

УДК 349.4

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖЕР ЗАҢНАМАСЫН ДАМУ ЖӘНЕ ҚАЛЫПТАСТЫРУ

Ахмет Г.¹

¹Қонаев университеті, Қазақстан Республикасы, Алматы қ., guldanaakhmet@gmail.com

Түйіндеме. Бұл мақала Қазақстан Республикасында мемлекеттік меншік жерлерін сатып алу-сатуды құқықтық реттеуді қарастырады. Қарқынды экономикалық өсуді, инвестициялық ахуалды және құқықтық жүйедегі өзгерістерді қоса алғанда, Қазақстан экономикасы мен қоғамындағы қарқынды өзгерістер контекстінде жер учаскелерін сатып алу-сату процестерін реттейтін заңнамаға ерекше назар аударылады. Мақалада осындай мәмілелерге қатысты рәсімдерді, талаптар

мен шектеулерді анықтайтын негізгі заңдар мен ережелер талданады. Бұдан басқа, Тараптардың құқықтары мен міндеттерінің негізгі аспектілері, Қазақстан Республикасында жер учаскелерін сатып алу-сату мәмілелеріне қатысушылардың мүдделерін қорғаудың құқықтық кепілдіктері мен тетіктері қаралады..

Түйінді сөздер: Құқық, реформа, мемлекет, жер, жердің құқықтық режимі, жер қатынастары, Қазақстан Республикасының жер кодексі, билік құрылымдары.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Ахмет Г.¹

¹Университет Кунаева, Республика Казахстан, г.Алматы, guldanaakhmet@gmail.com

Аннотация. Данная статья рассматривает правовое регулирование купли-продажи земель государственной собственности в Республике Казахстан. В контексте стремительных изменений в экономике и обществе Казахстана, включая интенсивный экономический рост, инвестиционный климат и изменения в правовой системе, особое внимание уделяется законодательству, регулирующему процессы купли-продажи земельных участков. В статье анализируются основные законы и нормативные

акты, определяющие процедуры, требования и ограничения в отношении таких сделок. Кроме того, рассматриваются ключевые аспекты прав и обязанностей сторон, правовые гарантии и механизмы защиты интересов участников сделок купли-продажи земельных участков в Республике Казахстан.

Ключевые слова: право, реформа, государства, земли, правовой режим земель, земельные отношения, Земельный кодекс Республики Казахстан, властных структур.

DEVELOPMENT AND FORMATION OF LAND LEGISLATION REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

G. Akhmet¹

¹Kunaev University, Republic of Kazakhstan, Almaty, guldanaakhmet@gmail.com

Abstract. This scientific article examines the legal regulation of the purchase and sale of state-owned land in the Republic of Kazakhstan. In the context of rapid changes in the economy and society of Kazakhstan, including intensive economic growth, the investment climate and changes in the legal system, special attention is paid to legislation regulating the processes of land purchase and sale. The article analyzes the main laws and regulations defining procedures, requirements and restrictions in relation to such transactions. In addition, the key aspects of the rights and obligations of the parties, legal guarantees and mechanisms for protecting the interests of participants in land purchase and sale transactions in the Republic of Kazakhstan are considered.

Key words: Law, reform, state, lands, Legal regime of lands, Land code of the Republic of Kazakhstan, government structures.

DOI 10.61995/bela/2024.1.3

Республика Казахстан - стремительно развивающаяся экономика в Центральной Азии, сталкивается с необходимостью эффективного управления земельными ресурсами. В контексте этого развития, правовое регулирование купли-продажи земель государственной собственности играет ключевую роль в обеспечении устойчивого развития экономики и защите прав всех заинтересованных сторон. Законодательство о купле-продаже земельных участков состоит в Республике Казахстан из нормативных актов, регулирующих куплю-продажу земель государственной собственности, включает в себя Земельный кодекс РК, а также подзаконные акты, устанавливающие дополнительные правила и процедуры. Например, Земельный кодекс Республики Казахстан устанавливает общие принципы использования и охраны земельных участков, включая условия и требования к купле-продаже

земель государственной собственности. Данный законодательный акт определяет объекты договора купли-продажи, которыми являются земля в качестве природного объекта и ресурса, земельные участки, а также их части. Земля, как природный объект и природный ресурс, играет важную роль в земельных отношениях в целом, и выделение ее в качестве объекта отношений связано с необходимостью обеспечения охраны и контроля за рациональным использованием земельных ресурсов.

Земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли, включая почвенный слой, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Это основное понятие в рамках земельных отношений, определяющее включение участка в земельно-правовые отношения. Участок может быть как делимым, так и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории.

