

Лекция №4
**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ
В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

Лектор: Имансакипова Б.Б.

Понятие и виды права собственности на Землю



Право собственности является одним из первичных субъективных прав, вытекающих непосредственно из права. Право собственности закрепляет за владельцем хозяйственное распоряжение принадлежащим ему имуществом – земельным участком. Это право позволяет использовать земельный участок, принадлежащий собственнику, по своему усмотрению с учетом общественных интересов. По этой причине право собственности на землю не так безгранично, как право собственности на любое другое имущество. Понятие права собственности на землю можно рассматривать в двух различных, объективных и субъективных значениях.

В объективном смысле: Данное понятие представляет собой совокупность правовых норм, направленных на регулирование отношений, возникающих при осуществлении права собственности на землю. Эти нормы нашли свое место во многих законодательствах Республики Казахстан. Так, Земельный кодекс Республики Казахстан, Гражданский кодекс и др.

В субъективном смысле: Под этим понятием понимается право лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в порядке и условиях, предусмотренных законом. Содержание права собственности на Землю составляет право владения, пользования и распоряжения.

Право распоряжения земельным участком – это право собственника решать законную судьбу принадлежащего ему земельного участка в пределах, разрешенных законом. Собственник вправе заключать любые сделки в отношении своего земельного участка без изменения его целевого назначения, не запрещенные законодательными актами РК. В соответствии со статьей 33 Земельного кодекса собственники:

- 1) в общем пользовании;
- 2) для нужд обороны;
- 3) лесного фонда;
- 4) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) служебного земельного участка;
- 6) земельных участков, предоставленных на праве временного безвозмездного и временного краткосрочного возмездного землепользования;
- 7) земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением залога;

8) в отношении права землепользования, включая отчуждение права землепользования на землях водного фонда.

В соответствии со статьей 6 Конституции РК Земля может находиться в частной собственности в пределах и порядке, предусмотренных законом. Равная защита государственной и частной собственности на Землю также закреплена в Земельном кодексе.



Следовательно, право собственности на Землю имеет две разные формы. Это: государственная собственность на Землю и частная собственность на землю.

Установление права частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц на земельный участок является объективной необходимостью. Это связано с:

Во – первых, земельные участки в лесном и сельском хозяйстве являются не только средством производства, но и местом расположения, базис-территорией производства и деятельности членов общества. Существует тесная связь между объектами имущественного характера (жилыми, садоводческими, дачными, производственными домами, сооружениями, зданиями) и земельными правовыми отношениями (использование земель здания, сооружения, уход за ними, занятие садоводством и огородничеством в этих местах).

Во-вторых, субъектом права пользования объектами собственности на земельном участке и пользования земельным участком по целевому назначению является только одно лицо (без учета аренды). На практике в случаях передачи объектов права собственности или земельного участка (при продаже – покупке, в случае наследования и так далее) оба вышеуказанных объекта передаются совместно.

Особенность земли как объекта собственности проявляется в ее ограниченности в пространстве определенными границами, неподвижности и зависимости от окружающей среды природными условиями.

Право государственной собственности на Землю. Объекты и субъекты и особенности реализации



В соответствии с земельным законодательством РК право собственности на землю делится на два вида: государственная собственность на Землю и частная собственность на землю. Конституция РК, принятая в 1995 году, утверждала, что обе формы собственности на землю признаются и охраняются одинаково. Правом государственной собственности на землю признается право государства владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему земельными участками на территории РК на основании требований и условий, указанных в законе. Объектами права государственной собственности являются все земли, не переданные в частную собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, условно можно разделить на два вида: земельные участки, исключенные из оборота, и земельные участки, ограниченные в обороте.

Статья 26 Земельного кодекса РК ограничивает объекты права частной собственности, четко устанавливая виды земельных участков, которые не могут находиться в частной собственности. Исключенные из оборота земельные участки не могут находиться на праве частной собственности, соответственно, совершение с ними любых гражданско-правовых сделок запрещено. Земельные участки, ограниченные в обороте, не передаются в частную собственность, однако могут находиться в частной собственности в пределах и порядке, предусмотренных законом.

