

АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Институт управления

на правах рукописи

Бахберген Арсен Еренсизулы

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
КОНТРОЛЯ ЗА РАЦИОНАЛЬНЫМ И ЦЕЛЕВЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЛИ**

Образовательная программа «7М04105 – Государственная политика»
по направлению подготовки «7М041 Бизнес и управление»

Магистерский проект на соискание степени магистра
бизнеса и управления по образовательной программе
«7М04105 – Государственная политика»

Научный руководитель _____ Бурлаков Л.Н., к.э.н.

Проект допущен к защите: « _____ » _____ 2023 г.

Директор Института управления _____ Гаипов З.С., д.п.н.

Астана 2023

СОДЕРЖАНИЕ

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ	3
ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	8
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	36
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	39

Нормативные ссылки

В настоящем магистерском проекте использованы ссылки на следующие нормативные документы

Земельный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442;

Экологический кодекс Республики Казахстан от 2 января 2021 года № 400-VI ЗРК;

Уголовный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 3 июля 2014 года № 226-V ЗРК;

Лесной кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 8 июля 2003 года № 477;

Закон Республики Казахстан от 9 июля 2004 года N 593 «Об охране, воспроизводстве и использовании животного мира»;

Водный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 9 июля 2003 года № 481;

Об административных правонарушениях Кодекс Республики Казахстан от 5 июля 2014 года № 235-V ЗРК;

Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 31 октября 2015 года № 377-V ЗРК;

Предпринимательский кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года № 375-V ЗРК.

Обозначения и сокращения

РК	-	Республика Казахстан
УК РК	-	Уголовный кодекс Республики Казахстан
ЗК РК	-	Земельный кодекс Республики Казахстан
ЭК РК	-	Экологический кодекс Республики Казахстан
ЛК РК	-	Лесной кодекс Республики Казахстан
КоАП	-	Кодекс об административных правонарушениях
АПЗ	-	Архитектурно-планировочное задание
ПК РК	-	Предпринимательский кодекс Республики Казахстан
ГПП РК	-	Гражданско-процессуальный кодекс Республики Казахстан

Введение

Актуальность темы. Развитие агропромышленного комплекса одна из задач в Послании Главы государства К.К. Токаева народу Казахстана в 2019 году. Главой государства был поднят вопрос неэффективного использования земельных ресурсов, а именно содержание многими из тех, кто получил бесплатно от государства право аренды на землю впрок, не работая на ней. Тем самым было поручено приступить к изъятию неиспользуемых сельхозземель [1].

Если брать во внимание тот факт, что определение использования по целевому назначению собственников земель, сельскохозяйственного назначения не является столь затруднительным, дело с определением использования по целевому назначению земель, предназначенным для строительства имеет некоторые проблемы.

Главным нормативно-правовым актом, регулирующим земельные правоотношения является Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года за №442 (далее – Кодекс). С момента вступления в законную силу правового акта в нормы данного Кодекса 117 раз были внесены изменения и дополнения. Однако, несмотря на все внесенные изменения так и не было определено четкое понятие «использования по целевому назначению земель, предназначенных для строительства», в частности не были созданы четкие критерии в трактовании данного термина.

Согласно нормам пункту 2 статьи 92 Земельного кодекса РК, в случае если земельный участок, предназначенный для строительства, не используется по назначению в течение трех лет со дня принятия решения о его предоставлении (если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией), то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию в порядке, предусмотренном статьей 94 настоящего Кодекса, за исключением земельного участка, находящегося в частной собственности граждан Республики Казахстан для индивидуального жилищного строительства [2].

Основной проблемой сталкиваемой в использовании на практики данной нормы является правомерное трактование понятия «использование по целевому назначению земельного участка, предназначенного для строительства», а именно решение вопросов, в частности «что является использование земельного по целевому назначению», создание критериев в трактовании данного понятия.

Так, на практике каждый уполномоченный государственный орган трактует вышесказанный термин по-своему. К примеру, в некоторых регионах нашей страны использованием земли по целевому назначению является получение собственником данного земельного участка АПЗ (архитектурно-планировочное задание), либо рабочего проекта. В некоторых регионах лишь получение собственником акта приемки построенного объекта является аргументом освоения земельного участка.

В судебной практике также нет однотипного критерия понимания данного термина, так суды первой инстанции могут ссылаться на рабочие (строительные) документации (АПЗ, рабочий проект) собственника, тем самым

считать оспариваемый участок использованным по назначению. Однако, при рассмотрении апелляционной инстанцией решение первой инстанции может быть отменено.

Причиной такой неопределенной трактовки является упущения в земельном законодательстве РК.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 147 Земельного кодекса Республики Казахстан, уполномоченный орган по контролю за использованием и охраной земель организует и проводит государственный контроль за соблюдением государственными органами, предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства Республики Казахстан установленного режима использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

Так, в компетенцию уполномоченного органа по контролю за использованием и охраной земель входит контроль по использованию собственниками земельных участков согласно назначению в течении указанного срока.

Однако, на сегодняшний день нормативно-правовыми актами РК не разграничены понятия термина «использование по целевому назначению». В виду отсутствия четкого понятия данного термина уполномоченные органы разных регионов трактуют по-своему. Стоит отметить, что и в судебной практике не имеется четкого определения использованности земельного по целевому назначению.

Таким образом, без определенного четкого понятия создаются коррупционные риски, также возможны переменчивые решения уполномоченными органами в отношении землепользователей.

Основные исходные данные

Актуальность:

Существует неоднотипное трактование понятия «использование земельного участка по целевому назначению». Без определенного четкого понятия создаются коррупционные риски, также возможны переменчивые решения уполномоченными органами в отношении землепользователей

Объект исследования:

Земля, как средство земельных отношений

Предмет исследования:

Государственное регулирование и контроль рационального и целевого использования земли

Целью настоящего проекта:

Совершенствование земельного законодательства в части определения тезиса «использование земельного участка по целевому назначению»

Задачи:

- исследовать роль и особенности государственного управления отечественными земельными ресурсами;
- проанализировать право пользования землями Республики Казахстан в современных условиях;

•разработать предложения по совершенствованию законодательной базы рационального использования и охраны земель;

•разработать и предложить совокупность организационно-правовых мероприятий и их правовое обеспечение по повышению эффективности государственного контроля земельными ресурсами Казахстана;

Гипотеза исследования:

Приведет ли создание правомерного и однотипного трактования понятия «использование по целевому назначению земельного участка, предназначенного для строительства», а именно решение вопросов, в частности «что является использованием земельного по целевому назначению», создание критериев в трактовании данного понятия к совершенствованию государственного регулирования и контроля в сфере рационального и целевого использования земли?

Научная новизна исследования:

В ходе проведенного исследования действующего земельного законодательства РК были выявлены неразграниченные критерии использования земельного участка, предназначенного для строительства по истечении трехлетнего срока использования с момента принятия решения о его предоставлении, в рамках пункта 2 статьи 92 Кодекса

Практическая значимость:

Без определенного четкого понятия создаются коррупционные риски, также возможны переменчивые решения уполномоченными органами в отношении землепользователей.

Обзор литературы

В качестве основных источников при исследовании вопроса целевого использования земель, использовались нормативно-правовые акты, стратегические документы в данной области, научные труды и статьи отечественных и зарубежных авторов.

Основа земельных отношений во все времена формы земельной собственности. Каждому способу производства соответствует присущая ему форма земельной собственности. Так, например, классики марксизма считали, что государственная, кооперативная при наличии также индивидуально-трудовой или частной отличают социалистический строй от капиталистического. Они также исходили из позиции, что частная собственность на землю тормозит ее рациональное использование, что только всенародная собственность на землю способна обеспечить прогресс в земледелии. Однако опыт мирового земледелия не подтверждает категоричность этой позиции. Рациональное земледелие возможно при разных формах собственности на землю и многообразии форм хозяйствования на земле. Земельные отношения развиваются не изолированно, а в тесной связи с развитием прочих видов производственных отношений. Применение в земледелии тракторов и сложной сельскохозяйственной техники существенно изменяет производственные земельные отношения, так как они ведут к концентрации производства, к применению кооперации в земледелии и, в конечном счете, повышают производительность земледельческого труда.

В истории общества смена форм землевладения и землепользования всегда осуществлялась через землеустройство. Оно постоянно служило орудием господствующего класса по созданию и упрочению форм земельной собственности, а также порядков землепользования, свойственных природе данного способа производства, обеспечивающих соблюдение интересов этого класса. В истории земельных отношений и землеустройства, характерными примерами, иллюстрирующими это положение, служат: помещичье землеустройство при отмене крепостного права, Столыпинское землеустройство, послужившее развитию капитализма в России. Совершенно противоположные задачи возлагались на послереволюционное землеустройство. Посредством землеустройства государство всегда осуществляло свою аграрную политику, реализуя земельное законодательство.

На территории республики постепенно образуется новая система землевладения и землепользования. При этом под землевладением подразумевается массив (надел) земли, закрепленный в постоянное или пожизненно-наследуемое владение за хозяйством для ведения сельскохозяйственного производства. Земли же других категорий предоставляются не во владение, а в пользование. Это означает, что под землепользованием следует понимать массив (участок) земли, закрепленный за промышленным, энергетическим, транспортным или иным предприятием для нужд несельскохозяйственных. Для земли в качестве ресурса характерны следующие значение и способы функционирования. В географическом аспекте под землей понимается поверхность планеты Земля. В эколого-биологическом

отношении земля - один из компонентов биосферы, являющейся сложной, саморегулирующейся системой. Земля является компонентом первичной, структурной единицы биосферы - биогеоценоза (экосистемы), то есть почвой.

