

АКАДЕМИЯ ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ
ПРИ ГЕНЕРАЛЬНОЙ ПРОКУРАТУРЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ТАМАБАЕВ НУРСУЛТАН МАРАТОВИЧ

Актуальные проблемы реализации права временного возмездного
землепользования (аренды)

Диссертация на соискание степени
магистр национальной безопасности и военного дела
по образовательной программе 7М12303 «Правоохранительная
деятельность»
(научное и педагогическое направление)

Научный руководитель: доцент кафедры
общеюридических дисциплин,
Амерханов Р.А., к.ю.н., младший советник
юстиции

Научный консультант: главный научный
сотрудник МНИИ Бекишева С.Д., д.ю.н.,
старший советник юстиции

г.Косшы, 2022 год

ТҮЙІНДЕМЕ

Диссертациялық жұмыс Қазақстан Республикасындағы уақытша өтеулі жер пайдалану құқықтарын жүзеге асырудың өзекті мәселелеріне арналған. Жұмыста жерді жалға беру мерзімін ұзарту мен ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдаланудың түйткілді мәселелеріне назар аударылған. Қазақстан Республикасының Жер кодексіне өзгерістер енгізу ұсынылып отыр.

РЕЗЮМЕ

Диссертация посвящена актуальным вопросам реализации прав временного возмездного землепользования Республики Казахстан. В работе уделяется внимание проблемным вопросам продления сроков аренды земель и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Предлагаются внесение поправок в Земельный кодекс Республики Казахстан.

SUMMARY

The thesis is devoted to topical issues of the implementation of the rights of temporary paid land use in the Republic of Kazakhstan. The work pays attention to the problematic issues of extending the lease of land and the rational use of agricultural land. It is proposed to amend the Land Code of Kazakhstan.

СОДЕРЖАНИЕ

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ.....	5
ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ): ИСТОРИКО- ПРАВОВОЙ АСПЕКТ	
1.1 История развития института права землепользования (аренды) в Казахстане.....	11
1.2 Правовое регулирование аренды земельных участков.....	32
1.3 Правовое регулирование изъятия земельного участка.....	44
2. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ИНСТИТУТА ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН	
2.1 Возможность применения передового зарубежного опыта реализации права землепользования (аренды) в Республике Казахстан.....	57
2.2 Проблемные вопросы реализации прав временного возмездного землепользования и рационального использования сельскохозяйственных земель.....	98
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	111

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Акт внедрения.....	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Сравнительная таблица предложений по внесению изменений и дополнений в некоторые правовые акты	121

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

ЗК РК	Земельный кодекс Республики Казахстан
п.	Пункт
пп.	Подпункт
РК	Республика Казахстан
г.	Год
ст.	Статья
ч.	Часть
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность проводимого исследования:

В Послании Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» от 2 сентября 2019 года затрагиваются важные вопросы – неэффективного использования земельных ресурсов и изъятия неиспользуемых сельхозземель.

Через год в своем Послании от 1 сентября 2020 года «Казахстан в новой реальности: время действий» Президент озвучивает те же вопросы: «...все еще остаются нерешенными такие ключевые проблемы, как ограниченный доступ к земле...».

Регулярно поступают жалобы на действия местных исполнительных органов, связанных с отказом в продлении права землепользования, непрозрачность системы предоставления права землепользования и изъятия земельных участков.

Выбранная тема является актуальной так как, в некоторых случаях и, особенно, в условиях социально-экономической напряженности, вызванной продолжающимся экономическим кризисом и усложненной эпидемией COVID-19, введением чрезвычайного положения в стране и карантина может привести к нагнетанию напряженной социально-политической обстановки.

Оценка современного состояния решаемой научной проблемы или практической задачи:

В последние годы наблюдается тенденция увеличения земельных споров. Спектр земельных споров разнообразен. Одну из категорий споров составляют споры о продлении сроков права временного возмездного землепользования.

Так же, в РК очевидна тенденция массового нецелевого использования сельскохозяйственных земельных участков. Массовое нецелевое использование

земельных участков, отрицательно влияет на макроэкономических показателях регионов, что неминуемо отразится на темпах развития страны.

Цель, задачи, объект и предмет исследования:

Цель исследования заключается в том, чтобы на основе анализа действующего законодательства и правоприменительной практики выработать конкретные предложения по совершенствованию Земельного кодекса.

Задачи исследования:

- исследовать развитие правового регулирования аренды земельных участков в Казахстане;

- изучить вопросы правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах;

- проанализировать возникшие в судебной практике вопросы, связанные с арендой земельных участков, и обобщить их;

- рассмотреть существенные условия договора аренды земельных участков;

- внести соответствующие предложения по совершенствованию действующего законодательства Казахстана в рамках исследуемой темы;

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в рамках временного возмездного землепользования в РК.

Предметом исследования выступают нормы действующего законодательства РК и законов зарубежных стран в области временного землепользования, а также материалы судебной практики.

Методы и методологические основы проведения исследования: в методологическую основу работы войдут общенаучные и специальные методы исследования: сравнительный, исторический, формально-логический, социологический, статистический.

Обоснование научной новизны:

Научная новизна исследования заключается в обосновании теоретических положений и в предложении комплекса практических мер, направленных на совершенствование земельного законодательства.

Положения выносимые на защиту:

1. Проведенный нами анализ показал что у населения страны имеются проблемы при использовании земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а так же продления сроков аренды земли.

В целях снятия социально-экономического напряжения среди населения и улучшения их положения, путем внесения изменений в ч.1 ст. 35 Земельного кодекса, предлагаем увеличить срок краткосрочного землепользования для индивидуального жилищного строительства с 5 до 10 лет и увеличить срок предоставления земельного участка используемого для строительства объектов в черте населенного пункта с 3 до 7 лет с изложением в следующей редакции:

«...Право временного возмездного землепользования (аренды) может быть краткосрочным (до 10 лет) и долгосрочным (от 10 до 49 лет), за исключением случаев предоставления права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, предусмотренных настоящим Кодексом...».

«...Право временного возмездного землепользования по землям, используемым для строительства объектов в черте населенного пункта, предоставляется на срок не менее семи лет...»

Данные изменения позволят защитить интересы землепользователей и исключить бюрократию при продлении сроков аренды земельных участков.

2. С учетом зарубежного опыта предлагаем с внесением изменений в ч.1 ст.101 Земельного кодекса утвердить сроки к требованиям по практическому опыту в сельском хозяйстве не менее 3 лет и проживанию в соответствующей местности не менее 4 лет и изложить в следующей редакции:

«...Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского или фермерского хозяйства пользуются граждане, которые будут вести хозяйство на основе личного трудового участия, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве не менее 3 лет и проживающие в данном районе, городе, селе, поселке не менее 4 лет...».

В действующей редакции квалификационные требования к практическому опыту и проживанию в сельской местности не имеют сроков.

Согласно данным информационного сервиса «Qoldau.kz» в настоящее время в стране 43,2 млн. га. земель сельскохозяйственного назначения используются нерационально.

Президентом страны эта проблема поднималась неоднократно.

Данные изменения позволят исключить нерациональное использование земель сельскохозяйственного назначения.

3. Нами разработано авторское понятие термина «освоение земельного участка».

В Земельном кодексе РК отсутствует понятие «освоение земельного участка». Это создает неточности при оценке целевого использования земельного участка.

Для исключения судебных споров связанных с использованием земельных участков а также, двоякого толкования норм Земельного кодекса, целесообразно закрепить в Земельном Кодексе РК понятия «освоение земельного участка» путем дополнения статьи 12 подпунктом 21-1) и изложить в следующем содержании:

«Освоение земельного участка – это меры по подготовке к использованию земельных участков по целевому назначению».

Апробация и внедрение результатов:

Научные положения, сформулированные в диссертации, получили свою апробацию. Данное диссертационное исследование выполнено на кафедре общеправовых дисциплин, где проведено ее рецензирование и обсуждение.

Основные положения и выводы изложены в опубликованных научных работах по теме диссертации.

1 ПОНЯТИЕ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ): ИСТОРИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

1.1 История развития института права землепользования (аренды) в Казахстане

Специфика любого этапа исторического развития Казахстана в сфере землепользования всегда подразумевала формат общинно-родового (аульного) владения землёй с элементами феодального права.

Исторические феодальные отношения сформировали в Казахстане несколько форм традиционного землепользования. В частности, в период Средневековья на территории исторического Казахстана управление землёй осуществлялось посредством частного и общинного владения [1].

Так в обычной практике рядовой житель не владел земельными наделами. При этом он обладал правом долевой собственности в родовом участке землепользования, за аренду которого с него также удерживалась арендная земельная палата, перечисляемая общине.

Земельное право в Казахстане в качестве отдельной самостоятельной отрасли сформировалось после обретения Казахстаном независимости. Однако нельзя сказать, что земельное право Казахстана было сформировано с нуля, т. е. без какой-либо предшествующей правовой базы и исторического опыта.

Наоборот, земельное право Казахстана в переходный период становления независимости основывалось на положениях действовавшего на его территории до распада СССР земельного права Казахской ССР. Где был чётко прописан и регламентирован весь комплекс земельных правоотношений в соответствии с действующим в СССР правом собственности на землю. Разумеется, ввиду специфики социалистического строя и командно-плановой экономики, отдельные положения и содержание правоотношений в рамках земельного права

Казахской ССР отличались, а зачастую и входили в прямое противоречие с современными. Это объясняется: а) невозможностью осуществления старого порядка правоотношений на регулирование владением собственностью (здесь землёй) в новых условиях рыночной экономики; б) прямым противоречием советской законодательной базы новым конституционным признакам Республики Казахстан.

В частности, с обретением независимости в РК были проведены реформы по отмене исключительной государственной собственности на землю. Были сформированы принципы и законодательно прописаны нормы установления и осуществления владения земельными участками частными лицами. Был создан рынок купли-продажи земли. Совокупно это привело к созданию новых форм земельных правоотношений, поставивших перед государством и обществом новые цели в земельном законодательстве [2].

Так, например, земельное право в качестве отдельной правовой отрасли в РК оформилось в строго обязательный к изучению в правовых ВУЗах страны учебный курс. Предметом земельного права является весь комплекс земельных отношений, возникающих вследствие реализации собственником (арендатором) его права по пользованию землёй: использование её как природного ресурса, бизнес-актива, средства производства и т.д. Также к земельному праву относится перечень вопросов связанных с порядком недропользования и охраной участков земли с особым статусом (к примеру, государственных заповедников, территорий, где расположены объекты культурного наследия и т.д.).

Однако следует понимать, что сам факт законотворческой работы по принятию в РК нового земельного законодательства (земельные реформы) не отменяет сущностного характера земельных правоотношений, как отношений по управлению собственностью. Наоборот, реформы были направлены на более рациональное использование земельных ресурсов с введением новых форматов землепользования. При этом земельные отношения неимущественного характера не утрачивают своей важности и актуальности. Они и в дальнейшем

будут сохранять ряд специфических черт, но уже адаптированных под новую реальность рыночной экономики.

В соответствии с указом президента РК от 23.12.1995 г. был введён новый формат реализации права собственности на пользование недвижимым имуществом (куда также и относится земля) — его передача в залог. В законе от 19.06 1997 г. «Об индивидуальном предпринимательстве» прописано право предпринимателя на пользование земельными участками для ведения мелкорозничной торговли в предусмотренных для этого местах.

Это наталкивает нас на очевидный вывод, что для всестороннего рассмотрения характера и положений земельного права РК следует пользоваться не только прямым законодательством в этой области, но и рекомендованной справочной литературой, затрагивающей иные косвенно связанные с землепользованием законодательные и нормативно-правовые акты.

Помимо этого, с учётом динамичности действующего законодательства (большого числа ежегодно принимаемых целевых законодательных правок) кроме актуального состояния самого земельного законодательства, необходимо следить и за нормотворческой деятельностью в смежных с ним отраслях.

Разрешение земельных споров является самостоятельным институтом земельного права

Развитие земельных правоотношений на территории исторического Казахстана является весьма сложной, многообразной и поэтому дискуссионной темой. Однако это не отменяет её важности и актуальности в свете проводимых в стране земельных реформ. Так дальнейшие изыскания в исторической эволюции формирования правовых аспектов землепользования на территорию Казахстана сегодня в основном базируются на письменных источниках (архивах, различных летописных свидетельствах) и археологических раскопках [3].

При этом важно отметить, что отдельные аспекты в истории становления и осуществления земельных отношений в историческом Казахстане обоснованы

особенностью построения общественной модели и специфики государственного администрирования тюркских народов Востока.

Вне зависимости от исторической модели хозяйствования (оседло-пахотной или кочевой) земля всегда являлась основой и средством существования племени (народа, государства и т.д.), так как выступала в качестве основного средства осуществления хозяйственной деятельности. Т. е. для казахского народа сама по себе земля была также важна как, к примеру, скот, вооружение, одежда, средства быта и иное первостепенное хозяйственное имущество. Здесь важно отметить, что на отдельных исторических этапах становления Казахского Государства земле отводилась даже более важная роль, нежели чем скоту или иному безусловно необходимому для осуществления нормальной жизнедеятельности имуществу [4].

Так исторически, владение землёй (территорией) являлось первопричиной возникновения большинства вооружённых конфликтов и противоречий у всех стран и народов мира. При этом для участков земли существовала определённая градация. Так землю, используемую в качестве пространства для проживания, называли территорией — «местом родного очага». А землю, задействованную под хозяйственные нужды (в зависимости от исторического формата хозяйствования) называли либо пашней (если на ней целенаправленно высаживались растения), либо пастбищем — местом для выпаса скота.

Исторически право собственности на участки земли рассматривалось как право пользования, принадлежащее к разделу «обычного» (традиционного) права. Поэтому в своём правовом наполнении право землепользования идентично правовым механизмам осуществления иных прав собственности.

Также, к примеру, по сложившейся исторической практике на территории Казахстана существовали запреты по использованию определённых угодий для выпаса скота в отношении лиц, не владеющих имущественными правами на такие участки (например, не принадлежащих к определённому роду, племени, жузу, региону и т.д.).

Наряду с этим существовало и обычное (универсальное) право народов, регулирующее межгосударственные (межродовые, межклановые) правоотношения. В соответствии со сложившимися в результате естественного исторического развития нормами земля как объект права собственности (источник и средство землепользования) выступала не только как объект преимущественного пользования определённой категорией собственников (семьи, рода, племени и т.д.), но также являлась и объектом наследования. Т.е. выступала обычным наследуемым имуществом до того момента пока собственник добровольно или принудительно (к примеру, по итогу проигранного вооруженного конфликта в соответствующем пункте мирного соглашения) не отказывался от этих прав [12].

Применительно к Казахстану история осуществления формата «ханского права» на его исторических землях продолжалась до периода Царской России, которая и принесла в Казахстан порядки традиционного европейского феодализма. Период от становления феодальных отношений на территории исторического Казахстана является весьма важной и интересной темой, в изучении которой сегодня заняты множество как казахских, так и иностранных учёных, историков и правоведов.

Однако в настоящее время позиция научно-экспертного сообщества относительно истории становления земельных отношений в Казахстане ещё полностью не сформирована. Поэтому зачастую здесь можно услышать абсолютно полярные, противоречащие друг другу мнения, утверждения и позиции. Так дискуссионными до сих пор являются вопросы конкретики видов и форм земельной собственности в историческом Казахстане, даты и сам формат введения частной собственности на землю и иные насущные вопросы землепользования (порядок продажи, передача прав собственности сторонним лицам, наследования и т.д.).

Характер отношений землепользования ханского периода свидетельствует, что в казахских поселениях (аулах) практиковались различные

формы собственности и владения землёй, в основном определяемыми местными климатическими условиями. Во многом именно естественные природные условия степной полосы, занимающей большую часть территории исторического Казахстана, предопределили кочевое и полукочевое скотоводство в качестве доминирующего способа землепользования.

Правом частной собственности на землю в пастбищных регионах владела лишь малая часть населения. Обычно это была наследственная знать или особо отличившиеся воины (реже чиновники). Исторически господствующей формой собственности на территории «степного Казахстана» являлось общинное землевладение.

В южных районах страны под влиянием традиционной восточной культуры имелись все формы частной собственности. Т. е. доступом к имущественному землепользованию обладали широкие слои общества, а не только родовая знать и представители властных государственных структур. Кроме традиционной общинно-родовой форм собственности, в некоторых южных районах исторического Казахстана существовали и родовые владения. Собственников такой земли можно называть феодалами в традиционном «западном» смысле.

Однако некоторые исследователи, ссылаясь на К. Маркса утверждают, что ввиду особенностей кочевого (полукочевого) хозяйствования у степных народов отсутствовали формы феодальной собственности, а значит и проистекающие из них формы имущественного владения (в частности землепользования). Относительно бытности кочевых народов Маркс писал, что у них: «... присваивается и воспроизводится само стадо. А земля выступает только средством временного пользования». Т. е. по Марксу кочевые народы не имеют устойчивых и регламентированных правоотношений. Однако подобное утверждение опровергается историческими источниками. В частности, тюркский историк Абилгазы пишет, что хан Батый распределял завоёванные земли между своими приближёнными и военачальниками.

Так сын хана Батыя Берке, после получения ханского титула «повторно раздал полученные от отца дары». В частности это касалось перераспределения переданного ему отцом наследственного крупного земельного надела (царства) на более мелкие участки, и их последующей раздачи от Берке уже его приближённым. Поэтому монгольские летописи сообщают нам, что потомки Чингисхана управляли великими государствами «цветущими пастбищами».

Характерная особенность ханских прав на землю и собственность заключалась в том, что они выступали как бы первичными «общими» владельцами всего, от чьего имени впоследствии вся собственность (включая земельные наделы) перераспределялась «по воле их на подвластных им территориям». Подобный принцип сохранялся и на более низких административных уровнях. Поэтому представители местной (низовой) родовой знати продолжали выступать конечными собственниками пастбищ, но только в пределах своих владений [6].

В ситуациях, когда межродовые (межжуровые) тяжбы по каким-либо причинам не могли быть решены непосредственно между самими сторонами спора, процесс переходил на более высокую ступень — напрямик к хану, чьё решение считалось окончательным и неподлежащим обжалованию. Фактически его мог отменить (изменить) только следующий хан.

Во время Великой Отечественной Войны на сельское хозяйство Казахстана легла ноша по преимущественному обеспечению армии и населения продуктами питания (так как традиционные районы с/х производства находились под оккупацией). Однако на тот момент в Республике отсутствовали реальные условия по быстрому подъёму земледельческой и животноводческих отраслей: в достаточной степени не было ни техники, ни рабочей силы. Поэтому возникали постоянные проблемы по заготовке сена, компоновке кормов для животных и зернофуража. В этих условиях в КАЗССР было провозглашена политика «ударного развития отгонного животноводства». В период с 1941 по

1945 гг. в КАЗССР в общей сложности для нужд отгонного животноводства было освоено свыше 20 млн. гектаров сенокосов и пастбищ.

Начиная с 1953 г. советское правительство провозгласило программу освоения целинных и залежных земель, большая часть которых приходилось на территорию КАЗССР. Так в период с 1954 по 1958 г. в Казахстане было открыто более 320 полностью новых совхозов, а также свыше 200 совхозов на базе объединённых, укрупнённых и модернизированных новой техникой с/х предприятий. В общей сложности за время действия государственной программы освоения целинных земель (1954-1966 гг.) на территории КАЗССР было открыто 1349 новых совхозов [7].

Дальнейшая проводимая советской властью стратегия реформирования земельного строя в КАЗССР осуществлялась через реорганизацию колхозов в более крупные государственные хозяйства — совхозы. Так по состоянию на 01.01.90 г. за совхозами в Республике официально числилось более 205 млн. га с/х угодий (92,2% от общего пахотного фонда).

В силу многогранной специфики использования земельные ресурсы традиционно являются сложным социально-экономическим, политическим и экологическим объектом администрирования.

Современная Республика Казахстан расположена на территории Евразии с общей площадью в 272,5 га. По совокупной площади она занимает 9 место в мире и обладает огромными запасами природно-сырьевых и энергетических ресурсов. Глобальный опыт показывает, что в современных условиях опережающей индустриализации и бескомпромиссной конкуренции в рамках жёсткой рыночной экономики, оптимальная стратегия администрирования заключается в балансе между жёсткой охраной и государственным контролем за надлежащим использованием земельных ресурсов с одной стороны, и инициативой от частного сектора с другой.

Т. е, в идеале должна иметься синергия (объединение) от координации действий от целевых государственных органов и структур, занятых в

администрировании земельных правоотношений, совокупно с экономической самостоятельностью и свободой хозяйствования (в рамках соблюдения действующего закона, разумеется) от частных подрядчиков на этих землях.

Эффективность от проводимой государством земельной политики в первую очередь заключается в создании максимально комфортных возможностей для реализации уникального потенциала земли как природного тела и основы продуктивной деятельности и хозяйствования проживающего на ней народа.

Земля — это и пространственный базис социально-экономического развития, и основное средство производства с/х продукции, и естественная кладовая природно-минеральных и энергетических ресурсов. В настоящее время большинство государств столкнулись с проблемой невосполнимости и ограниченности земельных ресурсов. Это ставит вопросы землепользования, а значит и выработки соответствующей нормативно-правовой базы по ним в качестве важнейшего направления государственной политики.

На этом фоне в стратегическом плане развития страны «Казахстан 2030», а также ранее изданных подобных документах (к примеру, Послание президента Н. А. Назарбаева к народу Казахстана от 11.11.1997 г.) вопрос продуктивного землепользования выделен в качестве 1 и 7 безусловных стратегических и долгосрочных приоритетов Казахстана [8].

Так в послании президента прямо записано, что по отношению к рынку земли и порядку землепользования: «государство должно играть существенную, но ограниченную роль. Должно создавать законодательные рамки рынка, но при этом никак не мешать свободе частного сектора». В первую очередь это касается составления полной нормативно-правовой базы по обеспечению прав собственности, созданию прозрачных условий для конкуренции на земельном рынке и устойчивых средств антимонопольного регулирования.