Земля как природный объект и природный ресурс может выступать в качестве объекта земельных отношений в целом. Выделение земли как природного объекта связано с отношениями по охране земель и контролю за соблюдением требований по охране и рациональному использованию земли. Сущность и специфика включения земли в правовой оборот в целом определены принципами земельного законодательства, установленными Земельным Кодексом РК, и содержанием земельных отношений.

Земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой

описаны и удостоверены в установленном порядке. Данное понятие земельного участка следует считать основным для включения земельного участка в земельно-правовые отношения. Определения земельного участка, содержащиеся в иных нормативных актах, в том числе в законах, должны соответствовать данному понятию. Несмотря на то что правовые нормы могут быть установлены в отношении земли как природного объекта и природного ресурса, конкретные земельные отношения в большинстве случаев возникают по поводу определенного земельного участка – объекта земельных правоотношений. Законодательством выставляется несколько существенных требований по оформлению земельного участка. Земельный участок как объект отношений должен быть индивидуально определен. Это означает, что он должен иметь определенные в соответствии с законодательством и закрепленные в правоустанавливающих и иных документах границы. О земельном участке также должны быть известны его местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование. Действия по формированию земельных участков составляют основу землеустроительной деятельности, урегулированной нормами Земельного Кодекса. Данные об участках учитываются в соответствии с установленными требованиями о ведении государственного земельного кадастра. Отдельные условия формирования земельного участка установлены Земельным Кодексом РК.

В соответствии со статьей 51 Земельного кодекса Республики Казахстан земельный участок может быть делимым и неделимым.^[1] Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных законами. Неделимой признается вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения.

Земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;

– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

– земли особо охраняемых территорий и объектов;

– земли лесного фонда;

– земли водного фонда;

– земли запаса.

При этом включение земли, земельных участков в гражданско-правовой оборот не умаляет их значения как природного объекта, природного ресурса.

Субъектами земельных правоотношений являются граждане, юридические лица, государственные органы. Под гражданами, субъектами земельных отношений, в данном случае следует понимать как граждан государства, так и иностранных граждан и лиц без гражданства (т. е. физических лиц). Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным Кодексом, иными законами. На иностранных граждан и юридических лиц распространяются все нормы земельного законодательства, кроме случаев установления для них особого режима. Например, земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены иностранным субъектам только в аренду.

Субъектами земельных отношений являются: 1) собственники земельных участков; 2) землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования; 3) землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения; 4) арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды; 5) обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Содержание земельных правоотношений представляет собой совокупность

взаимосвязанных прав и обязанностей участников земельных отношений. Эти права и обязанности реализуются путем совершения определенных действий или воздержания от них, как определено законодательством. Они зависят от правового статуса участников, особенностей объекта, вида и подвида отношений. Субъективные земельные права и юридические обязанности юридических лиц определяются в соответствии с уставом и являются специальными. Нормы указанных отраслей законодательства применяются к земельным отношениям в случае отсутствия урегулирования этих отношений земельным законодательством. [2, с. 392]

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством Республики Казахстан, если иное не предусмотрено земельным, экологическим, лесным, водным законодательством Республики Казахстан, законодательством Республики Казахстан о недрах, о растительном и животном мире, особо охраняемых природных территориях, законом РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [3, с. 32].

Кроме того, особенностью проводимой в Казахстане земельной реформы стало закрепление принципа платности использования земли, в содержание которого как одна из форм такой платы, входит и плата за предоставленную государством земельную собственность. Поэтому на первичном земельном рынке земля чаще всего предоставляется за определенную сумму, выплачиваемую лицом, желающим иметь в собственности земельный участок, то есть посредством купли-продажи.

После вступления в силу Земельного кодекса РК серьезно изменилась практика с куплей-продажей земли. И опыт применения новых норм показал, что они далеки от совершенства, хотя сегодня купля-продажа как способ перераспределения государственных земель и способ осуществления публичными образованиями правомочий собственника, является одной из распространенных сделок на уже сложившемся и активно функционирующем земельном рынке.

Необходимо детальное правовое регулирование всего процесса осуществления купли-продажи земли на первичном земельном рынке. Это позволит закрепить существующие

отношения, устранить противоречия и улучшить законодательство в данной области. Регулирование должно осуществляться в соответствии с принципами, вытекающими из важности земли как основы жизни и деятельности людей, национального богатства государства, а также приоритета использования и охраны земли как природного объекта и ресурса, являющихся первичными в земельных отношениях, имущественные отношения должны быть вторичными, опосредованы ими [4, с. 129].