Подобные трактовки проблемы правильны и достаточно широки, однако необходимо учитывать, что в основе определения сущности рационального использования земли находится общая категория «эффективность». Требуется выделение аспектов этой категории, которые реализуются в определении понятия рационального использования земли.

Как подчеркивает, большинство исследователей, понятие эффективности имеет не только экономический смысл, общепризнана необходимость учета социальных требований, а также учета требования сохранения экологического равновесия в природе, так как земля и сельскохозяйственные угодья, один из природных ресурсов.

В разных странах существуют различные организации, ответственные за регулирование земельных сделок. Например, в Австралии это Бюро земельной регистрации, которое входит в состав Департамента по землепользованию и землеустройству, а в Шотландии имеется отдельное самостоятельное Бюро земельной регистрации. Во многих странах существуют ограничения и контроль при совершении сделок по передаче прав на землю, особенно если это имеет значение с точки зрения национальных интересов.

Методы исследования

В ходе исследования использовались общенаучные методы, такие как теоретический анализ, сравнение, системный и структурно-функциональный анализ. С помощью теоретического анализа изучена понятие целевого использования земель, проведено сравнение с зарубежными странами.

В рамках основополагающих методологических подходов для проведения исследования использовались следующие методы: методы сбора данных – нормативные правовые акты, методические рекомендации и иные документы, статистический анализ данных. Методы интерпретации данных-анализ аналитических материалов и презентаций.

Для проведения исследования использовались несколько групп источников, составляющих эмпирическую базу: законодательные и иные нормативные документы, регулирующие проблему исследования; публикации государственных, политических, общественных деятелей, экспертов и ученых по вопросам рекультивации земель; аналитические отчеты, заметки, статистические материалы; публикации и материалы СМИ; Интернет-ресурсы.

Кроме того, был использован один из методов социологической науки путем проведения опроса и методы статистического анализа цифр и процентов, используемые при обработке практического материала, методы расчет средних арифметических данных.

Так, во время прохождения практики основной задачей являлось проведение опроса аналогичных управлений об охарактеризовании их трактования определения «использование земельного участка по целевому назначению», согласно практике проверок земельных участков, предназначенных для строительства руководствуясь нормами пункта 2 статьи 92 Земельного кодекса РК.

Во время опроса были опрошены все аналогичные территориальные департаменты. К примеру,

По результатам опроса было обнаружено неоднотипное трактование понятия «использование земельного участка по целевому назначению». Такие как:

- Получение документации причастной к строительству, а именно архитектурно-планировочное задание, технические условия на строительство объекта, проект строительства объекта, уведомления о начале производства строительного-монтажных работ;
- Получение акта ввода объекта в эксплуатацию, тем самым окончание строительства объекта;
- Индивидуальный подход, исходя из визуального осмотра и имеющейся технической документации.
- Вклад собственником земельного участка каких-либо финансовых затрат (фундамент, ограждение, забор);

В судебной практике также нет однотипного критерия понимания данного термина, так суды первой инстанции могут ссылаться на рабочие (строительные) документации (АПЗ, рабочий проект) собственника, тем самым

считать оспариваемый участок использованным по назначению. Однако, при рассмотрении апелляционной инстанцией решение первой инстанции может быть отменено.

В современном мире проблемы неправомерного использования земельными участками являются серьезной проблемой, с которой сталкиваются многие страны. Государственное регулирование в этой сфере играет важную роль в обеспечении справедливого и эффективного использования земли, сохранении окружающей среды и предотвращении негативных последствий для общества. Однако, несмотря на наличие регуляторных механизмов, существуют ряд проблем, которые затрудняют эффективное функционирование государственного регулирования в этой сфере.

Одной из основных проблем является коррупция и неэффективность государственных органов, ответственных за регулирование использования земель. Во многих странах наблюдается распространенная практика получения взяток и подкупа должностных лиц для изменения статуса земельного участка, его разрешенного использования или получения необходимых разрешений. Это приводит к неправомерному использованию земли в интересах отдельных лиц или компаний, не учитывая общественные потребности и приоритеты.

Еще одной проблемой является несоответствие между законодательством и его исполнением. В некоторых случаях законы и нормативы, регулирующие использование земель, могут быть недостаточно ясными, противоречивыми или устаревшими. Кроме того, слабое исполнение законодательства и недостаточная контрольно-надзорная деятельность органов власти способствуют нарушениям и неправомерному использованию земель. Это создает условия для развития несанкционированных строений, незаконных добыч ресурсов и других форм неправомерного использования земли.

Также следует отметить недостаточное вовлечение общественности и граждан в процессы принятия решений и контроля за использованием земельных участков. Отсутствие прозрачности и открытости в принятии решений в области земельного планирования и разрешительной деятельности позволяет влиятельным группам или индивидуальным лицам вмешиваться в процесс и преследовать свои корыстные интересы. Это приводит к неравномерному распределению ресурсов и нерациональному использованию земли, не учитывая общие потребности и интересы граждан.

Другой проблемой является слабая система мониторинга и контроля за использованием земли. Отсутствие эффективных механизмов проверки соответствия фактического использования земельного участка разрешенному нормативу позволяет злоупотреблять правами собственности и использовать землю не по назначению. Это может приводить к негативным последствиям, таким как экологические проблемы, ухудшение качества жизни людей и потеря общественных ресурсов.

Для решения этих проблем необходимо улучшить законодательство и его исполнение, усилить контроль и надзор со стороны государственных органов и вовлечь общественность в процессы принятия решений и контроля. Также важно развивать систему мониторинга и использовать современные технологии для

отслеживания и контроля за использованием земельных участков. Повышение осведомленности граждан о своих правах и обязанностях в области использования земли также может способствовать снижению неправомерного использования земель и улучшению ситуации в этой сфере.

В целом, проблемы государственного регулирования в сфере неправомерного использования земельных участков требуют серьезного внимания и комплексного подхода. Только эффективная система законодательства, прозрачность и открытость процессов, сильная государственная поддержка и активное участие общественности могут обеспечить справедливое и устойчивое использование земельных ресурсов в интересах общества.

Анализ и результаты исследования

Земельный вопрос был и остается одним из злободневных вопросов, интересующих не только граждан, но и в целом общество и государство, что обусловлено политическими и государственными приоритетами.

Об этом говорится в Послании Президента Республики Казахстан К.К. Токаева. Президент одним из основных аспектов указал на волнующий общество земельный вопрос и отметил, что «вопрос неэффективного использования земельных ресурсов становится все более актуальным». Он указал на сложившийся «целый слой так называемых «латифундистов», получивших право земельной аренды бесплатно и не использующих землю, хотя при этом возникла проблема «нехватки у фермеров земли для выращивания кормовых культур». Вместе с тем, Президентом было поручено рассмотреть вопрос по изъятию неиспользуемых сельхозземель и уполномоченным органам разработать и внедрить соответствующие механизмы.

Сказанное Президентом подтверждается и на практике. Только по Алматинской области выявлено 576 неиспользуемых земельных участков (Карсайский район 40/900 га, Аксуский 27/1,1 тыс.га, Балхашский 400/90 тыс.га, Енбекшиказахский 39/ 9,4 тыс.га, Сарканский 26/12,5 тыс.га, Панфиловский 44/11,3 тыс.га), общей площадью 125,2 тыс.га. По городу Алматы выявлено 332 неосвоенных участков данной категории общей площадью 2596 га (Медеуский, Алатауский, Наурызбайский и Турксибские районы). Всего же по городу Алматы уполномоченными органами выявлено 1852 неосвоенных участков, площадью 5581 га (коммерческая зона – 1376 участков площадью 2737 га, сельскохозяйственного использования – 332 участка площадью 2596 га, жилищная зона – 144 участка площадью 248 га).

Большинство исследователей (М.В.Андришин, С.А.Ткачук, Я.Я.Мауль, П.С.Шевченко, Ж.Т.Сейфуллин) при рассмотрении проблем управления земельными ресурсами уделяют первостепенное значение базисным функциям управления, составляющим функции четвертого уровня. К примеру, в отличие от ряда авторов рассматривавших функции управления землей, как элементы компетенции соответствующих государственных органов, М.В.Андришин к функциям управления земельным фондом относит: - экономического анализа, прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов; - землеустроительного проектирования; - изучения, обследования, съемки и картографирования земельных ресурсов; - государственной регистрации землепользований и учета земель, их кадастра и земельного баланса. Можно отметить, что данное определение с поправкой на современные рыночные условия, достаточно близко к классификации функций ранее формулировавшихся профессорами Ткачук С.А. и Подольским Л.И. в их публикациях. В дальнейшем, земельная реформа в бывших союзных республиках внесла большие изменения в состав и содержание функций и механизм управления земельными ресурсами в рыночных условиях.

Перед республикой стоит задача завершения реформирования земельных отношений, где главным является введение частной собственности на

сельскохозяйственные земли и создание национальной системы землепользования, соединяющей свободу собственности, владения и пользования землей, ее эффективное использование и охрану. Выходом из этого положения, на наш взгляд является следующее: первое - в соответствии с принятыми основными направлениями государственной земельной политики, то есть развитием рыночных земельных отношений, принять правовые основы введения частной собственности на сельскохозяйственные земли в новом земельном кодексе РК, что позволит ввести в рынок большую часть земельного фонда, за исключением категорий земель, имеющих природоохранное и экологическое назначение и второе - развитие системы управления земельными ресурсами и экономического механизма на основе автоматизированной системы ГЗК, позволяющей иметь достоверную информацию о правовых, качественных и количественных характеристиках земельных участков, включая их рыночные цены и ставки налогообложения.

