помещений) в соответствии с зонированием территории.

Зонирование земель по каждой категории земель также осуществляется индивидуально:

1. например, при зонировании земель сельскохозяйственного назначения следует руководствоваться следующими принципами, приоритетами сельскохозяйственного производства;
2. особая охрана сельскохозяйственных угодий;
3. обязательность возмещения затрат сельскохозяйственного производства.

Цели и задачи государственного контроля за охраной и рациональным использованием земель

Меры охраны земель учитываются в плановых и программно-целевых документах и материалах, включаются в проекты планирования социально-экономического развития Республики Казахстан, национальные и государственные программы и концепции. Особенностью планирования в данной сфере является разработка специальных программ по реализации мер охраны земель. В частности, постановлениями Правительства Республики Казахстан от 16 февраля 2000 года утверждены программа обеспечения прав на землю в Республике Казахстан на 2000-2003 годы, от 11 октября 1994 года концепция рационального использования и охраны земельных ресурсов Республики Казахстан на период с 1994 по 1995 годы и до 2010 года, от 10 июля 2003 года принятая государственная программа развития сельских территорий Республики Казахстан на 2004-2010 годы, Утверждена программа рационального использования земель сельскохозяйственного назначения на 2005-2007 годы, принятая 5 января 2005 года, программа борьбы с опустыниванием в Республике Казахстан на 2005-2015 годы, принятая 24 января 2005 года. Кроме того, Экологическим кодексом Республики Казахстан законодательно закреплено планирование мероприятий по охране окружающей среды. И хотя существуют программы, направленные на рациональное использование земель, в Земельном кодексе вопрос планирования мероприятий, направленных на охрану земель, вообще не предусмотрен.

Поэтому в плане действий, связанных с использованием и охраной земель, которые необходимо принять на республиканском уровне, должны учитываться такие положения, как административный уровень планирования, состав планирующих органов, их права и обязанности, соотношение между уровнями планирования и считаем, что в Земельном кодексе вопрос планирования мероприятий, направленных на охрану земель, должен рассматриваться в пределах отдельной статьи.

Финансирование мероприятий, направленных на охрану земель, является одним из важнейших элементов экономического механизма. Вопросы финансирования мер охраны земель, финансирование мер, направленных на охрану земель в Республике Казахстан, осуществляются за счет местного и республиканского бюджетов, других источников и обеспечиваются материально-техническими ресурсами в необходимом объеме. В соответствии со статьями 50, 51 Бюджетного кодекса Республики Казахстан, принятого 24 апреля 2004 года, расходы республиканского, областного и районного бюджетов направлены на агропромышленный комплекс, особо охраняемые природные территории, лесные, водные, а также земельные отношения. Другие источники включают личные средства собственников земельных участков и землепользователей; добровольные пожертвования юридических и физических лиц; экологическое страхование; кредиты банков; другие источники, в том числе иностранные инвестиции.

Экологический кодекс Республики Казахстан четко определяет, какие меры относятся к мерам по охране окружающей среды. Конечно, данная ситуация свидетельствует об успехе Экологического кодекса. Таким образом, меры по охране окружающей среды представляют собой совокупность технологических, технических, организационных, социальных и экономических мероприятий, направленных на охрану окружающей среды и улучшение ее качества. Среди них:

- * направленные на обеспечение экологической безопасности;

- * улучшение состояния компонентов окружающей среды за счет повышения качественных характеристик окружающей среды;

- * способствует стабилизации и улучшению состояния экологических систем, сохранению биологического разнообразия, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов;

- * предотвращение и предотвращение причинения вреда окружающей среде и здоровью населения;

- * совершенствование методов и технологий, направленных на охрану окружающей среды, рациональное природопользование и внедрение международных стандартов управления окружающей средой;

- * развитие производственного экологического контроля;

- * формирование информационных систем в области охраны окружающей среды и содействие передаче экологической информации;

- * к пропаганде экологического образования относятся мероприятия, способствующие экологическому образованию и просвещению для устойчивого развития.

Финансирование мер по охране земель претерпело множество изменений, связанных с переходом нашего государства в состояние экономического рынка. Прежде всего, увеличились источники финансирования. Если в первое время это была только часть госбюджета и собственников земли и землепользователей. Финансирование мероприятий, направленных на охрану земель, предусмотрено за счет республиканских средств по программе рационального использования земель сельскохозяйственного назначения на 2005-2007 годы, принятой 5 января 2005 года. Общий объем финансирования-4655318 тыс. тенге. В том числе: на 2005 год-1474669 тысяч тенге; на 2006 год - 1905685 тысяч тенге; а на 2007 год год-1274964 тыс. тенге. Финансирование мероприятий по охране земель за счет местного бюджета определяется в соответствии с местными программами.

В соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан охрана земель-это система правовых, организационных, экономических, технических и других мероприятий, направленных на предотвращение необоснованного изъятия земель из лесного и сельскохозяйственного оборота в рациональное использование земель под охрану земель как части окружающей среды, а также восстановление плодородия почв. Эта деятельность государственного регулирования земельных отношений рассматривает землю как часть окружающей среды. Согласно Экологическому кодексу, охрана окружающей среды-это система государственных и общественных мер, направленных на сохранение и восстановление окружающей среды, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и устранение ее последствий.