Следовательно, управление имущественными земельными отношениями требует специфического подхода и не может быть осуществлено исключительно в соответствии с общими гражданскими принципами и нормами, применимыми ко всей собственности, без учета уникальных особенностей их общественной важности и ценности.

Статья 26 говорит о том, что земельные участки, находящиеся в государственной собственности, включают различные категории земель, такие как участки для обороны и безопасности, природные резерваты, леса и водные ресурсы, а также земли общего пользования и другие. Она также указывает, что определение категории земель происходит на основе их предназначения и разрешенного использования в соответствии с зонированием.. В соответствии с этой статьей:

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут использоваться для различных целей, включая оборону и национальную безопасность, охрану природы и историко-культурного наследия, а также для общественного пользования. В частной собственности не могут находиться земельные участки, занятые инфраструктурой обороны и безопасности, особо охраняемыми природными территориями, лесами и водными ресурсами, а также дорогами и коммуникациями общего пользования. Некоторые участки, такие как сенокосные угодья и дороги общего пользования, не могут быть предоставлены в частную собственность или землепользование гражданам и негосударственным юридическим лицам. Зарезервированные участки могут временно предоставляться для других целей, если это не противоречит их первоначальному назначению. Отказ в предоставлении земельных

участков в собственность негосударственным лицам допускается только в случае, если это противоречит положениям закона о землепользовании и ведению земельного кадастра [5, с. 241].

Статья 27 описывает различные способы реализации права государственной собственности на земельные участки в Республике Казахстан. Эти способы включают продажу или безвозмездную передачу в частную собственность, предоставление в землепользование, а также другие правовые формы, предусмотренные законодательством.

Продажа или передача земельных участков в частную собственность является одним из основных способов реализации права государственной собственности. Этот механизм позволяет привлечь частные инвестиции и стимулировать развитие экономики через использование земельных ресурсов [6, с. 19].

Предоставление земельных участков в постоянное или временное землепользование также является распространенной практикой. Это позволяет использовать земельные ресурсы на определенный срок для различных целей, таких как сельское хозяйство, промышленность, строительство и другие виды деятельности. Кроме того, статья предусматривает возможность реализации права государственной собственности на земельные участки в иных правовых формах, предусмотренных законодательством, например, через предоставление в залог, передачу в управление и т. д. Эти механизмы могут быть использованы в определенных ситуациях в соответствии с законодательством Республики Казахстан или международными договорами.

Таким образом, статья 27 является ключевым элементом в регулировании процесса реализации права государственной собственности на земельные участки, обеспечивая разнообразные и эффективные механизмы использования земельных ресурсов в интересах общества и экономики.

Земельный кодекс РК регламентирует порядок предоставления права на земельные участки. Она описывает процесс подачи заявления на получение земельного участка, проверку его соответствия с целевым назначением и территориальным зонированием,

а также сроки рассмотрения заявлений и выдачи правоустанавливающих документов. [7, с. 87]

Процедуры купли-продажи земельных участков включают в себя следующие шаги:

1. Подготовка документации: Потенциальные покупатели и продавцы должны подготовить необходимые документы, такие как заявления, соглашения о купле-продаже, технические планы и т.д.

2. Получение разрешений: В некоторых случаях требуется получение разрешений или лицензий от соответствующих органов власти для осуществления сделки.

3. Оценка земельного участка: Оценка стоимости земельного участка может проводиться независимыми оценщиками для определения справедливой рыночной цены.

4. Заключение сделки: После завершения всех формальностей стороны заключают соглашение о купле-продаже и осуществляют переход прав собственности.

Права и обязанности сторон:

В контексте купли-продажи земель государственной собственности покупатель обязан:

- Соблюдать условия сделки и законодательства о земле.
- Оплатить стоимость земельного участка в установленные сроки.
- Использовать земельный участок в соответствии с его назначением и условиями, установленными законом.

Продавец в свою очередь обязан:

- Предоставить покупателю правильную и полную информацию о земельном участке.
- Обеспечить исполнение всех необходимых формальностей и документации для совершения сделки.

Правовые гарантии и защита интересов: Участники сделок купли-продажи земельных участков в Республике Казахстан защищены законодательством, которое предоставляет им правовые гарантии и механизмы защиты интересов. В случае возникновения споров или нарушений прав сторон, они могут обратиться в судебные или административные органы для разрешения конфликта.