Земельные участки, пастбищные и сенокосные угодья, предоставленные органам государственной власти, государственным организациям и учреждениям, используемые для нужд обороны и национальной безопасности, занимаемые особо охраняемыми природными территориями, оздоровительного и историко-культурного назначения, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, земельного фонда запаса, в том числе специального земельного фонда, также в государственной собственности находятся отдаленные пастбища и другие земли, не переданные в частную собственность.

Следующие земельные участки:

- земельные участки для нужд обороны и государственной безопасности, оборонной промышленности, находящиеся в государственной собственности; инженерно-технические сооружения, коммуникации, возведенные для охраны и защиты государственной границы РК; таможенные нужды;
- особо охраняемые природные территории;
- Земли лесного фонда, за исключением земельных участков, перечисленных в пункте 4 статьи 128 Кодекса;
- Земли водного фонда, за исключением земельных участков, перечисленных в пункте 2 статьи 133 Кодекса;
- магистральные железнодорожные линии;
- Автомобильные дороги общего пользования, за исключением земельных участков, на которых построены автомобильные дороги общего пользования, проданные государственной исламской специальной финансовой компании по решению Правительства РК в соответствии с законодательными актами РК;

- земельные участки, на которых расположены территории общего пользования в населенных пунктах, не могут находиться в частной собственности, за исключением домов и зданий на праве частной собственности и земельных участков, необходимых для их обслуживания. В Раздельную собственность и землепользование граждан и негосударственных юридических лиц:

- пастбищные и сенокосные угодья, используемые и предназначенные для нужд жилого населения, в том числе в пределах границ городов областного и районного значения, поселков, сельских населенных пунктов;

- дороги общего пользования, в том числе межхозяйственного и межмуниципального значения, а также пути к земельным участкам общего пользования;

- земельные участки, на которых расположены оросительные сооружения (оросительные каналы, водостоки, колодцы, водопункты), совместно используемые двумя или более собственниками земельных участков или землепользователями, не предоставляются.

Объекты административного и социально значимого значения (аэропорты, аэродромы, вокзалы, станции, дороги общего пользования, административные здания государственных органов, резервированные в установленном порядке для расширения особо охраняемых природных территорий, магистральных железных дорог, автомобильных дорог общего пользования и магистральных трубопроводов, а также в соответствии с утвержденной документацией архитектурного строительства и (или) строительства, больницы, школы, государственный жилищный фонд, парки, бульвары, земельных участков для строительства газонов и других объектов общественного пользования) до их проектного освоения могут предоставляться землепользователям на праве временного пользования для других целей.

Субъект права государственной собственности на землю – т. е. собственники. Власть над землями, находящимися в республиканской собственности, осуществляется Правительством Республики Казахстан. А власть над землями, находящимися в местной собственности, осуществляют местные представительные и исполнительные органы по месту нахождения земельного участка. Земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности:

- 1) продажа или безвозмездная передача в частную собственность;
- 2) передача на оплату уставного капитала (собственности) социально-предпринимательских корпораций;
- 3) предоставление в постоянное или временное землепользование;
- 4) иных правовых форм в случаях, предусмотренных Кодексом, иными законодательными актами Республики Казахстан или международными договорами.

Право частной собственности на землю.

Объекты и субъекты и особенности реализации



Право частной собственности на землю признается правом физического лица или негосударственного юридического лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком на условиях и в пределах, указанных в законе. Право частной собственности на землю в Казахстане осуществляется в ограниченной форме:

1. Гражданам Казахстана выдается только в шести случаях. Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан земли сельскохозяйственного назначения могут находиться в частной собственности граждан Республики Казахстан в следующих случаях:

- Для ведения крестьянского \фермерского \ хозяйства;
- Для ведения собственного подсобного хозяйства;
- Для лесоразведения;
- Для индивидуального жилищного строительства;
- Для дачного строительства;
- Производственные и непроизводственные, в том числе земельные участки под строительство жилых домов и их комплексов или застроенные ими, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий \строений и сооружений\в соответствии с их

2. Предоставляется юридическим лицам Казахстана в трех случаях:

- Может предоставляться для ведения сельскохозяйственного товарного производства;
- Для лесоразведения;

- Производственные и непроизводственные, в том числе для строительства жилых домов и их комплексов, или земельные участки, на которых они построены, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий \строений и сооружений\в соответствии с их назначением.

