

ЛЕКЦИЯ 7. Регистрация землевладения и землепользования, учет земель. Обязанность и содержание регистрации землепользования

Значение и необходимость регистрации землевладения и землепользования

Регистрация землевладения и землепользования является важнейшим элементом государственного земельного кадастра. Её основная цель — обеспечить юридическое признание прав на земельные участки, гарантировать их защиту и создать достоверную информационную базу для государственного управления земельными ресурсами.

Земельная регистрация служит:

- юридическим подтверждением права собственности, землевладения или землепользования;
- основой для ведения кадастрового учета земель;
- источником данных для налогообложения, планирования и мониторинга земель;
- средством предупреждения земельных споров.

Без регистрации невозможно юридически закрепить право на землю, осуществлять операции с земельными участками (продажу, аренду, залог, дарение и др.), а также проводить государственный учет земельных ресурсов.

2. Понятие регистрации землепользования

Регистрация землепользования — это юридически установленная процедура признания и документального подтверждения правовых отношений по использованию земельных участков.

Она проводится с целью обеспечения:

- законности владения и пользования земельными участками;
- учета и систематизации данных о землевладельцах и землепользователях;
- защиты прав собственников и пользователей земель.

В Казахстане регистрация осуществляется в соответствии с:

- Земельным кодексом Республики Казахстан,
- Законом РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»,
- а также постановлениями Правительства РК и нормативными актами Комитета по управлению земельными ресурсами.

3. Виды регистрации

В зависимости от характера прав и объектов различают:

1. Первичную регистрацию — впервые проводится для земельных участков, на которые ранее не было зарегистрированных прав. Она включает определение границ участка, оформление землеустроительных материалов и выдачу государственного акта.

2. Текущую (последующую) регистрацию — проводится при изменении прав, границ или целевого назначения земель (передача, продажа, аренда, объединение, разделение и т. д.).

3. Регистрацию прекращения прав — осуществляется при изъятии земель, прекращении аренды, отказе от права собственности и других основаниях.

4. Обязанность регистрации землепользования

Согласно законодательству Республики Казахстан:

• все права на земельные участки подлежат обязательной государственной регистрации;

- неподтвержденное регистрацией право не имеет юридической силы.

Обязанность регистрации распространяется на:

- собственников земельных участков;
- постоянных и временных землепользователей;

- арендаторов и лиц, имеющих ограниченные вещные права (сервитут, залог и др.).

Органы, осуществляющие регистрацию, обязаны обеспечить точность данных, их сохранность и доступность для органов государственного управления, а также граждан и юридических лиц в установленных законом пределах.

5. Порядок регистрации прав на землю

Процедура государственной регистрации включает несколько этапов:

1. Подготовительный этап
 - проведение землеустроительных работ,
 - установление границ земельного участка на местности,
 - согласование с соседними землепользователями,
 - подготовка плана (чертежа) участка.
2. Сбор и подача документов
 - заявление владельца или пользователя,
 - документы, подтверждающие право (решение акимата, договор аренды, купли-продажи и др.),
 - кадастровый план участка,
 - квитанция об оплате государственной пошлины.
3. Проверка и регистрация

Уполномоченный орган (ЦОН / Комитет по управлению земельными ресурсами) проверяет полноту документов и производит внесение данных в Государственный реестр прав на недвижимость.

4. Выдача

документа

По результатам регистрации выдается свидетельство (выписка) о государственной регистрации права на земельный участок.

6. Содержание земельно-кадастрового учета

Учет земель — это систематический процесс сбора, накопления и обновления информации о правовом, количественном и качественном состоянии земель. Он включает три основных направления:

1. Правовой учет — сведения о собственниках, пользователях, арендаторах, правах и ограничениях.

2. Количественный учет — данные о площадях земельных участков, их конфигурации, границах, категориях и видах угодий.

3. Качественный учет — характеристики природных свойств почв, степень плодородия, засоленность, эрозия и другие показатели.

Данные учета формируются и хранятся в земельно-кадастровых документах — кадастровых картах, делах, ведомостях и цифровых базах данных.

7. Использование данных регистрации и учета

Информация, полученная в процессе регистрации и учета земель:

- служит основой для государственного контроля за использованием и охраной земель;
- используется при налогообложении и экономической оценке земель;
- применяется при планировании территорий, разработке схем землеустройства и рационального землепользования;
- обеспечивает юридическую защиту прав собственников и пользователей.

8. Ответственность за нарушение порядка регистрации

За несвоевременную или неправильную регистрацию землепользования предусмотрена административная и гражданско-правовая ответственность:

- признание сделок с землей недействительными;
- аннулирование прав на земельный участок;
- штрафы и иные санкции в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РК.

Регистрация землевладения и землепользования — это основа земельного кадастра, гарантирующая правовую защищенность граждан и организаций, рациональное использование и охрану земельных ресурсов. Точная и своевременная регистрация обеспечивает достоверность земельно-кадастровой информации и способствует эффективному управлению земельным фондом страны.

Контрольные вопросы

1. Что представляет собой государственная регистрация землевладения и землепользования и какова её основная цель?
2. Какие виды регистрации прав на землю различают и в каких случаях они применяются?
3. Какие документы необходимы для государственной регистрации земельного участка?
4. Что включает в себя земельно-кадастровый учет и какие его основные направления?
5. Как используется информация, полученная при регистрации и учете земель?
6. Какая ответственность предусмотрена за нарушение установленного порядка регистрации землепользования?