Местные исполнительные органы областей, городов областного значения, районов и акимы поселков, сел, сельских округов отвечают

за предоставление земельных участков в собственность или землепользование в пределах своей компетенции. Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на земельные участки, подают заявление в соответствующие местные исполнительные органы, которые выдают подтверждающий документ. В заявлении указывается цель использования участка, его размеры и местоположение, а также наличие других участков. Для некоторых целей, таких как добыча полезных ископаемых, требуются соответствующие лицензии. Заявления рассматриваются в течение 15 рабочих дней с момента поступления. Отказ может быть выдан, если представлены неполные документы или если заявитель ранее лишился земельных участков в соответствии с законодательством. Правоустанавливающие документы, выданные до введения в действие данного Кодекса, сохраняют свою силу с учетом изменений, внесенных новым законодательством.

Статья 47 Земельного кодекса Республики Казахстан регулирует процесс приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной собственности: предоставление земельных участков из государственной собственности гражданам и негосударственным юридическим лицам, которые имеют право на приобретение земельных участков в частную собственность, осуществляется на возмездной основе. Это означает, что обычно земельные участки продаются за деньги. Однако, в некоторых случаях, предусмотренных Земельным кодексом и другими законодательными актами, предоставление земельных участков может осуществляться бесплатно.

Лица, заинтересованные в покупке земельного участка, должны подать заявление в местный исполнительный орган в зависимости от местонахождения участка. Эти заявления рассматриваются согласно установленному порядку, который определен в соответствии с целевым назначением земельного участка. Если физическое или негосударственное юридическое лицо желает выкупить земельный участок, который ему был ранее предоставлен в землепользование, необходимо подать заявление в местный исполнительный орган.

К заявлению должны быть приложены определенные документы, такие как документ, подтверждающий право на земельный участок, копия свидетельства аналогоплательщика и другие. После подачи заявления, уполномоченный орган идентифицирует земельный участок и готовит проект решения о предоставлении права частной собственности на него. Решение о предоставлении земельного участка должно быть принято в течение пяти рабочих дней. После принятия решения, уполномоченный орган заключает с покупателем договор купли-продажи земельного участка. В случае, если покупатель не исполняет обязанности по оплате земельного участка, продавец вправе потребовать оплату или вернуть участок. В таких случаях могут применяться неустойки. Договор купли-продажи земельного участка и документ об оплате являются основанием для получения идентификационного документа на земельный участок. При продаже земельного участка в рассрочку, в идентификационном документе делается соответствующая запись о запрете на совершение сделок, кроме передачи участка в залог.

Статья 48 Земельного кодекса РК регулирует процесс приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, через проведение торгов или аукционов. Она определяет случаи, когда такие участки или права на них могут быть предоставлены без проведения торгов. Это включает различные ситуации, такие как реализация инвестиционных проектов, предоставление земель под строительство объектов общего пользования, нужды транспорта и энергетики, а также для личного хозяйства и строительства жилых домов. Для того чтобы земельный участок был выставлен на торги, необходимо определить его границы, целевое назначение и кадастровую стоимость, а также принять решение о проведении торгов и опубликовать информацию о них. Организаторами торгов выступают местные исполнительные органы или специализированные организации, действующие по договору с собственником. Собственник определяет форму проведения торгов, начальную цену и сумму задатка. Торги проводятся в электронном виде на специальном веб-портале,

утвержденном центральным уполномоченным органом. Результаты торгов оформляются протоколом и публикуются на интернет-ресурсе соответствующего уполномоченного органа. На основании протокола заключается договор купли-продажи или аренды в течение двух рабочих дней. Таким образом, статья 48 устанавливает четкие процедуры и условия для приобретения прав на земельные участки, что способствует прозрачности и справедливости в использовании государственного земельного имущества.

Статья 49 Земельного кодекса РК описывает процесс приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, при их продаже в рассрочку. По данной статье, земельный участок может быть продан в рассрочку на срок до десяти лет по письменному заявлению покупателя, заключая при этом договор купли-продажи.

Покупатель обязан внести аванс не менее пяти процентов от стоимости земельного участка в течение десяти рабочих дней после заключения договора. Последующие платежи осуществляются ежемесячно в соответствии с графиком, приложенным к договору. Покупатель имеет право на досрочное погашение обязательств как в полном объеме, так и частично.

За просрочку платежей устанавливается неустойка в размере 0,1 процента за каждый день просрочки. В случае длительной просрочки платежей продавец имеет право расторгнуть договор и потребовать возврата участка, за исключением случаев, когда сумма платежей превышает половину его стоимости.

