

МРНТИ 10.55.21

Диана Ерланова¹

¹Университет имени Сулеймана Демиреля, г.Қаскелен, Қазақстан

ПУТИ РАЗРЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Аннотация. Основное направление решения земельных проблем лежит в сфере экономики, и именно поэтому сочетание экономики и рационального землепользования – один из основных принципов земельного права. Создание действующих экономических механизмов, внедрение рыночных отношений, разумное распространение их на земельные и иные природные ресурсы, государственный земельный контроль имеют ярко выраженную социальную направленность, поскольку охрана земель и природной среды в целом направлена прежде всего на поддержание человеческого социума, благосостояния людей. Не меньшая роль принадлежит праву: оно может либо тормозить, либо продвигать земельные отношения, быть их стимулятором или обременителем. Социальная обусловленность земельного права не вызывает сомнений: оно всегда носит волевой характер, но одновременно тесно связано с уровнем развития науки и техники.

Ключевые слова: земельный участок, проблема, цифровизация, инновация, кадастр.

Аңдатпа. Жер мәселесін шешудің негізгі бағыты экономика саласына жатады, сондықтан да экономика мен жерді ұтымды пайдалануды ұштастыру жер құқығының негізгі принциптерінің бірі болып табылады. Қолданыстағы экономикалық тетіктерді құру, нарықтық қатынастарды енгізу, оларды жерге және басқа да табиғи ресурстарға орынды бөлу, жерді мемлекеттік бақылау айқын әлеуметтік бағытқа ие, өйткені жерді және тұтастай алғанда табиғи ортаны қорғау, ең алдымен, адам денсаулығын сақтауға бағытталған. қоғам, адамдардың әл-ауқаты. Құқық те маңызды рөл атқарады: ол жер қатынастарын бәсеңдетуі немесе ілгерілетуі, олардың ынталандырушысы немесе ауыртпалығы болуы мүмкін. Жер құқығының әлеуметтік шарттылығы күмән тудырмайды: ол

эрқашан ерікті сипатта болады, бірақ сонымен бірге ғылым мен техниканың даму деңгейімен тығыз байланысты.

Түйін сөздер: жер учаскесі, мәселе, цифрландыру, инновация, кадастр.

Abstract. The main direction of solving land problems lies in the sphere of economics, and that is why the combination of economics and rational land use is one of the basic principles of land law. The creation of existing economic mechanisms, the introduction of market relations, their reasonable distribution of land and other natural resources, and state land control have a pronounced social orientation since the protection of land and the natural environment as a whole is aimed primarily at maintaining human society, people's well-being. An equally important role belongs to law: it can either slow down or promote land relations, be their stimulator or burden. The social conditionality of land law is beyond doubt: it is always of a volitional nature, but at the same time is closely related to the level of development of science and technology.

Keywords: land plot, problem, digitalization, innovation, cadastre.

В условиях глобализации и быстрого роста населения спрос на землю возрастает. Это также увеличивает вероятность земельных споров[2,с.33]. Для создание действующих экономических механизмов, внедрение рыночных отношений в Казахстане разрабатывается Законопроект по предоставлению земель в электронном формате. Целью проекта является совершенствование земельного законодательства, выработка единых подходов по предоставлению прав на земельный участок и исключение разной трактовки норм законодательства, упрощения процедур порядка предоставления земельных участков, сокращения взаимодействия населения с государством путем цифровизации услуг в сфере земельных отношений, также улучшение качества оказываемых услуг населению[3]. В рамках цифровизации земельных отношений ведется работа по созданию Единого государственного кадастра недвижимости, включающего данные о земельных участках, зданиях и сооружениях. Внедрение инноваций, как известно, дает не только экономию времени, но и повышение производительности во всех сферах. Правительство внесло соответствующий законопроект, который позволит перевести многие

услуги в электронный формат, упростить процедуру предоставления земельных участков и в целом улучшить качество услуг, оказываемых населению. При этом, Земельная комиссия будет исключена, будет внедрено безбумажное оказание услуг, автоматизирована процедура согласования предоставления земельных участков с коммунальными службами. Благодаря цифровизации существенно сократятся сроки предоставления земельных участков, к примеру общий срок по прямому предоставлению земельного участка сократится с 1 года до 30 дней. В свою очередь земельные участки для коммерческих целей будут предоставляться на торгах (конкурсах, аукционах) через электронную торговую площадку министерства финансов (госреестр). Любой желающий сможет выбрать земельный участок у государства через участие в аукционе выбрав его на публичной карте. Это позволит сократить срок предоставления от 3 месяцев до 10 дней. После принятия законопроекта все земли будут выдаваться в электронном формате. Основная задача — исключить человеческий фактор, бюрократию и коррупцию, также сократить сроки рассмотрения заявок. Цифровая экономика, то эта такая экономика, в которой средством производства наряду с трудом, капиталом и материальными ресурсами выступает информация в цифровой форме. То есть там, где используется цифровая информация как фактор производства, это и есть цифровизация. Она не заменяет ничего из перечисленного – ни людей, ни ресурсы, ни капитал, но является самостоятельным и новым фактором производства. Сегодня интернет-экономика растет со скоростью до 25% в год в развивающихся странах, и ни один сектор экономики не может даже приблизиться к таким темпам. Только 90% всех глобальных данных было создано за последние два года. 35 миллиардов устройств уже подключены к Интернету и обмениваются данными, что в пять раз превышает общую численность населения мира. Но в то же время правительство и корпорация ежегодно тратят около полумиллиона долларов на борьбу с новым явлением - кибератаками. Усилия по оцифровке приведут к созданию нового общества, в котором человеческий капитал активно развивается - знания и навыки будущего развиваются с раннего возраста, эффективность и скорость бизнеса возрастают за счет автоматизации и других новых технологий, а также диалог с гражданами прост и открыт. Цифровая революция происходит на наших глазах. Проект «Цифровой Казахстан» предусматривает новый порядок предоставления земельных участков путем прямого предоставления и предоставления посредством проведения

