

**АКАДЕМИЯ ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ
ПРИ ГЕНЕРАЛЬНОЙ ПРОКУРАТУРЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**



**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРОК ЗАКОННОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Косшы, 2025

УДК 349.41
ББК 67.407.1
Ш23

Рецензенты:

Бекишева С.Д. – главный научный сотрудник Центра исследования проблем уголовной политики и криминологии Межведомственного научно-исследовательского института Академии правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан;

Мизанбаев Б.У. – заместитель прокурора города Астаны.

Шаншарбаева Л.С., Макашев Е.Е.

Проведение проверок законности предоставления земельных участков: методические рекомендации / Л.С. Шаншарбаева, Е.Е. Макашев. – Косшы: Академия правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан, 2025. – 39 с.

ISBN 978-601-82341-1-8

Методические рекомендации разработаны для использования выпускниками/слушателями Академии правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан в рамках осуществления проверок в сфере земельного законодательства.

Данные методические рекомендации одновременно могут быть использованы профессорско-преподавательским составом Института профессионального обучения Академии правоохранительных органов в учебном процессе.

**УДК 349.41
ББК 67.407.1**

Рекомендовано к опубликованию решением Учебно-методического совета Академии правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан (протокол № 1 от 22 сентября 2025 г.).

ISBN 978-601-82341-1-8

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	4
2. Анализ состояния текущей ситуации.....	5
3. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства	7
4. Порядок предоставления земельных участков для сельскохозяйственного назначения	11
5. Порядок предоставления земельных участков через торги (аукционы).....	15
6. Сегментация и изменения целевого назначения земель.....	18
7. Земельная комиссия.....	21
8. Неиспользование земель и/или использование их с нарушением	22
9. Реестр лиц, у которых изъяты земельные участки.....	23
10. Алгоритм действий прокурора при проведении проверки.....	23
11. Судебная практика.....	32
12. Ответственность за нарушение земельного законодательства.....	34
13. Заключение	35
14. Список использованных источников	36

ВВЕДЕНИЕ

Земля, как ключевой фактор производства и объект собственности, представляет собой стратегический ресурс, использование и управление которым имеет критически важное значение для устойчивого социально-экономического развития государства. Эффективное регулирование земельных отношений является основой рационального использования земельных ресурсов, их охраны и обеспечения соблюдения законных прав и интересов граждан, хозяйствующих субъектов и государства в целом.

В Конституции Республики Казахстан предусмотрено: «Земля и ее недра, воды, растительный и животный мир, другие природные ресурсы находятся в государственной собственности. Земля может находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом» [1]. Данное положение отражает баланс интересов государства и общества в сфере земельных правоотношений и подчеркивает важность государственного контроля за правомерностью владения, использования и распоряжения земельными ресурсами.

Несмотря на принимаемые государством меры по совершенствованию земельного законодательства и правоприменительной практики, сохраняются различные правонарушения, допускаемые как собственниками и землепользователями, так и должностными лицами государственных органов. В этой связи надзор за соблюдением земельного законодательства является одной из приоритетных задач органов прокуратуры. Осуществляемый прокурорский надзор вносит значительный вклад в реализацию государственной земельной политики, обеспечивая системный и всесторонний контроль за соблюдением правовых норм в данной сфере.

Особое внимание со стороны прокуратуры к вопросам законности предоставления земельных участков обусловлено необходимостью решения следующих проблем:

✓ Высокая социальная значимость земельных ресурсов. Нарушения земельного законодательства затрагивают интересы широких слоев населения, способствуют возникновению социальной напряженности и конфликтных ситуаций.

✓ Сложность правового регулирования земельных отношений. Нормативно-правовые акты, регулирующие земельные отношения, характеризуются многообразием и сложностью правоприменения, что требует специальных знаний для их корректного толкования и реализации. Данный фактор создает предпосылки для правонарушений.

✓ Распространенность земельных правонарушений. Незаконные захваты земельных участков, их нецелевое использование, нарушения прав собственников и землепользователей, значительное количество судебных споров по вопросам землепользования требуют постоянного внимания со стороны правоохранительных органов.

✓ Необходимость охраны земель как природного объекта. Загрязнение земель, их деградация и истощение оказывают негативное воздействие на экологическую ситуацию и здоровье населения. Прокурорский надзор играет

ключевую роль в предупреждении данных негативных последствий и обеспечении рационального использования земельных ресурсов.

Эффективный прокурорский надзор в сфере земельных отношений – это важнейший элемент государственной политики землепользования. Его цель – обеспечение законности, защита прав и законных интересов граждан и организаций, а также сохранение и рациональное использование земельных ресурсов.

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ

Республика Казахстан занимает стратегически важное географическое положение, расположенное на стыке двух континентов в центре Евразийского материка. Общая площадь государства составляет 272,5 млн га, из которых значительная часть отведена под сельскохозяйственное использование. По площади земель Казахстан входит в десятку крупнейших государств мира и занимает третье место по уровню землеобеспеченности на душу населения после Австралии и Канады.

Сельскохозяйственные земли составляют значительную часть земельного фонда страны. Их общая площадь достигает 113,9 млн га, что эквивалентно 41,8% от общего объема земельных ресурсов.

В процессе надзорной деятельности органы прокуратуры выявляют многочисленные нарушения земельного законодательства, что требует системного контроля и принятия соответствующих мер.

Ключевыми задачами прокуратуры в сфере охраны и использования земельных ресурсов являются:

- ✓ выявление, предупреждение и пресечение нарушений земельного законодательства;
- ✓ восстановление нарушенных прав физических и юридических лиц, а также интересов общества и государства;
- ✓ побуждение государственных органов к принятию своевременных нормативно-правовых актов;
- ✓ опротестование незаконных решений, актов и действий в сфере земельных правоотношений;
- ✓ контроль за законностью распоряжения земельными участками и пресечение неправомерных сделок;
- ✓ мониторинг реализации контрольных полномочий местными исполнительными органами;
- ✓ принятие мер к привлечению виновных к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности. За последние 4 года органы прокуратуры по всей стране выявили 60 тыс. неиспользуемых участков общей площадью 27 млн га (22% всех сельскохозяйственных земель страны) с кадастровой стоимостью 271 млрд тенге.

Мерами реагирования начата застройка 18 тыс. участков, площадью 8,1 млн га, стоимостью 103 млрд тенге.

Прокуроры за 4 года внесли 882 акта надзора, к дисциплинарной ответственности привлечены 1260 должностных лиц местных исполнительных и контролирующих органов.

Большая часть сельскохозяйственных земель состоит из пастбищ.

Принятыми совместно с Комитетом по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан (далее-КУЗР) мерами удалось сократить дефицит пастбищ с 29 млн га до 5 млн га.

Этого удалось добиться за счет возвращения незаконно отданных и неиспользуемых земель, заключения меморандумов с сельхозпроизводителями, пересмотра границ населенных пунктов и утверждения планов управления пастбищами в селе.

Прокуроры с 2019 года выявили 4 400 фактов незаконной передачи 3,3 млн га пастбищ, из них 1 700 участков площадью 1,3 млн га возвращены государству.

В целом за этот период прокуроры нашли случаи предоставления 41 млн га земли хозяйствам с недостаточным количеством сельхоз животных.

Кроме того существовала практика предоставления земель, предназначенных для удовлетворения потребностей населения.

Согласно статье 26 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее-Земельный кодекс) сенокосные угодья, расположенные в границах сельских поселений, используемых для нужд населения, не должны передаваться в частную собственность и пользование физическим и юридическим лицам [2].

Однако в Бородулихинском районе Абайской области 8 участков общей площадью 2,3 тыс. га были отданы физическим лицам с общественных пастбищ.

Согласно акту прокуратуры, государству возвращено 5 участков площадью 1,7 тыс. га.

Местные исполнительные органы ранее систематически использовали социально-предпринимательские корпорации для предоставления земли вне конкурса.

В соответствии со статьей 48 Земельного кодекса, за исключением случаев реализации инвестиционных и инновационных проектов с социально-предпринимательской корпорацией, передача участков государственной собственности или прав их аренды осуществляется на торгах (аукционах).

Однако с 2019 года в городе Астане для реализации инвестиционных и инновационных проектов предоставлено 406 участков площадью 679 га, 261 из которых – для строительства жилых комплексов, в остальных случаях ресторанов, коттеджей, торговые дома и т.д.

Например, в 2021 году социально-предпринимательская корпорация заключила с юридическим лицом договор о совместной деятельности по строительству многофункционального комплекса, под который местный исполнительный орган предоставил корпорации земельный участок площадью 2,8 га в центре столицы.

Целью этого проекта являлось использование морозостойкого бетона и установка уличных фонарей, подключенных к солнечной энергии, в качестве инновационного обоснования.

Однако эта корпорация не разрабатывала и не генерировала инновации, не создавала новый продукт, новое производство и не осуществляла трансфер технологий.

Соответственно корпорация не была правомочна получать земельный участок вне торгов (аукционов).

Аналогичные факты необоснованной передачи земельных участков через Корпорации социального предпринимательства были выявлены в областях Актобе (167), Атырау (18), Жамбыл (97), Караганда (37), Кызылорда (118), Мангистау (2), Север-Казахстанская (11), Туркестан (13), а также в городах Астана (406), Алматы (202) и Шымкент (265).

Принятыми мерами из этих земель сегодня государству возвращено 100 участков площадью 585 га, стоимостью 1,2 млрд тенге. Следует отметить, что более половины из них принадлежит Актыобинской области (самая высокая доходность в Актыобинской области – 51 участок, площадь 55 га за 1,1 млрд тенге).