3. Иностранным лицам только в одном случае. Производственные и непроизводственные, в том числе для строительства жилых домов и их комплексов или земельных участков, на которых они построены, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий \строений и сооружений\в соответствии с их назначением.

Объектами права частной собственности на Землю являются



В соответствии с порядком, предусмотренным Земельным кодексом Республики Казахстан, землями сельскохозяйственного назначения, лесными и водными запасами в случаях, предусмотренных законом. Перед установлением права частной собственности на землю необходимо определить правомерно обеспеченную возможность включения земельных участков, права землепользования и земельных долей в Земельный оборот. То есть земельный участок, являющийся объектом права частной собственности, или земельный участок, право землепользования которого не изъято из хозяйственного и гражданского оборота, где земельным законодательством определена возможность нахождения в частной собственности, границы земельного участка определены и отражены в документах, удостоверяющих права на земельный участок.

Земельные участки, на которых расположены территории общего пользования в населенных пунктах, за исключением домов и зданий на праве частной собственности и земельных участков, необходимых для их обслуживания.

Субъектами права частной собственности на земельные участки являются граждане и негосударственные юридические лица. При этом под гражданами понимаются граждане Республики Казахстан, а также Иностранцы и лица без гражданства, если иное не установлено земельным законодательством. Иностранные граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства не являются частными собственниками земли до вступления в законную силу Земельного кодекса Республики Казахстан. В настоящее время в результате дифференциации земельного законодательства установлено, что указанные лица на праве частной собственности могут являться производственными и непроизводственными, в том числе земельными участками для строительства жилых домов и их комплексов или застроенными ими, включая земли, предназначенные для обслуживания домов \строений и сооружений\ в соответствии с их назначением.

Понятие, признаки и виды земельного участка как объекта вещного права на землю



Земельный участок - выделенная часть земли внутри замкнутой границы, которая закрепляется за субъектами земельных отношений в установленном законом порядке.

Признаки земельного участка следующие:

1. Постоянное расположение;

2. Расположен на определенной границе;

3. Наличие документа, подтверждающего право на участок. Правоустанавливающие документы на земельный участок – это 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 правоустанавливающим документам относятся правовые акты исполнительных органов о предоставлении права на земельный участок, договоры купли-продажи (обмен, дарение или иные сделки об отчуждении земельного участка) и решения судебных органов о признании права частной собственности на земельный участок, права землепользования и иных вещных прав на землю.

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 акт права частной собственности на земельный участок, акт права постоянного землепользования и акт права временного (возмездного, безвозмездного) землепользования.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Земельный участок, который может быть разделен на части без изменения своего целевого назначения и нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных обязательных норм и правил, после разделения каждый из которых образует самостоятельный земельный участок, имеет выделяемый земельный участок, в противном случае он является неделимым.

Неделимость земельного участка указывается в документе, удостоверяющем право на земельный участок. При совершении сделки с частью выделяемого земельного участка эта часть должна быть предварительно выделена в установленном порядке как самостоятельный земельный участок.

Контрольные вопросы



1. Понятие, содержание и особенности права собственности на Землю и других вещных прав.
2. Виды права собственности на Землю. Право государственной собственности на землю. Право частной собственности на землю.
3. Субъекты права государственной собственности на Землю. Субъекты права частной собственности на землю, их правоспособность и дееспособность.
4. Права иностранных лиц на землю по законодательству Республики Казахстан.
5. Земельный участок как объект права собственности на землю и других вещных прав. Делимые и неделимые земельные участки. Земельная доля как объект права собственности на землю. Порядок определения доли земли. Состав земельного фонда Республики Казахстан. Субъекты права собственности на земельный участок.
6. Права и обязанности субъектов и собственников других прав на земельные участки.
7. Механизм осуществления права собственности на земельный участок. Содержание права собственности на земельный участок.