



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Чего ждать от изменений земельного законодательства?

29 ноября 2017 года депутатами Мажилиса Парламента Республики Казахстан был одобрен в первом чтении проект закона "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений" (далее – «Законопроект»), разработанный по итогам работы Комиссии по земельной реформе.

Ниже представлен обзор наиболее существенных, по нашему мнению, изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан (далее – «Земельный кодекс»), предлагаемых в соответствии с указанным Законопроектом.

1. Конкурс для предоставления земель сельскохозяйственного назначения в аренду.

Согласно Законопроекту земельные участки, находящиеся в государственной собственности и ранее не переданные в землепользование, будут предоставляться через конкурс. Районный исполнительный орган будет утверждать соответствующий перечень вынесенных на конкурс участков.

Конкурс проводится в виде тендера с предоставлением коммерческих предложений, включающих соответствующий бизнес-план.

Устанавливаются также основания отказа, условия определения победителя, обжалования итогов конкурса, основания признания конкурса не состоявшимся либо не действительным.

2. Усиление контроля за рациональным использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Законопроектом устанавливаются:

- постоянный мониторинг за использованием земель сельскохозяйственного назначения:



- в течение первых пяти лет аренды – ежегодно,
- в последующие периоды: каждые пять лет на орошаемой пашне и каждые три года - на богарной;

- возможность продления срока аренды при положительных результатах проведенного мониторинга и комплексного обследования (при условии надлежащего исполнения условий договора аренды);

- утверждение типового договора аренды земель сельскохозяйственного назначения с указанием конкретных требований и обязанностей землепользователей и их ответственности;

- наделение функциями по осуществлению контроля за рациональным использованием земель сельскохозяйственного назначения районных (кроме районов в городах) исполнительных органов, местных исполнительных органов городов областного значения.

3. Ограничение предельных размеров земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых в аренду казахстанцам и казахстанским юридическим лицам.

Согласно Законопроекту, Правительством РК будут определяться максимальные размеры земельных участков, которые могут находиться во временном землепользовании у гражданина или юридического лица РК (и его аффилированных лиц) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства. Предельные значения будут устанавливаться по видам сельскохозяйственных угодий в пределах административного района или области и в пределах всей Республики в целом.

При этом в настоящее время уже существуют подобные предельные размеры для земельных участков сельхоз. назначения, находящихся (1) на праве частной собственности у граждан и негосударственных юридических лиц РК, а также (2) на праве временного землепользования у иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц.

4. Ужесточение требований к предоставлению земель в приграничных территориях.

Законопроект предполагает запрет предоставления в частную собственность и землепользование земельных участков, расположенных в пограничной полосе Государственной границы Казахстана.

Предоставление земельных участков сельхоз. назначения в пограничной зоне на праве временного землепользования допускается только гражданам РК, не состоящим в браке с иностранцем, и юридическим лицам РК без иностранного участия. При этом Законопроект не регулирует вопрос косвенного участия иностранных юридических лиц в таких землепользователях.

5. Расширение перечня исключительных случаев для принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд.

Законопроект расширяет перечень случаев, когда возможно принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд. В частности, данный перечень дополняется следующими основаниями:

- удовлетворение нужд населения в пастбищных угодьях для выпаса скота;
- обеспечение потребности населения в земельных участках для индивидуального жилищного строительства путем изъятия земель в соответствии с генеральным планом населенных пунктов или комплексным планом развития территории (которые могут включать земли сельскохозяйственного назначения).

При этом принудительное отчуждение, согласно Земельному кодексу РК, при несогласии собственника допускается только по решению суда.

6. Создание апелляционных комиссий по обжалованию решений, действий (бездействий) должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель

Законопроект предполагает создание апелляционных комиссий – постоянно действующих досудебных органов, рассматривающих жалобы на действия (бездействие) уполномоченных должностных лиц в сфере земельных отношений. Апелляционные комиссии будут создаваться при (1) центральном уполномоченном органе, (2) местном исполнительном органе области, города республиканского значения, столицы, города областного значения и района.

При этом предусматривается, что в случае несогласия с решением апелляционной комиссии, решения, действия

(бездействие) должностных лиц, осуществляющих государственный контроль над использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в суде. Исходя из положений пункта 6 статьи 8 Гражданского процессуального кодекса РК, обращение в суд до рассмотрения спора указанной выше апелляционной комиссией может оказаться невозможным.

Мы надеемся, что предоставленная информация будет полезна для Вас. Если у Вас возникнут вопросы, пожалуйста, сообщите – мы будем рады ответить на них.

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, свяжитесь с нашими сотрудниками:

Сулухан Мухамеджанова, Юрист
Т.: +7 (7172) 689-929
E-mail: smukhamejanova@gratanet.com

Максим Бурак, Партнер
Т.: +7 (7172) 689-929
E-mail: mburak@gratanet.com

С уважением,
GRATA International, г. Астана

[Скачать обзор](#)

Отрасли

[ПРОМЫШЛЕННОСТЬ И ТОРГОВЛЯ](#)

Регионы


[КАЗАХСТАН](#)

Ключевые контакты



Максим Бурак

Партнер, Руководитель
департамента
«Недропользование» (г. Астана)

 Астана, Казахстан

 +7 701 786 2606

 +7 7172 919 555

✉ mburak@gratanet.com