Целями охраны земель являются:

- 1) предотвращение деградации и порчи земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности путем стимулирования экологически безопасных технологий производства и проведения лесомелиоративных, мелиоративных и других мероприятий;

- 2) обеспечение улучшения и восстановления изношенных или поврежденных земель;

- 3) внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

Нормативы качества окружающей среды-это показатели, характеризующие благоприятное для жизни и здоровья человека состояние окружающей среды и природных ресурсов.

Нормативам качества окружающей среды:

- 1) нормативы, установленные в соответствии с химическими показателями состояния окружающей среды, в том числе предельно допустимые концентрации, включая радиоактивные вещества, нормативы допустимых безопасных уровней химических веществ;

- 2) нормативы предельно допустимых уровней шума, колебаний, магнитных полей, радиоактивности, тепла и иных физических воздействий, установленные в соответствии с физическими показателями состояния окружающей среды;

- 3) нормативы видов и групп растений, животных и других организмов, установленные в соответствии с биологическими показателями состояния окружающей среды, в том числе используемые в качестве индикаторов качества окружающей среды, а также нормативы предельно допустимых концентраций микроорганизмов, регламентируемые санитарными правилами и нормами, гигиеническими нормативами:

почвенный бонитет, содержание гумуса, содержание воды в почве и ветровой эрозии, их заболачивания, засоления, показатели засоления и другие характеристики почвенного покрова;

лесистость территории и лесоразведение на ней, засорение леса, санитарное состояние лесов, другие количественные и качественные показатели отдельных участков лесного фонда;

нормативы качества воды, используемой для питьевой воды и иных целей;

иные нормативы состояния природных ресурсов, предусмотренные законодательством Республики Казахстан;

- 4) иные нормативы качества окружающей среды, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

При землепользовании предусмотрено требование выполнения экологических нормативов. В Земельном кодексе есть один норматив, касающийся охраны земель он называется:» нормативы предельной концентрации, при которых почвы могут допускать вредные вещества". Нормативы предельно допустимых смесей вредных веществ, вредных микроорганизмов и других биологических веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки состояния почвы в интересах здоровья человека и охраны окружающей среды.

Согласно Земельному кодексу собственники земельных участков и землепользователи:

- 1) защищать Землю от обесценения и опустынивания,водной и ветровойэрозии, селения, затопления,заболочивания, повторного засоления, осушения, вырубки, загрязнения отходами производстваи потребления,химическими, биологическими, радиоактивными и другимивредными веществами, другихпроцессов разрушения;
- 2) защита сельскохозяйственных земель от заражениякарантинными вредителями иболезнями растений, от зарастания сорняками,кустарниками и личинками, иных видовухудшения состояния земель;
- 3) на модернизацию нарушенных земель,восстановление их плодородияи другихполезных свойств земель и своевременное вовлечение их в хозяйственныйоборот;
- 4) проводить мероприятия, направленные на выемку, хранениеи использованиеплодородного слоя почвыпри проведенииработ, связанных с повреждениемземель.

В целяхпредотвращения деградации земель, восстановления плодородия почвы загрязненныхтерриторий, а также земель, загрязненных отходами производства и потребления,акабскими водами, загрязненныхболее установленныхнормативов деградированных угодий сельскогохозяйства, предельно допустимых смесей химических, биологических,радиоактивных и другихвредных веществ ипредельно допустимых уровнейвоздействия, также в случаяхневозможности восстановления плодородия почвзараженных карантинными вредителями иболезнями растений предусматриваетсясохранение земель в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.Сохранение земель-это временноеисключение из хозяйственногооборота земель, растительность которых уничтожена в результате хозяйственнойдеятельности, нарушен почвенныйпокров, изменен гидрологическийрежим ирельеф земель. Загрязнениеземель-накопление врезультате антропогенной деятельности на Земле различныхвеществ и организмов в количествах, превышающих нормативыпредельно допустимых вредныхвеществ, снижающих ценносьземель, ухудшающих качествосельскохозяйственной продукции, другихобъектов окружающей среды, условия проживания населения.Загрязнение земель подразделяется на несколько видов: радиоактивноезагрязнение, химическое загрязнение,биологическое загрязнение, хозяйственно-бытовое загрязнение.

Радиоактивное загрязнение – загрязнение земель радионуклидами, в том числе в результате испытаний ядерногооружия, радиационных аварий, функционированияядерных установок, использования источников ионизирующего излучения, пунктовхранения и захоронениярадиоактивных веществ иотходов, а такжеиной деятельности, связанной с использованием атомной энергии;

химическое загрязнение – загрязнение химического состава почвыпроизводственными, сельскохозяйственными, бытовыми илиизменение, вызывающее снижениеее фертильностии качествавследствие иной деятельности;

Биологическое загрязнение – бактериологическое, гельминтологическое, энтомологическое и карантинноезагрязнение земель;

Хозяйственно-бытовое загрязнение – загрязнение промышленными отходами источными водами, вызывающеенеблагоприятные изменения физическии химическихсвойств земель, почв.