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее – ИЖС)

В Послании Главы государства народу Казахстана от 1 сентября 2020 года «Казахстан в новой реальности: время действий» отмечалось, что «Дом на земле – это не только жилье, он может стать экономическим подспорьем для граждан с низкими доходами, особенно для многодетных семей. Правительство и акиматы обязаны ускорить обеспечение коммуникациями земельные участки под социальные частные дома, в том числе через государственно-частное партнерство». [3]

Порядок предоставления земель для индивидуального строительства регламентирован Правилами предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, утвержденными приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 27 марта 2015 года № 255. [4]

По сведениям Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан почти 4 миллиона казахстанцев состоят в очереди на получение земельных участков для ИЖС.

ОБЩАЯ ОЧЕРЕДЬ НА МАРТ 2024 ГОДА

ОБЛАСТИ	КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК
АБАЙ	24 974
АКМОЛИНСКАЯ	267 802
АКТЮБИНСКАЯ	189 439
АЛМАТИНСКАЯ	1 210 569
АТЫРАУСКАЯ	180 643
ЗАПАДНО-КАЗАХСТАНСКАЯ	97 498
ЖАМБЫЛСКАЯ	222 925
ЖЕТЫСУ	120 208
КАРАГАНДИНСКАЯ	56 686
КОСТАНАЙСКАЯ	64 982
КЫЗЫЛОРДИНСКАЯ	159 833

МАНГИСТАУСКАЯ	169 369
ПАВЛОДАРСКАЯ	59 936
СЕВЕРО-КАЗАХСТАНСКАЯ	25 988
ТУРКЕСТАНСКАЯ	447 217
УЛЫТАУ	18 589
ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКАЯ	39 972
ГОРОДА РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ	
АСТАНА	250 648
АЛМАТЫ	0
ШЫМКЕНТ	280 302
ИТОГО	3 887 582

По данным Комитета, в 2023 году больше всего граждан получило участки в Жамбылской области – 2 243 человека, меньше всего в Актюбинской области – 22 человека.

В 2024 году достаточно много участков выделили в Кызылординской области – 6 700, наименьшее число в Абайской области – 53 участка.

Количество граждан, получивших земельные участки для ИЖС в 2023 году	В 2024 году выделено земельных участков под ИЖС
ОБЛАСТИ	
Абай – 396 человек	53 участка
Акмолинская -329 человек	203 участка
Актюбинская -22 человека	2090 участков
Алматинская -0 человек	0
Атырауская -1455 человек	1260 участков
Западно-казахстанская -254 человек	1456 участков
Жамбылская – 2243 человек	2900 участков
Жетысу- 77 человек	1642 участка
Карагандинская – 215 человек	434 участка
Костанайская – 155 человек	397 участков
Кызылординская -1328 человек	6 700 участков
Мангистауская – 67 человек	5 357 участков
Павлодарская -245 человек	250 участков
Северо-казахстанская – 165 человек	0
Туркестанская – 1299 человек	1000 участков
Улытау – 236 человек	255 участков
Восточно-казахстанская – 319 человек	119 участков
ГОРОДА РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ	
Астана	0
Алматы	0
Шымкент	0

Количество очередников на протяжении многих лет стабильно увеличивается, работа местных исполнительных органов не влияет на снижение их числа.

Органы прокуратуры выявляют системные нарушения в деятельности местных исполнительных органов при распределении земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Отмечается игнорирование установленных процедур и применение обходных схем, направленных на искусственное изменение очередности предоставления земель.

Ключевой фактор, усугубляющий данную ситуацию, заключается в дефиците земельных ресурсов у государства, что делает невозможным удовлетворение потребностей даже текущих очередников.

Вследствие этого, как со стороны местных исполнительных органов, так и со стороны граждан, наблюдается применение неправомерных методов для достижения своих целей, включая коррупционные проявления в виде подкупа должностных лиц и акты самовольного занятия земель.

Данное положение дел приводит к мультипликативным негативным последствиям для государства: значительным финансовым издержкам, деградации архитектурно-планировочной структуры городских территорий и превращению земельных участков в объект спекулятивных операций.

Таким образом, декларируемое законодательством право граждан на безвозмездное получение земельного участка, согласно пункту 2 статьи 50 Земельного кодекса, в условиях текущей практики сопряжено с серьезными деструктивными эффектами для государственной системы.

Под индивидуальное ИЖС земельные участки предоставляются **бесплатно** в частную собственность в размере 0,10 гектара (10 соток).

Повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанной цели не допускается (за исключением изъятых земельных участков по пункту 4 статьи 94 Земельного кодекса).

Для выявления фактов незаконного предоставления земельных участков, предлагается проверить данные о наличии зарегистрированного/отчужденного имущества по системе информационного обмена правоохранительных, специальных государственных органов и иных органов (далее – СИОПСО).

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ИЖС

в черте города республиканского значения, столицы, городов областного и районного значения	в черте поселка, села
без планов детальных планировок или Генеральных планов населенных пунктов с численностью населения свыше 20 тысяч человек	без ПДП или Генплана населенных пунктов с численностью населения свыше 25 тысяч человек

Генпланов, совмещенных с ПДП, с численностью населения до 20 тысяч человек (или их заменяющей схемы развития и застройки населенных пунктов с численностью до 5 тысяч человек)	Генпланов, совмещенных с ПДП, с численностью населения до 20 тысяч человек (или их заменяющей схемы развития и застройки населенных пунктов с численностью до 5 тысяч человек)
при отсутствии инженерных сетей (вода и энергоснабжение)	

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ИЖС



В случаях, если земельный участок для строительства индивидуального жилого дома предоставлен на праве землепользования на неподготовленных площадках, срок освоения такого земельного участка исчисляется с момента обеспечения его соответствующей инженерной (коммунальной) инфраструктурой (п.2 ст.92 Земельного кодекса).

Наиболее часто допускаемые нарушения при предоставлении земель для ИЖС

✓ Нарушение очередности и порядка предоставления

Большой спрос на земельные участки для ИЖС создает благоприятную почву для различных махинаций.

Например, органами прокуратуры выявлялись факты предоставления местными исполнительными органами права временного возмездного землепользования лицам, которые в очереди на получение земель под ИЖС не состояли.

Также практикуется предоставление участков лицам, которые самостоятельно обнаружили пустующие земли, что вызывает возмущение граждан, состоящих в очереди на получение земель для ИЖС.

Ну, а факты нарушения очередности носят системный характер. Ежегодно прокурорами выявляются факты представления земельных участков лицам, которые только в ближайшее время встали в очередь.

✓ Предоставление земельных участков по подложным документам

К примеру, органами прокуратуры выявляются факты предоставления земельных участков при отсутствии в материалах решений комиссии о предоставлении участка, оплаты за земельный участок в бюджет, постановлений акимата.

Имеются случаи предоставления земельных участков на основании поддельных актов приемки или без ввода зданий в эксплуатацию в частную собственность.

✓ Предоставление земельных участков для ИЖС в нарушение очередности

Действующий порядок учета лиц, стоящих в очереди, создает дополнительные условия для коррупции и недовольства граждан.

При испрашивании земельных участков для индивидуального жилищного строительства заявления (ходатайства) граждан берутся на специальный учет и удовлетворяются по мере подготовки площадок для отвода либо при наличии свободных территорий, используемых для индивидуального жилищного строительства.

Органами прокуратуры выявляются факты, когда граждан не ставят на специальный учет.

Или же наоборот, в нарушение статьи 44 Земельного кодекса необоснованно ставят граждан на специальный учет. Так, органами прокуратуры выявлялись факты, когда в списках очередников незаконно числились лица, ранее получившие земли либо умершие.

Тогда как, акиматы для определения очередников со статусами «умерший», «выехавший на постоянное место жительства» должны направлять запрос в государственную базу данных «физические лица» посредством шлюза «электронного правительства».

При этом очередники с вышеуказанными статусами должны автоматически исключаться из списка очередников, также как и граждане, получившие либо отказавшиеся от предложенного земельного участка.

Восстановление очереди осуществляется в судебном порядке.

В другом случае, в городе Алматы специальный учет заявлений граждан не велся ввиду отсутствия на территории города свободных земель, однако отдельным лицам выдавались земельные участки.

Правила приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно, а также без формы акта приемки, утверждены приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 13 декабря 2017 года №867. [5]

Земельный участок в частную собственность предоставляется лишь после ввода в эксплуатацию индивидуального жилого дома.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Порядок предоставления земель для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства регулируется статьей 43-1 Земельного кодекса и **Правилами, утвержденными приказом**

Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 20 декабря 2018 года №518. [6]

Земельный участок для указанных целей на праве временного возмездного землепользования (аренды) предоставляется по конкурсу. Конкурс проводится не позднее, чем через 90 календарных дней со дня отказа в предоставлении земельного участка. Исключение составляют переселенцы. Им земельные участки предоставляются вне конкурса до 5 лет на праве временного возмездного землепользования (аренды), в дальнейшем предоставляются на долгосрочный период.

Перечень земельных участков, выставляемых на конкурс, формируется уполномоченным органом района, города областного значения с учетом ранее поступивших заявок и согласовывается с общественными советами, негосударственными организациями в области агропромышленного комплекса, НПП «Атамекен» и органами местного самоуправления.

Максимальные размеры земельных участков, выставляемых на конкурс, не должны превышать предельные (максимальные) размеры земельных участков.

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 января 2023 года №42 утверждены предельные (максимальные) размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения которые могут находиться на праве временного землепользования у граждан для ведения крестьянского или фермерского хозяйства. [7]

Данным постановлением утверждены нормы земельных участков по каждому району Республики Казахстан.