В стратегии дальнейшего развития Казахстана прописано, что институты частной собственности будут развиваться и укрепляться как раз за счёт

собственности на землю через создание полноценной и прозрачной юридической системы по защите прав собственности и гарантий выполнения ранее заключённых земельных контрактов. Из этого можно сделать вывод, что всестороннее прописывание нормативного массива по регламентации правоотношений в сфере землепользования является одной из приоритетных задач Казахского Государства.

За постсоветские годы в стране были проведены масштабные и структурные экономические преобразования. Без сомнения сегодня в стране успешно функционирует либеральная рыночная экономика, основанная на свободной конкуренции с учётом многолетнего опыта, успехов и ошибок, как самого Казахстана, так и находящихся в сходных с нами условиях сопредельных стран в рамках межгосударственных экономических объединений (к примеру, Евразэс).

В настоящее время в стране сформированы устойчивые нормативно-правовые и финансовые институты. А земельная реформа является важным элементом политики либерализации и приватизации государственного сектора Казахстана с целью более продуктивного использования мало задействованных в рамках хозяйственно-экономических отношений территорий.

Практическая часть земельной реформы в Республике основывается на ряде универсальных и важнейших принципов свободного рынка, эффективность которых доказана на примере наиболее продуктивных экономик и передовых стран мира (к примеру, заимствования из британского права). Совокупно это обеспечило устойчивость и глубину реформ, гарантировало их продуктивное воплощение в жизнь.

Право частной собственности на землю является базовым условием функционирования рыночной экономики. Именно это право гарантирует привлечение инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный (производственный) сектор.

Практика большинства стран мира, которые пошли по пути либерализации и выстраивания свободного рынка равных возможностей свидетельствует, что признание и гарантия от государства защиты прав частной собственности на землю значительно интенсифицирует и повышает качество использования земель практически во всех экономических категориях: от пахотных земель с/х назначения, до участков под строительство и зон добычи природных ресурсов. Это объясняется общим правилом более рационального, рачительного отношения собственника к фактически находящемуся в его владении активу. Президент РК многократно замечал, что определение конкретного статуса собственности на землю базируется не только на хозяйственной рациональности и экономической эффективности, но и на соблюдении традиционных естественно-исторических интересов казахского народа. Ведь именно они определяют высокую степень ответственности народа Казахстана перед будущими поколениями. Поэтому для принятия окончательного решения по определению национальной стратегии пользования земельными ресурсами Казахстана, необходимо учесть мнение каждого жителя страны. Однако при этом здесь также нельзя отрицать и не учитывать объективную повестку рыночной экономики и глобальной конъюнктуры.

Сами идеи о возможном введении частной собственности на землю в Казахстане начали активно обсуждаться в обществе практически с первых дней получения Республикой независимости. Однако законодательно закрепить подобное право в первые годы становления независимого Казахстана была просто институционально невозможно, так как шла объёмная и кропотливая работа по формированию минимально приемлемой правовой базы практически по всем вопросам жизнедеятельности. Так как советское законодательство уже не работало, а новое просто ещё не было написано и нормативно принято [9].

Ключевой аспект смены собственника земли заключается в усилении эффективности от землепользования. После принятия на себя прав собственности на землепользователя ложится ответственность по

самостоятельному ведению хозяйственной и производственной деятельности, успех и продуктивность которой во многом связаны с его реальной возможностью и способностью рационально распоряжаться своим участком.

Поэтому вступающие в право собственности землевладельцы должны быть квалифицированными менеджерами, способными в кратчайшие сроки организовать продуктивный производственный процесс. А это возможно только при рациональном использовании земельных ресурсов.

В свою очередь от государства здесь требуется создание благоприятной нормативно-правовой среды, которая максимально упрощает создание соответствующих институтов (например, службы регистрации собственников земли, структур занятых в организации методик справедливого определения цены на земельные участки и т.д.).

Согласно действовавшему тогда законодательству вплоть до 1995 г. все земельные фонды Казахстана находились в государственной собственности. Начиная с 1995 г. когда население в основном адаптировалось к условиям ведения рыночной экономики, был проведён референдум по конституционному закреплению возможности частного владения землёй.

В соответствии с принятыми в результате общенародного референдума поправками в Конституцию РК от 30.09.1995 г. в Республике признаётся и равно защищается право государственного и частного владения землёй. Введение в Конституцию легального права по частному владению землёй предполагает создание для этого права соответствующей нормативно-правовой базы.

Поэтому в декабре 1995 г. первым президентом Республики Казахстан Н.А. Назарбаевым был издан указ «О земле». В нём были нормативно определены рамки введения частной собственности на владение землёй: т.е. основания, условия и пределы передачи земельных участков в личное владение [10].

Данный указ положил начало нормотворческой деятельности в сфере земельных отношений в рамках уже независимого Казахстана. Благодаря этому

закону была открыта дорога к формированию в стране земельного рынка с прозрачными правами землепользования. У граждан Республики появилась возможность приобретения земельных участков в частную собственность для последующего ведения личного подсобного хозяйства, строительства жилых и хозяйственных помещений и иных целей.

Также указ «О земле» предопределил последующую возможность передачи в частное владение земельных участков для негосударственных юридических лиц (в том числе и иностранных) для различных хозяйственных целей (застройки, с/х разработки, добыче ресурсов и т.д.).

Однако в данном указе отдельно было прописано, что в частном владении, как у иностранных, так и отечественных резидентов не могут находиться земли предназначенные для:

- оборонных нужд;
- особо охраняемые территории;
- участки с природными комплексами и объектами особого культурного, исторического, экологического и лечебно-оздоровительного назначения;
- участки общественного пользования в населённых пунктах;
- земли водного и лесного фондов.

Здесь следует отметить, что на ранних этапах земельной реформы некоторые её парламентские критики намеренно политизировали вопрос, высказывая мнение, что институт частной земельной собственности в Казахстане противоречит исторически сложившимся традициям и устоям казахского общества. Что наличие рынка частной земли в условиях переходной экономики, по их мнению, может привести к многочисленным конфликтам и даже вылиться в масштабный социальный взрыв. Однако впоследствии по ходу проведения реформ несостоятельность и откровенную надуманность таких заявлений показало само время.

Законотворчество по дальнейшему совершенствованию земельного законодательства далее продолжилось в спокойной рабочей обстановке.

Практика показывает, что временное использование земли со стороны хозяйствующих субъектов, не имеющих фиксированных границ и законодательно обозначенного статуса, не обеспечивает достаточного привлечения долгосрочных инвестиций. В первую очередь это касается сектора сельского хозяйства и строительства. Помимо этого, формирование рынка земли в Казахстане должно способствовать привлечению долгосрочных инвестиций именно в реальный (производственный) сектор экономики. А наличие частного сектора на земельном рынке стимулирует дальнейший приток ипотечного кредитования.

Осуществление государственными органами целевого контроля за использованием и распределением частных земель, ликвидация недобросовестных спекуляций с уже существующими участками способствует формированию более рационального хозяйствования землёй со стороны частного собственника, нежели чем её использование только в форме государственной собственности. Само формирование земельного рынка в Казахстане институционально невозможно без наличия права частной собственности на землю [11].

На основе практики ведущих стран с рыночной экономикой передача земельных участков в частную собственность в массе является наиболее рациональной формой хозяйствования. Реальная собственность земли означает нахождение земельного участка во владении или пользовании одним, или несколькими лицами. Это даёт возможность собственнику проводить гражданско-правовые операции (сделки) с принадлежащим ему земельным участком. Т.е. продавать, покупать или сдавать в аренду без каких-либо дополнительных ограничений со стороны государства.

Аналогичный принцип был впервые сформулирован ещё гражданским кодексом Наполеона от 1804 г. В нём был прямо прописан механизм суверенного пользования собственностью. Государству же отводилась роль внешнего регулятора с законодательным правом по ограничению и изменению характера

осуществления собственником хозяйствования с целью обеспечения общественно-государственной безопасности, охраны и рационального использования природных ресурсов.

В большинстве европейских стран имеется устойчивая практика реализации прав собственности на землепользование через зонирование категорий владельцев земли. Зонированием является определение категории и последующее разграничение земельных участков для наиболее рационального и целевого управления ими.

К примеру, с/х зонирование участков в США учитывает такие факторы как логистическая доступность, плотность населения, наличие и характер близлежащей промышленной инфраструктуры. Во многом ради сохранения высокой продуктивности земель с/х назначения развитие этих факторов искусственно законодательно замедляется. Так в США на некоторых стратегических территориях государством заранее определяется максимально доступная плотность населения, очерчиваются строго определённые зоны по размещению зданий жилого фонда и промышленности, которые в свою очередь ограничены типовым для этой конкретной местности перечнем.

В Италии в районах с высокой исторически сложившейся плотностью населения и застройки частное право собственности на землю ограничивается по мотивации общественной справедливости. Поэтому здесь законодательно устанавливается максимально допустимая площадь участков под административную застройку и ведение сельского хозяйства.

В реалиях Казахстана очевидно, что вплоть до 1995 г. весь земельный фонд Республики находился исключительно в государственном управлении. На тот момент большая часть населения уже адаптировалась к переходу на рыночную модель хозяйствования. Поэтому стало целесообразно провести конституционный референдум по вопросу закрепления в Республике права частного владения землёй. В соответствии с Конституцией от 30.08. 1995 г. в РК право частной собственности на землю аналогично подлежит защите и

приравнивается к государственному. С точки зрения нормотворчества введение частной собственности на землю предполагает создание соответствующей законодательной базы.

В дальнейшем естественное развитие рыночной экономики и появление новых аспектов товарно-денежных и имущественных отношений в оперировании землёй требовало принятия нового законодательства. Поэтому спустя 8 лет активных дебатов, общественной и экспертной работы 20.06 2003 г. в РК был утверждён новый Земельный кодекс, где предусматривалась и была чётко и прозрачно прописана процедура перехода земель в частную собственность [12].

Для надлежащего процедурного сопровождения нового законодательного поля правительством Республики было принято более 20 целевых постановлений для прояснения формулировок и развития отдельных положений Земельного кодекса. В нём была прописано и закреплено право граждан на владение землёй в частном порядке и оперирование ею как объектом собственности (недвижимым имуществом). Это вызвало дальнейшую капитализацию экономических отношений на селе и активное освоение ранее мало привлекательных для ведения хозяйственной деятельности территорий. Новое законодательство вызвало ускоренное формирование класса собственников земли, который стал опорой для развития сельского хозяйства и дальнейшего рационального освоения, находящихся на территории Казахстана залежей природных ресурсов.

С другой стороны, необходимо подчеркнуть, что никакой нормативный акт в своём исходном виде не может успешно и полностью регулировать весь спектр и тонкости земельных правоотношений. Как и в любой другой отрасли жизнедеятельности в земельных правоотношениях законодатель вынужден во многом подстраиваться под объективные тренды социально-экономического прогресса. Касательно Земельного кодекса то здесь последние поправки были приняты 13.02.2009 г. Они касались мер по защите отечественных собственников

земли в связи со сложной экономической ситуацией, вызванной глобальным мировым финансовым кризисом.

Для доступного разъяснения судебной практики Верховным судом РК в рамках регулирования порядка земельного законодательства было принято Отдельное Постановление от 16.06.2007 г. «О некоторых вопросах применения судами положений Земельного кодекса». В постановлении определялась и разъяснилась специфика подготовки и рассмотрения гражданских дел, процедурные аспекты и нормативы полномочий в земельных вопросах для органов государственной власти, местных администраций (акиматов) и т.д. [13].

Институциональный переход от социалистической системы государственного управления и хозяйствования к либеральной рыночной экономике требует не только создания соответствующей нормативно-правовой базы, но и развития различных форм собственности и осуществления общественно-социальных отношений. Это должен быть направленно регулируемый государством эволюционный и цивилизованный процесс. Касательно политики земельно-правовых отношений реализация конституционных прав по хозяйствованию на земле должна осуществляться только при соблюдении национальных интересов и общественной безопасности.

За годы, прошедшие после референдума по введению частной собственности на землю и последующей за ним земельной реформы, в РК был сформирован новый земельный строй. Он учитывает и распространяется на разные формы хозяйствования и собственности на землю: вовлечении граждан в землепользование на рыночных отношениях и платной (рентной) основе. Это свидетельствует о фактической отмене ранее практикуемого в республике исключительного монопольного права на владение землей государством.

При рассмотрении земли в качестве естественной кладовой для природно-минеральных и энергетических ресурсов, следует учитывать, что вопросы недропользования находятся в прямом ведении земельного законодательства.

Основополагающим законодательным актом в сфере недропользования в РК является президентский указ «О недрах и недропользовании». Однако в нём отсутствует чёткий механизм градации распределения и предоставления земель с целью дальнейшей разработки природных ресурсов и связанных с этим особенностей хозяйствования. Поэтому закон «О недрах и недропользовании» имеет отдельные разночтения, несостыковки и даже противоречия с нормами земельного законодательства [14].

К примеру, на основании Указа о недрах все операции по недропользованию (кроме добычи полезных ископаемых для личных нужд на хозяйственных участках) осуществляются в соответствии с нормами частной собственности (постоянного землепользования) и принципом временного и возмездного недропользования. Поэтому земельные участки для добычи полезных ископаемых, как правило, предоставляются на правах временного возмездного недропользования и на оговоренный в контракте на передачу прав срок. При этом ни в земельном законодательстве, ни в законодательстве о недропользовании подобное ограничение по времени прямо не прописано.

Согласно законодательству о недрах, областные и исполнительные органы государственной власти предоставляют недропользователю земельный участок оговорённой в контракте площади. Касаясь пространственных параметров передаваемого участка, то они должны ограничиваться территорией фактического использования с учётом слоя земной поверхности. Т.е. нарушение слоя земной поверхности допускается, что предполагает, таким образом, легитимацию строительства, но уже по лицензии на разработку недр.

Помимо этого, законом РК от 11.08.1999 г. в Указ о недрах были дополнительно внесены 2 статьи, посвящённые практике сервитута при недропользовании. До внесения поправок тематика сервитута в Указе затронут не был.

Сервитутом является право физ и юрлиц на ограниченное целевое использование земельного участка для проведения законодательно

предусмотренных в соответствии с классификацией используемых земель типов хозяйствования. Сюда прежде всего относятся:

- разведка, разработка и добыча полезных ископаемых;
- строительство и эксплуатация подземных и транспортных сооружений, напрямую не связанных с работами по извлечению ископаемых ресурсов.

При этом сервитут предоставляется собственнику (арендатору) только если его хозяйственная деятельность на участке иначе невозможна или нецелесообразна. Получение сервитута на участок недр, который ранее разрабатывался другим собственником, происходит через оформление горного отвода ответственным государственным органом при согласовании с местной администрацией. Также в Указе о недрах прописана возможность совместной разработки. Она рассматривается как один из видов сервитута.

Вопросы правоотношений, связанных с разработкой и добычей общераспространённых полезных ископаемых (глина, мел, соль, камень и т.д.) также регулируются законодательством о недропользовании.

Исчерпывающий список общераспространённых полезных ископаемых приведён в Постановлении Правительства РК от 17.05. 1996 г. за номером 64.

Необходимо указать, что Указ о недрах регламентирует возможность 2-х типов добычи полезных ископаемых: для личных нужд (без возможности последующей перепродажи) и коммерческой.

Необходимо понимать, что возникшая в результате распада СССР независимость бывших Союзных Республик, автоматически не сформировала для них суверенной и адаптированной под местные реалии нормативно-правовой базы. Касательно правоворегулирования земельных отношений в СССР действовал принятый 13.12.1968 г. Декрет об «Основах земельного законодательства СССР и Союзных Республик» (далее Декрет). В нём была закреплена единая база распределения и владения земельными участками на территории всего СССР [15].

Земля находилась в исключительной собственности государства, а её управление осуществлялось посредством уполномоченных лиц и органов власти.

Проведённые ещё в советское время правки в Декрет от 28.02.1990 г. расширили полномочия по землепользованию в сторону Союзных Республик. Однако правки также не предусматривали возможность владения землёй кем-либо кроме государства [16].

Получение Казахстаном независимости дало возможность самостоятельного нормотворчества с учётом исторических, природных и экономических условий Республики, культурных традиций и национального менталитета казахского народа.

Полноценное введение института частной собственности невозможно без наличия права на владение землёй и целевого законодательного поля, определяющего статус землевладельца и регулирующего различные операции с землёй как формой собственности (недвижимого имущества). Это объясняет первостепенный приоритет законодателя в создании нормативно-правовой базы и укреплении основ регулирования сферы земельных отношений.

Нормы земельного законодательства в Республике, прежде всего, направлены на охрану и обеспечение рационального использования недр и земельных ресурсов. Земля была признана не только естественным средством для жизни, но и ключевым фактором национальной безопасности.

Вектор перестройки правового регулирования и всего формата социально-экономических отношений в постсоветском Казахстане был направлен на либерализацию и демократизацию всех национальных институтов. Касательно землепользования это привело к расширению прав собственников и устранению нерыночного командно-административного подхода к распределению и использованию участков и земельных ресурсов. Дальнейшее развитие национального законодательства привело к появлению новых форм

собственности и способов рационального хозяйствования земли и недр. Был полностью изменён порядок распределения и использования земли.

К примеру, в соответствии со ст. 3 конституционного закона от 16.12 1991 г. «О государственной независимости Республики Казахстан» страна получила право суверенно распоряжаться всем своим земельным фондом. Данное положение было закреплено в ст. 6 п. 3 Конституции РК от 30.08.1995 г. При этом земля в отличие от общегосударственных недр, воды, лесов и тд. могла стать предметом и частной собственности в соответственно установленном законодательном порядке [17].

В качестве промежуточного вывода здесь можно отметить, что сам процесс становления и последующего развития земельного законодательства независимого Казахстана подразделяется на несколько этапов:

1. 1990-93 гг. Этап становления земельного законодательства РК. В это время были приняты Земельный кодекс РК, закон «О крестьянском хозяйстве», закон «О земельном налоге» и закон «О земельной реформе»;

2. 1994-95 гг. Характеризуется дальнейшим развитием и эволюцией земельных отношений в сторону формирования свободного рынка и переходу к институту частной собственности. В это время были приняты указ президента РК «Об отдельных вопросах регулирования земельных правоотношений», указ президента РК «О дальнейшем совершенствовании земельных правоотношений»;

3. 1995-2000 гг. В это время была принята Конституция РК и издан президентский указ «О земле». В этот период для земельных участков устанавливается статус объекта недвижимого имущества. Вводится норма об обязательном оформлении права собственности для возможности дальнейшего осуществления операций с землёй (продажи, передачи в залог, аренде, дарению и т.д.).

4. 2001-2003 гг. В это время был принят закон «О земле» регулирующий арендные отношения. В частности, он пояснял вопросы касательно

предоставления участков земли участникам кондоминиума. В законе прописывали границы прав собственников земли и участников кондоминиума;

5. 2003 г. — настоящее время. Был принят актуальный Земельный Кодекс РК.

Следовательно, проанализировав вектор и динамику развития института землепользования можно сделать вывод, что за годы независимости Казахстан прошёл путь от социалистической командно-административной экономики и исключительного государственного права на землю, к свободным рыночным отношениям, с институтом частной собственности и правом аренды земли как физическими, так и юридическими лицами.

Однако даже с учётом огромного массива проведённой работы, до сих пор институт возмездного земельного пользования РК сохранил ряд проблем и противоречий с другими областями законодательства, которые требует скорейшего устранения.

1.2 Правовое регулирование аренды земельных участков

В земельном законодательстве РК закреплены формы использования земли, в соответствии с которыми возможно обеспечить максимально продуктивное хозяйственное использование земельных участков как со стороны общества и государства, так и отдельного собственника (организации или гражданина).

Правовыми способами использования земли являются методы реализации прав на землю, благодаря которым у собственника появляются различные возможности администрирования субъектами земельных отношений. Благодаря нормативному закреплению правовых норм использования участков земли, государство формирует единый и стандартизированный механизм земельного рынка.

В нормативной практике наиболее распространённым классификационным критерием является разница между возможностями текущего владельца собственности (здесь арендодателя земли) от лица, право в рамках договора приобретающего (здесь арендатора). Право собственности на землю в РК подразделено в соответствии с видами администрирования имуществом на:

- государственное;
- частное;
- собственность иностранных государств и международных организаций.

Здесь важно различать правовую природу осуществления правоотношений (отношений собственности), так как она строится не только на основании земельного, но и гражданского законодательства. Благодаря этому в нормативной практике выделяются права обязательственные и права вещные [18].

К вещным правам относятся само право собственности и механизм ограничения прав для лиц собственниками не являющимися, но имеющими полномочия по постоянному или временному пользованию имуществом.

Как обязательственные к земле относятся права по её аренде и субаренде.

Сам правовой механизм относится к вечным правам ввиду прописанной в нём возможности долгосрочной реализации земельных участков в аренду. Помимо этого, у арендатора возникают обязанности по надлежащему содержанию имущества и несению расходов, которые идентичны собственнику, а не пользователю актива.

Сегодня в гражданском законодательстве РК не прописана прямая привязанность аренды земельных участков ни к вещным правам, ни к обязательственным. Подобное двойственное состояние затрудняет чёткое определение правовой субъектности механизм аренды земли. Это в свою очередь приводит к активным дискуссиям в профессиональной среде и путанице в юридической литературе [19]. Однако опираясь на общепринятую правовую

практику, и в соответствии с законодательным закреплением, аренда всё же относится к категории обязательственных прав.

Договорная форма является одним из наиболее часто используемых форматов возникновения юридических правоотношений в сделках по аренде земли. Землепользование в договорной форме проистекает в соответствии с классификацией прав на обязательственные и вещные. Однако по своей исполнительской структуре и наполнению договорное пользование землёй относится к обязательствам правам [20].

Анализируя характер правового регулирования договорных форм распределения участков земли, можно прийти к следующему выводу о том, что аренда участков земли специально отдельно упоминается и регулируется в рамках земельного законодательства. Поэтому к нему изначально следует применять нормы специального (здесь земельного) права. А уже впоследствии, вторично — нормы гражданского законодательства.