торгов, в том числе в электронном виде. В новом проекте выработан единый подход по предоставлению прав на земельные участки, который исключает различные трактовки норм Кодекса. По действующей норме Кодекса предоставление прав на земельные участки регламентируются 8 статьями (статьи 43, 43-1, 44, 44-1, 45, 46, 47, 48) в зависимости от запрашиваемого целевого назначения, что создают проблемы при правоприменительной практике. В этой связи, для урегулирования данной процедуры и упрощения механизма предоставления земель предлагается установить два способа предоставления земельных участков, при этом исключив статьи 43-1, 44, 44-1, 45, 46 Кодекса:

1) преимущественно, на торгах (конкурсах, аукционах) статья 48 Кодекса;

2) без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в исключительных случаях, перечень которых будет предусмотрен в указанных статьях (государственным землепользователям, для инвестиционных проектов, для целей недропользования, для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства и так далее) статья 43 Кодекса.

При этом, нормы предоставления земель будут систематизированы в четкий, последовательный и понятный порядок с исключением отсылок на иные статьи, что исключит возможности неверного их толкования и сложности в правоприменительной практике.

Более четкий, регламентированный порядок обеспечит прозрачность данного вопроса и упростит получение земельных участков, предотвратит предпосылки для коррупции, будет способствовать вовлечению их в экономический оборот.

Предлагаемые новеллы Законопроекта позволят получить положительные результаты в оказании услуг населению .

Исключить бюрократические и коррупционные предпосылки в сфере земельных отношений, перевести процессы оформления в электронный вид, обеспечить прозрачность процедуры получения земельного участка.

По итогам внедрения данной электронной системы предоставления мы планируем достигнуть следующих результатов:

- унификация процедуры предоставления земельных участков;
- контроль сроков и хода исполнения заявок посредством информационной системы;
- безбумажное оказание услуги;

- исключение земельной комиссий;
- перевод процедуры согласования с государственными органами и монополистами в электронный формат;
- автоматизация процедуры вынесения решения о предоставлении земельных участков.

В этой связи, во исполнение вышеуказанных поручений и в целях законодательного урегулирования выработанных предложений предлагается внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты:

1) в Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года (далее – Земельный кодекс) по следующим направлениям:

По вопросу предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) статья 43 Кодекса.

1. Предоставление земельных участков в собственность или землепользование из земель, находящихся в государственной собственности, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения, акимами городов районного значения, поселков, сел, сельских округов в пределах их компетенции, установленной настоящим Кодексом в срок не более 15 рабочих дней.

Механизм предоставления, будет реализован на геопорталах местных исполнительных органов, посредством выбора земельного участка на «Публичной карте» информационной системы ЕГКН (единого государственного кадастра недвижимости). Эти шаги нам дадут сократить общее количество этапов согласования по предоставлению земельных участков с 38 до 7.

По вопросу предоставления земельного участка путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) статья 48 Кодекса.

За исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 43 настоящего Кодекса, предоставление земельных участков или права аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование, осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

Перечень земельных участков или права аренды земельных участков, предлагаемых для продажи на торгах (конкурсах, аукционах), определяется местным исполнительным органом, и публикуется не реже одного раза в месяц в периодических печатных изданиях,

распространяемых на территории соответствующей административно-территориальной единицы, а также на интернет - ресурсе местного исполнительного органа.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, по которым истекает срок временного землепользования, выставляются на торги (конкурсы, аукционы) только в случае отказа временного землепользователя.

Порядок организации и проведения конкурсов при предоставлении земельных участков в аренду для ведения сельскохозяйственного производства определяется центральным уполномоченным органом [3, с.178].

Любой желающий сможет выбрать себе земельный участок из списка выставляемых участков на аукцион, самостоятельно нарисовать на карте испрашиваемый земельный участок, (визуально определить его местоположение, узнать о точках подключения к системам коммуникаций и так далее. В результате после получения положительного согласования, местный исполнительный орган обязан будет выставить испрашиваемый участок на аукцион.

Земельные участки для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства будут предоставляется посредством электронного конкурса.