Пока земельный участок находится под рассрочкой, запрещается совершать сделки с ним, за исключением передачи в залог. После полной оплаты участка, покупатель может совершать сделки с ним только после истечения установленного срока ограничения. [8, с. 45]

Передача участка в залог допускается при оплате не менее половины его стоимости. Ограничения по сделкам с участком, проданным в рассрочку, отражаются в договоре купли-продажи и в его идентификационном документе. Документ об оплате стоимости участка служит основанием для снятия ограничений в договоре и идентификационном документе.

Правовое регулирование купли-продажи земель государственной собственности в Республике Казахстан играет важную роль в обеспечении устойчивого развития экономики и защите прав всех заинтересованных сторон. Эффективное исполнение законодательства, а также прозрачность и справедливость в процессе совершения сделок, являются ключевыми аспектами в этой области.

Список использованной литературы

1. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-ІІ (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.09.2023 г.) <https://online.zakon.kz/>
2. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: Учебник. / Липски, С.А., Гордиенко, И.И., Симонова, К.В. - М.: КноРус, 2016. – 432 с.
3. Земельное право: Учебник. / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин и др. – М.: «Частное право», 2010. – 344 с.
4. Земельное право: Учебник. / С.А. Боголюбов. - 3-е изд. Юрайт. 2011. – 402 с.
5. Земельное право и проблемы правового регулирования использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения: Учебное пособие. / С.А. Липски. - М.: ГУЗ, 2011. – 246 с.
6. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: актуальные проблемы земельного законодательства: Учебное пособие. / С.А. Липски, И.И. Гордиенко. – М.: ГУЗ, 2013. – 336 с.
7. Современные проблемы земельного права: Учебное пособие. / С.А. Липски. - М.: ГУЗ, 2013 – 144 с
8. Земельное право Республики Казахстан (общая часть): Учебное пособие. / А.С. Стамкулов, Г. А. Стамкулова – Алматы, 2004. - с. 404-405 .

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442-ІІ Жер кодексі (12.09.2023 ж. жағдай бойынша өзгерістермен және толықтырулармен) <https://online.zakon.kz/>
2. Жерге орналастыру және кадастрларды құқықтық қамтамасыз ету: оқулық. / Липский, С.А., Гордиенко, И. И., Симонова, К. В. - М.: Норус, 2016. – 432 б.
3. Жер құқығы: оқулық. / В. Х. Улюкаев, в. Э. Чуркин және басқалар-М.: «жеке құқық», 2010. – 344 б.
4. Жер құқығы: оқулық. / С. А. Боголюбов. - 3-ші басылым. Юрайт. 2011. - 402 Б.

5. Жер құқығы және ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану мен қорғауды құқықтық реттеу мәселелері: оқу құралы. / С.А. Липский. - М.: ГУЗ, 2011. – 246 б.

6. Жерге орналастыру мен кадастрларды құқықтық қамтамасыз ету: жер заңнамасының өзекті мәселелері: оқу құралы. / С. А. Липский, И. И. Гордиенко. – М.: ГУЗ, 2013. – 336 б.

7. Жер құқығының қазіргі мәселелері: оқу құралы. / С.А. Липский. - М.: ГУЗ, 2013-144 б

8. Қазақстан Республикасының жер құқығы (Жалпы бөлім): Оқу құралы. / А. С. Стамқұлов, Г. А. Стамқұлова-Алматы, 2004. - 404-405 Б.

References

1. Land Code of the Republic of Kazakhstan dated June 20, 2003 No. 442-II (with amendments and additions as of 09/12/2023) <https://online.zakon.kz/>

2. Legal support of land management and cadastre: Textbook. / Lipsky, S.A., Gordienko, I.I., Simonova, K.V. - М.: KnoRus, 2016. – 432 p.

3. Land law: Textbook. / V.H.Ulyukaev, V.E.Churkin et al. – М.: “Private law”, 2010. – 344 p.

4. Land law: Textbook / S.A. Bogolyubov. - 3rd ed. Yurait. 2011. – 402 p.

5. Land law and problems of legal regulation of the use and protection of agricultural lands: A textbook. / S.A. Lipsky. - М.: GUZ, 2011. – 246 p.

6. Legal support of land management and cadastre: actual problems of land legislation: Textbook. / S.A.Lipsky, I.I. Gordienko. – М.: GUZ, 2013. – 336 p.

7. Modern problems of land law: A textbook. / S.A. Lipsky. - М.: GUZ, 2013 – 144 p.

8. Land law of the Republic of Kazakhstan (general part): Textbook. / A. S. Stamkulov, G. A. Stamkulova – Almaty, 2004. - pp. 404-405.