К примеру,

№ п/п	Наименования городов и районов	Площадь сельскохозяйственных угодий, гектар	В том числе			
			пашня	в том числе орошаемая	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7
Акмолинская область						
1	Аккольский	3450	2550	-	-	900
2	Аршалынский	3450	2250	-	60	1140
3	Астраханский	4200	3000	-	225	975
4	Атбасарский	4800	3300	-	30	1470
5	Бурабайский	2705	1650	-	12	1043
6	Буландинский	3900	2850	-	60	990
7	Биржан сал	3000	2400	-	-	600
8	Егиндыкольский	4500	3300	-	-	1200
9	Ерейментауский	5250	1500	-	60	3690
10	Есильский	4050	3000	-	300	750
11	Жаксынский	4500	3300	-	150	1050
12	Жаркаинский	4350	3000	-	75	1275
13	Зерендинский	3600	2850	-	-	750

14	Город Кокшетау	900	500	-	150	250
15	Город Косшы	900	500	-	150	250
16	Коргалжинский	3750	1050	-	105	2595
17	Сандыктауский	3900	2850	-	15	1035
18	Город Степногорск	3051	1000	-	51	2000
19	Целиноградский	3150	2400	-	300	450
20	Шортандинский	3750	2850	-	15	885
По Акмолинской области		7290	3300		300	3690

Предоставление земель, превышающий данный размер, не допускается.

Организует и проводит конкурс акимат, для этого:

- 1) утверждает перечень земельных участков, выставляемых на конкурс (ежегодно до 20 января);
- 2) проводит землеустроительные работы;
- 3) публикует извещение о конкурсе, в том числе на своем интернет-ресурсе;
- 4) осуществляет прием заявок (30 календарных дней), обязательно наличие бизнес-плана;

Заявки могут подаваться на бумажном носителе или в электронном формате посредством веб-портала «электронное правительство», конкурсное предложение только на бумажном носителе.

Заявка, не соответствующая требованиям пункта 9 статьи 43-1 Земельного кодекса, подлежит отклонению.

В этой связи в рамках проверки необходимо проверить обоснованность отклонения заявок.

- 5) подводит итоги конкурса. Победитель определяется земельной комиссией, оформляется протокольным решением, который размещается на интернет-ресурсе;

Перечень баллов, присваиваемых при сопоставлении конкурсных предложений, предусмотрен пунктом 23 Правил, утвержденных приказом Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 20 декабря 2018 года №518.

Для участия в конкурсе подается заявка, включающая конкурсное предложение, состоящее из: бизнес-плана; обязательства по проекту внутрихозяйственного землеустройства и выполнению мероприятий по развитию сельскохозяйственной инфраструктуры; обязательства по исполнению требований земельного законодательства Республики Казахстан.

Пунктом 23 Правил, утвержденными приказом Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 20 декабря 2018 года №518, определена система оценки конкурсных предложений участников конкурса путем присвоения баллов по следующим критериям: 1) наличие обязательств о прогнозном объеме инвестиций в тысячах тенге на 1 гектар: на неорошаемую и орошаемую пашню (поливные земли), на пастбищные и сенокосные угодья (от одного до двадцати

баллов); 2) **факт проживания лиц в определенной местности не менее 5 лет (дополнительные 10 баллов).**

6) выносится решение о предоставлении права временного землепользования;

7) подписывается договор, который должен соответствовать утвержденному типовому договору.

Типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства, утвержден приказом Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 30 января 2019 года №41. [8]

Если победитель конкурса отказался от подписания договора, он не имеет права участвовать в последующих конкурсах в течение одного года.

Типовой договор купли-продажи земельного участка утвержден приказом Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 26 сентября 2019 года № 354. [9]

При продаже акиматами земельных участков, необходимо проверить соответствие положений заключенных договоров – типовому договору.

Следует отметить, что кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка подлежит уплате в течение 30 календарных дней.

Законодателем предусмотрена возможность реализации земель в рассрочку до 10 лет.

При этом покупатель в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора вносит аванс в размере не менее 5% от стоимости земельного участка, а в дальнейшем плату вносит ежемесячно согласно графику платежей.

Следует обратить внимание, что земельные участки для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства не предоставляются иностранцам, лицам без гражданства и кандасам.

Как показывает практика, акиматы не всегда соблюдали нормы Указа Главы государства «О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательства» (от 6 мая 2016 года №248, далее – Указ). [10] Мораторий распространялся на **предоставление права частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, физическим и юридическим лицам и продлился в период с мая 2016 года по 31 декабря 2021 года.**

К примеру, в Махамбетском районе **Атырауской** области в частную собственность для товарищества было предоставлено **2** пастбищных орошаемых земельных участков, общей площадью **800** га.

Акиматами районов **Жамбылской** области в нарушение моратория предоставлено **7** сельскохозяйственных земельных участков, общей площадью свыше **98,93** га.

Аналогично, в нарушение моратория земельные участки предоставлены в Кызылординской – 5 (285 га), ЗКО - 5 (1,2261 га), ЮКО – 3 (22,5 га), Павлодарской областях – 2 (910,4 га).

На практике выявлялись факты сегментации (деления) сельскохозяйственных земель на участки ниже установленных минимальных размеров.

Так, в соответствии с пунктом 5 статьи 50 Земельного кодекса совместным решением акимата и маслихатами областей устанавливаются минимальные размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения.

При этом при предоставлении земель указанной категории местными исполнительными органами не всегда соблюдаются указанные нормы Земельного кодекса.

Наиболее часто допускаемое нарушение - это предоставление пастбищных земель при фактическом отсутствии скота.

Для выявления данных фактов надо истребовать данные в отделах сельского хозяйства и ветеринарии о наличии скота и урожая, а также использовать возможности космического мониторинга АО «НК «Қазақстан Ғарыш Сапары», разработавший при координации Генпрокуратуры специальный геопортал для контролирующих органов (интегрированы сведения о земельных участках, наличии скота и космические снимки).

Зачастую отдельными лицами в целях обхода процедуры конкурса практикуется предоставление для огородничества, которые потом используются в сельскохозяйственных целях. Следует отметить, что пунктом 4 статьи 97 Земельного кодекса определен перечень сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища), в перечень которых земли для огородничества не входят.

При предоставлении участков, акиматы руководствовались требованиями подпункта 7 пункта 1 статьи 48 Земельного кодекса, который позволяет выделять земельные участки для огородничества без проведения конкурса в целях удовлетворения нужд населения. Однако фактически эти земли используются для сельскохозяйственного производства (выращивание сельхозкультур в больших коммерческих объемах).

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ЧЕРЕЗ ТОРГИ (АУКЦИОНЫ)

В Послании Главы государства народу Казахстана «СПРАВЕДЛИВОЕ ГОСУДАРСТВО. ЕДИНАЯ НАЦИЯ. БЛАГОПОЛУЧНОЕ ОБЩЕСТВО» от 1 сентября 2022 года отмечалось, что земля – базовый фактор производства, без доступа к ней ведение бизнеса невозможно.[11]

Президентом поручалось выработать действенные подходы для оперативного и прозрачного выделения предпринимателям участков. В каждом регионе и крупном населенном пункте провести оценку наличия незанятых или не используемых по назначению земель, доступ к информации предоставить бизнесу.

Согласно части 1 статьи 48 Земельного кодекса земли, находящиеся в госсобственности, должны предоставляться на торгах (аукционах).

Правила организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков или права аренды земельных участков в электронном виде на веб-портале реестра государственного имущества утверждены приказом Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 15 октября 2021 года №297. [12]

Местные исполнительные органы обязаны размещать информацию по свободным земельным участкам и планируемым торгам (аукционам) на веб-портале реестра государственного имущества, своих интернет-ресурсах и специальных информационных стендах в местах, доступных для населения, с периодичностью обновления данных ежеквартально.

Торги (аукционы) по продаже земельных участков или их аренды осуществляются в электронном виде на веб-портале реестра государственного имущества **e-auction.e-qazyna.kz**.



The screenshot shows the website interface for e-auction.e-qazyna.kz. At the top, there is a navigation bar with 'ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВАЯ ЗОНА' and 'ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ, ГОСТЬ'. A prominent red banner reads: 'В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СЕРВИС ОНЛАЙН-ПЛАТЕЖА ЗА УЧАСТИЕ В ЭЛЕКТРОННЫХ АУКЦИОНАХ РАБОТАЕТ МЕДЛЕННО. ПОЭТОМУ СОВЕДУЕМ ОПЛАТУ ГАРАНТИЙНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЧЕРЕЗ ОПЕРАЦИОННЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ БАНКОВ ВТОРОГО УРОВНЯ.' Below this, a land auction listing is displayed for a 6.00-hectare plot in the Aktyubaysky district of the Almaty region. The listing includes details such as the plot number (03:046:129:072), the seller (АО «ИФОРМАЦИОННО-ВЫЧИСЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР»), and the starting bid amount (35,778,600.00 KZT). A red warning box at the bottom of the listing states: 'ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ!!! НЕПОСТУПЛЕНИЕ ДЕПОЗИТА НА СЧЕТ АО «ИНФОРМАЦИОННО-РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР» ЗА ДВА МЕСЯЦА ПО НАЧАЛУ ТОРГОВ ВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКЛОНЕНИЯ ЗАЯВКИ ВЕБ-ПОРТАЛОМ РЕЕСТРА...'.

При отказе местными исполнительными органами в предоставлении права на земельный участок по причине необходимости осуществления такого предоставления на торгах, они должны быть проведены не позднее 90 календарных дней со дня принятия решения об отказе в предоставлении права на земельный участок.

Итоги торгов (аукционов) по продаже земельного участка или предоставлению права аренды земельного участка оформляются протоколом, который размещается на интернет-ресурсе соответствующего уполномоченного органа. На основании протокола в течение 2 рабочих дней заключается договор купли-продажи или аренды земельного участка по форме, утвержденной центральным уполномоченным органом.

Однако для местных исполнительные органы не всегда соблюдают указанные требования и находят различные пути для предоставления земель без проведения торгов.

В результате наиболее привлекательные участки распределяются приближенным к местной власти лицам.