Основанием для проведения работпо выявлениюизношенных, загрязненных и поврежденныхземель, а такжезараженных карантинными вредителями иболезнями растений являетсяходатайство собственника земельного участкаили землепользователя, инициатива местного исполнительногоили иногоскомпетентного органа. Выявление деградированных, загрязненных и поврежденныхземель, а также земель, зараженных карантинными вредителями иболезнями растений, в пределахустановленных полномочий в порядке осуществлениягосударственного контроля за использованием охранойземель или в результатеспециального полевого исследованияместными исполнительными органами, территориальными органами управления земельными ресурсамиобласти (города республиканскогозначения, столицы), органамипо охранеокружающей среды идругими также проводитсяуполномоченными органами.

Областной (города Астаны иАлматы) исполнительный орган создаетспециальную комиссию в целях определения степени загрязнения и степени поврежденияземель, а такжеместа заражениякарантинными вредителями иболезнями растений, определенияпричиненного ущерба, отсутствияпоследствий от загрязнения земель,заражения и повреждениякарантинными вредителями иболезнями растений.

В составкомиссии входят специалистыуполномоченных органов поземельным отношениям области(города республиканского значения, столицы), территориальных органов по управлению земельнымиресурсами области (города республиканского значения, столицы), поохране окружающей среды,Государственной санитарно-эпидемиологической службы, органовсельского хозяйства идругих компетентных органов иорганизаций.

Комиссия проводит комплексное обследованиедеградированных, загрязненных и поврежденныхземель, а такжезараженных карантинными вредителями иболезнями растений в соответствии с нормативно-инструктивными документами иметодическими указаниями органов по управлению земельнымиресурсами, охране окружающейсреды идругих уполномоченных органов. Уровеньзагрязнения земель определяется в соответствии с нормативами предельнодопустимых концентраций вредных веществ,вредных микроорганизмов и другихбиологических веществ, загрязняющихпочву, утвержденными в порядке, установленномзаконодательством Республики Казахстан.

Материалы исследования специальной комиссиидолжны быть обобщены в заключении, подписанном всеми членами комиссии.

В заключении:

данные лица, имеющего в собственностиили пользованияизношенный, загрязненный, поврежденный, а такжезараженный карантинными вредителями иболезнями растений земельныйучасток;

объекты, вызывающие деградацию, загрязнение,порчу земель, заражение карантинными вредителями иболезнями растений; еслион обнаружен,данные лица, загрязнившего,повредившего землю, инфицированного;

вид и площадь деградированных,загрязненных, поврежденных, а такжезараженных карантинными вредителями иболезнями растений;

качественное состояние земель постепени деградации, загрязнения,порчи, а такжезаражения карантинными вредителями иболезнями растений;

оценка ущерба, причиненного земельным ресурсам;

мероприятия по восстановлению деградированных, загрязненных и поврежденныхземель, а такжеземель, зараженных карантиннымивредителями и болезнямирастений, изменение специальноназначения использования или установлениеспециального режима использования с выделением земельных участков, рекомендуемых для осуществления сохранения либополного исключения из хозяйственного оборота, изношенных,загрязненных, поврежденных указываются предлагаемыемероприятия по дальнейшемухозяйственному использованию земель.

На основанииматериалов комплексного обследования земель изаключения специальной комиссиииуполномоченный орган поземельным отношениям области(города республиканского значения, столицы) согласовывает с территориальными органами охраны окружающей среды, Государственнойсанитарно-эпидемиологической службой, органамисельского хозяйства идругими уполномоченными органами деградированные,загрязненные и поврежденныеземли, а такжеместа заражениякарантинными вредителями иболезнями растений дальнейшееиспользование (изменение специальноназначения; установление специального режима использования;сохранение земель; полноевывода из хозяйственногооборота) и вноситего на утверждение в областной (города Астана и Алматы)исполнительный орган.

Земельные участки, подвергшиеся сверхнормативному радиоактивному загрязнению илииным образом представляющие угрозу жизни издоровью населения, не предоставляются в собственность, постоянное иливременное землепользование.

Земельные участки, подверженные радиоактивному загрязнению, не обеспеченные получением продукции в соответствии с санитарными требованиямии нормативами, установленными законами РеспубликиКазахстан, изъяты из сельскохозяйственногооборота и

подлежатхранению. Производство и реализациясельскохозяйственной продукции здесьзапрещены.

Земельные участки, на которых проводились испытанияядерного оружия, могут быть переданы правительством Республики Казахстан в собственность или землепользованиеитолько после завершениявсех мероприятийпо ликвидациипоследствий испытаний ядерногооружия и проведениякомплексного экологического обследования, при наличии положительногозаключения государственной экологической экспертизы.