Проведена реорганизация колхозов и совхозов, 2,3 млн. Работников этих хозяйств и их социальной сферы стали собственниками условных земельных долей. На сельскохозяйственных землях на начало 2001 года в республике сформированы 122,4 тыс. и 1,6 млн. личных подсобных (домашних) хозяйств.

В Алматинской области 229,7 тыс. бывших работников совхозов и колхозников, работников социальной сферы хозяйств стали обладателями условных земельных долей. В самый начальный период 115,3 тыс. их них получили свидетельства, затем была проведена натурная персонификация земельных долей, что позволило определиться с использованием полученными земельными долями в соответствии с законом.

Практика показала, что поселковым, аульным (сельским) акиматам необходимо заниматься, прежде всего, управлением землями, входящими в черту населенных пунктов, а также землями необходимыми для обеспечения индивидуального скота населения, так как зачастую даже близлежащие к населенному пункту сельскохозяйственные угодья, ранее бывшие совхозными (колхозными), сейчас используются ТОО или кооперативом, а население не имеет возможности для выпаса скота и заготовки кормов. Здесь же, отметим, что не везде выделены земельные участки населению для развития подсобного домашнего хозяйства.

В 2000 году в Алматинской области завершены работы по натурной персонификации 229,7 тыс. условных земельных долей, выполнены работы по инвентаризации пахотнопригодных земель в 5 районах, в остальных районах эта работа закончена в 2001-2002 годах. Анализ материалов инвентаризации показал, что в области необходимо составление комплексных мероприятий по рациональному использованию пахотнопригодных земель, перераспределению неиспользуемых земель, реконструкции оросительных систем.

В целом, результаты анализа показали, что в области необходима разработка и выполнение областной программы рационального использования и охраны пахотных богарных и орошаемых земель и повышению их плодородия. Изучение показало, что выполнение ряда работ сдерживается недостаточным финансированием. Так, госзаказ на 2001 год для областной землеустроительной

службы был доведен в сумме 10,5 млн. тенге, в том числе на отвод земель организуемых К(Ф)Х - 8,3 млн. тенге, что обеспечивает выполнение технических работ по отводу земель около 700 К(Ф)Х, тогда как, к примеру, в 2000 году в области было отведено более 3 тыс. земельных участков К(Ф)Х, на сумму 19,5 млн. тенге. Поэтому несмотря на то, что отвод земель и оформление документов для К(Ф)Х по закону должен проводиться за счет бюджета, большая часть этих работ проводится за счет средств заказчиков.

Первоочередной становится для землеустроительной службы области выполнение работ по ведению ГЗК, выполнение крупномасштабны почвенных изысканий для установления качественного состояния и кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Проведение этих работ позволит обеспечить земельные и налоговые службы, землепользователей материалами для проведения земельного налогообложения и рыночных операций с земельными участками, в том числе ипотечное кредитование.

Однако из-за недостаточного финансирования эти работы в области приостановлены. Изучение показало, для выполнения задачи формирования новой автоматизированной системы ГЗК на уровне Алматинской области, необходимо выполнить большой объем работ, так необходимо провести инвентаризацию имеющегося картографическо - изыскательского материала, определение его пригодности, необходимых объемов проведения новых изысканий и обследований, создать нормативно-правовую базу, обеспечить специальным программными продуктами, оснастить около 20 районных (городских) земельных комитетов современной вычислительной техникой и средствами передачи информации.

Проблемы государственного регулирования в сфере неправомерного использования земельными участками

Контроль за использованием земли играет важную роль в обеспечении устойчивого развития. Государственные и местные органы должны разработать и внедрить эффективные механизмы контроля, чтобы гарантировать соблюдение законов и норм, касающихся использования земли. Это включает в себя выдачу разрешений на строительство, регулярный мониторинг земельных участков и наказание за нарушение правил. Контроль за использованием земли также помогает предотвратить несанкционированное захватывание земель и спекуляции с земельными участками.

Одним из важных аспектов контроля за использованием и охраной земель является участие общественности. Широкая общественность должна быть вовлечена в процесс принятия решений, касающихся использования земли, и иметь возможность выражать свое мнение и предлагать идеи. Гражданское общество, неправительственные организации и активисты по охране окружающей среды могут играть важную роль в мониторинге использования земель и привлечении внимания к проблемам, связанным с несанкционированным использованием или разрушением природных ресурсов.

Земельные участки являются ценным ресурсом, который должен использоваться с учетом их целевого назначения. Целевое назначение земельного участка определяется в соответствии с законодательством и установленными правилами и предписаниями. Таким образом стоит задача рассмотрения важности использования земельного участка по целевому назначению и его положительное влияние на общество и окружающую среду.

Использование земельного участка по его целевому назначению способствует эффективному использованию природных ресурсов. Каждый тип земель имеет свои особенности и возможности, и определенное назначение участка позволяет наиболее полно раскрыть его потенциал. Например, сельскохозяйственные участки используются для выращивания пищевых культур или разведения животных, а промышленные участки предназначены для строительства производственных объектов. Это позволяет оптимизировать использование земельных ресурсов, повышая производительность и эффективность различных отраслей экономики.

Хотелось бы отметить, что использование земельного участка по целевому назначению способствует устойчивому развитию и сохранению окружающей среды. Законодательство, определяющее целевое назначение участков, обычно учитывает экологическую значимость различных территорий. Например, природно-заповедные зоны могут быть предназначены для сохранения уникальной флоры и фауны, а земли сельскохозяйственного значения — для предотвращения необратимого истощения почвы и сохранения плодородия. Это позволяет балансировать различные потребности общества и природы, сохраняя биоразнообразие и эстетическую привлекательность окружающей среды.

Кроме того, использование земельного участка по его целевому назначению способствует предотвращению конфликтов и улучшению качества жизни людей. Четкое определение целевого назначения участков помогает предотвращать неправомерное использование земли и споры между различными заинтересованными сторонами. Например, правильное разграничение зон жилой и коммерческой застройки позволяет создать благоприятную среду для проживания людей, обеспечивая одновременно доступ к необходимым услугам и инфраструктуре. Это способствует улучшению качества жизни, комфорту и безопасности граждан.

Таким образом, использование земельного участка по его целевому назначению является важным аспектом устойчивого развития общества. Это обеспечивает оптимальное использование природных ресурсов, сохранение окружающей среды и улучшение качества жизни людей. Строгое соблюдение установленных правил и норм позволяет согласовать интересы различных сторон и создать гармоничное взаимодействие между человеком и природой. Поэтому необходимо придавать должное значение использованию земельного участка по его целевому назначению и продолжать развивать эффективные механизмы контроля и планирования в данной области.

Правовое регулирование государственного контроля за целевым использованием земель играет важную роль в обеспечении устойчивого развития и эффективного управления земельными ресурсами. В данном эссе мы рассмотрим ключевые аспекты правового регулирования государственного контроля за целевым использованием земель.

Земля является ограниченным природным ресурсом, который имеет стратегическое значение для различных секторов экономики и общественного благосостояния. Государственный контроль за целевым использованием земель осуществляется для обеспечения устойчивого развития, предотвращения необоснованного использования земельных ресурсов, а также защиты экологической и социальной сферы.

Правовое регулирование целевого использования земли

Правовое регулирование государственного контроля за целевым использованием земель включает в себя ряд законодательных актов и нормативных документов, которые определяют порядок и условия использования земельных участков. Одним из главных документов, регулирующих эту сферу, является Земельный кодекс, который устанавливает правовые основы использования и охраны земель, а также механизмы государственного контроля за их использованием.

Государственный контроль за целевым использованием земель осуществляется через систему разрешительных процедур, лицензирования и мониторинга. Законодательство предусматривает установление требований к использованию земель с учетом их назначения: сельскохозяйственного, промышленного, жилищного, рекреационного и других. Контроль осуществляется органами исполнительной власти, которые проверяют соответствие использования земельных участков установленным требованиям и нормам.

Одним из главных принципов правового регулирования государственного контроля является прозрачность и открытость процесса. Законы предусматривают публикацию информации о правилах и условиях использования земельных участков, а также обязывают органы исполнительной власти предоставлять доступ к информации о проводимых проверках и результатах мониторинга.

Кроме того, правовое регулирование государственного контроля за целевым использованием земель предусматривает меры ответственности за нарушения установленных требований. В случае выявления несоответствия использования земли целевому назначению, могут применяться административные, гражданско-правовые или уголовные санкции в зависимости от характера нарушений.

Однако, несмотря на существующее правовое регулирование, вопросы эффективности государственного контроля за целевым использованием земель остаются актуальными. Недостаточная координация между различными органами и службами, коррупция и недобросовестность могут ослабить эффективность контроля. Поэтому необходимо постоянное совершенствование правовых механизмов, усиление административной ответственности и повышение гражданской осведомленности о вопросах целевого использования земли.

Таким образом, правовое регулирование государственного контроля за целевым использованием земель играет важную роль в обеспечении устойчивого развития и эффективного управления земельными ресурсами. Оно определяет порядок и условия использования земельных участков, осуществляет контроль и мониторинг за их использованием, а также предусматривает меры ответственности за нарушения. Однако, для повышения эффективности

контроля необходимо устранение недостатков в системе и постоянное совершенствование правовых механизмов.

На сегодняшний день в юридической литературе термин «целевое использование земли» встречается реже. Однако, данный термин является наиболее перспективной и разносторонней областью в земельной сфере.