Так, в Западно-Казахстанской области двум братьям, состоявшим на государственной и правоохранительной службе, незаконно предоставлено 34 земельных участка в центре и пригороде Уральска.

В ходе проверок установлено, что без проведения торгов по Карагандинской области предоставлено **715** участков, ЗКО – **319**, Акмолинской – **316**, Костанайской – **305**, Мангистауской – **192**, Актюбинской – **144**, ВКО – **133**, Атырауской – **100**, Павлодарской – **45**, Алматинской – **45**, ЮКО – **35**, СКО – **13**, Жамбылской – **10**, Кызылординской – **2**.

Например, в Абайском районе Карагандинской области предоставлено 112 участков вне торгов. Сумма недопоступлений в бюджет составила 13 млн тенге.

Следует отметить, что при предоставлении коммерческих земель вне конкурса акиматы нередко ссылаются на реализуемые инвестиционные проекты.

Однако подробное изучение материалов указывает, что проекты, якобы являющиеся инвестиционными, не соответствуют предъявляемым требованиям (согласно статье 284 Предпринимательского кодекса инвестиционный проект представляет собой комплекс мероприятий, предусматривающих инвестиции в создание новых, расширение и (или) обновление действующих производств, включая производства, созданные, расширенные и (или) обновленные в ходе реализации проекта государственно-частного партнерства, в том числе концессионного проекта).[13]

Фактически земельные участки предоставляются вне конкурса для строительства ресторанов, магазинов, СТО и т.д.

В других случаях, акиматы практикуют обход конкурсов через предоставление дополнительных участков.

Так, акиматом города Караганды гр. М. в аренду предоставлен дополнительный участок площадью 0,06 га для эксплуатации жилого дома. При этом строение на основном участке введено в эксплуатацию позднее, т.е. после получения дополнительного земельного участка. Более того, впоследствии гр. М. не используя доп. участок по целевому назначению, продает его.

Практика свидетельствует, что **социальные предпринимательские корпорации** (далее – СПК) используются для обхода процедур предоставления земель через торги. Это превратилось в «легальную» схему, которой пользуются аффилированные с СПК лица.

Например, 2 ноября 2016 года СПК «Алматы» обратилось в акимат о предоставлении земельного участка для строительства теннисного комплекса.

За неделю до обращения в акимат в СПК обратилось РОО «Федерация тенниса» с предложением совместной реализации инвестпроекта по строительству теннисного комплекса. В марте 2017 года СПК получила необходимый земельный участок, площадью 1,2 га на праве временного возмездного землепользования (5 лет) и 14 ноября 2017 года отчуждает его РОО «Федерация тенниса» за 9,7 млн. тенге.

Совместная реализация проекта фактически не была осуществлена. В данном случае имело место использование РОО «Федерация тенниса» в качестве посредника - социальной предпринимательской корпорации – с целью получения земельного участка в обход конкурсных процедур.

В соответствии со статьями 9 и 48 Земельного кодекса СПК могут получить земельные участки в оплату уставного капитала либо без проведения торгов исключительно для реализации инвестпроектов.

Согласно пункту 8 статьи 9 Земельного кодекса оформление участка в собственность для пополнения уставного капитала осуществляется только после госрегистрации выпуска объявленных акций.

В свою очередь, процедура выпуска объявленных акций предполагает оценку земельного участка по цене, определяемой оценщиком (рыночной цене), и подачи заявки в уполномоченный орган для госрегистрации выпуска объявленных акций.

Только после указанных процедур, в соответствии со статьями 25 и 26 Закона «Об акционерных обществах» СПК имеет право совершать определенные сделки либо отчуждать имущество третьим лицам.[14]

Прокурорами были выявлены факты реализации СПК участков с нарушением перечисленных норм законодательства (по кадастровой стоимости). К примеру, акиматом Шымкента АО «НК СПК «Шымкент» для пополнения уставного капитала в частную собственность (эмиссия акций не производилась) предоставлен участок под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома с коммерческими объектами, общей площадью 0,26 га (вдоль проспекта Астана). СПК по истечению 2 месяцев реализовало этот участок ТОО «ФЕБ-Строй» за 2,6 млн. тенге, т.е. по кадастровой стоимости.

Необходимо отметить, что по сведениям сайта «Крыша KZ» цена соразмерного коммерческого земельного участка, расположенного вдоль проспекта Астана, начинается с 70 млн. тенге. Таким образом, продажа участков СПК по кадастровой стоимости влечет за собой ущерб в виде недопоступления средств от их реализации по рыночной цене.

Анализ деятельности СПК показывает, что ими допускается распределение земель без инвестпроектов, что противоречит основной их деятельности.

Кроме того, СПК не всегда могут обеспечить своевременное освоение земельных участков либо их использование в соответствии с целевым назначением, что свидетельствует об отсутствии планирования работы.

К примеру, в г. Караганды на земельном участке по адресу микрорайон Степной 4, с целевым назначением «установка и эксплуатация социального павильона» на момент проверки прокуратуры функционировала вулканизация. Аналогично, использовался земельный участок, предоставленный для социального павильона по улице Ермакова, 33 (цветочный киоск).

СЕГМЕНТАЦИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Установлены факты беспорядочного сегментирования участков без соблюдения требований земельного законодательства.

По сведениям Министерства сельского хозяйства за 4 года делению подвергнуто более **72 тыс.** участков.

При этом акиматами сведения о сегментации занижаются или указывается лишь **64 тыс.** участков.

Среди регионов большое количество сегментации произведено в **Алматинской** области. Там свыше **2 тыс.** участков поделены на **49 тыс.** мелких.

Следует отметить, что сегментация участка является правом собственника земельного участка, а местными исполнительными органами утверждается только землеустроительный проект.

Вместе с тем собственниками земельных участков и должностными лицами не всегда соблюдаются требования земельного законодательства.

Например, в Акмолинской области установлены признаки злоупотребления должностными полномочиями при сегментации земель.

Так, постановлением акимата **Аршалынского** района целевое назначение земельного участка площадью **1 га**, принадлежащего гр. Б., изменено со строительства и обслуживания придорожного кафе на строительство индивидуальных жилых домов. В дальнейшем этот земельный участок сегментирован на **14** более мелких, часть которых были распроданы третьим лицам. Однако по плану аула Жибек жолы строительство индивидуальных жилых домов на данной территории не предусмотрено.

В результате допущено незаконное строительство жилых домов (4 дома, 1 фундамент), а остальные собственники не могли реализовать свои права на строительство домов ввиду несоответствия участков генеральному плану.

Такие факты не являются единичными, можно назвать их распространенной практикой.

Кроме того, при наличии поручения Главы государства о запрете на предоставление участков для ИЖС в пригородной 30-ти километровой зоне города Астана, акимат Целиноградского района неправомерно делил участки для строительства коттеджного городка и жилых массивов. В результате бесконтрольной сегментации за 2015-2017 годы **18** больших участков, предназначенных для строительства жилья, разделены на **1 275** отдельных участков для ИЖС.

В Южно-Казахстанской области аким Сайрамского района, при участии председателя земельной комиссии, незаконно вынес постановление о предоставлении земельного участка, общей площадью 50 га для строительства жилого дома, который в дальнейшем был сегментирован на 410 участков.

В другом случае, на основании приказа заместителя руководителя отдела земельных отношений города Актобе земельный участок, площадью 1,0 га с целевым назначением под ИЖС отнесен с села Кызылжар, Благодарного сельского округа в поселок Кирпичный города Актобе, где разделен на 10 участков с утверждением земельного проекта. Разница кадастровой стоимости земельных участков, площадью 1 га составила **1,58 млн.** тенге.

В результате противоправных действий должностных лиц местных исполнительных органов данный земельный участок предоставлен незаконно.

Досудебное расследование по данному факту завершено. Заместитель руководителя ГУ «Отдел земельных отношений города Актобе» судом

признан виновным за совершение уголовного правонарушения, предусмотренного пунктом 3 части 4 статьи 362 Уголовного кодекса.

В другом случае, в городе Семей гр. Ж. предоставлен земельный участок, площадью **0,0387 га** для строительства и обслуживания здания, который без изменения целевого назначения разделен на **15** мелких участков (построены гаражи).

Установлены факты необоснованного изменения целевого назначения участков с целью дальнейшей беспрепятственной их сегментации. К примеру, выявлен факт изменения целевого назначения земли акимом Талгарского района **Алматинской** области после передачи данной территории в черту города Алматы.

Так, постановлением акимата Талгарского района целевое назначение земельных участков гр. С. с ведения личного подсобного хозяйства изменено на строительство и обслуживание гостиницы, ресторана, склада, базара, автомойки, СТО, торгово-развлекательных центров по обслуживанию населения.

В городе **Уральск** незаконно изменено целевое назначение участка, площадью **10,5 га** с ведения сельскохозяйственного производства на личное подсобное хозяйство, который в дальнейшем разделен на **160** частей.

Согласно пункту 3 статьи 97 Земельного кодекса сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в исключительных случаях (статья 90 Земельного кодекса).

Однако за территорией границы населенного пункта села Сортобе **Жамбылской** области сегментирован земельный участок гр. Х., площадью **24,2 га** на **15** мелких участков и земельный участок гр. А. за территорией границы села Аухатты, площадью **1,5 га** на **10** земельных участков с целевым назначением для ведения крестьянского хозяйства.

В другом случае, в селе Кордай на основании протокола итогов аукциона гр. Р. приобрел земельный участок площадью **1,2 га** для строительства и обслуживания комплекса отдыха и оздоровления. Однако в дальнейшем целевое назначение этого участка незаконно изменено на ведение личного подсобного хозяйства. В результате, гр. Р. сегментировал земельный участок на **9** мелких участков.

Вместе с тем первоначальное предоставление земельного участка гр. Р. осуществлено незаконно, так как земельный участок находился в водоохранной полосе реки Шу, в непосредственной близости Казахстанско-Кыргызской границы. По этим нарушениям прокурорами внесены акты прокурорского надзора.