Мероприятия по ликвидации последствийиспытаний ядерного оружия на указанных территориях предусматриваются в республиканских и областныхпрограммах по охране окружающей среды, по охранеи рациональномуиспользованию земельных ресурсови другихспециальных программах. Порядокизъятия и охраныземель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законами РеспубликиКазахстан. Материалы опереводе земель, на которых проводились испытанияядерного оружия, в составземель запаса подготавливаютсяцентральным уполномоченным органом поуправлению земельными ресурсамисовместно с государственными органами по охране окружающей среды ииспользованию атомной энергиипо ходатайствусоответствующих областных исполнительныхорганов и направляются на рассмотрение в Правительство Республики Казахстан.Земельные участки, на которых проводились испытанияядерного оружия, по решениюПравительства Республики Казахстанпереводятся в состав земельзапаса. Порядок ведениягосударственного реестра участковзагрязнения осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстанот Зиюля 2007 года № 566 "Обутверждении Правил ведениягосударственного реестра участковзагрязнения". Государственныйреестр участков загрязненияокружающей среды-это банк данных, в котором собираютсяданные о видахи источникахпроисхождения участков загрязнения, объемах и концентрацияхзагрязняющих веществ в них, принадлежности участков загрязнения и мерахпо ихликвидации.

Организация ведения реестра осуществляется уполномоченным органом в области охраны окружающей среды за счет бюджетных средств. Реестр ведется на основании реестрового паспорта участка загрязнения. На каждый участок загрязнения природопользователь составляет реестровый паспорт и представляет его в соответствующий территориальный орган охраны окружающей среды. Реестровый паспорт на новый участок загрязнения составляется природопользователем в течение трех месяцев после его определения.

Реестр включает в себя:

- 1) регистрационный номер;
- 2) схематическую карту месторасположения участка загрязнения и его географические координаты;
- 3) вид хозяйственной и иной деятельности или природного явления, в результате которого образовался участок загрязнения;
- 4) природопользователя, в собственности (распоряжении) которого находится участок загрязнения;
- 5) категории земель;
- 6) параметры участка загрязнения;
- 7) технические условия размещения;
- 8) химический состав (наименование, объем и концентрация загрязняющих веществ);
- 9) пути распространения загрязняющих веществ;
- 10) степень изученности участка загрязнения;
- 11) климатических характеристик территории, на которой расположен участок загрязнения;
- 12) реализованные мероприятия по локализации и восстановлению участка загрязнения.

Подписывается с указанием имени занимаемой должности должностных лиц, составивших и зарегистрировавших реестровый паспорт. Реестровый паспорт принимается, регистрируется, ставится на учет и хранится в территориальном органе охраны окружающей среды. Регистрация участков загрязнения оформляется в течение одного месяца со дня получения от природопользователя реестрового паспорта.

Каждому участку загрязнения присваивается регистрационный номер. Регистрационный номер, исключенный из территориального реестра, не присваивается новым участкам загрязнения. Исключение участков загрязнения из территориального реестра производится на основании представления природопользователем согласованного с территориальным органом охраны окружающей среды проекта об устранении загрязнения и актах выполненных работ на данном участке.

Оплата Земли. Льготы по земельному налогу

Оплата земли - это сумма, установленная за единицу площади земельного участка, находящегося в определенной зоне, имеющего определенное качество и хозяйственную ценность, не зависящая от экономического результата использования земельного участка. Если оплата земли является попыткой землевладельцев и землепользователей уплатить за пользование землей, приобретение земельного участка из государственной собственности в частную собственность или получение права землепользования суммы в фиксированном размере, установленной земельным законодательством, налоговым законодательством или иным законодательством, то земельные платежи - это сумма, установленная для конкретного земельного участка, направленная на рациональное использование и охрану земли. Конечно, размер платы за землю зависит от местоположения земельного участка, водообеспеченности, плодородия почвы и т. д. факторы продолжают оказывать влияние. Кроме того, платежи за землю можно рассматривать в двух разных смыслах: в экологическом и экономическом. К экологическим платежам относятся плата за охрану и улучшение качества земель, плата за загрязнение земель, к земельным платежам экономического значения относятся земельный налог, рыночная стоимость земли, плата за пользование земельными ресурсами, плата за приобретение (приобретение) земли из государственной собственности в частную или право пользования и т. д..

Экономическая ценность земельного участка определяется тремя основными признаками:

1. Основное назначение земельного участка, т. е. целевая категория, в которой применяется данный земельный участок; Обозначение основного использования земель позволяет охарактеризовать два других признака в оценке земельного участка: например, для земель сельскохозяйственного назначения это значимые признаки земель, признаются их плодородие, физико-химический состав почв, наличие иных минеральных и органических составов, а для земель промышленного, транспортного и иного назначения значимые признаки признаются его рельеф, наличие полезных ископаемых, наличие гидрологических и геологических свойств;
2. Качество земли, т. е. уровень удовлетворенности земельного участка определенными хозяйственными нуждами; качество земли определяется уровнем спроса на определенные природные свойства земли;
3. фактическое расположение земельного участка в экономическом хозяйственном пространстве, т. е. его цену можно определить по принципу: низкие затраты на землепользование и высокая экономическая эффективность земель.