По методике профессора Максимова В.М. проведена кадастровая эколого-экономическая оценка городских земель в городах Усть-Каменогорске и Астана. Приведенные в таблице 31 данные показывают, что сложившиеся цены на земельные участки значительно различаются во первых по видам права, так в частную собственность земельные участки проданы по значительно более высокой цене, к примеру в г. Алматы 1 квадратный метр площади продан в частную собственность по цене 632,1 тенге, а в постоянное пользование соответственно - 31,86 тенге, при базовой ставке - 714 тенге. Кроме того, эти данные показывают, что установленные еще в 1995 г. базовые ставки требуют корректировки в сторону понижения, так как сложившиеся цены продаж земельных участков в городах, где наиболее высокий спрос на землю, с учетом поправочных коэффициентов сложились на более низком уровне, поэтому в этих городах базовые ставки должны быть на уровне г. Алматы - 400 - 500 тенге, а в г. Астана - 200-250 тенге за 1 квадратный метр. Снижение базовых ставок должно способствовать повышению спроса на земельные участки, так как в сложившихся ценах надо учесть и то, что в этих городах земельные участки во многих случаях продавались на аукционах, тендерах, конкурсах, которые являются эффективным способом повышения продажной цены.

Исходя из вышеизложенного, нужно отметить, что исследование целевого использования земель является актуальным на сегодня и имеет практическую и теоретическую значимость.

Б.В. Ерофеев указал, что это «установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) для конкретных целей в соответствии с категориями земель» [6].

Применение методики расчета нормативной цены сельскохозяйственных земель позволило в короткие сроки, используя ранее полученные результаты экономической оценки сельскохозяйственных угодий всех природно-сельскохозяйственных зон, земельно-оценочных районов республики, получить показатели цены земель (нормативные), которые были положены в основу ставок платы и налогообложения. На наш взгляд, положительное здесь в том, что были использованы ранее апробированные, увязанные с результатами бонитировочных работ и ценовым зонированием, материалы экономической оценки земель. Можно отметить достаточно высокую достоверность этих данных, так как здесь статистически коррелируются баллы бонитета с среднемноголетней урожайностью основных культур, а также использованы фактические материалы множества типичных хозяйств как относительно урожайности, так и экономические показатели (валовая продукция, затраты, кадастровые цены).

Практика применения качественной оценки почв для определения базисных ставок налога за период 10 лет в республике показала их надежность и

доступность для применения, тем более, что надежной оценочной (денежной) базы земли, особенно в начале реформы еще не было, однако изменившаяся ситуация, прежде всего развитие рынка земли, требуют других подходов, больше отвечающих рыночным условиям.

В связи с изменениями социально-экономических условий, становлением и развитием рынка земли и учитывая опыт большинства развитых стран Европы и Америки наиболее приемлемым и целесообразным принципом определения земельного налога должно быть налогообложение с учетом производительной способности земли, прибыли, получаемой результате хозяйственной деятельности и в конечном итоге цены земли. В развитых странах Запада уровень земельного налога сложился в пределах 1-3% от стоимости земли. Эти данные свидетельствуют с одной стороны о том, что государство в последние годы предоставляет серьезные налоговые льготы для сельскохозяйственных товаропроизводителей, а с другой о незначительной доле земельного налога в общем налогообложении. Хотя земельный налог для сельскохозяйственных товаропроизводителей должен быть приоритетным, в настоящее время он является самым необременительным налогом, так в Южно-Казахстанской области он занимает в структуре налоговых платежей всего 1,3 %, такая же тенденция прослеживается в хозяйствах Алматинской области. Это свидетельствует о том, что изымание земельной ренты происходит посредством других платежей. Так, по данным КазНИИЭОАПК размер земельного налога на 1 га в составе патента для юридических лиц составляет от 3,2 до 7,5 тнг, а максимально, в отдельных случаях до 72 - 86 тнг.

Использование земли по целевому назначению рассматривает определенный свод прав и обязанностей в части рационального использования и охраны земельных участков. К примеру, земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственных работ, не рассматриваются обязательства выращивания на земле определенного вида сельскохозяйственных культур. На территориях занимающие несколько тысяч гектаров земли, которые имеют статус особо охраняемых земель разрешено хозяйственное использование лишь на определенных участках.

Стоит отметить, что категория земли, а именно ее не уникальность выражается в обязательности ее определения. Важность кадастрового учета в том, что земельные участки в качестве недвижимого имущества обязаны определяться правовым режимом.

Без разграничения категорий земель правовое значение теряет свою значимость ввиду отсутствия определения в кадастре недвижимости, тем самым, кадастровый учет имеет механизм технической процедуры установления границ.

Исходя из рассмотренного можно выделить, что в действующем законодательстве не имеет место быть само определение «целевого использования земельного участка». Проведя исследование законодательства, а также других научных литератур, можно сделать вывод, что определение целевого использования земельного участка по сей день не нашло точных критериев, разграничивающих все грани.

Отсутствие точной нормы, разграничивающей вышесказанное понятие приводит к необходимости создания легальной дефиниции, во избежания сложностей, возникающих на практике.

В данное время земельные участки в зависимости от целевого назначения делятся только на обобщенные разделы земельного фонда. Эти подразделения согласно практике применения нуждаются в более конкретных делениях. Так, при создании обособленных друг от друга критериев целевого назначения будет точно отрегулирован метод их использования в части конкретного раздела земельного фонда. Данные понятия должным образом не распределены в законодательстве.

К примеру, гражданин получил по установленному порядку земельный участок, предназначенный для строительства объекта, коммерческого назначения. Так, в государственном акте данного земельного участка будет указано целевое назначение – «для обслуживания зданий и строений». Гражданин, получивший данный земельный участок при получении государственного акта ана земельный участок будет иметь обширное понятие целевого назначения. Тем самым, при проверке уполномоченными органами данного земельного участка возможны появления сложностей ввиду отсутствия точных критериев целевого назначения.

Проведя анализ понятия «целевое назначение» с связующими его правоотношениями, следует, что данное понятие используется в рамках правового инструмента, для создания точного разграничивающего критерия.

Благодаря созданию этих критериев устанавливается правовой режим использования земельных участков по целевому назначению.

Целевое назначение является основным инструментом разделения земельной категории. Тем самым, создание точных критериев целевого назначения напрямую будет оказывать положительное влияние на правовой режим разделения категорий земель. Так, при создании данной нормы, каждый раздел целевого назначения получит свою определенную специфику.

Основной тезис целевого назначения земельного участка заключается в определении цели использования, выданной земли, так получив точную цель использования земельным участком собственник имеет точные границы использования.

Каждый земельный участок по всем категориям земель, согласно действующему законодательству, имеет свое целевое назначение. Однако, земельные участки, предназначенные для строительства (выданные под коммерческие цели) на практике, не имеют точных разграничений.

Таким образом, в рамках вышесказанной нормы собственники земельных участков обязаны соблюдать целевое назначение. Согласно статье 14 Земельного кодекса Республики Казахстан выявление и изъятие вышесказанных земельных участков является компетенцией уполномоченного органа, либо его территориальных подразделений.

В случае, если собственник земельного участка по истечению срока предписания не устранил выявленные уполномоченными органами нарушения в

соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом дело передается в суд для дальнейшего изъятия земельного участка.

Правовой порядок изъятия сельскохозяйственных земель, не используемых по назначению

Основа земельных отношений во все времена формы земельной собственности. Каждому способу производства соответствует присущая ему форма земельной собственности. Так, например, классики марксизма считали, что государственная, кооперативная при наличии также индивидуально-трудовой или частной отличают социалистический строй от капиталистического.

Они также исходили из позиции, что частная собственность на землю тормозит ее рациональное использование, что только всенародная собственность на землю способна обеспечить прогресс в земледелии. Однако опыт мирового земледелия не подтверждает категоричность этой позиции. Рациональное земледелие возможно при разных формах собственности на землю и многообразии форм хозяйствования на земле.

Земельные отношения развиваются не изолированно, а в тесной связи с развитием прочих видов производственных отношений. Применение в земледелии тракторов и сложной сельскохозяйственной техники существенно изменяет производственные земельные отношения, так как они ведут к концентрации производства, к применению кооперации в земледелии и, в конечном счете, повышают производительность земледельческого труда.

В истории общества смена форм землевладения и землепользования всегда осуществлялась через землеустройство. Оно постоянно служило орудием господствующего класса по созданию и упрочению форм земельной собственности, а также порядков землепользования, свойственных природе данного способа производства, обеспечивающих соблюдение интересов этого класса. В истории земельных отношений и землеустройства, характерными примерами, иллюстрирующими это положение, служат: помещичье землеустройство при отмене крепостного права, Столыпинское землеустройство, послужившее развитию капитализма в России. Совершенно противоположные задачи возлагались на послереволюционное землеустройство. Посредством землеустройства государство всегда осуществляло свою аграрную политику, реализуя земельное законодательство.

На территории республики постепенно образуется новая система землевладения и землепользования. При этом под землевладением подразумевается массив (надел) земли, закрепленный в постоянное или пожизненно-наследуемое владение за хозяйством для ведения сельскохозяйственного производства.

Земли же других категорий предоставляются не во владение, а в пользование. Это означает, что под землепользованием следует понимать массив (участок) земли, закрепленный за промышленным, энергетическим,

транспортным или иным предприятием для нужд несельскохозяйственных.