Соблюдение законного механизма совершения сделок с участками земли требует выполнения ряда общих условий. Прежде всего, в качестве предмета сделки выступает участок земли, находящийся в собственности. Далее, по заключению соглашения целевое значения затронутого в нём участка земли должно сохраниться. Помимо этого, в момент предоставления земельного участка как предмета (основания) сделки необходимо иметь законодательно прописанный пакет сопутствующих документов (свидетельство о госрегистрации, документы, подтверждающие право на владение, личность собственника и тд.).

Далее необходимо отметить, что сделки по аренде земельных участков могут производиться только между строго определёнными и законодательно прописанными правовыми субъектами. Т.е. соответствовать определённому субъектному составу. Также при совершении сделок с участками земли в обязательном порядке требуется предоставить данные о наличии установленных обременений по нему (к примеру, сервитут). И наконец, законодательство

предъявляет строгие требования к оформлению сделок с землёй: письменное подтверждение сторонами и последующее нотариальная и государственная регистрация [21].

В международной практике, как правило, сделки с землёй подразделяются по 3-м группам. К первой относятся сделки по отчуждению земельных участков. Это покупка, продажа, дарение, обмен и рента. Вторую группу составляют сделки с предоставлением прав пользования на земельный участок. Это сделки по субаренде земли, передачи со стороны арендаторов своих прав и обязанностей по хозяйствованию на земельных участках третьим лицам, сделки по предоставлению арендных прав на землю в залог и внесению данных прав как актив уставного капитала для различных коммерческих обществ и хозяйств.

Третью группу составляют сделки с участками земли, без связи с их отчуждением. Четвёртую группа составляет аренда и ипотека. Некоторые правоведы относят концессию в третью группу сделок по аренде земли. Однако в силу специфических особенностей казахского законодательства, такая сделка не является земельно-правовой в полной мере.

Проанализировав условия совершения сделок с участками земли, следует более детально рассмотреть отдельные аспекты договорных форм земельного администрирования. Так договор аренды является соглашением, по которому одна из сторон берёт на себя обязательства предоставить другой в рамках договора имущество (здесь землю) на платной основе во временное владение на оговоренный срок. Получается, что итогом такого договора служит не передача имущества в собственность, а только во временное пользование с правами владельца [22].

Поэтому здесь можно говорить, что арендный договор должен содержать базовые условия, прописывающие сам механизм возвратной передачи имущественных прав (обычно на возмездной основе). Поэтому надлежащее согласование и оформление подобных условий требует от сторон компетентности в правовых механизмах пользования и владения.

Само право определяет и закрепляет возможность фактического обладания объектом договора. Право пользования означает подтверждение полномочий владельца на извлечение из передаваемого ему в аренду объекта (земли) его полезных свойств. Здесь важно учесть, что прописываемое и в рамках арендного договора право владения ограничено по времени. Именно это требует от владельца (арендатора) с истекшим сроком пользования, вернуть объект собственности его владельцу в исходном состоянии (с учётом обусловленного договором естественного износа), либо продлить срок аренды.

Значение арендного договора заключается в возможности приобретения имущества на временных условиях, когда его покупка по каким-то либо причинам является невозможной, либо нецелесообразной.

Кроме этого, важно понимать, что для некоторых субъектов имущественное приобретение невозможно в силу законодательных причин. Так, например, земельные участки в собственность не могут предоставляться иностранным гражданам. Исключение здесь возникает только, когда иностранные граждане являются наследователями земли.

Необходимо отметить, что долгосрочная аренда земельных участков для с/х целей является весьма перспективным направлением вложения иностранного капитала. Для примера, в Британии или Австралии около 1/3 от всех фермерских хозяйств и 40% общих с/х угодий находятся в аренде. США арендовано более 2/3 с/х земель. И даже в небольших по площади Нидерландах 35% земельного фонда арендованы иностранными инвесторами [23, с.30].

По своей форме арендный договор на землю является двусторонним. Т. е. сторонами соглашения выступают арендодатель и арендатор. Арендатором является лицо, которому собственность (здесь земля) передаётся во временное пользование (аренду) на прописанных по договору условиях и сроках. Арендодатель — это текущий собственник земли, делегирующий свои права владения (пользования) арендатору. Законодательно предусмотрено, что

арендатором может выступать как непосредственный собственник имущества, либо лицо: «...законодательно правомочное сдавать собственность в аренду».

Арендный договор является консенсуальным ввиду того, что он считается действительно заключённым, начиная с момента фактического согласования участниками соглашения условий сделки. Также арендный договор является возмездным ввиду того, что по отношению к арендодателю со стороны арендатора предусмотрена передача вознаграждения (внесение платы). Размер этой платы согласуется вариативно исходя из объективных рыночных условий, или каких-либо субъективных причин, способных повлиять на размер и характер оплаты (к примеру, снижение арендной платы через передачу собственнику — арендатору какого-либо имущества, активов и т.д.) [24, с. 15].

Предметом арендного договора является имущество, передаваемое в пользование от арендодателя к арендатору. Следует отметить, что земельный участок может являться предметом договора лизинга (финансовой аренды). Если в договоре не содержится условия о предмете, то подобное соглашение считается недействительным (даже несмотря на нотариальное заверение).

В качестве объекта аренды в арендном договоре на землю могут выступать как сами обособленные земельные участки и естественно-природные объекты, так и объекты инфраструктуры (здания и сооружения, транспортные средства, машиноместа и т.д.), построенные на передаваемой в аренду земле. При этом в законодательстве РК перечень объектов подлежащих аренде точно не определён. Это даёт сторонам фактическую возможность прописывать туда практически любое частное имущество.

Также обязательным условием здесь является то, что передаваемое в аренду имущество в процессе пользования не должно терять своих естественных свойств. Поэтому объектом аренды могут выступать лишь не потребляемые самим собственником и индивидуально-определённые вещи. Т.е. имущество, имеющее родовые признаки, не может выступать предметом арендного договора.

Основываясь на вышеприведённом, можно сделать промежуточный вывод, что должное определение объекта аренды требует от сторон обязательного указания в договоре наименования такого объекта и его индивидуальных характеристик. К обязательным данным, которые должны описывать характеристики передаваемого предмета (участка земли) относятся:

- назначение;
- описание границ;
- расположение (местонахождение);
- площадь;
- кадастровый номер;
- характеристики капитальных строений, возведённых на передаваемой в аренду земле;
- при наличии, описание и характеристики естественно-природных объектов (пруды, реки, озёра, леса, рощи и т.д.).

Кроме обязательных устанавливающих характеристики передаваемого в аренду имущества данных, в рамках договора сторонами могут быть согласованы и иные параметры:

- характер пользования;
- перечень передаваемых вместе с объектом сопроводительных документов;
- выявленные на момент передачи изъяны объекта и тд.

Любые операции с участками земли (покупка, продажа, аренда, прекращение аренды, переход по наследству, конфискация и т.д.) подлежат государственной регистрации. Право на аренду земельного участка возникает и прекращается с момента подтверждения данного права в ответственных государственных органах по регистрации состояния недвижимого имущества и сделок с ним.

Соответствующее нотариальное заверение и государственное оформление проходят все договоры об аренде (переходе или прекращении аренды) участков

земли со сроками от года и более. В этом случае право аренды на участок земли является возникшим (перешедшим, прекратившимся) с момента его государственной фиксации (регистрации). Заключение арендного договора на участок земли может осуществляться как через непосредственное соглашение 2-х сторон, так и в зависимости от характера передаваемого участка — через аукционы 3-х типов [25].

Сроком аренды рассматриваются время, на протяжении которого арендатор вправе осуществлять хозяйствование передаваемым ему в аренду имуществом (землём). Срок в арендном договоре не выступает как существенное условие и индивидуально определяется договаривающимися сторонами в каждом отдельном случае. Заключение арендного договора возможно и без чёткого прописывания сроков. При отсутствии чётко прописанных сроков аренда в договоре считается заключённой на бессрочной основе. При этом каждая из сторон соглашения вправе разорвать его в одностороннем порядке в любое время, по факту известив об этом противную сторону.

При заключении арендных договоров вариативно предусматривается возможность преимущественного владения для текущего арендатора перед другими кандидатами. Оно (право) применяется после истечения срока аренды, при желании арендатора и в дальнейшем пользоваться арендуемой собственностью [24, с.55]. Для этого арендатору требуется соблюсти нескольких условий:

- надлежаще исполнять свои обязанности по договору;
- письменно уведомить в установленные сроки арендодателя о желании продлить аренду;
- убедиться в наличии у арендодателя дальнейшего желания предоставлять в аренду ранее арендуемое имущество.

По истечению срока арендного договора возможно его возобновление, либо продление. Возобновление арендного договора означает продолжение отношений между арендодателем и арендатором на текущих условиях.

Продление договора означает продолжение сотрудничества между ними, но уже на изменённых условиях (другая цена, сроки и т.д.).

Чтобы договор считался возобновлённым, сторонам требуется соблюсти следующие условия:

- арендатор должен иметь желание и возможность пользоваться предоставленным ему имуществом;
- отсутствие со стороны арендодателя возражений на дальнейшее использование арендатором арендуемого имущества.

При этом прекращение возобновлённого арендного договора процедурно осуществляется по правилам соглашения, которое было заключено на неопределённый срок. Относительно понятия «продление договора» в праве существует термин «пролонгация». Однако в соглашениях по аренде земли он, как правило, не применяется, хотя и является синонимом термина «продление».

Изменение условий или полное расторжение арендного договора возможно как в одностороннем порядке, так и при обоюдном одобрении сторон. Законодательно соглашение об расторжении (изменении условий) договора происходит в той же форме, по которой он ранее и заключался. Основания заключения договора при его расторжении по обоюдному согласию не учитываются. В любом случае при внесении каких-либо правок в порядок осуществления текущего договора сторонами необходимо согласовать срок, начиная с которого изменения официально вступят в силу. Если досрочное расторжение договора инициируется только 1-ой из сторон, то оно должно проходить в судебном порядке. Анализ развития законодательства как РК, так и общемировой практики позволяет выделить сущность и содержание принятых договорных форм использования участков земли. В частности, особенности праворегулирования, сущностное значение земли как объекта договорных отношений, выявить достоинства, недостатки и спрогнозировать тренды развития законодательства в данной области [24].

Становление земельных отношений и прообраз арендного права возникло на заре человечества вместе с самим понятием частной собственности. Наиболее ранние упоминания арендных сделок с землёй относятся ещё к египетским, шумерским и греческим кадастрам, которые сохранились до наших дней на каменных и глиняных табличках.

Сам арендный договор относится к классическим (неотъемлемым) правовым инструментам Римского права. При этом даже в римскую эпоху уже имелись отличия между регулированием арендных отношений какой-либо собственности (например, скота как движимого имущества) и земельных участков (как имущества недвижимого) [28]. Например, арендный договор на имущество рассматривался как одна из разновидностей договора найма. В римском праве имелось три вида подобных договоров:

1. Найм вещей (лат. *location-conductio rerum*);
2. Подряд или наём работ (лат. *location-conductio operis*);
3. Наём услуг (лат. *location-conductio operarum*) [28, с.3].

Несмотря на разницу в характере затронутых договорами отношений все они процессуально имели единое общее свойство — одна сторона предоставляла другой право на пользование каким-либо объектом, другая обязывалась уплатить за это пользование оговорённую сумму.

Важно отметить, что уже в Римском праве проводилось чёткое разграничение между соглашением по купле-продаже и договором найма (аренды). Как и сегодня, различие здесь заключается в сроках и самой возможности неограниченного пользования объектом договора. Т. е. при продаже объект договора передаётся в постоянное пользование покупателю, а аренда предполагает только временную возможность хозяйствования с последующим возвращением прав владения. При этом оба формата договоров содержали идентичный обязательный пункт о возмездности — необходимости перечисления оплаты [27, с.115].

Регулирование арендных отношений по земельным участкам производилось как в частном, так и в публичном праве. В поле публичного права регламентировались правоотношения, которые возникали между государством с одной стороны и арендатором с другой. Причём в аренду могли передаваться лишь земли, выставленные на продажу, но пока не купленные, а также участки, предназначенные для земледелия или строительства.

Частное право соответственно регулировало правоотношения, возникающие между двумя частными лицами. В арендном праве Древнего Рима относительно пользования чужих вещей выделялось две формы: суперфиций и эмпитевзис. Обе разновидности прав являлись наследственными и отчуждаемыми с возможностью заключения длительных соглашений. Как правило, они использовались для земельных участков, предназначенных под строительство или пашню [27, с.71]. Появление данных прав было связано с небольшим количеством населения относительно фонда пустующих и неосвоенных земель.

По сути, эмпитевзис являлся долгосрочной наследственной арендой, предназначенной для сельского хозяйства и выпаса скота земли. Объектом правоотношений здесь выступали освоенные «цивилизованные» пространства. Отношения осуществлялись между владельцем земельного участка и арендатором (эмпитевтом). Эмпитевт мог свободно пользоваться предоставленными ему землями без права застройки (за исключением зданий, непосредственно затронутых производственной цепочкой сельского хозяйства — амбары, сараи для скота и т.д.). При этом на него возлагалась обязанность следить за состоянием земли, чтобы её плодородный слой не деградировал. В свою очередь эмпитевт имел право полной собственности на производимую на его участке с/х продукцию (плоды, мясо, зерно и т.д.). Арендная плата вносилась им не частью урожая, а установленной суммой. Права эмпитевзиса прекращались в случае:

- когда тот полностью выкупал арендованный участок;

- решением собственника если было установлено ухудшение плодородия почвы;

- в случае невыплаты арендной платы.

Суперфиций являлся правом возведения и единоличного пользования собственным строением на чужом земельном участке [28, с.92]. Суперфициарий (арендатор) оплачивал стройку за свой счёт, но при этом фактическим собственником возведённого строения являлся владелец земли. Однако он мог вступать в свои права владения только в случае неуплаты суперфициарием арендного взноса — поземельного оброка (лат. solarium) [27, с.52].

«Солариум» не был фиксировано установленной суммой, а включал в себе различные текущие платежи, недоимки, налоги и государственные подати. Прекращение суперфиция допускалось:

- после истечения установленных в договоре сроков;
- отказа от своих прав одним из участников договора;
- слияния прав (когда арендатор выкупал землю под зданием);
- истечением погасительной давности (максимальных сроков задержки арендной платы).

Подытоживая здесь, можно сказать, что договорное землепользование как теоретическое понятие используется в юридическом процессе для правовой характеристики отношений, возникающих на договорной основе. Сама договорная форма использования участков земли возникла как результат внедрения в РК земельной реформы: включение участков земли в гражданско-правовой оборот с прописыванием прозрачных и универсальных механизмов по распределению земель.

Поэтому можно сделать вывод, что в соответствии с тезисом о том, что договорное землепользование является совокупностью прав с определяемыми в договорном порядке условиями, к нему (договору найма землепользования) справедливо можно отнести такие правовые инструменты как аренда и

концессия. Так как аренда возникает на основе договора, а концессия в свою очередь — концессионного договора.

1.3 Правовое регулирование изъятия земельного участка

В современных условиях суверенного Казахстана институт изъятия земель трансформировался с равным учётом публичных и частных интересов, при обязательном соблюдении всего комплекса мер связанных с охраной земельных ресурсов, как в физическом плане, так и как объекта правоотношений.

Поэтому действовавшее ещё во времена КазССР земельное законодательство было наделено новым регулятивно-функциональным качеством, позволившим последовательно трансформировать его из публично-правовой отрасли в отрасль частно-публичного права [29]. Это обеспечивает равную конституционную защищённость, как общегосударственных институциональных интересов, так и прав и свобод отдельного человека и гражданина.

На этом фоне изъятие земельных участков представляется не просто формальной бюрократической процедурой: юридическим действием, направленным на прекращение прав субъектности собственника относительно его участков земли [30, с.20]. Т.е. этот процесс регулируется не только в поле Земельного Кодекса. Процедура изъятия земли также обусловлена и рядом других правовых актов. Наиболее важным из которых является сама Конституция РК, так как в ней заложены и прописаны основы равной и правовой защиты, как для частной, так и для государственной собственности (п.1 ст.6).

В п. 2 данной статьи прописано, что: «... предел, объёмы и гарантии защиты осуществления собственником своих прав и законодательно определены». Прежде всего, к законам, определяющим характер и меру прав, относятся нормы Гражданского Кодекса РК. Также в п. 5 ст. 188 прописано, что: «... право собственности на имущество может быть прекращено в принудительном

порядке лишь на основании положений, предусмотренных данным Кодексом» [19].

В Гражданском Кодексе перечислены основы прекращения имущественных прав собственности. Но ввиду того, что участки земли являются особой категорией собственности, для них прописаны свои отдельные и персонифицированные нормы. Они находятся в Земельном Кодексе РК. Нормативным регулятором правоотношений касательно взаимосвязи Земельного и Гражданского Кодексов является Закон РК «О госимуществе».

9 глава Земельного Кодекса РК посвящена порядку прекращения прав собственности, землепользования и иных вещных прав на участок земли. Это даёт возможность сделать вывод, что институт изъятия участка земли и прав землепользования у собственника является частью более крупного массива нормативного правового регулирования. Поэтому процедура изъятия земельных участков является неполноценным правовым институтом, а субинститутом.

В соответствии с 9 главой Земельного Кодекса РК можно выделить несколько разновидностей прекращения прав собственности, администрирования и хозяйствования на землях. Прежде всего, можно выделить прекращение таких прав в принудительном или добровольном порядке. Так в силу разных обстоятельств собственник (землепользователь) могут добровольно отказаться от своих прав на земельный участок. Здесь подобное решение сопровождается дополнительными юридическими фактами, обосновывающими отчуждение как результат сделки с землёй. При этом необходимо указать формат такого отчуждения: продажа, аренда, передача в качестве доли уставного капитала предприятия и т.д [12].

Если право собственности землепользователя прекращаются в пассивном режиме, то собственник, как правило, не стремится передать и оформить свои права на конкретное третье лицо. Он просто по факту избавляется от отягощённый, связанных с содержанием земельного участка.

В законодательстве РК отказ от прав частной собственности (землепользования) на участок земли регулируется ст. 82 Земельного Кодекса. Со времён принятия первой версии Земельного Кодекса актуальная трактовка данной статьи содержит несколько изменений и дополнений. В частности, они направлены на прояснение вопросов, связанных с процедурой обнародования собственником решения об его отказе осуществления прав на землю. Т.е. регламентирована последовательная процедура конкретных действий, которые должен совершить собственник земли для легального снятия себя прав владения (и уплаты земельного налога).

Так, к примеру, с 11.03.2011 г. поправки вводят в ст. 82 ЗК РК пункт об обязательном нотариальном удостоверении снятия собственником его прав на землю. Во многом это мера упорядочила процедуру добровольного отказа от прав собственности на землю и поставила на государственный учёт значительные ранее пустующие территории. Теперь данные участки можно вполне на законных основаниях передать во временное или постоянное пользование третьим лицам.

Процедура отказа от прав временного землепользования на находящийся в частной собственности участок земли, проще, нежели чем на участок, находящийся в собственности государственной. Это объясняется тем, что в первом случае имеются конкретный контрагент-арендодатель.

Кроме непосредственного добровольного отказа право землепользования прекращается и по другим основаниям. В частности:

- 1) Ввиду окончания арендного срока на участок;
- 2) Обоюдного согласия участников договора на досрочное прекращение арендных отношений;
- 3) Прекращение оснований, по которым участок был передан в аренду — трудовых или служебных отношений.

Формат принудительного прекращения прав собственности (землепользования) на участок земли подразумевает утрату собственником своих прав без его желания [34]. Это происходит когда:

1) Собственник в силу различных причин утрачивает фактическую возможность полноценного землепользования. Вследствие этого через определённый срок инициируется обращение об изъятии участка земли в пользу государства;

2) При безусловном приоритете государственных нужд (с возмещением рыночной стоимости земли);

3) При незаконном (не по назначению) использовании земельного участка;

4) При наличии значительного ухудшения состояния земельного участка в целях сохранения общественной безопасности и здоровья (например, при химическом или радиоактивном заражении);

5) При конфискации земельного участка как недвижимого имущества вследствие правонарушения или погашения задолженности.

В отдельных случаях при неисполнении собственником своих обязательств ему определяется отсрочка принудительного взыскания сроком до года. Обычно подобные меры задействуются в случае возникновения стихийных, техногенных бедствий или иных чрезвычайных ситуаций — т.е. наличии «уважительных причин непреодолимого характера». Также отсрочка принудительного изъятия применяется в отношении заложенного земельного участка, относящегося к землям с/х назначения [36].

Карательные меры по нецелевому использованию участков земли предусмотрены в статье 92 ЗК РК. В статье выделены два вида участков земли с оговоренными особыми правилами — земли с/х назначения и участки под застройку [12].

Так участки под застройку принудительно изымаются, если они не были использованы в течение 3-х лет после начала строительства. Исключением здесь является ситуация когда: а) по проекту установлен долгосрочный срок

возведения; б) земли предназначены под индивидуальную жилую застройку частного собственника. В случае если частному собственнику выдан земельный участок, не оборудованный сопутствующей инженерно-коммунальной инфраструктурой (газ, свет, вода), то срок начала строительства отчитывается от момента её фактического возведения.

Участки под сельское хозяйство изымаются после 3 лет простоя, но только начиная с момента фактического выявления отсутствия посевных или уборочных работ. Однако в период неиспользования не засчитывается время действия «обстоятельств непреодолимой силы» — ЧП природного или техногенного характера.

На практике в РК к различным мерам административной ответственности привлекаются фермерские хозяйства, которые фактически не заняты в скотоводстве, но имеющие на своём балансе земли под пастбища. Обычно они привлекаются по статье нецелевого использования с/х земель и выплачивают штраф в размере десятикратно увеличенного годового земельного налога.

Однако такая практика не учитывает факта, что фермерское хозяйство может состоять из большого числа дольщиков-участников, которые имеют право на условную земельную долю в нём. Земельный фонд фермерского хозяйства может быть сформирован ими на общих началах. А предоставивший площади дольщик может быть занят в подсобном приусадебном хозяйстве. Т.е. фактически использовать предназначенные общественные пастбища для выпаса своего скота и заготовки корма на зиму.