Виды оплаты за землю можно указать в следующей форме:

а) земельный налог; земельные участки, находящиеся в собственности, постоянном землепользовании или первоначально временном возмездном землепользовании, облагаются земельным налогом в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

б) арендная плата; при предоставлении государством во временное возмездное пользование (аренду) за земельные участки взимается плата за пользование земельными участками. Порядок исчисления платы за пользование земельными участками и платы в доход местного бюджета определяется в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан. В случае, если арендатор является иностранным государством, размер платы за пользование земельными участками определяется международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан.

в) кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка или нормативная стоимость земли; в этом случае кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка устанавливается территориальным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, предоставляемые государством в частную собственность на возмездной основе, с применением поправочных коэффициентов к нему.

г) рыночная стоимость земельного участка; т. е. размер платы за земельные участки при продаже или сдаче собственником земельного участка в аренду, при обособлении негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, а также при сдаче им земельного участка в аренду последующим землепользователям в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан определяется договорами аренды. Согласно статьям 385, 438, 546 Гражданского кодекса Республики Казахстан, исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Земельный налог введен в Республику Казахстан с 1990-х годов. В июне 1991 года впервые был принят закон о земле. Размер земельного налога зависит от следующих показателей:

Местоположение земельного участка;

Плодородие земли-бонитет показатель плодородия земли;

Уровень водообеспеченности земельного участка;

Размер земельного налога не зависит от хозяйственной деятельности, осуществляемой на земельном участке.

В соответствии со статьей 324 Налогового кодекса от уплаты налогов освобождаются следующие лица:

- Лица, уплачивающие единый земельный налог. Этот налог платят сельхозтоваропроизводители.
- Государственные учреждения. Школы, больницы, т. е. лица, содержащиеся за счет полного государственного бюджета;
- Недропользователи;
- Учреждения, осуществляющие уголовное наказание, колонны, тюрьмы, СИЗО и др.;
- Лица, участвовавшие в Великой Отечественной войне, и приравненные к ним граждане;
- Инвалиды всех групп лица, отнесенные к этой группе;
- Многодетные матери, обладатели золотых ожерелий;
- лица, осуществляющие подсобное хозяйство приусадебного участка, связанные с садоводством и дачным строительством и т.д.
- религиозные организации. Например: мечеть.

Порядок купли-продажи земельных участков. Порядок купли-продажи земельных участков регулируется и осуществляется соответствующими законами и законодательными нормативными актами Республики Казахстан. В частности, к Земельному кодексу Республики Казахстан, принятому 20 июня 2003 года, относятся также постановления Республики Казахстан, изданные на основании настоящего Закона. К ним относятся: постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года №890 "Об утверждении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при предоставлении в аренду государства или государственных землепользователей", а также размер платы за продажу права аренды земельных участков, проведение торгов /конкурсов по продаже земельного участка или права аренды земельного участка, постановление Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 года №1140 "Об утверждении Правил организации и проведения аукционов", Постановление Республики Казахстан от 10 сентября 2003 года №918 "Об утверждении размер льготной цены по административно-территориальным единицам на земельные участки сельскохозяйственного назначения". Республики Казахстан Об утверждении предельного размера земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории одного административного района, которые могут находиться на праве частной собственности у негосударственного юридического лица Республики Казахстан и его аффилированного лица для ведения товарного сельскохозяйственного производства, а также на праве временного землепользования у иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства Постановление Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2003 года №1071. Когда государство передает прав частной собственности на земельный участок или продает право временно возмездного землепользования, базовые ставки платы за землю применяются в следующих случаях:

1. для оценки земель в случае получения кредита под залог земельных участков или права землепользования;
2. в случае предоставления земельных участков или права землепользования в качестве вноса в уставные фонды хозяйственных товариществ либо в качестве пая в производственные кооперативы;
3. для установления стоимости земельной доли при выделе доли собственнику из общей доли собственности на земельный участок;
4. при включении земельных участков или права пользования в активы хозяйствующих субъектов и в ином случае, когда стоимость земельного участка или права землепользования не может быть установлена соглашением сторон, для оценки их стоимости;
5. для определения размера аналога на уточненный земельный участок на праве частной собственности или пользования;
6. для определения начальной цены земельного участка в случае продажи земельного участка или права землепользования на торгах;
7. для определения кадастровой /оценочной/ стоимости земельного участка. Кадастровая/оценочная / стоимость земельного участка определяется в зависимости от категории земель и их целевого назначения:
 - Оценочная стоимость дополнительных земельных участков, предоставленных гражданам Республики Казахстан в частную собственность сверх установленных норм бесплатного предоставления для ведения домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, определяется исходя из базовых ставок платы за земельные участки сельских населенных пунктов, наиболее близких к оцениваемым участкам.
 - По земельным участкам, предоставленным (предоставляемым) для строительства гражданам и негосударственным юридическим лицам, находящимся за пределами населенных пунктов, или построенным домам (сооружениям, зданиям) и их комплексам, включая земли, предназначенные для обслуживания в соответствии с целями использования зданий (сооружений, сооружений), стоимость оценки которых в городах областного значения для указанных целей определяется исходя из размера десяти процентов базовых ставок платы за предоставленные (предоставляемые) земельные участки.