Опыт в области землеустройства ясно показывает: **практика неконтролируемого сегментирования земель требует введения строгих ограничительных мер.** Государство не можем позволить землевладельцам делить участки исключительно по своему усмотрению. Это критически важно для предотвращения хаотичной застройки, сохранения целостности землепользования и обеспечения устойчивого развития территорий.

Сегментация земель ниже установленных минимальных размеров либо не делимых участков.

В соответствии с пунктом 5 статьи 50 Земельного кодекса местными исполнительными органами областей устанавливаются минимальные размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от местных условий и особенностей использования указанных земель.

Однако при предоставлении земель указанной категории местные исполнительные органы не всегда соблюдают указанные нормы Земельного кодекса.

Например, в Улытауском районе **Карагандинской** области минимальный размер земельных участков сельскохозяйственного назначения, который может находиться на праве частной собственности или временного землепользования, был установлен **не менее 50 га**.

Однако земельный участок гр. Н. для ведения крестьянского хозяйства площадью **2627 га** сегментирован на **3** участка, площадь одного из которых составила (0,5961 га), то есть составляет меньше установленной нормы.

В **Жамбылской** области из **31** земельного участка **17** сегментированы крестьянскими хозяйствами на **376** участков, из них **302** ниже минимальных размеров, и **14** участков поделены на **451** мелких участков (площадью от 8 до 50 соток), которые фактически реализованы третьим лицам.

Аналогично ниже установленных пределов по **Алматинской** области разделено **153** участков, Карагандинской – **62**, Кызылординской – **34**, Жамбылской – **14**, СКО – **3**, ВКО – **2**, Костанайской – **1**, Мангистауской – **1**.

Согласно статье 51 Земельного кодекса земельный участок может быть делимым и неделимым. Неделимость земельного участка отражается в идентификационном документе.

В соответствии с требованиями статьи 59 Земельного кодекса не допускается раздел и выдел в натуре земельной доли земельного участка, признанного неделимым.

В нарушение данной нормы приказом руководителя Отдела земельных отношений Бескарагайского района **ВКО** утвержден землеустроительный проект о разделе неделимого участка районного Дома культуры и детско-юношеской спортивной школы на два самостоятельных участка.

В **Атырауской** области в нарушение требований статей 51 и 59 Земельного кодекса осуществлена сегментация **16** неделимых земельных участков для ИЖС, имеющих площади меньше **0,1 га**. Аналогично, разделены неделимые участки в Астане – **6**, Кызылординской области – **31**.

ЗЕМЕЛЬНАЯ КОМИССИЯ

Решение о предоставлении земельного участка принимается на основании положительного заключения земельной комиссии и землеустроительного проекта.

Земельная комиссия – коллегиальный орган при местных исполнительных органах для рассмотрения заявлений и подготовки заключений о предоставлении прав на земельные участки (об определении

победителя конкурса по предоставлению права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства), об изменении целевого назначения земельных участков (за исключением земель населенных пунктов) и о переводе земель водного фонда в земли других категорий.

Формирование состава земельной комиссии, разработка положения о ней и направление на утверждение в соответствующий местный представительный орган относится к компетенции местного исполнительного органа. [15]

Типовое положение о земельной комиссии утверждено приказом Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан – Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 27 августа 2018 года №359. [16]

Количество членов земельной комиссии должно быть нечетным и **не менее 9**. Состав регулируется статьей 43 Земельного кодекса. На заседании должно быть не менее 2/3 от общего количества членов.

Заседание земельной комиссии фиксируется с помощью аудио- и видеозаписи. При проведении проверки прокурорам рекомендуется запросить данные записи в целях проведения сверки данных с протокольными решениями.

Не исключены факты отсутствия членов земельной комиссии на заседаниях, не обеспечения кворума, не заявления самоотводов при рассмотрении заявок близких родственников.

Предлагается также проверить фактическое нахождение членов земельной комиссии на период заседаний на территории Республики Казахстан с использованием возможностей СИОПСО.

Необходимо проверить обоснованность отказов в предоставлении земельных участков, провести аналогию с фактами оформления прав на аналогичных условиях.

НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И/ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИХ С НАРУШЕНИЕМ

Статьями 92 и 93 Земельного кодекса определен порядок принудительного изъятия у собственника и землепользователя земельного участка, не используемые по назначению, не освоенные и с нарушением земельного законодательства.

Сроки и условия освоения участков определяются местными исполнительными органами в зависимости от целевого назначения предоставляемых земель и их правового режима.

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 Земельного кодекса, за исключением земельного участка, находящегося в частной собственности

граждан Республики Казахстан для индивидуального жилищного строительства.

Поэтому по участкам, предоставленным под строительство объектов, в первую очередь необходимо изучить всю документацию, относящуюся к возводимому объекту (наличие разрешительных документов, проектной документации, архитектурно-планировочного задания, прохождения согласительных процедур, и т.д.).

В свою очередь, необходимо дать оценку по замороженным объектам (долгостроям) и участкам, находящимся в залоге в финансовых организациях.

По каждому выявленному нарушению необходимо обеспечить вручение собственникам уполномоченным органом предписаний об устранении нарушений земельного законодательства (моментом выявления факта неиспользования земельного участка считается дата вручения собственнику земельного участка или землепользователю предписания).

Данная мера является необходимой для обеспечения надлежащего исполнения процедуры принудительного изъятия **земельных участков, которые остаются** неиспользуемыми **или** эксплуатируются с нарушением установленных норм, **согласно положениям** статьи 94 Земельного кодекса.

Кроме того нужно охватить вопросы продления сроков аренды участков. Для этого надо изучить материалы, подтверждающие освоение земель по целевому назначению, наличие действующей утвержденной градостроительной документации и других документов, удостоверяющих необходимость продления срока аренды (пункт 2 статьи 37 Земельного кодекса).

Отдельно следует обратить внимание на качество работы местных исполнительных органов по возврату неиспользуемых земельных участков.

Практика показывает, что перед внесением исков местными исполнительными органами не обеспечивается полнота соответствующих мер в отношении землевладельцев, в т.ч. по привлечению к административной ответственности за неисполнение предписания государственного органа по статье 462 (невыполнение предписания) Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях (далее - КоАП).

РЕЕСТР ЛИЦ, У КОТОРЫХ ИЗЪЯТЫ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Допускаются факты не включения в реестр уполномоченного органа недобросовестных землепользователей, у которых принудительно изъяты участки.

Так, в реестре физических и юридических лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки на территории Республики Казахстан, размещенном на сайте Министерства сельского хозяйства (далее – Реестр), не имелись сведения о землепользователях по Карагандинской области, у которых судом принудительно изъяты земельные участки.

В Костанайской области в реестр не включено 5 лиц, ЮКО – 10, город Алматы – 13.

Акиматы должны в течение 3 рабочих дней на основании вступившего в законную силу решения суда направить информацию в центральный уполномоченный орган.

В этой связи при анализе состоявшихся судебных актов по изъятию земельных участков у недобросовестных землепользователей, нужно проверить вопросы на предмет включения этих лиц в реестр.

Следует отметить, что согласно действующему законодательству, землепользователям, включенным в вышеуказанный реестр, предоставление земельных участков запрещается.

Срок нахождения в реестре – 3 года.

В связи с этим при проведении проверок и анализов, касающихся правомерности предоставления земельных участков, рекомендуется осуществлять проверку на предмет включения указанных лиц в данный реестр.

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ПРОКУРОРА

Службой по защите общественных интересов Генеральной прокуратуры Республики Казахстан предлагается нижеследующий пошаговый Алгоритм действий при проведении анализов и проверок в сфере земельного законодательства.

Последовательность действий проверяющего выглядит следующим образом:

- 1) подготовка к проверке;
- 2) проведение проверки;
- 3) систематизация и анализ собранных данных;
- 4) составление итоговой справки;
- 5) реагирование на выявленные нарушения;
- 6) проверка исполнения актов надзора прокурора. [17]

ПОДГОТОВИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Изучить законодательство, регламентирующее порядок предоставления земель, в том числе:

- ✓ Земельный кодекс;
- ✓ Кодекс «Об административных правонарушениях»; [18]
- ✓ Закон «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»; [19]
- ✓ Закон «Об административно-территориальном устройстве Республики Казахстан»; [20]
- ✓ Правила резервирования земель (утверждены приказом Министра национальной экономики от 28 февраля 2015 года №178); [21]
- ✓ Правила рационального использования земель сельскохозяйственного назначения (утверждены приказом Министра сельского хозяйства от 17 января 2020 года №7); [22]
- ✓ Правила организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права аренды земельных участков в электронном виде на веб-портале реестра государственного имущества (утверждены приказом Министра сельского хозяйства от 15 октября 2021 года № 297);

✓ Правила организации и проведения торгов по продаже земельного участка или права аренды земельного участка (утверждены приказом Министра национальной экономики от 31 марта 2015 года №290, утратили силу в 2021 году); [23]

✓ Правила организации и проведения конкурсов при предоставлении земельных участков в аренду для ведения сельскохозяйственного производства (утратили силу приказом Заместителя Премьер-Министра – Министра сельского хозяйства от 11 ноября 2016 года №474); [24]

✓ Правила выявления земельных участков, предназначенных для строительства объектов и не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан (утверждены приказом и.о. Министра национальной экономики от 15 декабря 2015 года №770, утратили силу в 2018 году); [25]

✓ Правила выявления земельных участков, не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан (утверждены приказом заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан – Министра сельского хозяйства от 5 мая 2018 года № 194). [26]

1.2. Изучить обращения физических и юридических лиц, касающиеся земельных вопросов.