Поэтому здесь нельзя рассуждать об общем нецелевом использовании фермерскими хозяйствами площадей под выпас. Можно говорить об их низкой продуктивности, но никак не о нецелевом использовании. Данный вопрос необходимо скорейшим образом прояснить и выработать конкретную законодательную процедуру.

На основании п. п. 18-1 ч. 3 ст. 14-1 ЗК, обязанности по выявлению неиспользуемых земель возложены на территориально уполномоченные органы

городов и районов. В п. 1 ч. 1 ст. 65 ЗК РК прописано, что собственники (пользователи) земли обязаны осуществлять на ней целевое хозяйствование в соответствии с её кадастровой принадлежностью и условиями договора аренды (в случае арендаторов). Прописанный порядок не распространяется на отдельные категории пользователей. В частности, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в возрасте до 21 года.

В ст. 93 ЗК РК прописаны условия принудительного изъятия участков земли, которые используются с нарушением законодательства. Кроме предупреждения об ответственности в данной статье перечислены случаи нелегитимного (с правонарушением) пользования землёй [12]. Сюда относятся:

- использование по нецелевому назначению;
- сознательное несоблюдение технических требований к участкам, оборудованным системами орошения (к примеру, отсутствие работ по обслуживанию инженерных коммуникаций и надлежащей замены вышедших из строя узлов и деталей);
- несоблюдение с/х регламентов для участков земли, оборудованных системами орошения (к примеру, отсутствие положенного чередования культур, не проведение мелиоративно-восстановительных работ и тд.);
- нерациональное использование предназначенного для с/х земельного участка (например, выпас скота на высокопродуктивных землях);
- ведение модели хозяйствования, при котором на участке произошло загрязнение либо значительно ухудшилось плодородное состояние почвы.

Во всех этих случаях земельный участок изымается в принудительном порядке.

В ч. 4 ст. 93 ЗК РК содержится правило, которое, сегодня мешает продуктивному и целевому использованию земель. В частности, в статье указано, что при выявлении нецелевого использования земли её собственник вправе в течение 2-х месяцев обратиться в местный акимат с заявлением о смене целевого назначения участка [12].

Помимо этого, при значительном ухудшении экологического состояния и существенном снижении плодородности сельхозземель осуществляющее фактическое пользование участком земли лицо обязано возместить государству ущерб в полном размере. Исключением здесь являются «обстоятельства непреодолимой силы» — природные, или возникшие не по вине пользователя участка земли техногенные ЧС.

Порядок принудительного изъятия земельных участков регламентирован ст. 94 ЗК РК. Экспроприация происходит в соответствии с иском от региональных земельных инспекций.

Вследствие негативных оснований (нецелевое использование, неосвоение, использование с правонарушением и т.д.) изъятие находящихся в залоге земельных участков происходит после уведомления держателя залога об инициации процедуры экспроприации в установленный период. Помимо этого, в подобных случаях значительно возрастает риск принудительного изъятия после применения мер административного взыскания. В частности, по истечению сроков предписания, которое было заранее передано собственнику земли (землепользователю), для принятия с его стороны мер по устранению выявленных нарушений .

Установленные сроки принудительного изъятия:

- для реализации мер по изъятию земельного участка используемого с нарушением законодательства — спустя 3 месяца после выявления нарушения;
- для реализации мер по изъятию используемого нецелевым образом земельного участка — 12 месяцев.

Предписание на обременение, выдаваемое собственнику (землепользователю) для устранения на его участке выявленных нарушений законодательства РК подлежит обязательной госрегистрации. При возможности одновременного применения к земельному участку сразу нескольких процедур по изъятию приоритет отдаётся в сторону государственных нужд. Основываясь на ходатайстве от акимата, земельная инспекция может прекратить либо

приостановить процедуру изъятия участка земли в пользу частного лица, и инициировать принудительное изъятие земли для государственных нужд. В случае изъятия земельного участка по негативным условиям, право владения на него выставляется на конкурсные торги (аукционы).

В случае принудительного изъятия участка, ранее предоставленного владельцу на безвозмездной основе, земли включаются в специальный земельный фонд для дальнейшего перераспределения без выплаты компенсаций владельцу. Однако впоследствии, лицо, у которого было конфисковано земельное имущество может повторно инициировать попытку на его получение на безвозмездной основе [34].

После продажи участка земли как актива, покрывающего взыскиваемой долг с его владельца, сумма за вычетом госпошлины за принудительное изъятие и покрытие долга возвращается обратно землепользователю. В случае если подобный участок не удалось реализовать в течение года на 3-х аукционах, то земля по судебному решению переводится в специализированный земельный фонд для дальнейшего перераспределения.

Действующие в земельном законодательстве РК процедуры по продаже неиспользуемых участков земли стимулируют их текущих владельцев возобновить целевое хозяйствование. Также стимулирующим эффектом для недобросовестных собственников земли является ситуация, когда в случае продажи государством земельного участка через залоговые аукционы, владельцу зачастую выплачивается сумма кратно ниже реальной рыночной земельного актива.

Сегодня в РК ведётся активная законотворческая работа для закрепления свободной возможности залогодержателя передавать права землепользования на находящиеся в залоге участки земли третьим лицам, с последующим выкупом в доверительное управление. Однако сейчас большинство организаций всё же предпочитают не брать подобные земли в залог, что значительно снижает ресурсную базу субъектов земельных отношений.

В соответствии с ч.6 ст. 94 ЗК РК государством ведётся реестровая база лиц, у которых в принудительном порядке были изъяты участки земли. Данные в эту базу заносятся после вступления в силу соответствующего судебного вердикта [12].

В ст. 95 ЗК РК рассматривается вопрос о конфискации земельного участка, вследствие совершения его владельцем (землепользователем) уголовного либо административного правонарушения. Здесь имеется ряд исключений. К примеру, конфискации не подлежат:

- участки земли с построенными на них домами, хозпостройками, или иными капитальными строениями;
- участки, используемые для ведения личного подсобного хозяйства;
- земли, находящиеся в долевой владении (пользовании) несколькими держателями, в том числе и лицами, состоящими у правонарушителя на иждивении.

В ст. 96 ЗК РК рассматривается вопрос справедливой оценки стоимости участка земли в случае прекращения на него прав собственности в принудительном порядке по негативному принципу. Так для земельных участков, предназначенных под индивидуальную застройку и ведение личного подсобного хозяйства (за исключением полевых наделов), где уже возведён объект капитального строительства (жилой дом, мастерская, гараж, хозпостройка и т.д.) стоимость земли определяется в соответствии со среднерыночной ценой участка в домашнем регионе на момент проведения оценки.

Цена участка земли, полученного во владение (пользование) как итог совершения гражданско-правовой сделки или по судебному вердикту, определяется в соответствии с указанной в договоре (решении суда) стоимостью. Однако это сумма также не должна превышать среднерыночную цену по домашнему региону на момент проведения оценки. В случае если цена не указана, то стоимость земельного участка определяется по кадастру. Подобная

практика создаёт очевидную правовую лазейку, когда судебными органами намерено не будет обозначаться реальная рыночная цена земли, а участки впоследствии будут реализовываться по изначально заниженной кадастровой стоимости.

Помимо этого серьёзной и требующей системного научного подхода проблемой является текущее состояние всего комплекса земельного права в РК, а также практика его законодательного применения относительно правового понятия «освоение земель».

Накопленная за годы земельных реформ практика свидетельствует, что большинство граждан (даже при положительном исходе для них) остаются недовольны судебным вердиктом по разрешению различных земельных споров. В первую очередь это касается объективно неоднозначной судебной практики по разрешению споров, связанных с изъятием участков земли и правами землепользования по статье неосвоения земельных участков.

Так, например, в одной из областей наличие недостроенного земельного участка по документам предназначенного для строительства индивидуального жилого дома, в случае, когда у собственника на руках имеется полный пакет разрешительной и сопроводительной документации (эскизный проект, ТУ, АПЗ, справки об уплате госпошлин и т.д.), но строительство по факту не начато, признаётся судом как достаточное основание в отказе от изъятия земель по статье неосвоения. В другом же регионе принимается строго противоположное решение, и участок изымают.

Само понятие «освоение участка земли» давно и прочно вошло в правоприменительную практику РК в сфере земельных отношений. При этом в законодательстве РК оно (понятие) отсутствует как на общегосударственном, так и региональном и внутриведомственном уровне.

В результате проведённого анализа ЗК РК было выяснено, что данный термин и производные от него правовые понятия и словосочетания

используются в статьях кодекса 19 раз. При этом толкования понятия «освоение земельного участка» зачастую разнятся.

К примеру, в гл. 10 «Земли с/х назначения» термин «освоение участка земли» применяется по отношению к неосвоенным целинным землям, требующим культивации и всесторонней подготовки (проведения инженерных коммуникаций, вспашки, удобрения или даже полного нанесения плодородного слоя) к последующему проведению с/х работ. Одновременно с этим в гл. 12 «Земли, предназначенные для промышленности, связи, транспорта, космической и оборонной деятельности, национальной безопасности и иного не относящегося к с/х назначения», понятие «освоение земель» трактуется как проведение комплекса работ по возведению и первичной подготовке к плановой эксплуатации различных промышленных и инфраструктурных несельскохозяйственных объектов [12].

При анализе ст. 92 ЗК РК «Принудительное изъятие у собственника (землепользователя) участка земли, используемого не по назначению» не прояснена разница между понятиями «использование участка земли» и «освоение земельного участка». При этом важно понимать, что само название статьи предполагает изъятие земельного участка, находящегося в использовании (т.е. уже освоенного), так как неосвоенный земельный участок по логике не используется.

Одновременно с этим в ч. 2 этой статьи прописано положение о том, что в случае, если участок земли, предназначенный под застройку, не используется целевым образом в течение 3-х лет с момента выдачи разрешения на строительство, то такие земли подлежат принудительному изъятию. Исключением здесь выступают участки земли, которые находятся в собственности у физических лиц и предназначены под индивидуальную жилую застройку.

В случае, когда участки земли под индивидуальную жилую застройку находятся в собственности или праве землепользования на неподготовленных

площадках, то начало отсчёта срока обязательного освоения (3-х лет) начинается с фактического подвода к ним инфраструктуры коммунальных сетей (свет, газ, вода).

В праворазъясняющих актах также сложно отыскать внятный ответ на разницу в правовых понятиях «освоение» и «использование участков земли». Так на основании нормативного постановления ВС РК от 16.07. 2007 г. за номером 6 «Об отдельных вопросах правоприменения судами земельного законодательства» в п. 10 законодатель обращает внимание судебных органов на причины несвоевременного освоения участков земли [13]. В данном пункте устанавливаются первоначальные действия судов по установлению факта неосвоения. В частности:

- проводился ли на участке комплекс строительно-монтажных работ?
- имеется ли разрешение от ответственных уполномоченных органов на строительство?
- утверждён ли эскизный проект?

Получается, что здесь ВС РК относит доказательную процедуру к понятию «освоения».

Основываясь на приведённых выше фактах, можно сделать следующие выводы:

1. В настоящее время в ЗК РК отсутствует чёткое разграничение между понятиями «использование» и «освоение участка земли»;
2. Само понятие «освоение участка земли» имеет вариативную правовую трактовку относительно земель различных категорий;
3. Имеется насущная необходимость включения в земельное законодательство РК отдельной правовой категории «освоение участка земли»;
4. При прописывании правовой трактовки определения «освоение участка земли» необходимо учитывать наличие различных категорий земельных участков.

В этой связи полагаем целесообразным дополнить статью 12 подпунктом 21-1) и изложить в следующем содержании: «Освоение земельного участка – это меры по подготовке к использованию земельных участков по целевому назначению».

Так как, в Земельном кодексе РК отсутствует понятие «освоение земельного участка». Это создает неточности при оценке целевого использования земельного участка.

Данное дополнение позволит исключить судебные споры связанные с использованием земельных участков а также, двоякого толкования норм Земельного кодекса.

2 ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ИНСТИТУТА ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

2.1 Возможность применения передового зарубежного опыта реализации права землепользования (аренды) в Республике Казахстан

Аренда и покупка земли. Аренда и приобретение в собственность участка земли является самым распространённым способом передачи прав на землевладение (землепользование). Чаще всего эти права используются для укрупнения хозяйств и создания более масштабной промышленной или с\х базы. Сделки по покупке и аренде земли являются важнейшим элементом земельных отношений. Следовательно, в механизме госрегулирования они выступают в качестве объекта действия гражданского права. При этом здесь важно учитывать как национальную специфику правоприменения, так и универсальные факторы: обеспеченность собственника землёй и стремление государства сохранить и приумножить КПД от земельных ресурсов (например, общее экологическое состояние и плодородие почв) [36, с.77].

При этом в аграрной политике большинства развитых стран прослеживается долгосрочный тренд по борьбе с формированием крупных латифундий — сосредоточению избыточных земельных площадей в одних руках. Зачастую обязательным условием для получения прав на приобретение или аренду земель, является пункт о том, чтобы покупатель (арендатор) имел местную прописку, целевой профессиональный опыт и подготовку в русле планирующихся на приобретаемом (взятом в аренду) участке работах.

Учитывая наличие различий в законодательных базах, особенности практики правоприменения земельных отношений целесообразно рассмотреть на примере отдельных стран. На сегодняшний момент одним из наиболее развитых с точки зрения доскональной проработки алгоритмов осуществления земельных отношений является Дании.

Дания. В соответствии с датским законодательством на момент приобретения или взятия в аренду с/х участков земли на покупателя возлагается обязанность обеспечить:

- гарантированную сохранность взятых им в хозяйствование земель для дальнейшего с/х производства;
- обязательства по сохранению здоровья скота;
- чистоту окружающей среды.

Т. е. закон прямо и недвусмысленно требует от фермера «ответственного и профессионального подхода» к хозяйствованию. При этом от фермера также требуется обязательное проживание в пределах обрабатываемых им земель.

Для борьбы с формированием латифундий датское законодательство устанавливает максимальный размер находящихся в собственности одного лица с/х участков в 150 га. Исключением здесь являются случаи, когда фермер в состоянии доказать, что в силу специфики его производства ему для обработки требуются большие площади. Однако при этом он должен предоставить свидетельство от соседствующих с ним жителей, что те не против расширения его хозяйства [37, с.7].

В законе также чётко прописано расположение и расстояние между отдельными участками с/х угодий для создания единых массивов с целью максимально рационального использования имеющейся инфраструктуры. Также в датском законодательстве прописано, что расстояние между ведущими на ферму дорогами не должно превышать 2 км. Если на ферме имеются несколько участков земли, то суммарно их должно быть не больше 5, и они должны быть расположены не дальше 25 км от центрального комплекса. При этом в законе имеются исключения для отдельных хозяйств, которые в силу специфики работ требуют наличия дополнительных участков земли для вывоза навоза и рекультивации перегноя. Но эти случаи также требуют оформления отдельного разрешения.

При покупке или аренде лицами участков земли с/х назначения в собственность их модель хозяйствования обязана соответствовать всем вышеперечисленным требованиям. При этом на момент заключения сделки арендатор/покупатель должны непрерывно проживать в сельской местности не менее 8 лет. В случае же если размер фермерского хозяйства с учётом приобретаемого участка будет превышать 30 га, то приобретатель прав землепользования должен документально доказать свою профессиональную квалификацию, иметь соответствующее образование и опыт введения сельхоз работ.

При этом после заключения договора, вступающий в права владения собственник не вправе осуществлять с приобретённой им землёй какие-либо правовые операции (продажа, сдача в аренду или субаренду и пр.) в течение 8 лет. Законодательно в Дании разрешается покупать/получать в аренду до 3-х участков земли, если: а) они будут расположены не дальше 10 км друг от друга; б) никто из соседей не будет возражать против этой сделки.

Кроме того, покупка земли запрещается (обнуляется) если целью сделки является не активное хозяйствование (с/х работы, застройка), а спекулятивные операции с землёй как средством сохранения капитала. Также сделка признается недействительной, если без каких-либо объективных причин земля продана значительно ниже (с разницей больше 30%) от средней рыночной стоимости по региону на момент оформления соглашения [38, с.26].

В случае выставления земли на торги первостепенный приоритет по её покупке имеет непосредственно соседствующий (живущий в радиусе 1 км) с реализуемым участником собственник: а) если на момент начала торгов он владеет землями площадью более 70 га; б) готов выплатить за землю среднерыночную (если цена указана ниже) или заявленную продавцом цену.

В Дании юридические лица не имеют прав на покупку и аренду с/х угодий. Это право предоставляется лишь физическим лицам, соответствующим

вышеприведённому своду, правил с обязательным обременением по долгосрочному ведению фермерской деятельности.

Также в соответствии с датским законодательством при разделе земли каждый из участников должен получить площади, свободно позволяющие вести современное сельское хозяйство в зависимости от целевого направления (выращивание растений на открытом грунте, тепличное производство, животноводство и т.д.).

Из этого можно сделать вывод, что Дания проводит долгосрочную стратегию по поощрению крупных семейных и наследственных коммерческих ферм, одновременно препятствия их перерастания в латифундии. Также к землям с/х назначения блокируется доступ со стороны юридических лиц с целью осуществления спекулятивных операций.

Подобная политика не только доказала свою эффективность во времени, но и обеспечивает Дании одно из лидирующих мест в глобальном рейтинге эффективности сельского хозяйства. Датский пример наглядно демонстрирует очевидную эффективность комплексного законодательного подхода, системно сочетающего в себе рыночные механизмы с государственным планированием социально-экономических и производственных целей.

Если в подобном ключе обобщить опыт других развитых стран, то вероятно можно составить основные контуры стратегической линии государственной политики РК в сфере регулирования земельного рынка [39].

Перечень инструментов государственной политики влияния на земельный рынок по странам:

Тип контроля	Основные цели определения земельного рынка	Страны
	Для обеспечения приобретения земли только	Дания, Германия, Япония

Регулирование покупки и аренды земли	квалифицированными фермерами (уровень подготовки и опыта, место жительства, сельское хозяйство как основной источник дохода и т.д.)	
	Недопущение чрезмерной концентрации земли	Дания, Германия, Новая Зеландия, Швейцария, Испания, Франция
	Недопущение чрезмерного дробления участков земли	Дания, Германия, Ирландия, Италия, Япония, Португалия, Испания, Швейцария, Нидерланды, Норвегия
	В целях удержания на местах проживания квалифицированных фермеров	Норвегия

Эффективность подобных положений можно продемонстрировать и на опыте других государств. К примеру, развитое земельное законодательство сегодня имеется и в Германии.

Германия. В соответствии с немецкой конституцией, пользование частной собственностью должно приносить общественное благо. Поэтому законодательство государства в сфере обращения земель с/х назначения базируется на рыночных принципах. По которым свобода отчуждения земель ограничена административными барьерами лишь настолько, насколько это ограничивает вектор развития рынка соответственно общественным интересам.

Свобода рынка распределения с/х земель в Германии в первую очередь проявляется в том, что субъектами права здесь выступают:

- само государство (Федерация);

- общины (Федеральные земли);
- прочие юридические и физические лица.

При этом право собственности на землю регулируется лишь в рамках частного права: гражданского уложения Германии. Нормы данного права в равной мере распространены и на публичных собственников (Федерация и Федеральные земли). Следовательно, можно утверждать, что в земельном законодательстве ФРГ у государства отсутствуют правовые механизмы, не предоставляющие ему приоритет перед частным владением [40, с.20].

Важной чертой рынка с/х земель ФРГ является его прозрачность и осуществление постоянного мониторинга сделок и цен на участки земли. Большой вклад в обеспечение прозрачности рынка с/х угодий вносят независимые экспертные комиссии. В их компетенцию входит ведение на ответственной территории базы данных актуальных покупных цен земельных участков и иной недвижимости. Подобные базы обновляются ежегодно. В случае резкого изменения рыночной конъюнктуры, независимые комиссии отправляют соответствующую докладную записку властям своего региона (Федеральной земли) и своевременно обновляют базы. Это гарантирует справедливое ценообразование на земельном рынке.

Со своей стороны нотариусы обязаны направлять в ответственные независимые комиссии все утверждаемые ими договоры об отчуждении прав на землю по любым обстоятельствам (продажа, аренда, изъятие, передача в залог и т.д.). Создание базы мониторинга земельных сделок препятствует проведению спекулятивных операций и неоправданному завершению цен на с/х угодья.

Голландия (Нидерланды). Голландское законодательство в вопросе обращения земель с/х назначения на протяжении многих десятилетий придерживается концепции свободного рынка. Оно допускает приобретение с/х угодий в собственность или аренду любым лицом, с которым продавец земли достигнет соглашения. Однако и здесь существуют некоторые правовые

ограничения для покупки с/х земель иностранными резидентами и голландскими физ.- и юр лицами. В частности:

- минимальный период для аренды земель с/х назначения не должен быть короче 6-ти лет;
- арендатору предоставляется преимущественное право на продление срока аренды по отношению к аналогичным предложениям от 3-их лиц;
- на продажу земель с/х назначения устанавливается 6% налог, высчитываемый из общей суммы сделки. Оплата комиссии возлагается на покупателя. Однако здесь существует возможность неуплаты налога, если арендное соглашение будет продлено более чем на 10 лет, в течение которых участок будет использоваться только целевым образом (т. е. под различные отрасли сельского хозяйства).

Практика показывает, что реализация подобных правовых преференций позволяет фермерским хозяйствам Голландии выстраивать долгосрочные отношения по целевому и продуктивному использованию земли. При этом естественным образом на рынок не допускаются сторонние игроки со спекулятивными интересами.

Голландская практика свободных рыночных отношений применительно к рынку с/х земли свидетельствует об преувеличении угроз от утраты государственной монополии на распределение с/х участков. При этом по естественным причинам, как и в большинстве стран Европы, число фермерских голландских хозяйств неуклонно сокращается. Это связано с переходом развитых экономик в постиндустриальные отношения, когда на территории условных «метрополий» преимущественно сосредоточены высшие звенья производственных цепочек и рынок услуг [38, с.56].