В два раза увеличатся базовые ставки платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в населенных пунктах, расположенных в пригородной зоне города Астаны, городов республиканского значения, областных центров и курортной зоне.

В соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года установлены следующие обстоятельства:

1. базовые ставки платы за земельные участки при их передаче в частную собственность;
2. базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в аренду государством или государственным землепользователем;
3. размер платы за продажу права аренды земельных участков.

Согласно указанному постановлению, при предоставлении земельных участков в частную собственность, включая земли, предназначенные для строительства или обслуживания зданий и их комплексов, базовые ставки платы за них определяются за каждый квадратный метр. Например: 1 квадратный метр 1180 тенге для города Астаны, 4800 тенге для города Алматы, 1660 тенге для города Караганды и т.д. То есть, как мы видим, на оценку территории населенных пунктов влияют такие факторы, как расположение земельного участка, уровень инженерного оборудования и комфорта, наличие объектов культурно-бытового назначения, территориальная ландшафтная казна, состояние окружающей среды, инфраструктура и значимость города. При предоставлении земельных участков сельскохозяйственного назначения в частную собственность базовая ставка платы за них определяется для каждого гектара. Вместе с тем, в определении размера платы за земельный участок сельскохозяйственного назначения определяются виды сельскохозяйственных угодий, их водообеспеченность, примыкание почв к горам, типы почв, т. е. если Черноземное промытое простое, по Акмолинской области один гектар пашни-49400 тенге, если почва красновато-коричневая-18100 тенге, если данное поле орошаемое, для черноземных земель-71900 тенге, а для красновато – коричневых-46900 тенге и т.д. В соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан сельскохозяйственные угодья включают пашни, залежи, земли, засеянные многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища. В соответствии с постановлением Правительства, определяющим базовые ставки платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения при их предоставлении в частную собственность, установлены базовые ставки платы за пашню, орошаемое земледелие, сенокосы и пастбища, передаваемые в частную собственность. Возникает вопрос, как определяется их стоимость в случае, если гражданин Республики Казахстан в ходе осуществления сельскохозяйственной деятельности желает приобрести в частную собственность залежные земли или земли, засеянные многолетними насаждениями. Поэтому в целях законодательного определения базовых ставок платы за указанные сельскохозяйственные угодья возникает необходимость внесения изменений в Постановление Правительства. То есть для залежных земель или многолетних насаждений, предоставляемых в частную собственность или землепользование, необходимо определить базовые ставки раздельной платы или сделать оговорку, предусматривающую порядок определения. В этом случае, наряду с обстоятельствами, учитываемыми при оценке указанных сельскохозяйственных угодий, необходимо учитывать возраст многолетних насаждений, их виды и сорта, продолжительность залежей залежных земель.

Поправочные коэффициенты и границы зон утверждаются решением районных представительных органов в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах – по представлению районных исполнительных органов, а в городах областного значения (городах Астана и Алматы) – по представлению областных (городов Астана и Алматы) исполнительных органов.

При определении кадастровой оценочной стоимости земельных участков, предоставляемых государством для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты в зависимости от качественного состояния, расположения, удаленности земельного участка от центра обслуживания. Используемые коэффициенты могут увеличиваться или, наоборот, уменьшаться. Качественное состояние земельного участка определяется на основе земельно-кадастровых карт, почв, геоботанических, почвомелиорационных и других материалов исследований по типу угодий и типу почв. Поправочные коэффициенты применяются для определения стоимости земельного участка, используемого в составе пашни, в зависимости от его мелиоративного состояния и уклона земной поверхности в следующих случаях:

- если Земля имеет хорошее мелиоративное состояние, т. е. почва не соленая и не солоноватая, не каменистая, не подвержена эрозии; глубина залегания грунтовых вод: пресная – более 3 метров, минеральная – более 6 метров-применяется коэффициент 1,2;
- если удовлетворительно, т. е. почва слегка соленая, солоноватая, с небольшим количеством камня, слегка эрозионная – если глубина залегания грунтовых вод с низкой минерализацией составляет 3-6 метров-применяется коэффициент 0,9;
- если состояние почвы неудовлетворительное – почвы средние и особо засоленные, средние и особо засоленные, каменистые, средние и сильно подверженные эрозии, то применяется поправочный коэффициент 0,6. Кроме того, применяются коэффициенты: наклон поверхности Земли до 1 градуса – 1; от 1 до 3 градусов-0,93; свыше 7 градусов – 0,86.

Для определения стоимости земельных участков, улучшенных сенокосов и пастбищ, используемых в составе природных кормовых угодий, применяются следующие поправочные коэффициенты:

- если многолетняя трава посеяна и кардинально улучшена-1,2;
- улучшение поверхностного слоя без изменения видового состава растительного покрова – 1,1;
- при наличии земельного участка с хорошим сенокосным состоянием, т. е. незагрязненным, без кустарниковых зарослей, без древесного роста, без камней, с хорошо выраженными признаками зональной растительности-коэффициент 1,2;
- сенокос представляет собой участок земли, загрязненный, заросший кустарником, заросший лесом, подлесок, нарушенная региональная структура растительного покрова, в результате чего качественное состояние удовлетворительное – 0,9; кроме того, уклон поверхности Земли до 3 градусов-1; от 3,1 до 6 градусов-0,9; от 6,1 до 10 градусов при температуре от 0,9; от 10,1 до 20 градусов-0,85; при температуре более 20 градусов – применяется коэффициент 0,5.