Для земли в качестве ресурса характерны следующие значение и способы функционирования. В географическом аспекте под землей понимается поверхность планеты Земля. В эколого-биологическом отношении земля - один из компонентов биосферы, являющейся сложной, саморегулирующейся системой. Почва является основной составляющей первичной структурной единицы биосферы, известной как биогеоценоз или экосистема. Она обладает множеством характеристик, включающих в себя пространственные аспекты, такие как рельеф, а также особенности почвенного покрова, гидрогеологические особенности и естественную растительность. Особое значение для человека имеет плодородная почва, которая обладает способностью создавать условия для роста растений и обеспечивать им пищу, а также производить урожай. Земля представляет собой комплекс органически взаимосвязанных элементов, включающих почву, рельеф, недра, воду и растительность.

С точки зрения экономики, земля обычно рассматривается как средство для производства. Кроме того, она является неотъемлемой частью природного комплекса и экологических систем, играя важную роль в общественном производстве. Без земли процесс труда и любое производство вообще становятся невозможными, поскольку земля является необходимым условием для их осуществления.

Действующее законодательство поясняет земли сельскохозяйственного назначения как территории, которые расположены за границами населенных пунктов и предназначенные для сельскохозяйственных нужд.

Такие земли используются исключительно для ведения сельскохозяйственной деятельности, этим поясняется их большие объемы. Так, согласно статье 97 Земельного кодекса Республики Казахстан землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей [1].

В связи с вышесказанным уполномоченными органами ведется планомерная и долгосрочная работа для нормативным и правовым использованием данных земель.

Статья 8 Земельного Кодекса Республики Казахстан раскрывает понятие зонирование земель, под которым подразумевается определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования [1]. Целевой режим использования территории, определенный при зонировании земель является для субъектов земельных правоотношений обязательным.

Одним из отличий земель данной категории является то, что использование земельными участками данной категории может начаться не с момента принятия решения уполномоченными органами, причиной тому является требования по созданию специальных условий для земельного участка.

Однако, действующее законодательство Республики Казахстан требует собственников своевременно начинать к использованию земли сельскохозяйственного назначения.

Управления по контролю за использованием и охраной земель акиматов областей, городов республиканского значения – органы, в полномочия которых

входит контроль за использованием земель, вынесения в адрес землепользователей актов предписаний, подлежащих исполнению, а в случае их неисполнения, привлечение к административной ответственности.

Однако на практике нередки случаи нарушения процедуры вынесения предписаний со стороны государственного органа собственникам (пользователям) земель сельскохозяйственного назначения.

Так, в соответствии с действующим законодательством, землепользователи, владельцы земельных участков имеют право обжаловать действия госоргана, в случае несогласия и/или нарушения их законных прав.

К примеру, в 2018 году СМЭС г. Алматы рассмотрено дело по иску Товарищества к КГУ «Управление по контролю за использованием и охраной земель города Алматы» (далее - Управление), НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» (далее - НАО), с требованиями признать незаконными действия гос.органа и отменить предписание об устранении нарушения земельного законодательства Республики Казахстан, отменить регистрацию предписания об устранении нарушения земельного законодательства Республики Казахстан в виде ограничения [3].

Суд, рассмотрев иск, пришел к выводу о его обоснованности, в чем именно выразилось нарушение гос.органа?

Из материалов дела следует, что государственным инспектором Управления была проведена проверка, по результатам которой, в адрес ТОО было вынесено предписание, в котором говорилось о необходимости использования земельного участка, принадлежащего ТОО, в соответствии с целевым назначением. Срок исполнения предписаний - до конца 2018 года.

Согласно пункту 4 статьи 14-1 Земельного кодекса к компетенции уполномоченного органа по контролю за использованием и охраной земель относится осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель, выдача обязательных для исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства [1].

В соответствии со статьей 147 Земельного кодекса уполномоченный орган по контролю за использованием и охраной земель организует и проводит государственный контроль за соблюдением государственных органами, предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства Республики Казахстан установленного режима использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением [1].

В силу статьи 148 Земельного кодекса должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, имеют право давать собственникам земельных участков и землепользователям, а также должностным лицам Государственной корпорации обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земель, устранению нарушений земельного законодательства Республики Казахстан [1].

В ходе судебного разбирательства, суд пришел к выводу, что при проведении проверки были нарушены нормы Предпринимательского кодекса РК (далее - ПК), что подтверждается нижеследующими обстоятельствами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 156 ПК проверка признается

недействительной, если проведенная органом контроля и надзора проверка была осуществлена с грубыми нарушениями требований к организации и проведению проверок [4].

Признание проверки недействительной является основанием для отмены вышестоящим государственным органом или судом акта данной проверки. Согласно подпунктам 3),6) пункта 2 статьи 156 ПК к грубым нарушениям требований относятся:

- несоблюдение сроков уведомления о проведении проверки;
- не предоставление проверяемому субъекту акта о назначении проверки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 147 ПК при проведении внеплановой проверки, орган контроля и надзора обязан известить проверяемый субъект о начале проведения внеплановой проверки не менее чем за сутки до начала самой проверки с указанием предмета проведения проверки [4]. Из представленных документов следует, что уведомления о назначении внеплановой проверки Товарищество не получало.

В соответствии с пунктом 1 статьи 145 ПК проверка проводится на основании акта о назначении проверки государственным органом. В силу подпункта 5) пункта 3 статьи 147 ПК началом проведения проверки считается дата вручения проверяемому субъекту акта о назначении проверки [4]. Из буквального толкования смысла указанных норм закона следует, что акт о назначении проверки должен быть вручен проверяемому субъекту до начала проверки.

Между тем, доказательств о том, что акт о назначении проверки был вручен проверяемому субъекту ответчиком в порядке пункта 1 статьи 72 ГПК суду не представлено.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 5) пункта 3 статьи 147 ПК должностные лица государственных органов, прибывшие для проверки на объект, обязаны предъявить проверочный лист с указанием пунктов требований, подлежащих проверке [4].

Однако, судом было установлено, что такой лист не был предъявлен. При таких обстоятельствах, суд посчитал, что требование заявителя о признании незаконным и отмене предписания подлежащим удовлетворению.

В этой связи регистрация предписания об устранении нарушения земельного законодательства Республики Казахстан №1356 от 21 декабря 2017 года, произведенная НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» признана судом недействительной и подлежит отмене.

Но, необходимо разъяснить и другие варианты исхода судебных споров между контрольным органом в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения и хозяйствующими субъектами.

Для этого рассмотрим другой пример, когда уполномоченный орган обоснованно предъявляет свои требования.

Так, СМЭС города Алматы отклонил требования хозяйствующего субъекта к уполномоченному органу в части обжалования его предписаний.

В суд обратилось Товарищество с иском о признании незаконным предписания вынесенным в его адрес по факту неиспользования земель по

целевому назначению [5].

Суд, изучив все доводы сторон, пришел к выводу о законности действий ответчика, поскольку его действия были основаны на требованиях п.1 ст.92 Земельного кодекса, предусматривающий трехлетний срок на освоение земельного участка, поскольку согласно акту о назначении проверки КГУ «Управление по контролю за использованием и охраной земель г.Алматы» назначена проверка в отношении ТОО в соответствии со ст. 92-94 Земельного Кодекса РК.

По акту о результатах проверки на предмет обследования соблюдения земельного законодательства выявлены нарушения, что земельные участки не используются по целевому назначению. Целевое назначение земельных участков истца - обслуживание автозаправочной станции.

Таким образом, по мнению суда, согласно буквальному толкованию на земельном участке подразумевается нахождение автозаправочной станции.

Суд посчитал, требования заявителя не подлежат удовлетворению, поскольку при проверке уполномоченным органом установлено, что фактически, участки используются не по целевому назначению.

Таким образом, суд пришел к выводу, что действия госоргана по вынесению предписаний согласуются с требованиями закона и произведены уполномоченным государственным органом в пределах его компетенции.

Необходимо учитывать требования комплексного подхода и учета зональных различий в размещении и использовании сельскохозяйственных земель.

По мнению большинства экспертов, управление землей (земельными ресурсами) представляет собой комплекс организационно-хозяйственных и административно-правовых мероприятий, которые являются функциями управления. Оно включает в себя разработку и совершенствование земельного законодательства, организацию и проведение работ по прогнозированию и планированию земельных ресурсов, реализацию землеустройства, ведение земельного кадастра, контроль за использованием и охраной земель, а также разрешение земельных споров.

Главная цель формирования экономико-правового механизма управления земельными ресурсами заключается в обеспечении оптимального использования общенационального земельного фонда с учетом эффективности и интересов народа, различных секторов экономики и индивидуальных землепользователей. Это достигается путем установления новой системы земельных отношений и гарантирования законной, экономической и экологической защиты сельскохозяйственных и других земель.

Принудительное изъятие земельных участков для государственных нужд

В городе Алматы ежегодно наблюдается тенденция положительной миграционной динамики, в следствии чего постройка новых жилых и административных площадей для реализации потенциала развивающегося мегаполиса является актуальным для администрации города.

С целью улучшения **жилищных условий населения** Постановлением акимата города Алматы от 19 февраля 2021 года № 1/124 утверждена Программа реновации жилищного фонда в городе Алматы на 2021-2025 годы»

В рамках программы реновации, подразумевается снос ветхого жилья и переселение жителей в новые дома за счет государства. На месте же снесенных площадей будут построены современные высокоэтажные жилые и административные площади.

Что же делать и чего ждать жильцам, чья жилплощадь попала под данную программу?