Подобное положение объясняет, что если в 1950 г. в Голландии насчитывалось более 315 тыс. фермерских хозяйств, то по данным на 2004 г. их общее число сократилось до 84 тыс. Однако уменьшение количества отнюдь не сказывается на качестве и высокой продуктивности голландских фермеров. При

этом также необходимо отметить, что в среднем произошло укрупнение рабочих площадей отдельного фермерского хозяйства на 20-25%. Так сегодня средняя площадь голландского фермерского хозяйства равна 30 га. По данным на 2004 г. порядка 70% фермерских хозяйств в Нидерландах являются владельцами своих земель и собственниками располагающихся на них предприятий. Около 70% из них заняты в семейном наследственном бизнесе. Оставшиеся 30% хозяйствуют на участках на правах аренды. Большая часть арендуемых в Нидерландах земель находится в ведении иностранцев. Здесь важно отметить, что при этом доля арендуемых в Голландии с/х угодий неуклонно сокращается. Для сравнения в начале 1990-х гг. в аренде находилось около половины всего земельного с/х фонда страны.

Голландский опыт регулирования рынка с/х земель свидетельствует о доминировании естественного спроса (без мер искусственной стимуляции) над предложением. Это приводит к росту стоимости за гектар земли. В настоящее время цена за 1 га. с/х угодий в Голландии является одной из самых высоких в Европе и колеблется в районе 35 тыс. евро.

Это очевидно свидетельствует, что большие цены на с/х угодья помимо очевидных негативных последствий (высокий порог вхождения в бизнес) оказывают позитивное влияние на механизм функционирования сельскохозяйственного рынка земель без привлечения административного ресурса. Сегодня голландский рынок с/х земель защищён от массовой скупки для спекулятивных целей. А перераспределение участков происходит в сторону профессиональных фермерских хозяйств, у которых имеется возможность долгосрочных крупных инвестиций в производительность угодий, как с точки зрения удобрения земли и сохранения плодородного слоя, так и автоматизации и механизации производства на высоком мировом уровне [37, с.22].

Большие цены на голландские с/х угодья отпугивают спекулянтов, так как инвестиции от них в первую очередь направлены на краткосрочные сделки (скупку) по недооценённым объектам. При этом если предположить, что всё же

спекулянт рискнёт приобрести для последующей перепродажи дорогой участок голландской с/х земли, он будет вынужден нести за неё значительные издержки. Это снизит его прибыль, а значит и рентабельность инвестиций. Кроме того, стоит учитывать, что подобный актив в Голландии нельзя реализовать сразу чисто по техническим причинам (требуется согласование оформления сделки), а значит издержки будут только возрастать. Поэтому у спекулянтов нет иного выхода, кроме как сдать свои земельные активы в аренду сельхозпроизводителю. Следовательно, земля опять-таки будет использоваться по своему прямому назначению.

Помимо этого, необходимо отметить, что земельное законодательство Нидерландов имеет свои отличительные от общеевропейских правовых нюансов. Так крупные площади искусственно осушенных полей (с/х угодья ниже уровня моря) принадлежат государству и используются на условиях долгосрочной аренды. Арендовать можно и другие земли. Однако территориально Голландия является небольшим государством. Поэтому рынок свободных с/х угодий не может быть крупным и сразу предлагать множество вариантов.

Как писалось выше сегодня около 30% от совокупного фонда с/х угодий Голландии находятся в аренде (обычно в долгосрочной). Причём около половины из этих 30% занимают хозяйства заключившие договор с опосредованным выкупом земли. Подобная тенденция приводит нас к выводу, что в среднесрочной перспективе Голландия практически утратит нишу аренды с/х угодий. При этом условия, по которым земля предоставляется в аренду, год от года только ужесточаются [37, с.81].

Это объясняется государственной стратегией по недопущению вынужденного дробления ранее сформированных и успешно работающих хозяйств. С другой стороны, хотя государство и допускает укрупнение фермерских хозяйств, они не переходят на уровень латифундий (с земельными

наделами в 50 га и больше). Подобный принцип в равной степени относится как к аренде, так и продаже с/х земли.

Также на государственную политику в секторе с/х производства влияет минимальный размер площадей, необходимый для нормального функционирования отдельного вида сельхоз деятельности. Сегодня Голландское государство поощряет развитие тепличного растениеводства на закрытом грунте. Поэтому у коммерческих фирм занятых в этом бизнесе есть преимущества на приобретение в собственность или аренду участка земли относительно других игроков с/х рынка. В частности, такие компании имеют преимущественный приоритет в продлении арендных прав на идентичных условиях, применительно к третьим лицам.

Швейцария. В 1994 г. в местное земельное законодательство был принят большой пакет поправок, названный «Законом о собственности на землю». Нововведения касались формирования в стране нового порядка, когда право владения на землю получало не только лицо непосредственно на этой земле проживающее и её обрабатывающее, но и любой собственник на рыночных условиях. До этого в стране относительно прав владения с/х угодий практиковалась структурная политика поддержания 1-го хозяйства за 1-им собственником.

Также земельная реформа коснулась утверждения нового фермерского норматива рационального хозяйствования. По нему минимальным рациональным размером хозяйства устанавливалась площадь, чья обработка со стороны 1-го человека занимала бы 75% его рабочего времени или 2100 ч. за год. Максимальная площадь земельного участка рассчитывалась по аналогичному нормативу, но уже для 2-х—3-х человек (в зависимости от кантона). В результате этих расчётов получалось, что на равнинной местности размер с/х угодий для 1-го фермерского хозяйства варьировался от 5 до 7,5 га. В случае аренды с/х земли минимальный участок должен обеспечивать установленную по нормативам занятость 1,5 работника (т.е. 3150 часов за год) [40, с.33].

Здесь необходимо отметить, что швейцарское законодательство накладывает определённые ограничения на приобретение недвижимости (куда входит и земля) иностранцами. Каждый кантон имеет собственные квоты на приобретение недвижимости. При этом в среднем по стране только 18% городских земель принадлежат частным лицам. Остальные территории находятся в аренде у местных властных органов. В стране законодательно запрещена спекуляция объектами недвижимости. Для этого в Швейцарии действует мораторий на любые сделки с ранее приобретённым объектом недвижимости в течение 2-х лет с момента покупки.

В Швейцарии недвижимость в рамках гражданско-правового законодательства регистрируется в специальной Книге Недвижимости (далее КН). За ведение данной книги ответственны региональные власти (кантоны). КН необходима для госрегистрации и формирования в стране единого реестра сведений об объектах недвижимости, их правообладателях, обязанностях по каждому строению или участку, а также в целях предоставления данной информации заинтересованным лицам (покупателям, арендаторам и различным государственным службам). Изменение статуса любого объекта недвижимости должно быть отображено в КН. Все нотариусы Швейцарии обязаны предоставлять информацию по заверенным ими сделкам с недвижимостью в эту базу. Регистрация недвижимости в КН проходит по 2-м этапам [40, с.99].

В первую очередь заносится соответствующая запись в отдельный подраздел КН — Дневник Недвижимости. После чего в течение 2-х лет по имуществу проверяются все сопроводительные документы, и запись из Дневника Недвижимости переносится в главный раздел КН. При этом необходимо отметить, что запись в Дневнике Недвижимости уже носит официальный юридический характер и может использоваться налоговыми органами для начисления собственнику налогообложения.

Нюансы регулирования налога на недвижимость зависят от конкретного кантона. При этом на всей территории страны действуют две системы определения ставки такого налога:

1. Система опционального налога. По ней у муниципалитета имеется право самостоятельно определять размер ставки вплоть до предельной обозначенной в законе величины;

2. Система фиксированного налога. Предполагает действие на всей территории кантона единой налоговой ставки.

В Швейцарии отсутствует минимальный порог стоимости недвижимости для расчёта налоговой ставки. Т. е. под налогообложение подпадают все здания, строения и земельные участки.

Канада. В Канаде собственниками земли могут являться: а) Федеральное правительство (содержит на балансе более 90% от всего земельного фонда); б) Провинции и муниципалитеты. Земли, на которых располагаются города, обычно находятся в ведении муниципалитетов. Бюджет муниципалитетов как раз в значительной степени и формируют местные бюджеты, в доход которых поступают выплаты от продажи и сдачи земли в аренду, а также налог на недвижимость. Например, бюджет канадской столицы Оттавы на 1/3 пополняется именно за счёт различных земельных выплат [37, с.9].

Арендные платежи формируются в соответствии с процентной ставкой рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости. На практике это выглядит следующим образом: если, к примеру, текущая рыночная цена трёхкомнатной квартиры в центре Торонто равняется 350 тыс. \$, то месячная арендная плата будет составлять порядка 1200 \$.

Канадские муниципалитеты могут свободно определять ставку налогообложения объектов недвижимости. Чётко зафиксирован только налог на утверждение передачи прав на недвижимость при покупке/продаже (гербовый сбор). В среднем налоги на недвижимость в канадских провинциях варьируются от 0,5 до 1% от заявленной в договоре стоимости объекта (его аренды).

Канадские муниципалитеты вправе произвольно устанавливать величину бюджетных отчислений за застройку находящейся в их ведении территории. Однако на практике такие отчисления не превышают 5% стоимости подрядных работ. Эти деньги направляются на благоустройство зон общественного пользования и создание комфортной городской среды.

Италия, Испания и Португалия. В силу исторических обстоятельств земельное законодательство этих стран строилось по схожей практике. Здесь превалирует определение нижней границы фермерского хозяйства, с целью избегания дальнейшей нежелательной фрагментации с учётом традиционного аграрного перенаселения региона Южной Европы [38, с.45].

В законодательной практике данных государств прописано понятие «минимальное жизнеспособное хозяйство». При этом полностью запрещены сделки по продаже или аренде земель, в результате которых был бы нарушен минимальный рациональный размер с/х угодий. Конкретные значения для минимального порога «неделимых площадей» разнятся в зависимости от региона.

Так земельный закон в Испании регламентирует аренду земли посредством государственного регулирования. Ввиду климатических особенностей власти страны стараются не допустить формирования излишне крупных поместий-латифундий (площадью от 80 га и более). Обычно в аренду под с/х работы можно получить земельные участки площадью до 50 га (под орошаемое земледелие) и до 1 тыс. га для экстенсивных пастбищ.

Япония. Земельное законодательство этой страны базируется на проведённой после Второй Мировой Войны под американским протекторатом аграрной реформе. С учётом крайне скудного фонда с/х угодий и постоянно расширяющихся площадей под городскую застройку, Японское государство проводит жёсткую политику охраны и субсидирования с/х земель. Любые изменения права собственности и аренды на земельный участок требуют

разрешения от властей. Такое разрешение можно получить в следующих случаях:

1) Собственник участка обязуется самостоятельно обрабатывать находящуюся у него во владении или аренде землю;

2) Сам крестьянин либо один из членов его семьи должен постоянно проживать на участке земли и непрерывно заниматься производственным промыслом на ферме;

3) Совокупная площадь земель под с/х угодья после приобретения/аренды должна составлять не меньше 0,5 га (2 га на Хоккайдо). Исключения здесь прописываются только для отдельных особо интенсивных форм с/х производств (к примеру, устричных ферм, которые в силу особенностей хозяйствования не требуют больших площадей на суше);

4) У крестьянина должна иметься подтверждённая квалификация, финансовые и производственные возможности для ведения эффективного хозяйствования по всей ферме. При этом он сам, либо один из членов его семьи должны постоянно проживать на территории обслуживаемого участка [41].

На основании данных фактов можно сделать вывод, что японская политика относительно рынка с/х земель стимулирует приобретать фермерские угодья только профессионально подготовленных и квалифицированных физических лиц. Сама формулировка «квалифицированное сельскохозяйственное физическое лицо — КСФЛ» дословно внесена в японское законодательство. Помимо самой квалификации, важным формирующим элементом КСФЛ является возможность такого лица непрерывно осуществлять высокопроизводительную профессиональную деятельность с соответствующим порогом капиталовложений относительно специфики производства.

Новая Зеландия. Земельная политика Новой Зеландии в корне отличается от европейской или японской. Со времён первичного колониального освоения с/х производство в стране было изначально ориентировано на создание крупных

хозяйств-латифундий с преимущественным использованием сначала рабского, а затем и наёмного труда.

На сегодняшний момент все свободные и наиболее пригодные для ведения сельского хозяйства площади страны уже распределены и задействованы. Рост населения и темпов урбанизации стимулирует правительство страны на дробление некогда огромных латифундий на крупные частные хозяйства. Это делает Новую Зеландию одной из немногих стран со стабильно уменьшающимися площадями с/х наделов. Государственная политика всячески поощряет основание новых хозяйств за счёт перераспределения старых. Так на покупку участков земли площадью свыше 2 га требуется специальное разрешение. Причём его стоимость растёт по экспоненте относительно размера приобретаемого участка. Аналогичные правила действуют и по отношению к аренде. Однако, несмотря на колониальное прошлое, современное земельное законодательство Новой Зеландии гораздо более либеральное, чем в большинстве развитых экономик.

Норвегия. Важнейшая цель норвежской аграрной политики состоит в сохранении традиционного крестьянства и препятствовании дальнейшего обезлюдивания деревень в пользу переселения в города. Государственную политику в этом отношении осложняют объективные обстоятельства, так как большинство с/х районов страны (особенно в центре и на севере) находятся в зоне рискованного земледелия и слабо конкурентны с аграрной позиции в условиях современной экономики.

В целом норвежская политика в данном ключе более направлена на социально-культурные и экологические цели, нежели чем реальный рост выработки с/х продукции. При этом основной приоритет аграрной политики направлен на сохранение фермера как наследственного собственника своей земли. Вследствие чего в стране законодательно запрещено раздробление участков, а сдача земли в аренду во многом регламентируется законодательными актами на уровне местных администраций.

Ирландия. Исторически в стране несколько веков господствовала традиционная для Британии система лендлордов — крупных землевладельцев, которые прямо не обрабатывали свои земли, а получали доход через опосредованную аренду от своих арендаторов. Причём арендная плата могла взиматься как оброком (деньгами или частью произведённой на участке натуральной продукции), так и барщиной (отработкой арендатором необходимых часов и объёма работ в непосредственно прилегающих к поместью и не сдаваемых в аренду землях лендлорда) [42, с.15].

В силу политических причин подобная феодальная система была признана противоречащей ирландскому национальному менталитету. Поэтому современная аграрная политика Ирландского государства направлена на поддержку фермера-собственника земли. Для получения арендных прав на землю требуется специальное разрешение властей. Такая политика привела Ирландию к самому низкому среди стран-членов ЕС проценту фермеров-арендаторов — 12%.

Франция. На протяжении последних 30-ти лет во Франции формируется сложная система администрирования рынка земли. Законодательно от собственника требуется соответствующее разрешение властей на любой акт изменения состояния его земельного участка — формата землепользования. Причём акцент делается именно на фактическом пользовании землёй. Если же, к примеру, у земли сменяется собственник, а арендатор остаётся прежним, то оформлять новое разрешение не нужно. Если же сменяется арендатор, а собственник остаётся — то требуется новое разрешение.

Выдача государством разрешений базируется исходя из политики: соответствует ли производимое действие принципу сохранения формата хозяйствования, определённого как «семейная ферма с личной ответственностью».

Для получения разрешений на право хозяйствования с/х угодьями для участка земли определена минимальная площадь. Её конкретный размер

законодательно устанавливается в каждом отдельном регионе. При этом фермерское хозяйство должно обеспечивать полную занятость и средний по региону доход как минимум для 2-х человек. На практике минимальный размер такого хозяйства составляет 25 га. Однако некоторые регионы допускают отклонения от этого значения на $\pm 30\%$.

Верхний предел размера фермерского хозяйства в стране не определён. Однако при укрупнении (как через покупку, так и через аренду земли) своего хозяйства фермер обязан получить соответствующее разрешение от властей. Аналогично разрешение требуется, если размер фермы сокращается [43].

Во Франции, как и в большинстве развитых экономик, при организации хозяйства от фермера требуется наличие соответствующего образования и квалификации. При наличии заявок на один участок земли от нескольких кандидатов приоритет отдаётся наиболее квалифицированному.

На основании выше приведённого анализа это приводит нас к выводу, что в большинстве развитых экономик государство проводит политику плотного контроля за рынком земли. Послабления существуют лишь для земельных рынков небольших объёмов с традиционными устоявшимися форматами хозяйствования и либеральными традициями. Но даже в таких странах имеются законодательные ограничения по предотвращению вывода высокопродуктивных земель с/х оборота в несельскохозяйственные.

К странам с наиболее устойчивыми, сбалансированными и универсальными механизмами государственного регулирования земельных отношений, прежде всего, относятся США, Канада и Австралия. К примеру, в последней, большая часть земель находится на государственном балансе. А выдача земли в аренду для ведения сельского хозяйства во многом обусловлена специфическими региональными особенностями и конкретным расположением участка. При этом обязательным условием передачи землю в аренду в Австралии является предотвращение арендатором её эрозии и последующего опустынивания [40, с.22].

Несколько более слабый контроль за земельным рынком наблюдается в Британии, Греции и Бельгии. Так в Британии сегодня сформирован относительно свободный рынок земли. Хотя при этом формально стоит учитывать, что Соединённое Королевство является монархией, и вся земля сосредоточена в собственности британской королевы. При этом крупнейшие города арендуют у неё (королевы) землю с правом долгосрочной аренды (сроком до 99 лет с возможностью постоянного продления).

Глобальной тенденцией последних лет является устойчивое снижение цены земельных участков, находящихся непосредственно в городской черте, с аналогичным удорожанием земель в пригороде. Это объясняется многими факторами, важнейшими из которых являются экологическая обстановка и общее качество жизни.

В Британии основой для расчёта арендной платы для земельного налога служит проводимая раз в десятилетие общая оценка недвижимости. Расчёт ставки арендной платы определяется в зависимости от среднего совокупного дохода на 1-ом участке земле с поправкой на региональную специфику. Так, к примеру, с 1993 г. в Британии установлен единый поимущественный (муниципальный) налог. Его размер формируется в соответствии с рыночной стоимостью имущества и количеством проживающих на участке совершеннолетних лиц.

Любое имущество в Британии классифицируется в соответствии с одной из 8-ми оценочных категорий, на основании которой и назначается дифференцированная ставка. Размер ставки устанавливается в соответствии с текущими потребностями муниципалитета.

При этом в странах, где реализуется основанный на приоритетном государственном контроле тип имущественных земельных отношений, максимальный приоритет отдаётся мониторингу сделок по купле-продаже недвижимости. Для них характерны отдельные элементы рыночных механизмов с жёсткими запретительными административными барьерами, направленными

на преимущественный приоритет права государства (города, муниципалитета) перед правом частного лица (компании).

Подобный формат земельного администрирования вменяет вступающему в право хозяйствования на земельном участке лицу создание и поддержание на земле необходимой (в том числе и социальной) инфраструктуры. К ней относятся и различные объекты городской среды — если участки приобретаются под застройку. При этом от владельца/арендатора земли также требуется уплата взносов на охрану окружающей среды, развитие культуры и здравоохранения. Продажа земли муниципалитетами осуществляется только через открытые аукционы.

При этом даже в США с их исторической либеральной системой, в районах, где расположены стратегические для страны с/х угодья, государством проводится курс, запрещающий свободное приобретение земель. Так, например, в 13-ти штатах американского Среднего Запада юридическим лицам запрещено приобретать и арендовать с/х угодья [43, с.73].

С другой стороны, если фермеры на этой территории создают крупные латифундии (по факту семейные сельхоз корпорации), то на них подобные ограничения не распространяются. Из этого можно сделать вывод, что смысл подобной политики американских властей заключается не в ограничении спекулятивных операций с покупкой/продажей земли, а в предотвращении её вывода из с/х оборота.

При этом в большинстве развитых стран вопросы аренды земли регламентируются особыми законодательными статьями. Подытоживая данный раздел можно констатировать, что сегодня в земельном рынке большинства развитых экономик мира существует устойчивый тренд на продление сроков и стабилизацию арендных ставок. Суммарно данное положение представлено на расположенной ниже таблице.

В большинстве стран ЕС наиболее часто практикуется минимальный срок аренды, как в отношении с/х угодий, так и участков под иные хозяйственные

цели. Максимальный срок аренды земельных участков среди развитых постиндустриальных экономик обозначен в Японии, Норвегии и Дании (до 30 лет). Минимальный — в Ирландии. Однако следует учитывать, что эти государства имеют небольшие по площади земельные фонды с/х угодий, а большинство сделок на рынке земли относится к купле-продаже. Так, к примеру, датское законодательство не разрешает повторное продление арендных сроков по истечению 30 лет для 1-го арендатора на 1-ом участке. В Японии и Норвегии повторное продление арендных сроков возможно даже на долгосрочной основе.

Также в зависимости от страны значительно различается порядок установления размера арендной платы. Так в Греции, Ирландии, Норвегии, Дании и Люксембурге арендодатель и арендатор вправе самостоятельно установить любой уровень арендных платежей. Однако в других государствах с более масштабным охватом земельного рынка, где он действительно играет значимую роль в экономике, существуют чёткие механизмы формирования и рамки определения арендной платы на землю [41, с.58].

Например, в Британии, обе стороны договора вправе самостоятельно установить размер арендной платы. Однако позже условия соглашения должны быть утверждены местными властями. При этом власти имеют законодательно прописанное чёткое руководство по формированию порядка платежей (форме и периодичности) и размера арендной платы.

Арендный договор земли является соглашением, в рамках которого одна сторона (арендодатель) предоставляет другой право пользования землёй на временных или постоянных (бессрочных) условиях за оговорённую цену.

С правовой точки зрения сущность арендных отношений выражается не в передаче прав собственности, а в передаче прав пользования (хозяйствования) на установленный или бессрочный период. Разница между арендным договором и договором купли-продажи состоит в обязательстве арендатора впоследствии возвратить собственность владельцу в исходном на момент вступления в право аренды состоянии — «право на возврат». При этом если соглашение заключается

на бессрочной основе, то каждая сторона договора имеет право по его досрочному расторжению, после предупреждения противной стороны в законодательно установленные сроки.

На международном уровне сегодня в данной области наглядно прослеживаются 2 тенденции:

- желание государства оградить право собственности на землю от скупки не резидентами;
- формирование правовых систем (прежде всего в ЕС), где права не резидентов, но членов общего надгосударственного объединения на основе принципов общего свободного движения рабочей силы и капитала приравниваются к правам собственных граждан [38].