Для состояния пастбищных угодий также применяются коэффициенты, устанавливаемые на сенокосные угодья. Но если уклон слоя Земли составляет до 12 градусов, применяется коэффициент – 1; от 13 до 20 градусов-0,8; выше 20 градусов – 0,6.

Вместе с тем, на определение оценочной стоимости земли влияет и обводнение земельного участка, и удаленность от центра хозяйственного ведения. В случае, если земельный участок обеспечен водой, применяется коэффициент 1,2, а наоборот-коэффициент 0,8. Коэффициенты, применяемые к расположению земельного участка относительно хозяйственного центра, применяются в зависимости от расстояния в километрах. То есть до 5-1,2; от 5 до 10 – 1; от 10 до 20-0,9; от 20 до 30-0,8; более 30 – 0,7. Между тем, расстояние земельного участка от сферы обслуживания и расстояние, измеряемое в километрах при определении стоимости земельного участка в зависимости от качества дорог, а также наличие дорог с шоссе, гравийными дорогами или простыми дорогами, используются в качестве поправочного коэффициента при определении кадастровой /оценочной/ стоимости земельного участка.

При наличии большого количества факторов, повышающих или уменьшающих кадастровую стоимость земельного участка, коэффициенты увеличиваются, но общий размер увеличения или уменьшения кадастровой /оценочной/ стоимости земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, не должен превышать 50 процентов базовой ставки платы за землю, установленной Правительством Республики Казахстан. Как мы видели выше, при определении кадастровой /оценочной/ стоимости земельного участка корректирующие коэффициенты, применяемые к оплате за землю, определены только для пахотных земель и сенокосов и пастбищ. А для многолетних насаждений и залежных земель, входящих в состав сельскохозяйственных угодий, точно не определено. Одной из форм оплаты Земли является арендная плата за землю. 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. 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 использовал 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 и тем же рациональным способом 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 АРЕНДОДАТЕЛЕМ И 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

ПРЕОБЛАДАЮТ МЕТОДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ. 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 КУПИ-

ПРОДАЖИ ИЛИ АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАЖДАНСКИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН. 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. ОПЛАТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ-ОДНА ИЗ ОСНОВНЫХ 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 ОПРЕДЕЛЕНА 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:

УСТАНОВЛЕННЫХ В ФИКСИРОВАННОЙ СУММЕ ПЕРИОДИЧЕСКИХ ИЛИ ЕДИНОВРЕМЕННЫХ ВНОСИМЫХ ПЛАТЕЖЕЙ;

ОПРЕДЕЛЕННАЯ ДОЛЯ, ПОЛУЧЕННАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДОВАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ НА НЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОДУКЦИИ, ФРУКТОВ ИЛИ ИНЫХ ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

ОПРЕДЕЛЕННЫЕ УСЛУГИ АРЕНДАТОРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

ПЕРЕДАЧА АРЕНДАТОРОМ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ АРЕНДУ АРЕНДОДАТЕЛЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОГОВОРЕННОГО В ДОГОВОРЕ;

УСТАНОВЛИВАЕТСЯ В ВИДЕ ВОЗЛОЖЕНИЯ НА АРЕНДАТОРА СОГЛАСОВАННЫХ ДОГОВОРОМ ЗАТРАТ ПО УЛУЧШЕНИЮ ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВЫ АРЕНДУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНТРАЛИЗОВАННО УСТАНОВЛЕННЫХ ЦЕН И ТАРИФОВ РАЗМЕР ПЛАТЫ МОЖЕТ БЫТЬ ПЕРЕСМОТРЕН ПО ТРЕБОВАНИЮ ОДНОЙ ИЗ СТОРОН.

РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ-ЭТО КОГДА РАЗНОГЛАСИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ И РЕАЛИЗАЦИЕЙ ДВУМЯ ИЛИ НЕСКОЛЬКИМИ СУБЪЕКТАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ОПРЕДЕЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ, ВОЗНИКАЮТ ПО ПРЕКРАЩЕНИЮ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПРАВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ИНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ. СУБЪЕКТАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО СПОРА ЯВЛЯЮТСЯ СОБСТВЕННИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛИ, ОБЛАДАТЕЛИ ДРУГИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ (СЕРВИТУТ, ЗАЛОГ), А ТАКЖЕ ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА И ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЧАСТНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ И ДРУГИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ. КРОМЕ ТОГО, ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПОР МОЖЕТ ВОЗНИКНУТЬ И МЕЖДУ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ, РЕГУЛИРУЮЩИМИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ. КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПО РАЗНЫМ ОСНОВАНИЯМ:

- ПО ПОРЯДКУ РАССМОТРЕНИЯ;
- ПО ХАРАКТЕРУ;
- ПО СУБЪЕКТУ СПОРА;
- ПО ПРЕДМЕТУ.