Согласно пункту 20 статьи 6 Постановления Акимата г. Алматы от 19.02.2021 года №1/124 «Об утверждении Программы реновации жилищного фонда в городе Алматы на 2021-2025 годы». Задачами Программы являются:

- 1) ликвидация ветхого жилья на территории города Алматы с учетом сейсмологической обстановки и износа зданий;
- 2) обеспечение граждан благоустроенным жильем;
- 3) формирование архитектурного облика города;
- 4) развитие механизмов для привлечения в строительство внебюджетных средств;
- 5) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов через создание стартовых площадок;
- 6) координация работ по комплексной застройке земельных участков на территориях, требующих реновации;
- 7) решение социальных проблем, связанных с переселением граждан;
- 8) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития.

То есть, согласно постановлению Акимата города Алматы собственник должен будет получить равнозначную квартиру собственной которая сдана по проекту реновации.

Но в большинстве случаев застройщик и акимат не могут в полной мере реализовать данный пункт, так как застройщик не хочет терять потенциальной выгоды при продаже квартиры обычным покупателям и передавать Акимату по заниженной цене, а Акимат не может выходить за рамки выделенных государством денежных средств.

Что же делать жильцам, которые все-таки хотят остаться жить в старом доме?

Программа реновации осуществляется только при условии 100%-го согласия всех жителей дома. В некоторых случаях – всех жителей квартала.

Жильцам, решившим остаться в старом доме, необходимо понимать, что все дома, предусмотренные программой, имеют истекший срок эксплуатации. Соответственно, ветхие строения представляют серьезную угрозу для жизни и здоровья людей.

При этом, согласно п.3 ст 18 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», все расходы по осуществлению текущего и капитального ремонта жилого дома ложится на плечи собственников квартир.

Следующим актуальным вопросом в рамках реализации Программы является «Что делать жильцам, которым не нравится вариант предложенного жилья?»

Согласно условиям программы, каждому собственнику в индивидуальном порядке предлагается выбор жилья (по принципу «комната на комнату») из всего имеющегося жилого фонда. В случае, если по объективным причинам гражданину не подходит предложенное жилье, то в отдельных случаях рассматривается вариант денежной компенсации. Данный вопрос также обговаривается с Застройщиком в частном порядке.

В данном случае необходимо понимать, что застройщику необходимо прийти с собственником жилья к соглашению с целью удовлетворения условий по жилплощади или компенсации согласно рынку недвижимости.

В отличие от изъятия земли для государственных нужд, снос в рамках программы реновации является более выгодным для жильцов по следующим причинам:

Изъятие для государственных нужд — это строго регламентированный законодательством выкуп земли для строительства развязок, метро, реализации проектов, связанных с государственной защитой и так далее.

Тогда как снос в рамках реновации — это не принудительный выкуп, и застройщик обязан договариваться с жильцами и получить стопроцентное согласие.

Таким образом если с реновацией права собственника имущества соблюдаются в полном мере, действующим законом, то в части с принудительным изъятием земельных участков для государственных нужд ситуация обстоит иным образом.

Обоснованием для принудительного изъятия является проведение исполнительными органами ряда предварительных мер, основанных на Генеральном Плане застройки города.

Кроме того, с собственниками участков проводятся предварительные согласования стоимости участка, проведение оценочной экспертизы и т.д.

В последующем во исполнение обязательного порядка исполнительным органом Акиматом собственнику имущества направляется уведомление о предстоящем принудительном изъятии имущества с указанием стоимости, определенной отчетом об оценке рыночной стоимости. В случае недостижения соглашения между сторонами о выкупной стоимости имущества.

Данный вопрос подлежит разрешению в судебном порядке с

исследованием оценочной стоимости заключений экспертов, предоставленных как со стороны истца, так и со стороны ответчика.

При этом, необходимо обратить внимание, что зачастую, суды в итоге назначают судебную экспертизу, которая и является основополагающей для вынесения решения, об определении рыночной стоимости изымаемого участка.

Сложившаяся судебная практика за последние годы показало стабильность вынесенных судебных актов, а именно тенденцию удовлетворения требований акимов в части принудительного изъятия земельных участков, ответчики зачастую при рассмотрении дел в суде соглашались с требованиями акима, с одним лишь вопросом, поставленным перед судом о стоимости изымаемого земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на нем.

Других проблемных вопросов по данной категории дел у судов, как правило, не возникает.

В Казахстане с 1996 года применяется оценка, основанная на расчете нормативной цены сельскохозяйственных угодий (Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий, ГосНПЦзем, Алматы, 1995г.), в основе которой положен метод капитализации расчетной прибыли, ГосНПЦзем на основе этого метода разработал базовые ставки платы за земельные участки, дифференцированные в зависимости от качества почв и по областям и зонам республики, эти ставки применяются в практической работе по оценке земельных участков.

В то же время, специалисты высказывают мнения о необходимости проведения сплошной кадастровой оценки земель и прежде всего сельскохозяйственного назначения. Это становится актуальным в связи с земельным кодексом РК 2003 года и введением частной собственности на сельскохозяйственные земли.

В целом можно отметить, что для большей достоверности в республике все-таки необходимо еще раз изучить вопрос необходимости кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, прежде всего, изучить наличие и применимость, имеющихся базовых материалов оценки в системе ГосНПЦзем, определить возможность применения методических подходов кадастровой оценки

Анализ сложившихся методик оценки земли в республике - показал, что в связи с неразвитостью рынка земли, необходимо для целей налогообложения и ведения операций с землей провести в государственном масштабе кадастровую оценку всех земель, и прежде всего, земель сельскохозяйственного назначения, применяя и совершенствуя методику капитализации фактического рентного дохода.

Нормы, применяемые судами при разрешении данных споров

Пункт 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан - никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

Статья 81 Земельного кодекса РК изъятие, включая выкуп земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя не допускается, кроме изъятия, включая выкуп у частного собственника или землепользователя земельного участка для государственных надобностей.

Статья 52 Земельного кодекса Республики Казахстан, право собственности на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями). Данные права являются по сути одним целым. Согласно статье 52 Земельного кодекса Республики Казахстан, земельный участок и находящиеся на нем неотделимые здания и сооружения подлежат оценке как единый имущественный комплекс.

Например, в марте 2022 года, судом № 2 Ауэзовского района города Алматы частично удовлетворены требования акима г. Алматы к владельцу земельного участка о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд, Об определении цены за принудительно отчуждаемый земельный участок и жилой дом для последующей выплаты, О принудительном прекращении права собственности на земельный участок и жилой дом, о выселении.

Основанием для обращения в суд акима города Алматы явились следующие обстоятельства.

Согласно Генеральному плану города Алматы, утвержденного постановлением Правительства РК от 19.12.2002 г. № 1330, на основании постановления акимата города Алматы «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» в целях строительства проспекта Абая, принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд подлежала доля земельного участка города Алматы, Ауэзовского района.

Ответчику во исполнение обязательного порядка, вручено уведомление о предстоящем принудительном изъятии имущества. Указывая на стоимость, определенную отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, ответчику предлагалась указанная сумма компенсации, однако договор выкупа не заключен, соглашение о выкупной цене не достигнуто.

В целом ответчик не возражал против изъятия, подтверждает получение уведомления от истца, однако не согласен с предлагаемой суммой компенсации за принудительное изъятие для государственных нужд, считает доводы акимата необоснованными, сумма компенсации занижена.

В этой связи ответчиком самостоятельно приняты меры по проведению оценки объекта недвижимости, согласно отчету, рыночная стоимость изымаемого земельного участка с недвижимым имуществом, принадлежащего ответчику, составила большую сумму, нежели предложенная акиматом города.

По результатам рассмотрения гражданского дела, суд пришел к выводу о частичном удовлетворении требований акима города Алматы.

В настоящее время, реализация акиматом города Алматы плана по выкупу земельных участков для государственных нужд с целью застройки новыми, современными зданиями продолжается.

Данные, собранные с помощью количественных и качественных методов, были проанализированы, чтобы получить представление о государственном контроле над землепользованием. Количественный анализ включал изучение моделей землепользования, показателей соблюдения нормативных требований, а также корреляции между мерами государственного контроля и результатами землепользования. Описательная статистика использовалась для обобщения и представления данных, а анализ тенденций помог выявить закономерности и изменения во времени. Корреляционный анализ проводился для изучения взаимосвязей между различными переменными, такими как эффективность систем мониторинга и показатели соблюдения правил землепользования.

Качественный анализ включал кодирование и тематический анализ стенограмм интервью, и анализ документов. В ходе интервью были выявлены ключевые темы и закономерности, дающие ценное представление о взглядах заинтересованных сторон, проблемах, возникающих при реализации мер государственного контроля, и эффективности нормативно-правовой базы. Анализ документов помог определить ключевые принципы и механизмы государственного контроля, отраженные в политических документах и нормативно-правовой базе.

Результаты анализа данных показали взаимосвязь между надежными механизмами государственного контроля и более благоприятными результатами землепользования. В районах со строгими правилами и эффективными системами мониторинга наблюдался более высокий уровень соответствия и более высокий уровень приверженности практике устойчивого землепользования. Результаты качественных исследований подчеркнули важность вовлечения заинтересованных сторон, прозрачности и правоприменения для обеспечения успеха мер государственного контроля. Однако такие проблемы, как ограниченные ресурсы, слабый потенциал правоприменения и конфликтующие интересы среди заинтересованных сторон, также были определены как препятствия для эффективного государственного контроля.

Основные аспекты государственного контроля за землепользованием:

Государственный контроль над землепользованием включает в себя

несколько ключевых аспектов, которые способствуют рациональному и целенаправленному использованию земли. Эти аспекты включают в себя:

а) Нормативно-правовая база: Эффективный государственный контроль основывается на создании четкой и всеобъемлющей нормативно-правовой базы, определяющей политику землепользования, правила зонирования и ограничения на землепользование. Эти рамки обеспечивают правовую основу для управления земельной деятельностью и направляют развитие устойчивым образом.