При этом вектор государственной стратегии в формировании правовых механизмов регулирования земельного рынка во многом зависит от экономического развития, размера и характера фонда земель каждой страны в отдельности. В приведённой ниже таблице суммируются ограничительные подходы по регулированию рынка земли по странам с постиндустриальной экономикой.

В ряде других развитых стран также сегодня практикуются ограничения на приобретение участков земли иностранными гражданами. К примеру, подобное положение действует в Австрии, Исландии, Чехии и Турции. В ЕС льготы на приобретение земли иностранными гражданами распространяются только в отношении резидентов стран входящих в Евросоюз [37, с.11].

Конкретный характер правовых ограничений на приобретение земельных участков иностранцами варьируется в зависимости от реалий местного законодательства (политико-административного устройства и экономической модели каждой отдельной страны). Например, в Новой Зеландии право на аренду или покупку участков площадью более 2 га предоставляется в соответствии с решением местного земельного трибунала. Причём на его вердикт в каждом отдельном случае могут влиять разные факторы: от способности потенциального

владельца/арендатора сохранить естественно-экологический фон разрабатываемых участков, до его деловой компетенции, профиля хозяйствования и возможности по инвестированию.

В Австралии ограничения на покупку земель с/х назначения касаются в основном западной части страны. Они введены для обеспечения контроля австралийскими властями над потенциально слабо изученными (с точки зрения залегания ископаемых ресурсов) и используемыми пространствами.

В Канаде регулирование рынка земли обозначено более жёстко. Здесь правительство не разрешает приобретать землю иностранным гражданам. В канадском праве сделки с землёй находятся в регламенте провинций. Причём некоторые канадские регионы запрещают приобретение и аренду земельных участков не только иностранцам, но и собственным согражданам, которые прописаны в другом субъекте. Также в канадских провинциях Монитоба и Альберта гражданам Канады, но не являющимися резидентами этого региона запрещено приобретать с/х угодья площадью свыше 8 га [37, с.20].

Одновременно с этим в ряде канадских провинций активно развивается система льготного кредитования на покупку с/х угодий. Но опять-таки, она (система кредитования) распространяется только на граждан с местной пропиской.

В Канаде свободная покупка земель с/х назначения законодательно практикуется только в Нью-Брансувике и Ньюфаундленде. Однако в силу естественных причин (это районы Крайнего Севера) там практически отсутствуют пригодные для сельского хозяйства площади.

В странах ЕС, как писалось выше, сегодня существует льготный внутренний режим покупки и аренды земель с/х назначения для граждан стран резидентов Содружества. Для граждан других государств существуют общие, но гораздо более жёсткие и ограничительные правила капиталовложения в с/х угодья.

Здесь стоит отметить, что в отдельных государствах ЕС также существуют дополнительные административные запреты на операции с землёй для всех иностранцев: без разницы относятся ли они к странам Евросоюза или нет. Например, в Ирландии, где исторически сильны местные традиции народно-освободительной борьбы против тирании британских лендлордов, местное законодательство крайне ограничивает возможности операций с землёй для иностранцев.

Так не резиденты Ирландии только после 7 лет непрерывного проживания в стране могут отправить заявку в Земельную Комиссию для получения разрешения на покупку или аренду земель с/х назначения. При этом такие заявки всегда рассматриваются по остаточному принципу. Т.е. земля попадает в пользование иностранцам только при отсутствии аналогичных предложений от ирландских граждан [40, с.55].

Во Франции аренда или приобретение земель с/х назначения требует особого разрешения в 2-х случаях, если:

- сделка касается покупки виноградников, которые считаются в стране «национальным достоянием»;
- сумма сделки превышает 250 млн. евро.

В сельском хозяйстве Японии, как и в большинстве других отраслей страны, правительством проводится политика по искусственному ограничению зарубежных инвестиций. В сельскохозяйственном секторе Японии полностью запрещены иностранные инвестиции не только в саму покупку земель, но и в организованное на них фермерское производство. Аналогичные запреты касаются рыбного и лесного хозяйства.

В плане приобретения и аренды с/х угодий особое место занимает американское законодательство. Так как США в силу федеративного устройства и высокой правовой автономности отдельных субъектов (штатов) имеет весьма богатый и разнообразный опыт выстраивания земельных отношений и рынка земли для иностранцев.

В 1978 г. в США приняли Федеральный акт «Об иностранных инвестициях в сельское хозяйство». По нему у иностранцев есть право выкупать с/х угодья в США. Однако каждая такая сделка должна проводиться через американский Минсельхоз. Аналогичный порядок установлен и для лесных угодий.

Однако за всё время после принятия данного Федерального акта иностранцы выкупили не более 1% от с/х угодий США. В основном это пастбища в центральных районах страны. Чаще всего иностранными собственниками американских с/х земель являются граждане Канады, Австралии и стран ЕС.

Несмотря на наличие Общефедерального акта, на уровне отдельных штатов в США практикуется значительное ограничение прав иностранных граждан на выкуп земель любых категорий. В настоящее время в 28 штатах США местными парламентами приняты законопроекты, ограничивающие для иностранцев приобретение земель с/х назначения. Жёсткость этих мер варьируется в зависимости от конкретного штата [35, с.19].

Так, к примеру, в Айдахо иностранцам вообще нельзя ни покупать, ни арендовать какие-либо находящиеся на балансе штата земли. В других штатах (Канзас, Огайо, Миннесота) зарубежным гражданам можно осуществлять операции с любыми земельными участками, кроме земель с/х назначения.

Как правило, наличествующий в американском штате порядок оборота земель аналогично применяется и для расположенной на них собственности. При этом в некоторых штатах (Кентукки, Мэриленд, Джорджия) существует практика выборочного ограничения прав граждан отдельных государств, которых местная администрация считает «недружественными» по отношению к стране в целом (т. е. такие списки являются неустоявшимися и могут значительно различаться в зависимости от штата). При этом характер таких ограничений также может варьироваться. Например, в некоторых штатах (Миннесота, Арканзас) для иностранцев, граждан «недружественных» государств запрещено приобретать земли с/х назначения. Однако они свободно

могут приобретать земли, предназначенные для горных выработок, застройки или иных работ.

В большинстве штатов для граждан государств, которые стали «недружественными» уже после приобретения земельных участков, блокируется их последующая продажа другим иностранцам или перевод в иную кадастровую категорию (например, из неплодородных земель в земли с/х назначения).

В общей сложности сегодня 17 штатов в США имеют значительные ограничения на операции с землёй для иностранцев. Их можно распределить по 4-рём категориям.

К 1-ой категории относятся штаты, где к подавшему заявку на покупку земли иностранцу предъявляется требование по приобретению гражданства в установленные сроки. Так, к примеру, в Кентукки, Индиане, Миссисипи, Вайоминге и Иллинойсе иностранец из «дружественного» государства может свободно приобретать землю. Однако если в течение 8 лет после оформления сделки на покупку он не получит американского гражданства, участок будет изъят [35, с.29].

В штатах, относящихся ко 2-ой категории, для иностранца устанавливается максимальная площадь приобретаемой земли. Например, в Висконсине иностранный гражданин не вправе владеть участками площадью свыше 640 акров (около 259 га). Ограничение предельной площади участка в собственности у иностранцев также установлены в Южной Дакоте, Пенсильвании и Индиане.

В штатах 3-ей категории уже имеются более жёсткие ограничения прав собственности на землю для иностранцев. К примеру, в Оклахоме нерезидентам полностью запрещается покупать какие-либо участки земли (как и находящиеся на них здания и строения). В Небраске и Канзасе для иностранцев разрешена аренда земли, но полностью запрещена покупка. В Северной Дакоте, Миннесоте и Айове подобные ограничения распространяются только на с/х угодья.

В последнюю 4-ую категорию входит Нью-Гэмпшир, где иностранцам полностью запрещено не только покупать, но и арендовать какую-либо собственность.

Подытоживая данный раздел можно сказать, что ограничительные меры в отношении имущественных прав иностранцев в большинстве американских штатов в основном направлены на операции с с/х угодьями. Однако эти меры носят не тотальный, а ситуативный и избирательный характер.

Госрегулирование землепользования и охраны с/х земель

Государственное регулирование земельного рынка является общемировой практикой, и имеет под собой серьёзные основания. Прежде всего, это ограничительные меры, связанные с насущной необходимостью сохранения достаточных площадей и качества с/х угодий на фоне растущих темпов урбанизации и индустриализации, вырубки лесов и массовой застройки свободных пространств (в том числе и в сельской местности) [37, с.92].

По объективным рыночным механизмам выведенная из с/х оборота земля зачастую кратно дороже даже самых плодородных фермерских угодий. Однако ценообразование здесь обычно строится на основе спекулятивных механизмов, которые зачастую расходятся со стратегическими государственными интересами обеспечения населения собственной натуральной продукцией. Поэтому без ограничительных законодательных мер большинство сельскохозяйственного земельного фонда любых государств было бы в кратчайшие сроки переведено в более рентабельные рыночные категории.

Как пример здесь можно привести Японию, где существует кратная разница между ценой земли, предназначенной для сельского хозяйства или иных целей (обычно застройки).

В ЕС и США разница в ценообразовании земель различных кадастровых категорий также очень велика. Поэтому в этих странах в целях сохранения государственного продовольственного суверенитета и темпов сельхозпроизводства для фермерских угодий также применяется запретительная

политика принудительной смены кадастровой категории — вывода из сельхозназначения.

Здесь важно понимать, что в силу объективных экономических причин в условиях свободного рынка государство не может выровнять цену на с/х угодья и земли других, позволяющих быстрые спекуляции категорий. При этом государственная политика должна быть направлена на создание условий по стимулированию использования с/х угодий именно на целевые фермерские нужды, без образования заброшенных земель.

Поэтому в современных условиях сегодня можно выделить 2 стратегии государственного регулирования земельного рынка: административную (нормативно запретительную) и экономическую (администрирование посредством системы налогов). Обычно оба этих метода применяются комбинационно.

Разумеется, в силу специфики исторического развития в каждой из стран сложилась собственная система государственного регулирования земельного рынка: от жёстко запретительной в Японии и крупных европейских странах, до либерально-децентрализованной в США и малых государствах ЕС. Однако независимо от формата, сам механизм государственного регулирования как элемент администрирования является неотъемлемой частью земельной политики [39].

В большинстве развитых стран с постиндустриальной экономикой сегодня используется практика зонирования земель. Данная практика заключается в плановом регулировании и освоении территорий, рациональному землеотводу, с целью максимально интенсивного фермерского хозяйствования и сохранения фонда высокопродуктивных с/х земель. Поэтому продажа и передача с/х угодий под любые несельскохозяйственные цели практически везде не приветствуется. А если и допускается, то всегда жёстко лимитируется и требует досконального обоснования.

В настоящее время в административно-управленческом плане земельная политика производится на 3-х уровнях:

1. Общегосударственном, для сохранения единого фонда с/х земель внутри страны. При этом речь здесь идёт ни сколько об отдельных очерченных с/х угодьях, сколько о сельских районах в целом. Для этого государство административными мерами препятствует проникновению туда промышленной застройки, которая могла бы повредить природный ландшафт и ухудшать экологическую обстановку;

2. Региональном. На этом уровне составляются зоны землепользования и планы трансформации угодий в соответствии с генеральной государственной стратегией по земельной политике и условиями конкретного региона;

3. Районный (муниципальных). Здесь производится картирование земель на местности, отвод отдельных участков и выработка конкретных правил по защите отдельных с/х угодий.

Стоит отметить, что подобная чётко градируемая схема применяется далеко не во всех странах. К примеру, в США большая часть земельной политики формируются на уровне штатов. А в Японии любые решения от муниципалитетов подлежат одобрению на министерском уровне [40, с.121].

Однако подобное трехступенчатое разделение в среднем даёт оптимальные условия по сбалансированному проведению земельной политики.

Важным инструментом земельной политики любого государства является картирование земель — обозначение точных границ на местности отдельных участков. Впоследствии картирование служит основанием для формирования определённой стратегии развития отдельной местности или региона с учётом специфики местных почв, природно-ландшафтных условий, имеющейся логистики и промышленной базы.

К примеру, подобная политика досконально проводится в Нидерландах, где каждая провинция имеет свою детально проработанную карту земель с точностью до ара. При этом если территория специализируется на каком-то

конкретном виде землепользования, обычно для данного района запрещаются иные способы хозяйствования. Так, к примеру, в голландских сельхозрайонах полностью запрещена не связанная с непосредственной фермерской деятельностью промышленная и жилищная застройка.

В обозначенных на картах зонирования районах, относящихся к с/х землям, воспрещается возведение какой-либо инфраструктуры, кроме зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, прямо задействованных в фермерских работах. Данное условие значительно урезает права собственника земли, лишая его возможности какого-либо альтернативного задействования земельного участка кроме целевых сельхоз работ.

Схожим образом выстроена система пользования землёй и в Бельгии. Так в стране для каждого района утверждены индивидуальные планы землепользования, а на с/х участках может возводиться инфраструктура, только связанная с фермерством.

В Дании также имеется закон, по которому земли в стране распределяются по различным категориям в соответствии с картами зонирования. На земли с/х назначения также налагаются жёсткие ограничения по нецелевой застройке. Однако в датском законодательстве остаётся правовая процедура, технически позволяющая возведение на территории с/х угодий инфраструктуры, прямо не связанной с фермерством. Для этого требуется специальное правительственное разрешение. При этом каждый такой случай рассматривается отдельно и требует досконального обоснования [39, с.351].

В настоящее время во Франции имеется 36 тыс. коммун (низовая административная единица, аналог муниципалитета). В половине из них уже проведено доскональное картирование земель с перераспределением площадей под конкретные виды хозяйствования. Обозначенные на этих картах зоны под ведение сельского хозяйства также не подлежат застройке нецелевой инфраструктурой.

С учётом, что в половине французских коммун карты зонирования ещё не составлены, сейчас в них действует порядок общегосударственного регулирования. По нему также ограничены строительные работы в с/х зонах. На территории страны действуют правила по недопущению развития крупных городских агломераций в с/х районах. Отдельно стоит отметить, что во Франции приняты особые законодательные нормы, запрещающие лесопосадки на с/х землях (за исключением противоэрозийных защитных полос деревьев непосредственно на границах участков). Во всех иных случаях требуется оформить специальное разрешение.

В Британии действует законодательство, запрещающее по собственной инициативе изменять характер землепользования (кадастровую категорию земли). Если же в этом возникает объективная насущная необходимость, то требуется оформить специальное разрешение по изменению статуса, характера землепользования и землеотводу.

Британская специфика такова, что исторически в сельской местности проживает большое количество населения прямо не занятого в сельском хозяйстве. Поэтому подобный подход направлен на сохранение государством фонда с/х угодий, которые бы в ином случае подверглись массовой застройке. Для этого по графствам составлены индивидуальные планы землепользования с чётким распределением допустимой модели хозяйствования в каждой зоне.

В настоящее время в Германии внедрено одно из наиболее гибких и развитых законодательства в сфере землепользования, с учётом постоянно нарастающих темпов индустриализации страны. основополагающим документом, регламентирующим немецкую политику на земельном рынке, является Федеральный акт «Об использовании земли». На его основе уже на уровне отдельных федеральных земель приняты соответствующие законодательные акты по землепользованию. Целью принятия данного общегосударственного акта служит реализация стратегической концепции

Немецкого государства по сохранению традиционного с/х производителя, который является полным собственником своих земель [38, с.110].

При этом под с/х производителем понимается высокопродуктивное и автоматизированное частное крестьянско-фермерское хозяйство, специализирующееся на выпуске сельхоз продукции в определённой производственной нише (мясо, молоко, яйца и т.д.). Подобное хозяйство в своей работе обязуется применять только наиболее щадящие (из не влияющих на производительность) методы с/х производства, чтобы не ухудшить плодородие почвы и естественный экологический баланс.

В целом сельское хозяйство в Германии рассматривается в качестве одного из ключевых механизмов по соблюдению экологической безопасности. Федеральный и опирающиеся на него поземельные законодательные акты практически полностью не допускают возможности перехода с/х угодий в земли иных кадастровых категорий на основании коммерческих интересов.

В акте «Об использовании земли» досконально прописаны меры по борьбе с обезлесиванием и эрозией почвы в районах рискованного земледелия. Также государством внедрён механизм активной грантовой поддержки для занятого в фермерском производстве населения. Эта поддержка особенно важна для районов рискованного земледелия, где в силу экологических причин крайне нежелательно переводить с/х угодья в несельскохозяйственные земли.

Как писалось выше, в каждой из 16-ти германских федеральных земель приняты собственные земельные акты. Их задача состоит в максимальной продуктивной адаптации общенационального законодательства к местным реалиям (рельефу участков и плодородности местных почв).

Планы картирования, землепользования и отвода земель в Германии производятся на уровне местных муниципалитетов. Каждая федеральная земля имеет свою схему картирования, с чёткой привязкой отдельных районов по муниципалитетам. На муниципальных картах досконально прописаны зоны,

отведённые для занятия сельским хозяйством, под застройку, для туризма, охоты, целевых областей промышленности и т.д.

Здесь важно отметить, что процесс картирования земель в Германии не останавливается. Отдельные карты постоянно правятся в соответствии с текущей экономической конъюнктурой и государственным планом освоения земель. Так после выделения конкретной зоны в течение 5-ти лет муниципалитет обязан полностью распланировать её в соответствии с особенностями хозяйствования. Причём для каждого отдельного участка прописывается не только приоритетный вид деятельности, но и типы построек. По данным на 1991 г. более половины муниципалитетов в Западной Германии уже имеют устойчивые карты зонирования [37, с.15].

Относительно правового администрирования с/х деятельности, то здесь основные полномочия сосредоточены на региональном и муниципальном уровнях. Стратегическая линия немецкой политики в картировании с/х зон направлена на ликвидацию «чересполосицы». Германское федеральное правительство заинтересовано в слиянии и укрупнении фермерских хозяйств, обладающих единым массивом земли. При этом местные власти строго следят, чтобы те не перерастали в латифундии, крупные объёмы производства которых, способствуют скорейшему истощению и эрозии почв.

На региональных властях Германии лежит задача в определении с/х зон. А муниципалитеты уже заняты в непосредственном землеотводе и фиксации участков под отдельные хозяйства. Касательно укрупнения хозяйств, то здесь законодательными полномочиями обладают региональные власти, а за муниципалитетами остаётся роль технических исполнителей.

Необходимо отметить, что в соответствии с отдельными законодательными нормами в Германии всё же возможно изъятие с/х угодий с их последующей передачей в несельскохозяйственный фонд для дорожного и иного инфраструктурного строительства. Это создаёт законодательные противоречия в отдельных федеральных землях. С целью преодоления данной

проблемы немецкие власти действуют «на опережение» — и распределяют ещё не зонированные участки с учётом этого фактора.

В Италии в отличие от большинства крупных стран ЕС сегодня отсутствует последовательная государственная стратегия по охране с/х угодий и регулировке пользования землёй. Это объясняется высокой степенью федерализации и разницей в законодательстве между северными и южными регионами страны.

Так в южной Италии исторически в основе регулирования земельных отношений лежит аграрная реформа, в соответствии с которой земля передавалась от помещичьего владения в собственность крестьян. В северных же районах страны подобных реформ не проводилось. А помещичьи хозяйства эволюционировали в крупные капиталистические деревни. Поэтому сегодня земельное регулирование в Италии находится в ведении региональных властей. Это объясняет отсутствие какой-либо общегосударственной стратегической линии и наличие либерально-разрешительного режима для застройки с/х угодий несельскохозяйственной инфраструктурой. Отдельную значимую роль в формировании текущей ситуации на итальянском земельном рынке сыграла послевоенная политика тотальной индустриализации, в жертву которой были принесены многие исторические с/х районы [37, с.34].

В отличие от большинства стран ЕС в США действует не иерархическое (федеральное, региональное и муниципальное), а функциональное распределение ответственности и полномочий в земельной политике. Федеральные власти США через Минсельхоз и МВД (по факту министерство природных ресурсов) несут ответственность за земли, находящиеся в федеральной собственности, отвечают за общую государственную политику по охране земель, вод и почв. В их компетенции также находятся земельные сделки между штатами.

Остальными вопросами (в том числе картированием и зонированием) заняты администрации отдельных штатов. При этом необходимо отметить, что

при наличии значительно более либерального, нежели чем в среднем по Европе земельного законодательства, законодательные нормы, касающиеся рынка земли в отдельных штатах, могут значительно различаться. Они прямо связаны с местным уровнем землеобеспеченности, климатическими условиями, темпами индустриализации и исторически сложившимися приоритетами занятости в конкретных видах с/х производства (к примеру, выпас скота, выращивание кукурузы или сахарного тростника и т.д.).

При этом в отдельных штатах с высоким уровнем урбанизации, но имеющих стратегические с/х угодья действует законодательство по жёсткому зонированию и приоритетному распределению видов хозяйствования по отдельным территориям. Одновременно с этим законодательно прописан запрет и жёсткие санкции по нецелевому использованию и застройке земли. Во многом подобная жёсткость регламентирования хозяйствования связана с особенностями местного налогообложения, которые мы рассмотрим далее.

Одновременно с этим в других штатах фермер вправе продавать или сдавать в аренду часть своих угодий под несельскохозяйственные нужды. Однако в большинстве штатов всё же прописаны ограничения по максимальной площади таких участков. Американское законодательство в этом вопросе весьма разнообразно. Так в одних штатах на территории с/х земель разрешено строительство только нескольких объектов несельскохозяйственного назначения из чёткого перечня категорий (к примеру, автозаправки, госпитали, кладбища и тд.). В других штатах этот перечень отсутствует [40, с.130].

В большинстве штатов действует такой юридический механизм как «право на развитие». По нему фермер может продавать участки с/х земли как объект недвижимости, но такая продажа не подразумевает передачу права на свободную застройку. При этом законодательно оговаривается, что реализуемый фермером земельный участок должен составлять «малую часть его надела». В зависимости от штата площадь подобной «малой части» не должна превышать 5-20% от общих владений. Как правило, подобными правами обладают лишь

собственники крупных фермерских хозяйств, где дополнительная застройка не влияет на экологию участка и уровень продуктивности производства.