Законопроектом предусматривается ввести новые понятия такие как, публичная цифровая карта, кадастровый паспорт объекта недвижимости, информационная система Единого государственного кадастра недвижимости, цифровая сельскохозяйственная карта, классификатор целевого назначения земельных участков, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, региональная геоинформационная система, которые исключают разночтении и позволяют единообразного применения норм Кодекса.

Классификатор целевого назначения земель разрабатывается на основе проектов (схем) зонирования земель и утверждается решением местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы в пределах одного административного района (города) с учетом предложений местных исполнительных органов района (городов). Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с функциональным зонированием земель, утвержденными местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения и столицы [4, с166].

Информационная система Единого государственного кадастра недвижимости предназначена для ведения государственного земельного и правового кадастров (единого государственного реестра зарегистрированных прав на недвижимое имущество), содержащая в себе качественные и количественные характеристики земельных участков, в том числе об их границах, а также сведения о собственниках земельных участков и землепользователях, а также сведений о зарегистрированных правах на гражданские воздушные суда, морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море и иных объектах регистрации и «кадастровый паспорт объекта недвижимости» выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая уникальные характеристики объекта недвижимости.

Цифровая сельскохозяйственная карта дает подробное представление о составе, структуре и характеристиках сельскохозяйственных угодий по фактическому их состоянию. Цифровая сельскохозяйственная карта используется в целях повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, обеспечения информацией по качественному состоянию земель для исчисления налогов, арендной платы, продажи права аренды и кадастровой (оценочной) стоимости земель, а также проведения мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, ведения государственного земельного кадастра, обеспечения механизма регулирования земельного оборота путем перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой, составления земельного баланса, проведения землеустройства и контроля за использованием и охраной земель, создания почвенных, геоботанических и других тематических карт.

Создание Публичной кадастровой карты в рамках Интернет-портала даст множество преимуществ и удобств населению и бизнесу получать государственных услуг в сфере земельных отношений, например:

1. уменьшается число посещений гражданами и представителями бизнеса кадастровых офисов, уменьшаются очереди;
2. повышается достоверность кадастровых сведений и, соответственно, количество обращений к ним;
3. снижаются временные и стоимостные издержки на получение документов и информации и, в целом, повышается качество оказания государственных услуг

Также, в целях исключения возможности неверного толкования норм и сложности их применения на практике, предполагается, что новые нормы законопроекта не будут иметь отсылок на иные статьи.

Предлагаемые изменения направлены для эффективного решения актуальных задач сельского хозяйства, осуществления мер по усилению роли государства в формировании системы управления земельными ресурсами, организации их рационального использования, включая территориальное планирование, мониторинга и контроля за использованием земель.

В 2016 году указом президента был введен мораторий на применение отдельных статей Земельного кодекса.

Введенный мораторий предусматривает следующие ограничения:

- 1) Запрет на предоставление права аренды земель сельскохозяйственного назначения иностранцам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам;
- 2) Запрет совместных предприятий с иностранным участием в уставном капитале по продаже и аренде земель сельскохозяйственного назначения частным собственникам;
- 3) Запрет перехода права собственности на землю сельскохозяйственного назначения казахстанцам;
- 4) Запрет отчуждения права аренды земель сельскохозяйственного назначения без выкупа со стороны государства.

Эти меры позволят эффективно и рационально использовать земли сельхозназначения, выявлять неиспользуемые земли и вовлекать их в сельхозоборот. А также повысить роль общественного контроля за использованием земель. Вместе с тем, повысить и уровень ответственности самих землепользователей по рациональному использованию земель. В то же время, отсутствие ограничений по размерам сельхозземель, предоставляемых в аренду, привело к появлению латифундистов. Это вызвало и ограничение возможности предоставления земель для нового поколения фермеров. В связи с этим, законопроектом предлагается разработать и утвердить методику по определению предельных (максимальных) размеров сельхозземель, предоставляемых в аренду. Кроме того, установить оптимальные размеры предоставляемых сельхозземель в зависимости от природно-сельскохозяйственных зон и специализации региона. Также положения нового законопроекта направлены на исключение предоставления в аренду больших площадей сельхозземель в «одни руки». Предлагается установить запрет на предоставление земель, расположенных в пограничной полосе и пограничной зоне иностранцам и гражданам РК, состоящим в браке с иностранцами, а также юрлицам с иностранным капиталом. Эти меры

направлены на обеспечение национальной безопасности и сохранности территориальной целостности Республики Казахстан.

Список использованной литературы

1. Алексеев С. С., Степанов С. А. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. 440
2. Земельное право. Общая часть; П Лиманская Москва 2017г Алексеев С. С., Степанов С. А. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. 440
3. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для академического бакалавриата / С. А. Боголюбов. — 8-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019.
4. Конституция Республики Казахстан (Принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 23.03.2019 г.)
5. Земельное право учебник С. А. Липски 340 с Москва 2017г
6. «Гражданское право Республики Казахстан. Общая часть» (Климкин С.И., 2011)
7. Шараф А. Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник тисби. Казань, 2008. Вып. 3.- С. 57–61
8. Приказ Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 4 декабря 2018 года № 490. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 8 декабря 2018 года № 17904.