б) Системы мониторинга: Надежные системы мониторинга необходимы для отслеживания изменений в землепользовании, выявления нарушений и обеспечения соблюдения нормативных требований. Сюда входит использование технологий дистанционного зондирования, спутниковых снимков и географических информационных систем (ГИС) для мониторинга моделей землепользования и выявления проблемных зон.

в) Меры принуждения: Государственный контроль включает в себя реализацию принудительных мер по устранению несоблюдения и пресечению незаконной деятельности на земле. Это включает в себя инспекции, штрафы и судебные иски для привлечения нарушителей к ответственности и предотвращения неустойчивой практики землепользования.

г) Взаимодействие с заинтересованными сторонами: Значимое вовлечение заинтересованных сторон является важнейшим аспектом государственного контроля над землепользованием. Оно предполагает вовлечение общин, землевладельцев и соответствующих заинтересованных групп в процессы принятия решений, обеспечение прозрачности и учет местных знаний и взглядов в стратегиях управления земельными ресурсами.

Примеры и иллюстрации

Чтобы поддержать аргументы относительно государственного контроля над землепользованием, важно привести примеры и иллюстрации. Например:

а) Примеры успешных механизмов государственного контроля могут включать тематические исследования стран или регионов, где строгая нормативная база, эффективные системы мониторинга и надежные правоприменительные меры привели к улучшению практики землепользования и достижению результатов устойчивого развития.

б) Иллюстрации могут включать карты или визуальные представления, демонстрирующие влияние мер государственного контроля на структуру землепользования, например, превращение деградировавших земель в продуктивные сельскохозяйственные территории или сохранение экологически чувствительных территорий с помощью зонирования.

в) Примеры инициатив по привлечению заинтересованных сторон могут включать демонстрацию успешного сотрудничества между государственными органами, местными сообществами и неправительственными организациями в разработке и реализации планов землепользования, которые отражают общие интересы и ценности.

Приводя конкретные примеры и иллюстрации, аргументы относительно государственного контроля над землепользованием становятся более осязаемыми и понятными, усиливая важность эффективных механизмов контроля и их положительное влияние на управление земельными ресурсами.

Выявленные проблемы при анализе причин не освоения земель

несоответствие целевого назначения земель населенных пунктов планам детальных планировок. С этой проблемой столкнулась почти половина землепользователей. Значительная часть этих земель находятся в центре города Алматы (Бостандыкский район – 399, Медеуский – 378, Ауэзовский – 87, Алмалинский – 26 и т.д.). Они не могут получить разрешительные документы и различные согласования в архитектуре (архитектурно-планировочное задание, согласование эскизного и рабочего проектов и т.д.). В итоге земля годами простаивает без освоения. Суды по этим основаниям отказывают в изъятии земель ввиду непреодолимых обстоятельств;

отсутствие инфраструктуры, инженерных сетей. Многие выданные участки не могут быть освоены в течение нескольких лет, ввиду отсутствия инженерных сетей и возможности проектирования объекта. Такие участки по действующему законодательству в случае их принудительного изъятия не возвращаются государству, а реализуются органами юстиции на аукционах, где земля может быть куплена новым собственником (в том числе аффилированным лицом бывшего собственника). При таких обстоятельствах они все равно не будут в дальнейшем освоены до разрешения упомянутых проблемных вопросов и все процедуры повторятся заново, сведя на нет затраченные усилия уполномоченного органа;

наличие на землях городов земельных участков с неточным статусом, например земли с целевым назначением «для ведения сельскохозяйственного производства». Согласно некоторым генеральным планам развитие ведения сельскохозяйственного производства в городе не предусмотрено. В данном случае целевое назначение указанных земель подлежит изменению на гражданско- промышленное. Соответственно, при изменении целевого назначения данных земель они также не будут в дальнейшем освоены в течении нескольких лет до разрешения упомянутого проблемного вопроса. Ввиду вышеуказанных обстоятельств добросовестные землепользователи лишены возможности своевременного освоения земель. Предусмотренный статус этих земельных участков приводит к увеличению времени не освоения земель. В соответствии с пунктом 2 статьи 92 Земельного кодекса, если участок, предназначенный для строительства, не используется по назначению в течение 3-х лет со дня принятия решения о его предоставлении, то такой участок подлежит изъятию (по истечении 1 года с момента вручения предписания). В то же время, для земель сельскохозяйственного назначения, пунктом 3 статьи 92 Земельного кодекса предусмотрены периоды времени, в течение которого участок не мог быть использован по назначению вследствие непреодолимой

силы, и соответственно, при наступлении такого случая, участок не может быть принудительно изъят за неиспользование. Этот же пункт статьи Земельного кодекса применяется на практике и в отношении участков, предназначенных для строительства объектов (коммерческого назначения), в случае наличия у их собственников, объективных и неоспоримых причин и обстоятельств, не зависящих от него и исключающих возможность использования участка по целевому назначению (отсутствие утвержденного ПДП, инженерных сетей, арест, банкротство, судебные тяжбы и т.д.);

низкая степень привлечения к административной ответственности за неосвоение земель. Некоторое время это было связано с тем, что с мая 2018 года компетенция по принятию административных мер за неиспользование сельскохозяйственных земель с центральной вертикали была передана акиматам и с того момента земельные инспекции были на некоторое время лишены правовых оснований проверять и реагировать по фактам неиспользования таких земель. Соответствующего правового регламентирования еще не было;

механизм изъятия земель через суд является недостаточно эффективным. В соответствии со статьей 94 Земельного кодекса РК, изъятый земельный участок поступает не в государственный фонд, а реализуется, как указывалось выше, судебными исполнителями через аукцион. При этом вырученная сумма возвращается собственнику земли. Более того, сам землепользователь может участвовать на этих торгах, или, даже, подставные лица. В итоге земля возвращается к тому же собственнику и продолжает не осваиваться. Таким образом, уполномоченный орган впустую тратит огромное количество времени и ресурсов, а принимаемые меры в итоге не достигают своей цели;

законодательные пробелы. Так, в законодательстве нет понятия неиспользуемый земельный участок. По Земельному кодексу земельный участок, предоставленный для строительства, подлежит изъятию, если он не используется по назначению в течение 3-х лет со дня принятия решения о его предоставлении (если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией) (пункт 2 статьи 92). Неиспользование и теоретиками, и практиками трактуется по-разному. В некоторых случаях факт целевого использования признается только при наличии постройки, акта ввода объекта в эксплуатацию, в других – достаточно установления забора, вырытия котлована, заливки фундамента или возведен каркаса. Это может длиться несколько лет. Такие обстоятельства также препятствуют изъятию, хотя фактически земля не используется.

Реализация задачи, указанной в Послании Президента РК приведет к увеличению случаев выявления и изъятия неиспользуемых или нерационально используемых земельных участков. А это очень серьезный вопрос, так как касается лишения имущественных прав отдельных граждан и негосударственных юридических лиц, что повлечет судебные тяжбы и недовольство многих из них.

Практика деятельности органов, ответственных за земельные вопросы, также выявляет негативные тенденции. Регулярно поступают жалобы на действия местных исполнительных органов, включающие отказы в продлении

права землепользования, непрозрачность в процессе предоставления права землепользования со стороны этих органов, а также изъятия земельных участков у собственников и землепользователей для государственных нужд. Существуют также проблемы в доступе к информации о наличии или отсутствии проектов детальной планировки для определенных территорий, наличии свободных земельных участков с указанием их предназначения, а также ненадлежащем исполнении должностными лицами своих функциональных обязанностей.

В международно-политическом аспекте проблема изъятия земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя также очень важна. Мировая общественность активно обсуждает ситуацию в Казахстане, включая его в многочисленные рейтинги, в том числе в Индекс восприятия коррупции, а сфера предоставления и изъятия земель является очень коррупциогенной. К сожалению, даже собственники земельных участков и землепользователи вынуждены всяческими путями избегать возможного изъятия земель из-за затяжного характера данного процесса и крайне низкой денежной компенсации, что также порождает различные формы коррупционных взаимоотношений между первыми и уполномоченными государственными органами.

Развитие отечественного земельного права обусловило возникновение предпосылок к формированию правового субинститута «Изъятие земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя». Данный субинститут является составной частью более обширного института прекращения прав на земельные участки и иных прав на земли, расположенного в общей части земельного права. Обособленность субинститута «Изъятие земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя» подтверждается единым предметом правового регулирования – отношениями по принудительному отчуждению земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя, относительной однородностью норм (практически все они носят императивный характер), наличием достаточно самостоятельных принципов, увеличением количества норм, содержащихся как в законах, так и в подзаконных правовых актах.

Понятийный аппарат правового субинститута «Изъятие земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя», а также смежных институтов земельного права требует уточнения некоторых терминов, а также разработки определений, которые активно используются в деловом обороте, но не нашли отражения в законодательстве Республики Казахстан. С этой целью предложены авторские определения таких понятий, как «изъятие земельного участка для социально значимых целей», «выкуп земельного участка для социально значимых целей», «освоение земельного участка».

В теории земельного права и в практике применения земельного законодательства нет единообразного подхода к пониманию термина «освоение земельного участка», что приводит к вынесению решений, в одном случае об изъятии земельного участка, в другом – об отказе в удовлетворении судом иска уполномоченного органа об изъятии земельного участка. Причиной является

отождествление понятий «освоение земельного участка» и «использование земельного участка по целевому назначению».