В Канаде большая часть правовой практики касаясь земельных отношений находится в ведении региональных властей (провинций). Законы регулирования земельного рынка в Канаде более жесткие, нежели чем в среднем по США. Например, в провинции Британская Колумбия действует закон, согласно которому в регионе существуют с/х зоны, где полностью запрещена любая нецелевая деятельность и застройка. Аналогичные законы действуют в Ньюфаундленде и Квебеке. В остальных канадских провинциях земельное администрирование регламентируется по принципу планирования землепользования с картированием районов и отводом отдельных участков.

В Новой Зеландии действует закон о районной планировке и выделении с/х зон. В соответствии с ним для возведения любого несельскохозяйственного объекта на территории фермерских угодий требуется отдельное разрешение. Правительство Новой Зеландии особо тщательно препятствует распространению городской жилой застройки на с/х земли.

В Японии действует законодательство о зонировании земель с чёткой градацией на зоны, отведённые под с/х и заповедники, и все остальные территории. В стране полностью запрещён переход земель из с/х категорий в несельскохозяйственные. Сельскохозяйственный земельный фонд современной Японии превышает 5 млн. га.

При этом в крупных городских агломерациях Японии некоторые участки несельскохозяйственных зон используются под с/х нужды (к примеру, парки, лесополосы из вишнёвых деревьев, «сады камней» и пр.). Для них власти выдают особое разрешение временно считать данные с/х участки несельскохозяйственными.

Однако, несмотря на все запретительные меры в Японии в связи с высокими темпами урбанизации ежегодно по «естественным причинам» их с/х оборота изымается порядка 30 тыс. га земель. Однако эти земли не входят в

строго охраняемые высокопродуктивные пашни. Обычно сокращения касаются пастбищ и участков, которые расположены в северных префектурах — климатической зоне рискованного земледелия.

На основании вышеизложенных фактов мы можем суммировать параметры и механизмы практики административного вмешательства в земельный рынок с целью сбережения с/х угодий.

Помимо административного регулирования, для сохранения целостности фонда с/х угодий на земельном рынке применяется широкий диапазон мер и механизмов финансово-экономического стимулирования. Наиболее распространённым инструментом здесь выступают различные дотации и льготы налогообложения для лиц занятых в с/х производстве.

По законам рыночной экономики гектар с/х земли в кратко- и среднесрочной перспективе приносит меньшую прибыль, нежели чем земли, отданные под застройку или промышленное производство. Именно поэтому государством предпринимается ряд мер стимулирующего характера для сглаживания разницы доходности фермерского хозяйствования с другими видами промышленно-производственной и торговой деятельности [35].

Данный подход универсален для любых государств с рыночной экономикой. Разница заключается лишь в конкретных мерах и механизмах — степени экономической помощи. Так в некоторых государствах занятые в сельском хозяйстве предприятия полностью освобождаются от земельного налога и налога на недвижимость. В большинстве других стран для них предусмотрены уменьшенные ставки налогообложения и прямо пропорциональные относительно объёмов произведённой с/х продукции и времени занятия фермерством преференции. Меры стимулирования и поддержки фермерских хозяйств можно проанализировать на примере различных стран.

Так Австралия является крупнейшей и одной из наиболее развитых стран, где с/х угодья полностью освобождены от земельного налога. Также практически

полностью от налога на недвижимость освобождаются все фермерские хозяйства Британии. Однако проживающее в сельских районах, но непосредственно не занятое в фермерском производстве британское население уплачивает налог на недвижимость по ставке в 50% от участков и зданий аналогичной площади, но находящихся в городской черте. Также устроено и законодательство Ирландии.

В Швеции с/х земли освобождены от уплаты земельного налога. Поземельный налог в этой стране выплачивают лишь собственники торговых и промышленных предприятий, а также домовладельцы жилых домов. В Голландии от налога на недвижимость освобождены собственники, имущество которых подпадает под акт «Об охране окружающей среды». А в соответствии с положениями данного акта в него входят все фермы.

В Северной Америке значительную роль в полном освобождении или частичной оплате поземельного налога играет местное региональное законодательство или отдельные муниципальные акты. В США и Канаде земельные налоги собираются на региональном уровне и служат важной статьёй дохода местных бюджетов [35, с.20].

Как правило, поземельный налог исчисляется в соответствии с ежегодной оценкой рыночной стоимости земли. Для с/х угодий рыночная стоимость определяется исходя из плодородности (сельхоз продуктивности) участка. При этом стоит учитывать, что рыночная цена на с/х земли будет всегда ниже, чем на участки для большинства производств. Следовательно, и ставка земельного налога в среднем тоже будет ниже.

В Северной Америке для выплаты налоговых исчислений также используется принцип «отложенного платежа». Т. е. земля оценивается не в соответствии с текущей рыночной стоимостью, а по стоимости, зафиксированной на начало финансового года. Для с/х участков это всегда меньшая сумма, так как здесь не учитываются различные сезонные подготовительно-мелиоративные работы, или иные действия, направленные на подготовку участков к севу.

В Швейцарии для оценки налоговых отчислений от с/х угодий также применяется механизм, опирающийся на отложенную стоимость земли. Следовательно, цена фермерских угодий по которой рассчитывается налог, всегда оценивается ниже реальной рыночной стоимости га с/х земли.

В Финляндии налогообложение на с/х участки рассчитывается в соответствии с рыночной ценой земли. Однако для фермерских хозяйств предусмотрена большая скидка (в зависимости от региона, от 45 до 60%). В Дании земли находящиеся в с/х зонах оцениваются в соответствии с их плодородностью (чем выше плодородность, тем ниже ставка). Однако при переводе фермерских угодий в несельскохозяйственные земли оценка уже производится по рыночной стоимости, вне зависимости от типа хозяйствования.

В некоторых странах ЕС для всего земельного фонда применяется единый принцип оценочного налогообложения. При этом практически везде на национальном уровне для с/х угодий предусмотрена льготная форма взимания подоходного налога. К примеру, в Испании подоходный налог с несельскохозяйственных земель составляет 0,4% от их рыночной стоимости, а для с/х земель — 0,3%.

Также в большинстве стран с постиндустриальной рыночной экономикой существует практика льготного взимания налога на вступление в наследство. Она применяется, если передаваемой по наследству собственностью являются фермы или с/х земли. Обычно такие льготы покрывают до 80% от налоговой суммы. Либо при соблюдении некоторых условий — отменяют налог на наследование полностью.

Так, к примеру, в Греции при наследовании с/х угодий площадью свыше 8 га и стоимостью менее 450 тыс. евро налог на наследство не взимается. Но при этом наследник должен задекларировать сельское хозяйство как основной вид своей деятельности, и использовать переданные ему в хозяйствование земли опосредованно (через аренду/субаренду) или самостоятельно по их прямому назначению в течение 18 лет. В случае нарушения этого договора, вступившее в

наследство лицо обязано уплатить налог на наследование в полном объёме (с учётом инфляции), а также штраф равный пятикратной суммы налога на момент вступления в права наследования.

Во Франции, находящиеся в долгосрочной аренде с/х угодья полностью освобождаются от налога на наследство. Данное положение несколько противоречит самому «духу» французского земельного законодательства, которое в большей степени защищает интересы арендаторов, а не собственников. Подобное положение связано с традиционно большой долей находящейся в аренде земли. При этом налог на наследство или дарение во Франции уменьшается до 45% от стандартной ставки в случае, если с/х угодья в управление получает квалифицированный фермер [37, с.55].

В Португалии налог на продажу недвижимости в городской черте составляет 10% от суммы сделки, а в сельской местности — 8%. В Голландии аналогичный налог составляет 6% и 1% соответственно.

В некоторых странах имеются льготы для фермеров, которые распространяются на налог по приращению капитала (т.е. роста оценки находящегося на балансе предприятия имущества). В Канаде фермеры должны платить только 3/4 (75%) данного налога. При этом в некоторых провинциях налогом вообще не облагаются первые 500 тыс. \$ оценочного прироста стоимости (в других отраслях эта сумма равна только 100 тыс. \$). С учётом же реальной динамики роста капитализации ферм, большинство занятых в сельском хозяйстве канадских предприятий не выплачивает этот налог вообще.

В Италии при переходе собственности на земельный участок от одного члена семьи к другому, приобретатель прав собственности не выплачивает возросшую балансовую оценку от аудитора, которую тот провёл при продаже собственности.

Это наталкивает нас на вывод о существовании множества форм льготного налогообложения с/х собственности. Причём данные льготы возникают

вследствие более низкой рентабельности с/х предприятий в сравнении с иными коммерческими видами использования земли.

Глобальный опыт свидетельствует, что вне зависимости от формата внутри государственных земельных отношений, они могут быть работоспособными и эффективными, только если в полной мере учитывают национальную специфику и менталитет населения страны, и соответствует объективным (а не навязанным извне) национальным интересам.

С учётом объективной сложности и длительного срока выстраивания прозрачной и эффективной модели администрирования земельного рынка в условиях низкой рентабельности с/х производства, меры государственной поддержки зачастую могут противоречить объективным рыночным тенденциям и модели ценообразования на землю. Однако государство должно взять на себя роль регулирования капитализации земельной ренты и выравнивания предпринимательской прибыли (прежде всего, в сельском хозяйстве) относительно других способов использования земли.

Проблема земельных отношений обладает обратной связью с глобальной макроэкономической обстановкой и трендами, которые определяют паритет между рыночными ценами и мерами государственной поддержки для эффективного функционирования различных моделей производств (опять-таки, в первую очередь сельского хозяйства).

Важно понимать, что рыночная конъюнктура глобального спроса в конечном итоге и определяет характер выстраивания производственных цепочек и хозяйственных связей как внутри страны, так и на внешнем рынке. Причём в случае с относительно небольшим объёмом ВВП Казахстана, данное влияние только усиливается — вплоть до малого бизнеса и индивидуальных приусадебных хозяйств.

Совокупно это требует от законодателя крайней осторожности и выверенного подхода к проблеме выстраивания функционального регулирования рынка земли, с учётом тяжких и долгосрочных негативных как

экономических, так и имиджевых последствий, в случае даже небольшой ошибки. В подобных условиях, если не будет чёткой, доскональной, а главное — прозрачной проработанности механизмов движения земельной собственности, в Казахстане велика угроза повсеместного создания крупных латифундий со всеми вытекающими из этого негативными последствиями (ухудшением экологической обстановки, выдавливанием из рынка мелкого производителя, дальнейшим обнищанием широких слоёв населения в сельской местности и тд.).

Важно понимать, что в условиях свободной рыночной экономики используемые государством экономические и технологические меры по укреплению оптового коммерческого с/х производства автоматически не ведут к формированию крупных латифундий. При том, что неконтролируемый рост площадей крупных с/х производств можно ограничить сугубо административными мерами. Во многом здесь может помочь зарубежный опыт. В первую очередь это касается изменения института собственности в пользу формирования свободных рыночных отношений до определённых границ, после чего задействуются меры государственного регулирования [40, с.35].

Для этого необходимо провести глубокую законотворческую работу по тщательному составлению юридических установлений о характере частной собственности относительно мер государственного контроля. При этом государство с одной стороны обязано обеспечить бесперебойную работу рыночного механизма операций с землёй, а с другой — в достаточной мере, через льготирование, поддерживать мелкого и среднего отечественного сельскохозяйственного производителя; следить за соблюдением экологических норм и принципа природоохраны в с/х производстве.

В данном подразделе проведен анализ зарубежного опыта землепользования и особенность практики правоприменения земельных отношений.

В аграрной политике большинства развитых стран прослеживается долгосрочный тренд по борьбе с формированием крупных латифундий —

сосредоточению избыточных земельных площадей в одних руках. Зачастую обязательным условием для получения прав на приобретение или аренду земель, является пункт о том, чтобы покупатель (арендатор) имел местную прописку, целевой профессиональный опыт и подготовку в русле планирующихся на приобретаемом (взятом в аренду) участке работах.

Казахстану на основе анализа зарубежного законодательства можно перенять передовой опыт таких стран как Дания, Япония и др., в рациональном использовании земельных участков сельхоз назначения.

2.2 Проблемные вопросы реализации прав временного возмездного землепользования и рационального использования сельскохозяйственных земель

В послании действующего президента Республики Токаева К.Ж. народу под названием «Казахстан в новой реальности: время действовать» от 01.09.2020 года говорилось о пока не решённом ключевом вопросе землепользования: ограниченности доступа к земле [46].

В настоящее время в стране объективно медленно и неэффективно реализуется программа «Нұрлы жер», особенно в части постройки индивидуального жилья. Во многом проволочки связаны со слабыми темпами обустройства прилегающей территориальной инфраструктуры и прокладки коммуникаций.

Напомним, что по действующему законодательству участки под застройку могут предоставляться застройщику только уже с проведённым электро- и водоснабжением.

Следует понимать, что частный дом, расположенный на достаточном по площади земельном участке, является не только жилищем, но и может стимулировать ведение приусадебного домохозяйства: выращивание племенного скота, птицы, огородничества и т.д. Это может стать весомым

экономическим подспорьем, в особенности для многодетных семей, где один из родителей (обычно отец) вынужден постоянно находиться на удалённых заработках в другом регионе, а то и стране.

Для стимулирования выработки приусадебной продукции правительство и акиматы должны принять срочные меры по обеспечению коммуникациями площадей, направляемых под застройку частным сектором. Нормативно это удобнее всего проводить через частно-государственное партнёрство.

Однако несмотря на все проблемы, нельзя сказать, что государство бездействует и не проводит активную земельную политику. Однако при этом за последние годы, очевидно, возросло количество земельных споров. Спектр проблем здесь разнообразен. Наиболее часто земельные споры возникают из-за продления прав на временное возмездное землепользование.

В соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан арендатор (временный землепользователь) согласно процедуре, обязан письменно подать уведомление арендодателю о своём намерении перезаключить договор на указанный в соглашении срок. Если в договоре не регламентирован пункт о сроках подачи уведомления, то оно автоматически должно быть направлено минимум за 3 месяца до истечения арендного срока [12].

При этом арендаторы, которые в связи с разными обстоятельствами просрочили срок подачи уведомления, обращаются в акиматы для продления своих арендных прав.

Однако, так как нормативно просрочка срока подачи уведомления является нарушением, на свой запрос арендаторы получают отказ. После чего они обращаются в суд с исковым заявлением по оспариванию решения (или бездействия) местных исполнительных органов.

В соответствии с п. 27 нормативного постановления Верховного Суда Казахстана от 24.12.10г. «О вопросах применения судами норм гл. 29 Гражданско-процессуального кодекса Республики Казахстан» в компетенцию судов не входит оценка целесообразности принятых акиматами решений, в

случае, когда законность и правомерность действия (бездействия) государственных служб проистекает из нормативных актов, прямо регулирующих полномочия и правоотношения исполнительного органа власти (самоуправления) и (или) должностного лица [47].

Однако в соответствии с текущей судебной практикой суды зачастую признают решение акиматов нелегитимными, и удовлетворяют прошение землепользователя на продление арендного срока.

При этом процедурно подобные вердикты не являются полностью легитимными, так как вопрос решения о продлении арендного пользования земельных участков не входит в компетенцию ни акиматов, ни судов.

Если земельный участок, который был предназначен для строительства не задействуется в течение 3 лет после даты принятия решения о его передаче под застройку, то данный участок подлежит принудительному изъятию в пользу собственника.

В соответствии с текущей практикой задействование большинства земельных участков, которые были выданы для строительства ИЖС (индивидуальных жилых строений) по различным причинам успешно продлевается, они продолжают удерживаться в собственности недобросовестных и (или) некомпетентных арендаторов.

Если предназначенный для индивидуальной жилой застройки участок размещается на неподготовленных (без проведённых коммуникаций) стройплощадках, период освоения подобного участка начинается с момента его оснащения инженерно-коммунальной инфраструктурой.

Также наличествует практика предоставления земельных участков под индивидуальную жилую застройку на площадках в пределах населённых пунктов, уже оборудованных инженерной инфраструктурой по электро- и водоснабжению. При этом сами поселения могут не иметь централизованного водоснабжения, но должны быть обязательно подключены к электричеству.

Однако на практике, как правило, акиматы под застройку предоставляют гражданам участки в «чистом поле» — без какой-либо инженерной инфраструктуры.

Это вынуждает арендатора использовать предоставленный ему участок сверх установленного в договоре срока аренды ввиду того, что он должен потратить значительное время и ресурсы на обеспечение осваиваемого участка необходимой требуемой для застройки инженерной инфраструктурой.

К примеру, в РФ договор аренды участка земли, который находится в государственной собственности или закреплён за муниципалитетом, заключается на срок в 20 лет, если площади предоставляются гражданину под индивидуальную жилую застройку [50].

В Узбекистане в целях индивидуальной жилой застройки заявителю на пожизненных условиях наследственного владения предоставляются земельные участки размерам 0,06 га на 1 семью [51].

В Азербайджане практикуется единая процедура оформления арендного пользования землёй сроком на 15 лет с возможностью последующего оформления в собственность или подачи неограниченного числа заявлений на пролонгацию арендного договора на такой же период [52].

В этой связи с учетом зарубежного опыта предлагаем внести изменения в часть 2 статьи 35 Земельного кодекса РК и изложить в следующем содержании:

«...Право временного возмездного землепользования (аренды) может быть краткосрочным (до 10 лет) и долгосрочным (от 10 до 49 лет), за исключением случаев предоставления права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, предусмотренных настоящим Кодексом...».

«...Право временного возмездного землепользования по землям, используемым для строительства объектов в черте населенного пункта, предоставляется на срок не менее семи лет...».

Это позволит исключить земельные споры связанные с продлением сроков аренды земельных участков.

Также с учётом близкого нам законодательно зарубежного опыта, в текущей практике землепользования в Казахстане особое внимание следует уделить чёткому определению и разграничению прав собственности на земельный участок.

В соответствии с нормами Земельного кодекса Республики Казахстан объектом земельных отношений является вся земля в пределах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки независимо от того, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами, а также права на земельные участки и земельные доли.

Особенностью объекта правоотношений по предоставлению земельных участков для строительства объектов также является и то, что земельный участок и права на земельный участок рассматриваются в совокупности, поскольку в самом Земельном кодексе Республики Казахстан понятия «земельный участок» и «право на земельный участок» используются как синонимы. Например, статья 43 Земельного кодекса Республики Казахстан носит название «Порядок предоставления права на земельный участок», а уже статья 44 называется «Предоставление земельных участков для строительства объектов» [12].

Среди возможных видов права землепользования выделяют три основных: право постоянного землепользования, право временного возмездного землепользования и право временного безвозмездного землепользования.

Под правом постоянного землепользования понимается право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно. Как говорилось ранее, право постоянного землепользования может принадлежать только государственным субъектам. Право постоянного землепользования соответствует праву хозяйственного ведения на имущество, находящееся на нем. О возможности предоставления земельных участков на праве постоянного землепользования для строительства

объектов позволяет судить анализ статьи 34 Земельного кодекса Республики Казахстан, в соответствии с которой, право постоянного землепользования может быть предоставлено в случаях, перечень которых носит не исчерпывающий характер.

Право временного землепользования в отличие от права постоянного землепользования может предоставляться и негосударственным юридическим лицам, и физическим лицам.

Право временного землепользования представляет собой право владеть и пользоваться земельным участком в течение определенного периода времени.

В зависимости от возмездности предоставления земельного участка право временного землепользования подразделяют на право временного возмездного землепользования и право временного безвозмездного землепользования.

В отличие от права временного возмездного землепользования право временного безвозмездного землепользования предоставляется строго в предусмотренных законом случаях и на ограниченный срок. Так, статья 36 Земельного кодекса Республики Казахстан предусматривает, что земельный участок на праве временного безвозмездного землепользования может быть предоставлено на земельный участок на период строительства дорог общего пользования, объектов государственной собственности и социально-культурного назначения. Как правило, это право предоставляется подрядчикам, осуществляющим строительство перечисленных объектов по договорам, заказчиком по которым является государство. Таким образом, данная норма устанавливает и максимальный срок действия договора подряда, т.е. фактически осуществления строительства.

Право временного возмездного землепользования земельным участком предоставляется в любых целях, как на краткосрочной, так и на долгосрочной основе. Максимальный срок действия права временного возмездного землепользования составляет сорок девять лет, но с предусмотренной или не запрещенной возможностью продления договора на тот же срок. В силу

правовой природы возмездного землепользования, необходимо выяснить, целесообразно ли предоставление земельного участка для строительства объектов на праве временного возмездного землепользования.

В Послании Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» от 2 сентября 2019 года затрагиваются важные вопросы предоставления земель иностранным гражданам, неэффективного использования земельных ресурсов, изъятия неиспользуемых сельхозземель [48].

Сельское хозяйство – наш основной ресурс, но он используется далеко не в полной мере.

Вопрос неэффективного использования земельных ресурсов становится все более актуальным.

Многие из тех, кто получил бесплатно от государства право аренды на землю, держат землю впрок, не работая на ней. В стране сложился целый слой так называемых «латифундистов».

Как видим, государством уделяется особое внимание земельным вопросам.

Земля занимает основное место среди материальных условий необходимых для жизнедеятельности, она выполняет важные функции во всех сферах экономической деятельности, В сельском хозяйстве земля - главная часть процесса производства. В виду универсальности функций земли как объекта производственной деятельности, без совершенствования земельных отношений и их государственного регулирования, другие преобразования экономики ожидаемых результатов не принесут.

По ходу реализации земельной реформы в Казахстане ещё только предстоит решить ряд важных системных задач. Прежде всего, необходимо чтобы вновь формируемые агропроизводители смогли обеспечить эффективное и рациональное целевое использование с/х угодий. А это невозможно без

дальнейшего развития рынка земли, который бы обеспечил скорейший переход земельных участков к наиболее компетентным пользователям.

Реформирование также должно быть продолжено в регулировании функционала государственных законодательных органов ответственных за законотворческую работу в земельном законодательстве.