1.3. Изучить имеющиеся публикации в СМИ, социальных сетях в т.ч. о незаконном предоставлении земельных участков, наличии неосвоенных земель и др.

1.4. Посредством судебного кабинета (office.sud.kz) или Аналитического центра изучить состоявшие судебные споры по земельным вопросам, в том числе по обжалованию действий и актов местных исполнительных и контролирующих органов. К примеру, об обжаловании постановлений местных исполнительных органов, об обжаловании предписаний органов по контролю за использованием и охраной земель.

Из всех имеющихся судебных актов выделяются те, которыми требования истцов были удовлетворены, то есть постановления акиматов, действия акимов и государственных органов признавались незаконными.

1.5. Посредством Аналитического центра изучить практику рассмотрения дел об административных правонарушениях уполномоченными органами, а также практику их судебного обжалования.

Допустим, практику рассмотрения дел по статье 136 КоАП РК (нарушение права государственной собственности на землю), 137 (нарушение земельного законодательства при предоставлении права на земельный участок и при изменении целевого назначения) и т.д.

1.6. Изучить данные об исполнении судебных решений по искам государственных органов по спорам, вытекающим из земельных правоотношений.

К примеру, сведения об исполнении решений судов об освобождении самовольно занятых земель и сносах возведенных строений.

1.7. Изучить материалы досудебных расследований, судебных приговоров по уголовным делам в сфере земельных правоотношений.

1.8. Изучить сайт Крыша.kz на предмет незаконной реализации земельных участков (к примеру, продажа земельных участков с целевым назначением

ИЖС на праве частной собственности, но без наличия самого строения) или концентрации большого количества участков в одних руках.

1.9. Изучить ранее внесенные акты надзора в сфере нарушений земельного законодательства. В том числе можно использовать данные из Аналитического центра.

1.10. Направить в органы государственных доходов запрос о предоставлении сведений и материалов:

- о поступлении в бюджет налоговых отчислений и других обязательных платежей по договорам купли-продажи, аренды земельных участков.

- о поступлении из органов по контролю за использованием и охраной земель сведений о лицах, не использующих и использующих земельные участки с нарушением законодательства, для последующего применения к ним десятикратной ставки земельного налога.

- о применении к лицам, не использующим и использующим земельные участки с нарушением законодательства, десятикратной ставки земельного налога.

1.11. Направить запрос в отделы сельского хозяйства о предоставлении сведений о наличии зарегистрированного скота и урожая за землепользователями (для установления фактов предоставления земель лицам, у которых нет скота или урожая).

1.12. Направить в местные исполнительные органы запросы о предоставлении следующих сведений и материалов:

- внутренние акты, регламентирующие деятельность уполномоченных органов (положение, регламент, акт о распределении обязанностей и др.);

- совместное решение областного маслихата и акимата по установлению предельно допустимых минимальных размеров сельхозземель (проверить не предоставлялись ли земельные участки меньше установленного минимального размера);

- список земель, предоставленных для ИЖС, ЛПХ (посредством дистанционного мониторинга земель через геопортал Генеральной прокуратуры geokgs.garysh.kz проверить наличие строений/домов);

- список земель, предоставленных для строительства;

- список земель, предоставленных для сельского хозяйства (посредством дистанционного мониторинга земель через геопортал Генеральной прокуратуры zher.garysh.kz проверить наличие посевов/скота);

- протокольные решения земельной комиссии об итогах конкурса по предоставлению права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства;

- список земель, предоставленных вне торгов инвесторам;

- список сегментированных земельных участков;

- список земель, с изменением целевого назначения (при изменении целевого назначения проверить его соответствие Генплану, проектам детальной планировки);

- список земельных участков, выведенных из собственности государственных юридических лиц;

- решения о расширении границ населенных пунктов;

- список неиспользуемых и используемых с нарушением земель;

- список лиц, которым продлены права аренды (проверить на добросовестность землепользователей на предмет надлежащего использования, наличие скота или урожая, строений, не привлекались ли к ответственности за неиспользование земельного участка и т.д.);

- список лиц, которым было отказано в предоставлении земель (причины, обоснование). А в дальнейшем проверить, не было ли этим лицам представлен земельный участок (при неизменности представленных документов и изменении обстоятельств испрашиваемого участка), а также были ли организованы торги по данным участкам;

- сведения об обеспечении инженерными сетями (водо и энергоснабжение) районы для ИЖС.

1.13. Направить в контролирующие органы запросы о предоставлении следующих сведений и материалов:

- сведения о проведенных проверках с отражением сведений об их количестве, проверяемых объектах, месте их расположения, выявленных нарушениях, внесенных предписаниях, поданных судебных исках и результатах их рассмотрения;[17]

- сведения о внесенных предписаниях с требованием использовать участок по назначению (приступить к освоению земельного участка);[17]

1.14. Посредством СИО ПСО изучить возможность наличия аффилированности лиц, которым предоставлялись земельные участки с должностными лицами местных исполнительных или контролирующих органов, членов земельной комиссии (состоят ли в родственных или близких связях);

1.15. Посредством СИО ПСО изучить список лиц, состоящих в очереди на получение земель под ИЖС (возможно лица уже ранее получали участок либо умерли и т.д.).

Данный перечень не является исчерпывающим и может быть дополнен с учетом особенности региона.

ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРКИ

2.1. Изучить журнал регистрации актов акимата, акима для проведения сверки с ранее представленными данными в рамках запроса (поиск скрытых постановлений);[17]

2.2. Изучить постановления акимата о предоставлении/изменении целевых назначений/отказе в предоставлении земельных участков; [17]

К примеру, земельный участок для строительства объекта первоначально предоставляется лишь во временное пользование, только после ввода объекта в эксплуатацию в частную собственность (статья 44-1 Земельного кодекса). [17]

Аналогично, земельный участок под ИЖС также изначально предоставляется во временное пользование. [7]

При нарушении данных норм, нужно принимать меры по их опротестованию либо обжалованию в суд. [7]

2.3. Проверить полномочия местного исполнительного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка в частную собственность или пользование, в соответствии с требованиями статей 16, 17,

18, 19 Земельного кодекса (К примеру, акиматом района был предоставлен земельный участок для целей недропользования, тогда как это относится к компетенции акимата области);[7]

2.4. Проверить обоснованность отклонения конкурсных заявок при проведении конкурсов (торгов) земельных участков;

2.5. Проверить фактическое участие членов земельной комиссии, путем изучения видео материалов заседаний; (проверить посредством СИО ПСО возможные выезды зарубеж членов земельной комиссии во время заседаний.)

2.6. Установить утверждены ли проекты детальной планировки и генеральный план населенного пункта;

2.7. Проверить соответствуют ли целевое назначение земельных участков проектам детальной планировки.

К примеру, проектом детальной планировки на данном участке предусмотрена рекреационная зона (парк), а целевое назначение предоставленного земельного участка эксплуатация автомойки.

Электронные версии генеральных планов и проектов детальных планировок содержатся в соответствующих базах органов архитектуры и градостроительства.

Согласно статье 43 Земельного кодекса предоставление земельных участков осуществляется на основании **заявления лица**, заинтересованного в их получении.

При рассмотрении обращений уполномоченный орган определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному **целевому назначению** в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами.

Предложения о возможности использования земельного участка предоставляются **в комиссию** для рассмотрения и подготовки заключения, поэтому нужно дать оценку ее работе.

На основании заключения комиссии подготавливаются землеустроительный проект и проект решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок.

Необходимо **обратить внимание** на применение местными исполнительными органами статьи 48 Земельного кодекса, согласно которому все земли, находящиеся в госсобственности, **должны предоставляться на торгах**.

Торги проводятся согласно Правилам организации и проведения торгов по продаже земельного участка или права аренды земельного участка (утверждены приказом Министра сельского хозяйства от 15 октября 2021 года №297).

В случае предоставления земель без проведения торгов нужно проверить соответствие целевого назначения предоставляемого участка одному из исключительных случаев, предусмотренных статьей 48 Земельного кодекса.

Например, если участок предоставляется для реализации инвестиционного проекта, надо сделать акцент на наличие такого проекта.

Все это можно установить, изучив земельно-кадастровое дело, которое должно содержать следующий пакет документов:

1. Заявление о предоставлении права на земельный участок;

2. Предложение уполномоченного органа архитектуры и градостроительства о возможности использования испрашиваемого участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием;

3. Предварительный выбор земельного участка (на земельную комиссию должен быть вынесен акт выбора и согласования земельного участка);

4. Заключение земельной комиссии о предоставлении участка (заключение составляется в форме протокольного решения);

5. Утвержденный землеустроительный проект;

6. Постановление акимата о предоставлении права на участок (решение принимается на основании положительного заключения комиссии и землеустроительного проекта);

7. Договор купли-продажи или временного возмездного (безвозмездного) землепользования;

8. Идентификационный документ на землю (за исключением участка, предназначенного для строительства объектов в черте населенного пункта, далее – госакт).

Отсутствие этих документов в земельно-кадастровых делах может свидетельствовать о нарушениях порядка предоставления земель.

Также должны быть охвачены вопросы по соблюдению требований законодательства при предоставлении земельного участка для строительства объекта в черте населенного пункта.

Справочно: законодательством запрещено предоставление земельных участков для строительства без наличия проектов детальной планировки или генеральных планов населенных пунктов.

Предоставление такого участка производится в следующей последовательности:

1. Принятие к рассмотрению заявления о предоставлении соответствующего права на участок;

2. Предварительный выбор земельного участка (орган архитектуры и градостроительства подготавливает акт выбора участка с его ситуационной схемой);

3. Согласование предварительного выбора участка посредством информационных систем либо на бумажных носителях;

4. Составление земельно-кадастрового плана (далее – ЗКП);

Справочно: ЗКП должен включать в себя: кадастровый номер участка; план участка; площадь; целевое назначение; ограничения и обременения; делимость или неделимость участка; сведения о смежных собственниках и землепользователях; кадастровую стоимость участка или стоимость права землепользования.