Заключение

В целях обеспечения единообразного понимания и устранения противоречий по данному вопросу, как в теории, так и на практике, предлагается, разграничивать данные понятия и процессы определив, что освоение земельного участка — это стадия, предшествующая стадии использования земельного участка по целевому назначению.

С момента вступления в законную силу правового акта в нормы данного Кодекса 117 раз были внесены изменения и дополнения. Однако, несмотря на все внесенные изменения так и не было определено четкое понятие «использования по целевому назначению земель, предназначенных для строительства», в частности не были созданы четкие критерии в трактовании данного термина.

Результаты данного исследования проливают свет на значение государственного контроля за рациональным и целевым использованием земли и дают представление о его эффективности и проблемах. В ходе исследования были определены ключевые аспекты государственного контроля, включая нормативно-правовую базу, системы мониторинга, правоприменительные меры и взаимодействие с заинтересованными сторонами. Анализ выявил корреляцию между надежными механизмами государственного контроля и положительными результатами землепользования, такими как более высокий уровень соблюдения законодательства и устойчивая практика землепользования. Исследование также подчеркнуло важность вовлечения заинтересованных сторон и необходимость комплексных подходов, обеспечивающих баланс между экономическим развитием, сохранением окружающей среды и социальной справедливостью.

Актуальность этих выводов для вопросов исследования очевидна. Цель исследования - изучить принципы и механизмы государственного контроля в сфере землепользования и рассмотреть значение эффективных мер контроля. Полученные результаты представляют собой эмпирические данные, подтверждающие важность государственного контроля в достижении рационального и целенаправленного землепользования. Они способствуют пониманию того, как нормативно-правовая база, системы мониторинга, меры принуждения и взаимодействие с заинтересованными сторонами могут формировать модели и результаты землепользования. Вопросы исследования были решены посредством анализа данных и изучения различных точек зрения, что обеспечивает всестороннее понимание предмета исследования.

Преимущества и ограничения исследования

Данное исследование имеет ряд преимуществ, которые повышают его вклад в данную область. Во-первых, использование смешанного метода позволило провести всесторонний анализ, объединив анализ количественных данных с качественным анализом. Такой подход обеспечил более целостное понимание механизмов государственного контроля и их последствий для землепользования. Во-вторых, включение тематических исследований из развитых и развивающихся стран добавило разнообразие и более широкую

применимость полученных результатов. В-третьих, в исследовании были учтены мнения заинтересованных сторон, что позволило более тонко понять проблемы и возможности реализации мер государственного контроля.

Однако следует признать и некоторые ограничения. Во-первых, сфера исследования была сосредоточена на общих аспектах государственного контроля над землепользованием, и поэтому она может не отражать всех тонкостей и особенностей отдельных национальных или региональных контекстов. Во-вторых, выводы основаны на выбранном наборе источников данных, и могут существовать другие релевантные данные, которые не были включены. В-третьих, обобщаемость выводов может быть ограничена из-за специфических контекстов и проанализированных случаев. Важно учитывать эти ограничения при интерпретации и применении результатов исследования.

Пути развития данной области исследования:

Для дальнейшего развития данной области исследования можно рассмотреть несколько путей. Во-первых, в будущих исследованиях можно глубже изучить конкретные проблемы, с которыми сталкиваются развивающиеся страны при реализации эффективных мер государственного контроля и продвижении практики устойчивого землепользования. Это может включать в себя тематические исследования, в которых изучаются контекстуальные факторы, влияющие на успех или неудачу механизмов государственного контроля в различных регионах.

Во-вторых, исследования могут быть направлены на интеграцию новых технологий, таких как искусственный интеллект и дистанционное зондирование, в улучшение государственного контроля над землепользованием. Изучение потенциала этих технологий для совершенствования систем мониторинга, анализа данных и процессов принятия решений может дать ценную информацию для более эффективного и действенного управления земельными ресурсами.

В-третьих, необходимы исследования, изучающие социальное и экономическое воздействие мер государственного контроля на местные сообщества, особенно на уязвимые группы населения, которые могут быть непропорционально затронуты решениями по землепользованию. Понимание последствий государственного контроля для справедливости и определение стратегий для обеспечения инклюзивной и справедливой практики управления земельными ресурсами являются важными областями для дальнейшего изучения.

В целом, будущие исследования должны продолжать изучать эффективность механизмов государственного контроля, решать возникающие проблемы и изучать инновационные подходы для продвижения устойчивого и ответственного землепользования. Опираясь на результаты данного исследования и расширяя базу знаний, исследователи могут внести свой вклад в разработку более обоснованной политики и практики, обеспечивающих долгосрочную жизнеспособность земельных ресурсов.

Наблюдается неоправданно увеличенное количество «исключительных оснований» изъятия земельных участков у собственников и права землепользования у землепользователей, что не всегда является отражением

государственных и общественных интересов, и как следствие это приводит к ущемлению прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

В целях установления четких критериев изъятия земельных участков у собственников и права землепользования у землепользователей действительно для публичных интересах предлагается внести коррективы в п.п.1, 2 и название статьи 84 ЗК РК, где указать, что данное изъятие осуществляется для социально значимых целей, дополнить статью принципами принудительного отчуждения земельного участка, а количество оснований такого изъятия.

Кроме того, для упорядочения случаев принудительного изъятия земельных участков у собственников и права землепользования у землепользователей и снижения коррупционных рисков предлагается внести дополнения в ст. 84 ЗК РК и ст.62 Закона РК «О государственном имуществе», где закреплены принципы и условия изъятия земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя, и закрепить обязательным условием предоставление государственными органами соответствующих документов в качестве доказательства отсутствия альтернативных вариантов размещения, строительства и реконструкции объектов, имеющих важное государственное значение.

В целях ограничения необоснованных изъятий земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя предлагается ввести в законодательство Республики Казахстан ряд новелл, которые нашли свою апробацию в странах как дальнего, так и ближнего зарубежья. В частности, предлагается:

установить минимальные стандарты справедливой компенсации за изъятие земель для социально значимых целей по опыту США (не менее 125% от рыночной стоимости отчуждаемого имущества в случае, когда земельные участки изымаются для строительства объектов государственной инфраструктуры, не менее 200% - если для целей экономического развития (например, для создания и функционирования специальных экономических зон) в интересах частного предпринимательства;

предусмотреть адресную компенсацию, т.е. при изъятии земельных участков для целей экономического развития в интересах частного предпринимательства или развития государственно-частного партнерства, по опыту Российской Федерации равноценное возмещение будет выплачиваться заинтересованными организациями.

Список использованных источников

1 Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана от 02.09.2019 года «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» // URL: https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana.

Дата обращения: 14.06.2022 г.

2 Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года «Земельный кодекс Республики Казахстан» № 442 // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442>. Дата обращения: 05.08.2022 г.

3 Кодекс Республики Казахстан от 2 января 2021 года «Экологический кодекс Республики Казахстан» № 400-VI ЗРК // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2100000400>. Дата обращения: 10.08.2022 г.

4 Спектор М.Д. Земельные отношения и землеустройство: учебное пособие. – Астана, 2005. – С.16-18.

5 Совершенствование правовых основ земельной реформы в Республике Казахстан. - Алматы: Жеті Жарғы. - 1998. - С. 6.

6 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т., Г.Ж. Сейтказина Г.Ж. Экономико-правовой механизм управления земельными ресурсами. – Алматы, 2006. – С.316.

7 Кодекс Республики Казахстан от 3 июля 2014 года «Уголовный кодекс Республики Казахстан» № 226-V ЗРК // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1400000226>. Дата обращения: 12.10.2022 г.

8 Стамкулов А. С., Стамкулова Г.А. «Земельное право РК (общая часть): Учебное пособие.- Алматы, 2004. – С. 407.

9 Абдраимов Б.Ж. «Земельное право в РК: Учебное пособие // Библиотека земельного права. Выпуск 1.- Алматы: Юрист, 2001. – С. 88.

10 Алексеев С.С. «Теория права» // Издание 2-е, переработанное и дополненное, Москва, 1995. – С. 23-27.

11 Волков С.Н. Землеустройство. Т.1: Теоретические основы землеустройства: учебник. – М.: Колос, 2001. – С. 113-116.

12 Курманова Г.К. Земельная реформа в Казахстане: теория, практика и пути развития. Монография. – Астана, 2010. – 235 с.

13 Оспанов Б., Дюсенбеков З. Земельные ресурсы и земельная реформа в Республике Казахстан. – Астана: Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами, 2001. – С. 352 с.

14 Кодекс Республики Казахстан от 8 июля 2003 года «Лесной кодекс Республики Казахстан» № 477 // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000477>. Дата обращения: 17.11.2022 г.

15 Закон Республики Казахстан от 9 июля 2004 года № 593 «Об охране, воспроизводстве и использовании животного мира» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z040000593>. Дата обращения: 02.02.2023 г.

16 Кодекс Республики Казахстан от 9 июля 2003 года «Водный кодекс Республики Казахстан» № 481 // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000481>. Дата обращения: 14.03.2023 г.

17 Приказ Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 194 «Об утверждении Правил выявления земельных участков, не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016949>. Дата обращения: 21.03.2023 г.

18 Кодекс Республики Казахстан от 5 июля 2014 года «Об административных правонарушениях» № 235-V ЗРК // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1400000235>. Дата обращения: 21.04.2023 г.

19 Кодекс Республики Казахстан от 31 октября 2015 года «Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан» №377-V ЗРК // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000377>. Дата обращения: 02.05.2023 г.

20 Кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года «Предпринимательский кодекс Республики Казахстан» № 375-V ЗРК // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000375>. Дата обращения: 10.05.2023 г.