Земельный участок как объект недвижимости одновременно подпадает под юрисдикцию и гражданского, и земельного права. При этом важно понимать, что: а) земельное право основывается на обеспечении рационального использования и охраны земли, как основного «естественного» природного ресурса; б) гражданское право направлено на обеспечение свободы имущественных прав и отношений. Подобные различия в установочных принципах требуют выделения приоритета регулирования операций с землёй именно за земельным правом [53].

Если рассматривать ситуацию в целом, то в глобальной практике ограничение и регламентация действий и полномочий собственника участка земли преследует следующие цели:

- обеспечение равного доступа всех граждан страны к её земельным ресурсам;
- единоличное соединение собственника участка земли и производителя с/х продукции;
- обеспечение рационального использования и охраны земельных ресурсов во всех экономических сферах;
- предотвращение спекулятивных сделок с изначально более дешёвыми с/х угодьями.

Применяя данные принципы на специфику Казахстана, очевидно, что в настоящее время имеющиеся в земельном законодательстве регулятивные и ограничивающие нецелевой (спекулятивный) оборот земель с/х назначения меры прописаны и применяются не в полном объёме.

При этом в принятых и действующих на момент презентации данной работы законах РК, ещё не сформировано специальное законодательное регулирование оборота земель с/х назначения, которое в полной мере было бы направлено на:

- охрану и защиту пастбищ и фермерских угодий;
- выработку механизма эффективного землепользования наиболее плодородных почв;
- создание экономических стимулов для концентрации земельных участков во владении наиболее эффективных хозяйственников;
- предотвращение чрезмерного дробления земельных участков, или наоборот — на формирование крупных латифундий.

По состоянию на 1 ноября 2021 года в аграрном секторе республики числится 215,8 тыс. крестьянских и фермерских хозяйств, за которыми закреплено 66,2 млн. га (61,7 %) земель сельскохозяйственного назначения, 1782 производственных сельскохозяйственных кооператива на площади 2,6 млн. га (2,4 %), 8 675 хозяйственных товариществ всех форм и акционерных обществ на площади 37,1 млн. га (34,5 %). Государственные сельскохозяйственные предприятия занимают 1,2 млн. га или 0,8 % земель сельскохозяйственного назначения.

По данным аналитической цифровой платформы «qoldau kz» 43,2 млн. га земель используются не рационально [57].

Основная причина это недобросовестное отношение землепользователей. Согласно статье 65 Земельного кодекса землепользователь обязан использовать земли в соответствии с целевым назначением. Однако на практике большинство земельных участков не используются либо используются не по целевому назначению.

Полагаем что выходом в сложившейся ситуации может быть автоматизация системы государственного контроля, с полноценным введением

всестороннего цифрового мониторинга текущего характера использования земель.

Опираясь на ст. 41 ЗК РК положительный мониторинг хозяйствования земель с/х назначения сегодня является ключевым основанием для продления местными исполнительными органами прав на аренду сельхозугодий. Согласно прописанной в ст. 37 ЗК РК процедуре арендатору необходимо в срок не позже 3-х месяцев до истечения договора аренды обратиться с заявлением по её продлению в местный акимат.

На данной процедуре сегодня в РК выстроена вся система текущего мониторинга использования земель с/х назначения. На основании этих правил неиспользованием земель по целевому назначению является:

- не вспашка земли под посевы;
- отсутствие покоса травы, приведшее к зарастанию участка сорняком;
- отсутствие в течение 2-х лет и более на пастбищных землях выпасных животных в количестве менее 20% от рассчитанного числа максимальной нагрузки.

Процедурно процесс мониторинга начинается с отправки запроса в соответствующие госорганы для получения данных по конкретному арендатору, с целью выяснения информации о фактической возможности осуществления им надлежащих работ на участке. Далее проверяется информация о проведении/не проведении работ.

Данная процедура также связана с изъятием земель для государственных нужд в соответствии со ст. 92—93 ЗК РК. В частности, в них прописаны процедуры, по которым не используемые в течение 2-х лет по целевому назначению (используемые с нарушением) с/х угодья в установленном согласно ст. 94 ЗК РК порядке изымаются в пользу государства.

В соответствии с фактической непрозрачностью мониторинга целевого хозяйствования с/х земель, с 1 января 2020 г. в ЗК РК были внесены изменения и

дополнения, в части задействования новейших информационно-коммуникационных (цифровых) технологий.

Обновлённый способ проведения мониторинга вступил в силу с 01.01.2021 г. В нём предписано зонирование земель с использованием соответствующих информационных баз госорганов, сопоставление цифровых данных и сведения книг историй пастбищ и полей, личных подсобных хозяйств землепользователей в общую базу на веб-портале местного исполнительного органа.

Однако, существуют многие недоработки в космомониторинге. Например, в Костанайской области погрешность результатов космомониторинга составила более 75%. Выяснилось, что из 376 тыс. гектаров, выявленных космомониторингом как неиспользуемые земли, 282 тыс. га фактически засеивались, обрабатывались под пар, либо были заняты многолетними травами [58].

Актуальными данными, ни цифровыми, ни бумажными госорганы сегодня в полном объеме не располагают. Кроме того, есть значительные расхождения сведений базы данных земельного кадастра с фактическими данными. Это не позволяет применять объективные показатели в рамках космомониторинга и ставит под сомнение достоверность его результатов.

Нормативно космические снимки являются одним из доказательных фактов нецелевого хозяйствования земель. Однако их наличие не может гарантировать правонарушение со стопроцентной вероятностью. При этом использование космических снимков ограничено в связи с погодными условиями. Также высок риск получения снимков низкого качества и информативности даже в приемлемых погодных условиях.

Из этого можно сделать вывод, что данные от цифровых методов мониторинга хозяйствования земли вносятся в государственные базы в ручном режиме, и могут содержать ошибку или намеренный подлог результатов.

Указанные выше проблемы во многом носят системный характер и обуславливаются несовершенством законодательной базы земельного права, по которому для производителей с/х продукции изначально создаются неравные и несправедливые условия. В конечном итоге это приводит к малоэффективному использованию земли, как системообразующего стратегического ресурса Казахстана и искусственно сдерживает рост нашего сельского хозяйства.

При комплексном анализе земельного законодательства РК, следует отметить, что складывающиеся ввиду объективной рыночной конъюнктуры правоотношения значительно опережают соответствующее для них регламентирование в законодательной базе. Поэтому вопрос о скорейшем совершенствовании законодательных норм становится остроактуальным.

Многими теоретиками и практиками права в развитых странах сегодня поднимается вопрос надлежащего регулирования земельных правоотношений с учётом рыночных преобразований, конкурентности и социальной справедливости, обеспечения стратегических интересов государства в соответствии с его индивидуальной внутренней спецификой (моделью исторического развития).

С учетом зарубежного опыта считаем необходимым внести изменения в часть 1 статьи 101 Земельного кодекса РК и изложить в следующем содержании:

«... Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского или фермерского хозяйства пользуются граждане, которые будут вести хозяйство на основе личного трудового участия, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве не менее 3 лет и проживающие в данном районе, городе, селе, поселке не менее 4 лет...».

К примеру, в Дании для аренды сельскохозяйственных земель арендатор должен проживать непрерывно в сельской местности не менее 8 лет, а также

должен документально доказать свою профессиональную квалификацию, иметь соответствующее образование и опыт введения сельхоз работ.

Другой пример, в Японии у арендатора должна иметься подтверждённая квалификация, финансовые и производственные возможности для ведения эффективного хозяйствования по всей земле. При этом он сам, либо один из членов его семьи должны постоянно проживать на территории обслуживаемого участка.

В заключении стоит отметить что, в настоящее время имеются ряд не решенных проблем в праве временного возмездного землепользования в Республике Казахстан.

Например, существует проблема продления сроков аренды земельных участков предназначенных для строительства индивидуального жилья при пропуске сроков обращения в местный исполнительный орган.

Зачастую граждане не успевают освоить земельный участок предназначенный под ИЖС (срок до 5 лет) в связи с социально-экономическими причинами.

В связи с этим наблюдается рост земельных споров в части продления сроков пользования земельным участком.

Для решения данной проблемы полагаем необходимым увеличение сроков аренды земли на основе зарубежного опыта (РФ, Узбекистан, Азербайджан).

Кроме того, в Казахстане по данным аналитической цифровой платформы «qoldau kz» 43,2 млн. га земель используются не рационально.

Основная причина это недобросовестное отношение землепользователей.

С учетом зарубежного опыта полагаем необходимым утвердить сроки к требованию по практическому опыту к землепользователям сельскохозяйственных назначении и проживанию в соответствующей местности.

Данные изменения позволят исключить нерациональное использование земель сельскохозяйственного назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе нашего исследования, мы постарались обеспечить комплексное, всестороннее освещение избранной темы.

В качестве промежуточного вывода здесь можно отметить, что сам процесс становления и последующего развития земельного законодательства независимого Казахстана подразделяется на несколько этапов:

1990-93 гг. Этап становления земельного законодательства РК. В это время были приняты Земельный кодекс РК, закон «О крестьянском хозяйстве», закон «О земельном налоге» и закон «О земельной реформе»;

1994-95 гг. Характеризуется дальнейшим развитием и эволюцией земельных отношений в сторону формирования свободного рынка и переходу к институту частной собственности. В это время были приняты указ президента РК «Об отдельных вопросах регулирования земельных правоотношений», указ президента РК «О дальнейшем совершенствовании земельных правоотношений»;

1995-2000 гг. В это время была принята Конституция РК и издан президентский указ «О земле». В этот период для земельных участков устанавливается статус объекта недвижимого имущества. Вводится норма об обязательном оформлении права собственности для возможности дальнейшего осуществления операций с землёй (продажи, передачи в залог, аренде, дарению и т.д.).

2001-2003 гг. В это время был принят закон «О земле» регулирующий арендные отношения. В частности он пояснял вопросы касательно предоставления участков земли участникам кондоминиума. В законе прописывали границы прав собственников земли и участников кондоминиума;

2003 г. — настоящее время. Был принят актуальный Земельный Кодекс РК.

Следовательно, проанализировав вектор и динамику развития института землепользования можно сделать вывод, что за годы независимости Казахстан прошёл путь от социалистической командно-административной экономики и исключительного государственного права на землю, к свободным рыночным отношениям, с институтом частной собственности и правом аренды земли как физическими, так и юридическими лицами.

Серьёзной и требующей системного научного подхода проблемой является текущее состояние всего комплекса земельного права в РК, а также практика его законодательного применения относительно правового понятия «освоение земель».

В настоящее время в Земельном кодексе РК отсутствует чёткое разграничение между понятиями «использование» и «освоение участка земли».

Само понятие «освоение участка земли» имеет вариативную правовую трактовку относительно земель различных категорий.

Имеется насущная необходимость включения в земельное законодательство РК отдельной правовой категории «освоение участка земли».

В этой связи полагаем целесообразным внести в Земельный кодекс понятие «освоение земельного участка».

Вместе с тем, нами проведен анализ зарубежного опыта землепользования и особенность практики правоприменения земельных отношений.

В аграрной политике большинства развитых стран прослеживается долгосрочный тренд по борьбе с формированием крупных латифундий — сосредоточению избыточных земельных площадей в одних руках. Зачастую обязательным условием для получения прав на приобретение или аренду земель, является пункт о том, чтобы покупатель (арендатор) имел местную прописку, целевой профессиональный опыт и подготовку в русле планирующихся на приобретаемом (взятом в аренду) участке работах.

Казахстану на основе анализа зарубежного законодательства можно перенять передовой опыт таких стран как Дания, Япония и др., в рациональном использовании земельных участков сельхоз назначения.

В настоящее время имеются ряд не решенных проблем в праве временного возмездного землепользования в Республике Казахстан.

Например, существует проблема продления сроков аренды земельных участков предназначенных для строительства индивидуального жилья при пропуске сроков обращения в местный исполнительный орган.

Зачастую граждане не успевают освоить земельный участок предназначенный под ИЖС (срок до 5 лет) в связи с социально-экономическими причинами.

В связи с этим наблюдается рост земельных споров в части продления сроков пользования земельным участком.

Для решения данной проблемы полагаем необходимым увеличение сроков аренды земли на основе зарубежного опыта (РФ, Узбекистан, Азербайджан).

Кроме того, в Казахстане по данным аналитической цифровой платформы «qoldau kz» 43,2 млн. га земель используются не рационально.

Основная причина это недобросовестное отношение землепользователей.

С учетом зарубежного опыта полагаем необходимым утвердить сроки к требованию по практическому опыту к землепользователям сельскохозяйственных назначения и проживанию в соответствующей местности.

Анализ зарубежного опыта реализации права временного возмездного землепользования показал что, некоторые механизмы предоставления земельных участков вполне применимы на практике в нашей стране.

Данные изменения будут способствовать снижению социально-экономической напряженности среди населения и рационального использования сельскохозяйственных земель.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Зиманов С.З., Еренов А.Е. О характере феодальной собственности на землю в Казахстане // Тр.Алма-Атинского ЮИ. - Алма-Ата, 1955. - Т.1. – 650 с.
2. «РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В КАЗАХСТАНЕ» //Электронный ресурс: <http://kadastr.org/conf/2016/pub/kadastr/razvitie-zemelnyh-otnosheniy-v-kazahstane.htm>
3. Архипов И.Г. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы, 1997. – 234 с.
4. Алакоз В.В. Землеустройство и точное земледелие Земельные ресурсы Казахстана, — 2015, — С, 26,
5. Масанов Н.Э. Кочевая цивилизация казахов.- Алматы: Социнвест, 1995. – 450 с.
6. Фукс С.Л. Очерки истории государства и права казахов в XVIII и первой половине XIX в.: дис. ... докт. юрид. наук. // В 6 т. - М.: ВИЮН, 1948. – 1224 с.
7. История государства и права Казахской ССР. / под ред. С.С. Сартаева. - Алматы: «Мектеп», 1982. – Ч.1. - 685 с.
8. Послание Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева народу Казахстана октябрь 1997 г., https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-prezidenta-respubliki-kazahstan-na-nazarbaeva-narodu-kazahstana-oktyabr-1997-g.
9. Ибрагимова Г.Е. Землеустройство казахского населения в первой трети XX века: теория и практические подходы. - Караганда: Изд-во КарГУ, 2006. – 400 с.
10. Указ Президента Республики Казахстан от 22 декабря 1995 года № 27 17 «О земле», https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=3104064
11. Дербенева Е.В., Полушкина Т.М. (2016) Сравнительный анализ зарубежного и российского опыта организации использования

сельскохозяйственных земель, Научное обозрение. Экономические науки, 6, 51,54. URL: <https://scienceeconomy.ru/ru/article/view?id=>

12. Земельный кодекс от 20 июня 2003 года № 442
http://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_

13. Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года N 6. «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства» https://adilet.zan.kz/rus/docs/P07000006S_

14. Закон РК «О недрах и недропользовании» от 27 января 1996 года №2828 http://adilet.zan.kz/rus/docs/U960002828_

15. Сборник декретов 1917-1918 гг. - М.: Государственное издательство, 1920. – 730 с.

16. Декрет «О земле» от 26 октября 1917 г. // Декреты Советской власти. - М.: Гос.изд-во полит.литературы, 1957. - Т.1. – 198 с.

17. Конституционный закон Республики Казахстан от 16 декабря 1991 года «О государственной независимости Республики Казахстан», https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z910004400_

18. Земельное право /Под ред. С.А. Боголюбова. - М.: Норма, 2000. – 390 с.
Романова Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров. – М.: Юстиция, 2016. - 190 с.

19. Гражданский кодекс РК. от 27 декабря 1994 года № 268-ХІІІ
https://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_

20. «СИСТЕМА ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ: ТЕОРИЯ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА» Лапач В.А. 2004г. //Электронный ресурс:
<https://www.allpravo.ru/library/doc99p0/instrum2232/item2244.html>.

21. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М.: «Статут»,1999. – 299 с.

22. Земельное право: учебник для бакалавров /под ред. Н.Г. Жаворонковой, И.О. Красновой. – М.: Издательство Юрайт, 2017. - 580 с.

23. Ханбабаев Догеев ГД, и ДР, Оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения Международный научно-исследовательский журнал. — 2015. — ч. 1. с. 70-73“ <https://uresearch-journal.org/economical/ocenka-effektivnosti-ispolzovaniya-zemel>
24. Сулейменов М.К. Право как система. – М.: Статут, 2016. - 360 с.
25. Кудинов О.А. Римское право. Учебно-практическое пособие / О. А. Кудинов. – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 638, [2] с. (Серия «Учебные пособия для вузов»)
26. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика / К. Г. Пандаков, А. Е. Черноморец. – Саратов: «Ориент -2000», 2003. – 372 с.
27. Пиляева В.В. Римское частное право – СПб: Питер, 2002. – 272 с. – (Серия «Учебник для вузов»)
28. Римское частное право: учебник / под ред. И. Б.Новицкого, И. С. Перетерского. – М.: Издательство Юрайт, 2010. – 608 с. – (Основы наук)
29. Земельный кодекс Казахской ССР от 16 ноября 1990 года N 332-ХП http://adilet.zan.kz/rus/docs/K900000332_
30. Верещагина Д.В. Гражданско-правовое регулирование отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка: автореф. дисс. канд. юрид. наук. – М., 2014. – 31 с.
31. О концессиях: закон Республики Казахстан, 7 июля 2006 г., №167 -III с изм. и доп. // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30062571 — Дата доступа: 20.02.2017.
32. Алтенгова О.Л. Принудительное прекращение права частной собственности на недвижимое имущество: монография. – М.: Юрлитинформ, 2015. – 168 с.
33. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для

государственных нужд» // Информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Адилет». www.adilet.zan.kz.

34. Борисов В.П. Совершенствование правового регулирования изъятия (выкупа) земельных участков у собственников для государственных надобностей // Гражданское законодательство. - Алматы: Юрист, - Вып. 26. - С. 224-244.

35. Малыгина Э.В. Особенности регулирования земельных отношений в странах Западной Европы. Международный сельскохозяйственный журнал. 2006. № 1. С. 38-39.

36. Хаджиев А.Х., Рахметов Е.Ш. Некоторые вопросы правового регулирования земельных отношений в Республике Казахстан // Международный сборник научных трудов аграрных и юридических высших учебных заведений России, Украины, Белоруссии, Казахстана, других стран СНГ и государств ЕС. Правовое регулирование земельных отношений, природопользования и охраны окружающей среды в сельском хозяйстве в России, Украине, Белоруссии, Казахстане, других странах СНГ и государствах ЕС: состояние, проблемы, пути совершенствования. Т. 2. - М., 2009. - 569 с.

37. Абдраимов Б.Ж. Правовое обеспечение земельных отношений: обзор мировой практики // Земельное законодательство и судебная практика. – Алматы, 2002. – №2. - 176 с.

38. Воробьев В. А. Регулирование земельных отношений за рубежом и в России. — Волгоград: Станция-2, 2009. — С. 11.

39. Назаренко, В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка / В.И. Назаренко [Электронный ресурс] . - РАСХН Москва. – Режим доступа: <http://www.laws-portal.ru/lib/foreign-experienceoperation.htm>

40. Брыжко В.Г. Зарубежный опыт управления распределением земельных ресурсов Текст./ В.Г. Брыжко // Аграр.наука: журнал Пермская госсельхозакадемия им. Д.Н.Прянишникова. 2003, № 2. - С. 10-11.

41. Аграрный вопрос в Японии. Земельный вопрос/ Под ред. Е. С. Строева. — М.: Колос, 2016.

42. Владимиров И.А., Насыров А.Р. (2019) Направления совершенствования нормативного правового регулирования охраны и контроля сельскохозяйственных земель. Международный журнал гуманитарных и естественных наук, 9-1, 145-148

43. Арендные земельные отношения с иностранным участием в законодательстве государств-участников Единого Экономического Пространства / А. И. Дихтяр, О. А. Решетникова. – Москва: Аграрное и земельное право №11 (95), 2012 – 48 – 55 с.

44. Абдраимов Б.Ж. Проблемы совершенствования процессуальных форм реализации норм земельного права. - Алматы, 2001. - 137с.

45. Ануфриев В.П., Лебедева Т.А. Устойчивое землепользование: учет современных вызовов и рисков Сб. науч.-тех.

46. Послание Президента Касым-Жомарта Токаева «Казахстан в новой реальности: время действий» от 1 сентября 2020 года [Электронный ресурс] – режим доступа:https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana-1-sentyabrya-2020-g (дата обращения - 01.09.2020).

47. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 24 декабря 2010 года № 20. «О некоторых вопросах применения судами норм главы 29 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан» <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P100000020S>

48. Послание Президента Касым-Жомарта Токаева «Казахстан в новой реальности: время действий» от 2 сентября 2019 года [Электронный ресурс] – режим доступа: https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana

49. Дюсенбеков З.Д. Проблемы рационального использования потенциала земельных ресурсов Республики Казахстан и его охраны Земельные ресурсы Казахстана. - 2004.— Yg5 (44). 4.4-10.

50. Земельный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г.: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. с изм. и доп. // Консультант Плюс. Технология 3000

51. Земельный Кодекс Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 г. № 599-І https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30421444

52. Земельный кодекс Азербайджанской Республики от 25 июня 1999 года № 695-IQ // информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «ПАРАГРАФ»

53. Кошкалда И.В., Ряснянская А.Н. Зарубежный опыт развития земельной собственности — Харьков: Харьковский национальный аграрный университет им. В.В. Докучаева, 2015.

54. Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» // Информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Адилет». www.adilet.zan.kz

55. Кодекс Республики Беларусь о Земле // Информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «ПАРАГРАФ»

56. Бекишева С.Д. Правовое обеспечение рационального использования и охраны земельных, водных и других природных ресурсов при проведении операций по недропользованию в РК — Талдыкорган: Издательский отдел «Жетісу университеті», 2014. – 198 с.

57. «Цифровая платформа для бизнеса», <https://www.qoldau.kz/>

58. Космомониторинг сельхозземель не выдерживает критики – Атамекен [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://kapital.kz/gosudarstvo/100301/kosmomonitoring-sel-khozzemel-ne-vyderzhivayet-kritiki-atameken.html>