ЗКП является неотъемлемой частью постановления акимата, при его отсутствии данное решение считается недействительным.

5. Принятие постановления акиматом о предоставлении права на землю с приложением ЗКП;

6. Заключение договора временного возмездного (безвозмездного) землепользования.

Выкуп предоставленного в землепользование участка в частную собственность производится **после ввода объекта в эксплуатацию.**

В рамках проверок прокуратуры правомочны привлекать специалистов других органов, направлять в органы контроля требования о назначении проверок, по результатам проверочных мероприятий в своих представлениях

требовать от них принятия мер по устранению нарушений, в т.ч. привлечению к административной ответственности, доначислению и взысканию сумм ущерба, внесению предписаний, приостановлению деятельности, расторжению договоров, отзыву лицензий и другое.

В то же время остается неоднозначной судебная практика по вопросам принятия мер органами контроля и надзора по актам прокуроров.

В одних случаях суды считают, что на основании представлений прокуроров уполномоченные органы вправе принимать необходимые меры по устранению нарушений без проведения своих проверок (предписания, административные протокола, заявление исков и т.д.).

В других, наоборот, суды признают незаконными акты контролирующих органов либо отказывают в их исках, принятых (внесенных) во исполнение представлений прокуроров.

Основание – если уполномоченный орган проверку в соответствии с Административным процедурно-процессуальным кодексом (далее- АППК) не проводил, он не может принять меры на основании представления прокурора.

Такое положение и правовая неопределенность в отдельных случаях ставят под угрозу качественную реализацию поручений Президента, в т.ч. по проводимым проверкам.

В связи с этим, а также в целях недопущения фактов оспаривания и признания судом незаконными мер, актов и решений контролирующих органов, принятых на основании актов прокурорского надзора и реагирования, обеспечения прав субъектов предпринимательства, интересов общества и государства, Генеральной прокуратурой Республики Казахстан указано на необходимость учета, что специалисты иных органов и организаций, в т.ч. уполномоченных осуществлять надзорные и контрольные функции, к участию в проверке привлекаются исключительно для дачи ими соответствующего заключения (ст.10 ч.1 п.7 Конституционного закона).

При этом такое заключение не является основанием для принятия мер по устранению нарушений законности этим органом, в т.ч. на основании актов надзора и реагирования, без проведения им своей собственной проверки в соответствии с действующим законодательством.

Поэтому прокурорам по результатам своих проверок и анализов, в т.ч. с учетом заключений привлеченных специалистов, необходимо самостоятельно принимать исчерпывающие меры по устранению нарушений законности, в том числе путем возбуждения дел об административных правонарушениях, подачи исков, начала досудебного расследования и т.д., не поручая их другим контролирующим и уполномоченным органам.

В случае проведения комплексных проверок, в т.ч. по вопросам, входящим в компетенцию других уполномоченных контролирующих и надзорных органов, или если принятие мер выходит за рамки полномочий прокурора (*предписание, приостановление деятельности, уведомление, расторжение договоров и т.д.*), необходимо своевременно, в установленном законом порядке, направлять соответствующим органам требование о проведении проверки с обязательным уведомлением прокурора о ее результатах.

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ И АНАЛИЗ СОБРАННЫХ ДАННЫХ

В контексте прокурорской практики, **незаконность предоставления земельного участка** всегда материализуется в виде **неправомерного постановления**. Однако, как показывает обширный опыт, **основания для признания такого постановления незаконным** чрезвычайно разнообразны.

Например, в одном случае акт может быть признан недействительным ввиду **нарушения требований утверждённого проекта детальной планировки**. В другом — из-за **полного отсутствия** такового. Не менее распространены ситуации, когда земельный участок предоставляется **без обязательного проведения торгов**, что является грубым нарушением установленного порядка. Перечень подобных нарушений не исчерпывается указанными примерами.

Следовательно, для обеспечения адекватного восприятия и эффективного использования собранной информации, **целесообразно осуществлять классификацию и учёт выявленных нарушений по видовым признакам**, то есть на основе **общих характеристик их совершения**. Такой подход позволяет не только систематизировать данные, но и выявлять типовые схемы нарушений, что крайне важно для разработки эффективных мер прокурорского реагирования и профилактики.

ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ И СОСТАВЛЕНИЕ СПРАВКИ

По результатам проверки необходимо подготовить справку, в которой должны быть отражены все выявленные нарушения, строго в соответствии с их систематизацией. Особое внимание уделите указанию на принесенные протесты по незаконным правовым актам, если таковые имели место в ходе проверки.

Важнейшая часть справки — это аналитические выводы проверяющего относительно причин допущенных нарушений и обстоятельств, способствовавших их совершению. Необходимо идентифицировать всех виновных лиц, дать квалифицированную оценку их действиям (или бездействию) и детально изложить это в справке.

В завершающей части справки следует чётко обозначить комплекс мер, необходимых для устранения выявленных нарушений и их последствий. Кроме того, необходимо сформулировать конкретные предложения по мерам прокурорского реагирования и разработать инициативы профилактического характера, направленные на недопущение подобных нарушений в будущем.

В случае выявления признаков, указывающих на наличие уголовного правонарушения в действиях сотрудников проверяемого органа или организации, в справке необходимо поставить вопрос о направлении материалов проверки в соответствующие органы уголовного преследования.

Подготовленная справка подлежит представлению руководителю прокуратуры для утверждения. После утверждения она должна быть направлена руководителю проверяемого органа для ознакомления.

РЕАГИРОВАНИЕ НА ВЫЯВЛЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ

После завершения проверочных мероприятий органов прокуратуры и уполномоченных органов контроля и надзора (по требованиям прокурора), их результаты обобщаются прокуратурой, и акты прокурорского надзора (реагирования) об устранении нарушений законности, причин и условий им способствовавших **вносятся, прежде всего, в адрес проверяемого субъекта.**

Генеральной прокуратурой указано на исключение практики направления в уполномоченные контролирующие и надзорные органы представлений с требованиями принятия к субъекту прокурорской проверки мер по устранению нарушений, установленных прокурором, в т.ч. с привлечением специалистов этих органов и на основании их заключений.

Акты реагирования и надзора в адрес органов государственного контроля и надзора можно вносить исключительно по фактам бездействия, ненадлежащего выполнения должностных обязанностей их сотрудниками, либо по нарушениям, допущенным при проведении контрольных мероприятий, а равно причин и условий нарушений законности, устранение которых входит в их компетенцию (*например, нормативного либо законодательного характера*).

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Согласно статьям 147, 148 Земельного кодекса уполномоченный орган по контролю за использованием и охраной земель, в случае выявления нарушения законности при выделении земельных участков, вправе обратиться с иском в суд.

В отдельных регионах складывается неоднозначная практика относительно подсудности исков Департаментов по управлению земельными ресурсами (далее – Уполномоченный орган). В результате Уполномоченный орган фактически лишен правовой возможности для осуществления возложенных на него законом задач.

Проблема обусловлена одновременным оспариванием Уполномоченным органом решений местного исполнительного органа и последующих сделок с землей в гражданском суде.

Между тем дела об обжаловании актов местных исполнительных органов подведомственны административным судам, об оспаривании сделок – гражданским.

В частности, гражданские суды прекращают производства по делу или отказывают в принятии исков Уполномоченного органа об отмене неправомερных актов местных исполнительных органов и недействительности последующих сделок, ссылаясь на то, что они должны рассматриваться в порядке административного судопроизводства.

В то же время административные суды не вправе рассматривать иски государственных органов, поданные в защиту интересов государства. В отличие от гражданского судопроизводства, таким правом АПК наделяет только прокурора. [27]

Все остальные государственные органы в пределах своей компетенции могут обратиться в суд с иском о защите интересов других лиц или неопределенного круга лиц (ч.2 ст.9, ч.3 ст.31 АППК).

В этой связи Генеральная прокуратура в 2024 году ориентировала Верховный Суд о необходимости выработки единой правоприменительной практики.

В ответ судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда разъяснила местным судам, что иски Уполномоченного органа об отмене актов местных исполнительных органов о предоставлении земельного участка и признании заключенных на их основании сделок недействительными должны рассматриваться в порядке гражданского судопроизводства. В части требования об отмене актов местных исполнительных органов судам необходимо принимать процессуальные решения с учетом положений части третьей статьи 83 АППК.

Согласно части третьей статьи 83 АППК административный акт прекращает действие с момента наступления событий, предусмотренных административным актом, исполнения его требований.

Это означает, что с момента заключения договора (купли-продажи, аренды земельного участка) решение местных исполнительных органов прекращает свое действие в связи с исполнением.

В дальнейшем обжалованию подлежит только сам договор, как единственный правоустанавливающий документ на землю.

Оспаривание сделок - подведомственность гражданских судов. В этом случае необходимость оспаривать решение местных исполнительных органов и обращаться в административный суд отпадает.

Уполномоченному органу для возврата незаконно предоставленного участка в госсобственность достаточно оспорить правоустанавливающий документ, то есть только договор.

Однако когда отсутствует гражданско-правовой договор (например, при безвозмездном предоставлении земельного участка) правоустанавливающим документом выступает сам административный акт (решение акима), который может быть оспорен в СМАС только прокурором, если это необходимо для предотвращения необратимых последствий для жизни, здоровья людей либо безопасности Республики Казахстан (пп.2) ч.3 ст.31 АППК).