1. ПО ПОРЯДКУ И ХАРАКТЕРУ РАССМОТРЕНИЯ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, РАССМАТРИВАЕМЫЕ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, ТРЕБУЮЩИЕ ДОСУДЕБНОГО РАССМОТРЕНИЯ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, НЕ ТРЕБУЮЩИЕ РАССМОТРЕНИЯ В СУДЕ.

2. ПО СУБЪЕКТУ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ МЕЖДУ ГРАЖДАНАМИ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ МЕЖДУ ГРАЖДАНАМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ МЕЖДУ ГРАЖДАНАМИ, ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ПРЕДСТАВИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ.

3. ПО ОБЪЕКТУ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРАВОМ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ДРУГИМИ ПРАВАМИ НА ЗЕМЛЮ.

4. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ХАРАКТЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО СПОРА:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

В СВЯЗИ С НОРМАТИВНЫМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ОТ 16 ИЮЛЯ 2007 ГОДА № 6 "О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА" СУДЫ РАССМАТРИВАЮТ СПОРЫ, СОСТОЯЩИЕ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ТРЕБОВАНИЙ:

- О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ И ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (В СООТВЕТСТВИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ 2, 3, 4, 5, 9-ГЛАВЫ);
- О ВОЗМЕЩЕНИИ ЗАТРАТ, СВЯЗАННЫХ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ГЛАВЫ 2 И 20 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА);
- О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ И ОСПАРИВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (ГЛАВЫ 3 И 4 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА);
- ОБ ОБЖАЛОВАНИИ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ АКИМАМИ (СТАТЬИ 43-47 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА);
- ОБ ОБЖАЛОВАНИИ ДОГОВОРА ЗАЛОГА (ГЛАВА 8 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА);
- ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАТЬЯМИ 92, 93, 94 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА;
- ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ИЛИ ПРЕКРАЩЕНИИ СЕРВИТУТА (ГЛАВА 7 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА);

- ТРЕБОВАНИЯ ОБ ОТКАЗЕ В РЕГИСТРАЦИИ И ВЫДАЧЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ АКТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ТАК ДАЛЕЕ.

В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 1 СТАТЬИ 117 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ОТНОСЯТСЯ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ. В ЭТОЙ СВЯЗИ ИСКИ О ПРАВЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПОДАНЫ В СУД ПО МЕСТУ ИХ НАХОЖДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЧАСТЬЮ ПЕРВОЙ СТАТЬИ 33 ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССУАЛЬНОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН. ПРИ ПОДГОТОВКЕ ДЕЛА К СУДЕБНОМУ РАЗБИРАТЕЛЬСТВУ СУДЫ ДОЛЖНЫ ОПРЕДЕЛИТЬ ХАРАКТЕР ВЗАИМООТНОШЕНИЙ СТОРОН, ПРИЧИНУ И ВРЕМЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СПОРНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ, ПОТРЕБОВАТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СТОРОНАМИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИМИ ДОКУМЕНТАМИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЯВЛЯЮТСЯ ДОКУМЕНТЫ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ВОЗНИКАЮТ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ПРАВА ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРАВО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК). К НИМ, В ЧАСТНОСТИ, МОГУТ ОТНОСИТЬСЯ ПРАВОВЫЕ АКТЫ АКИМОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ДОГОВОРЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ (ИНЫЕ СДЕЛКИ ОБ ОБМЕНЕ, ДАРЕНИИ ИЛИ ОТЧУЖДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) И СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРАВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.

ДОКУМЕНТАМИ, УДОСТОВЕРЯЮЩИМИ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ЯВЛЯЮТСЯ ДОКУМЕНТЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ СХОДНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВЫДАННЫЕ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ НА ОСНОВАНИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ. К ДОКУМЕНТАМ, УДОСТОВЕРЯЮЩИМ ПРАВО, ОТНОСЯТСЯ АКТ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, АКТ ПРАВА ПОСТОЯННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И АКТ ПРАВА ВРЕМЕННОГО (ВОЗМЕЗДНОГО, БЕЗВОЗМЕЗДНОГО) ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ. ДОКУМЕНТЫ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ПРАВО, ВЫДАЮТСЯ ТОЛЬКО УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. СИСТЕМА ФУНКЦИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

2. ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА, ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.

3. ПОНЯТИЕ, УСТРОЙСТВО, СОДЕРЖАНИЕ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ.

4. ПОНЯТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, ЕГО ФУНКЦИИ, ЗАДАЧИ, ЭТАПЫ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА И ЕГО СОДЕРЖАНИЕ.

5. ЗАДАЧИ И ЦЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ОХРАНОЙ И РАЦИОНАЛЬНЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ.

6. ОПЛАТА ЗЕМЛИ.

7. ЛЬГОТЫ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ НАЛОГУ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ.



Спасибо за внимание!