Вместе с тем из системного анализа положений Гражданского, Земельного кодексов и Закона «О государственном имуществе» следует, что гражданско-правовой договор должен заключаться в любом случае, несмотря на возмездный или безвозмездный характер перехода прав на земельный участок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 235 Гражданского кодекса право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В силу статьи 384 Гражданского кодекса договоры бывают возмездными и безвозмездными. Безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется

предоставить что -либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.[28]

Согласно подпункту 3) пункта 1 статьи 83 Закона «О государственном имуществе» одним из оснований прекращения имущественных прав государства (Республики Казахстан или административно-территориальной единицы) является предоставление земельных участков в частную собственность. [29] При этом согласно статьи 115 Закона «О государственном имуществе» передача земельных участков в частную собственность осуществляется в рамках специальных процедур, предусмотренных Земельным кодексом, путем отчуждения.

Таким образом, местным исполнительным органом принимается решение о предоставлении права частной собственности на участок. Переход этого права из государственной в частную реализуется посредством сделки об отчуждении.

Поэтому даже в случае безвозмездного предоставления земельного участка в собственность следует заключать договор безвозмездной передачи имущества. Наличие договора определяет предмет спора и переводит его в подведомственность гражданских судов, позволяя прокурору не подменять функции иных государственных органов.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

За нарушение земельного законодательства предусмотрена **административная ответственность:**

статья 136 КоАП РК «Нарушение права государственной собственности на землю»;

статья 137 КоАП РК «Нарушение земельного законодательства Республики Казахстан при предоставлении права на земельный участок и при изменении целевого назначения земельного участка»;

статья 341 КоАП РК «Соккрытие информации о наличии земельных участков для жилищного строительства, специального земельного фонда»;

статья 338 КоАП РК «Нерациональное использование или неиспользование земель сельскохозяйственного назначения»;

статья 339 КоАП РК «Невыполнение обязанностей собственниками земельных участков и землепользователями по использованию земельных участков»;

статья 337 КоАП РК «Порча земли»;

статья 340 КоАП РК «Невыполнение обязанностей по приведению временно занимаемых земель в состояние, пригодное для дальнейшего использования по назначению»;

статья 342 КоАП РК «Искажение сведений государственной регистрации, учета и оценки земель»;

статья 342-1 КоАП РК «Нарушение в области ведения государственного земельного кадастра».

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства предусмотрена **статьей 332 Уголовного Кодекса**

Республики Казахстан «Порча земли» за засорение земли промышленными, бытовыми или иными выбросами или отходами, а равно отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с пестицидами, ядохимикатами, удобрениями, стимуляторами роста растений или иными опасными химическими, радиоактивными или биологическими веществами при их хранении, использовании, транспортировке или захоронении, если эти деяния повлекли или могли повлечь причинение крупного ущерба или причинили вред здоровью человека. [30]

Наряду с этим, по результатам проверки в сфере соблюдения земельного законодательства органами прокуратуры могут быть внесены представления об устранении нарушений законности, протест на незаконный акт местных исполнительных органов или на их действия, заявление в суд, постановление о привлечении к дисциплинарной ответственности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение представленных методических рекомендаций по осуществлению прокурорского надзора за законностью предоставления земельных участков следует подчеркнуть важность этой темы в контексте правоприменительной практики и обеспечения законности в сфере земельных отношений. Прокурорский надзор выполняет ключевую роль в защите прав граждан и интересов государства, обеспечивая контроль за соблюдением законодательства при предоставлении земельных участков.

Эффективное осуществление прокурорского надзора требует от прокуроров высокой квалификации, глубокого понимания земельного законодательства, а также навыков анализа и оценки правомерности действий государственных органов. Важно, чтобы прокуроры не только выявляли нарушения, но и способствовали их устранению, рекомендовали меры по улучшению правоприменительной практики.

Настоящие рекомендации призваны помочь слушателям Академии правоохранительных органов в овладении необходимыми знаниями и навыками, которые позволят им эффективно выполнять свои обязанности в области прокурорского надзора. Мы надеемся, что предложенные материалы будут способствовать повышению уровня профессиональной подготовки и укреплению правопорядка в стране.

Применение данных рекомендаций на практике поможет создать более прозрачную и законную систему управления земельными ресурсами, что, в свою очередь, будет способствовать устойчивому развитию общества и экономики Республики Казахстан.

Наряду с этим, подготовленные методические рекомендации разработаны в помощь преподавателям Академии правоохранительных органов по организации обучения, разработке учебно-методических комплексов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Республики Казахстан: принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000> (дата обращения: 09.06.2025);
2. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442> (дата обращения: 09.06.2025);
3. Послание Главы государства народу Казахстана от 1 сентября 2020 года «Казахстан в новой реальности: время действий» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2000002020> (дата обращения: 09.06.2025);
4. Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство: приказ и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 27 марта 2015 года № 255 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010871> (дата обращения: 09.06.2025);
5. Об утверждении Правил приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно, а также без формы акта приемки: приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 13 декабря 2017 года №867 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1700016165> (дата обращения: 09.06.2025);
6. Об утверждении Правил организации и проведения конкурса по предоставлению права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства: приказ Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 20 декабря 2018 года №518 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800018048> (дата обращения: 09.06.2025);
7. Об утверждении предельных (максимальных) размеров земельных участков сельскохозяйственного назначения по видам сельскохозяйственных угодий в пределах республики и одного административного района (города), области, которые могут находиться на праве временного землепользования у гражданина Республики Казахстан для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, негосударственного юридического лица Республики Казахстан без иностранного участия и его аффилированных лиц для ведения сельскохозяйственного производства: постановление Правительства Республики Казахстан от 25 января 2023 года №42 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2300000042> (дата обращения: 09.06.2025);
8. Об утверждении типового договора временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства: приказ Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан

от 30 января 2019 года №41 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1900018267> (дата обращения: 09.06.2025);

9. Об утверждении типового договора купли-продажи земельного участка: приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 26 сентября 2019 года № 354 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1900019436> (дата обращения: 09.06.2025);

10. О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательства: указ Президента Республики Казахстан от 6 мая 2016 года №248 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U1600000248> (дата обращения: 09.06.2025);

11. СПРАВЕДЛИВОЕ ГОСУДАРСТВО. ЕДИНАЯ НАЦИЯ. БЛАГОПОЛУЧНОЕ ОБЩЕСТВО: послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана от 1 сентября 2022 года [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://adilet.zan.kz/rus/docs/K22002022_2 (дата обращения: 09.06.2025);

12. Об утверждении Правил организации и проведения торгов (аукционов) по продаже земельных участков или права аренды земельных участков в электронном виде на веб-портале реестра государственного имущества: приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 15 октября 2021 года №297 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2100024803> (дата обращения: 09.06.2025);

13. Предпринимательский кодекс Республики Казахстан: от 29 октября 2015 года №375-V ЗРК [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000375> (дата обращения: 09.06.2025);

14. Об акционерных обществах: закон Республики Казахстан от 13 мая 2003 года №415 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z030000415> (дата обращения: 09.06.2025);

15. Сборник нормативно-правовых актов по земельным правоотношениям и обобщения судебной практики [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://shymkent.sud.kz/rus/content/sbornik-normativno-pravovyh-aktov-po-zemelnyim-pravootnosheniyam-i-obobshcheniya-sudebnoy> (дата обращения: 09.06.2025);

16. Об утверждении Типового положения о земельной комиссии: приказ Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан – Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 27 августа 2018 года №359 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800017400> (дата обращения: 09.06.2025);

17. Джаксыбеков А.С. Проблемы прокурорского надзора за применением земельного законодательства [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://mir-zakona.kz/wp-content/uploads/2022/10/%D0%9C%D0%B8%D1%80-%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0-%E2%84%965-6-2022-end.pdf> (дата обращения: 09.06.2025);

18. Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях: от 5 июля 2014 года №235-V [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1400000235> (дата обращения: 09.06.2025);

19. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан: закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года №242 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242> (дата обращения: 09.06.2025);

20. Об административно-территориальном устройстве Республики Казахстан: закон Республики Казахстан от 8 декабря 1993 года №2572-ХІІ [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z930004200> (дата обращения: 09.06.2025);

21. Об утверждении Правил резервирования земель: приказ Министра национальной экономики от 28 февраля 2015 года №178 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500011337> (дата обращения: 09.06.2025);

22. Об утверждении Правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и внесении изменений и дополнения в некоторые приказы Министра сельского хозяйства Республики Казахстан: приказ Министра сельского хозяйства от 17 января 2020 года №7 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000019893> (дата обращения: 09.06.2025);

23. Об утверждении Правил организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка, в том числе в электронном виде: приказ Министра национальной экономики от 31 марта 2015 года №290, утратил силу приказом от 15 октября 2021 года [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010937> (дата обращения: 09.06.2025);

24. Об утверждении Правил организации и проведения конкурсов при предоставлении земельных участков в аренду для ведения сельскохозяйственного производства: совместный приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 2 марта 2005 года N 165 и Председателя Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 25 февраля 2005 года N 24-п, утратил силу 11 ноября 2016 года №474 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V050003518> (дата обращения: 09.06.2025);

25. Об утверждении Правил выявления земельных участков, предназначенных для строительства объектов и не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан: приказ и.о. Министра национальной экономики от 15 декабря 2015 года №770, утратил силу 5 мая 2018 года [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500012624> (дата обращения: 09.06.2025);

26. Об утверждении Правил выявления земельных участков, не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан: приказ заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан – Министра сельского хозяйства от 5 мая 2018 года № 194 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016949#z6> (дата обращения: 09.06.2025);

27. Административный процедурно-процессуальный кодекс Республики Казахстан: от 29 июня 2020 года №350-VI [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2000000350> (дата обращения: 09.06.2025);

28. Гражданский кодекс Республики Казахстан: от 27 декабря 1994 года №268-XIII [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000> (дата обращения: 09.06.2025);

29. О государственном имуществе: закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000413> (дата обращения: 09.06.2025);

30. Уголовный кодекс Республики Казахстан: от 3 июля 2014 года №226-V ЗРК [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2000000350> (дата обращения: 09.06.2025).