

Актуальные вопросы по Земельному кодексу РК

Для обеспечения рационального и эффективного использования земель сельхоз назначения, приняты ряд мер, направленных на введение земли в рыночный оборот.

В целях стимулирования активного рыночного оборота земель и повышения экономической отдачи от земельного фонда Законом Республики Казахстан от 2 ноября 2015 года «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан» (далее – Закон) внесены ряд изменений в Земельный кодекс.

НОВОВВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА

Первое. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности будут предоставляться физическим и юридическим лицам РК на праве частной собственности посредством продажи через аукционы в следующей последовательности: в первую очередь - через аукцион, предусматривающий повышение кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка. Если по итогам двух аукционов участок не будет реализован, то он будет выставлен на аукцион, предусматривающий понижение цены участка от кадастровой стоимости до установленного минимального порога (50 % от кадастровой стоимости).

НОВОВВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА

Второе. Предоставление льготных условий по выкупу земельных участков, находящихся в аренде.

Данная норма учитывает интересы нынешних землепользователей и предоставляет им право выкупа в частную собственность ранее предоставленных земельных участков сельхоз назначения до окончания срока аренды по льготной цене, определяемой в размере 50% от его кадастровой стоимости с рассрочкой до 10 лет.

НОВОВВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА

Третье. Снятие ограничений по использованию земель сельхоз назначения находящихся в аренде.

Предложенная норма позволит землепользователям совершать правовые сделки с правом аренды, в частности закладывать в банк, отчуждать в течении всего срока аренды.

Это позволит повысить ценность права землепользования и в целом послужит действенной мерой господдержки для сельхоз товаропроизводителей.

НОВОВВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА

Четвертое. Упрощение процедуры смены целевого назначения земельного участка. Регулярный мониторинг использования сельхоз земель, передача всех неиспользуемых угодий в государственный фонд для дальнейшей приватизации. В Земельный кодекс внесена норма, предусматривающая исключение процедуры изменения целевого назначения сельхоз земель при строительстве объектов, связанных с ведением сельского хозяйства и при смене формы хозяйствования на данных участках.

О приобретении земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами

**Правом частной собственности на земли сельхоз назначения обладают
лишь граждане и негосударственные юридические лица Республики
Казахстан.**

**Иностранцы могут обладать земельными участками
сельскохозяйственного назначения только на праве временного
землепользования на условиях аренды сроком до 25 лет. Им не может
принадлежать право постоянного землепользования.**

О приобретении земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами

Передача в аренду земель сельскохозяйственного назначения иностранцам должна происходить только с учетом привлечения инвестиций и внедрения передовых технологий. Правительство устанавливает предельные (максимальные) размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах одного административного района (города), которые могут находиться на праве временного землепользования у иностранцев для ведения товарного сельскохозяйственного производства.

О приобретении земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами

В случаях установления фактов нерационального использования земель, на лиц, допустивших данное нарушение, применяются меры административного воздействия, вплоть до принудительного изъятия земель. В соответствии с нормами Земельного кодекса иностранный гражданин может обладать земельным участком сельскохозяйственного назначения только на праве аренды сроком до двадцати пяти лет. В частную собственность предоставление сельхоз земель не допускается.

О приобретении земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами

Вместе с этим, иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам не допускается предоставление земельных участков, расположенных в пограничной зоне и пограничной полосе Республики Казахстан.

**О принудительном изъятии земельного участка,
приобретенного физическим либо юридическим лицом,
который не используется длительное время.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 92 Земельного Кодекса РК, в случае если земельный участок, предназначенный для строительства, не используется по назначению в течение трех лет со дня принятия решения о его предоставлении (если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией), то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию в порядке, предусмотренном статьей 94 Кодекса. Исключение составляют земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан Республики Казахстан, предоставленные для индивидуального жилищного строительства.

При этом, согласно пункту 2 статьи 94 Кодекса, иск о принудительном изъятии земельного участка предъявляется после применения мер взыскания, предусмотренных Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях. Также иск о принудительном изъятии предъявляется по истечении срока выданного предписания.

Срок для принятия мер по использованию земельного участка по назначению устанавливается один год с момента выявления факта неиспользования земельного участка по назначению.

Срок неиспользования земельного участка по целевому назначению, согласно требованиям статьи 92 Кодекса, исчисляется со дня принятия решения о его предоставлении.

Об изменении целевого назначения земельного участка сельскохозяйственного назначения

В соответствии с пунктом 3 статьи 97 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее – Кодекс), сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в исключительных случаях (статья 90 настоящего Кодекса).

На земельных участках, предоставленных физическим и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянского или фермерского хозяйства, и полевых наделах личного подсобного хозяйства не допускается строительство объектов, не связанных с ведением сельского хозяйства, в том числе жилых домов (включая индивидуальные).

Так, для возможности использования земельного участка под коммерческую деятельность землепользователю необходимо изменить целевое назначение земельного участка, которое регулируется статьей 49-1 Кодекса. Согласно пункту 2 статьи 49-1 Кодекса, физические и юридические лица, заинтересованные в изменении целевого назначения земельного участка, подают заявление в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка.

Уполномоченный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения либо структурное подразделение местного исполнительного органа, осуществляющее функции в сфере архитектуры и градостроительства, в пределах компетенции подготавливает предложение о возможности использования земельного участка по заявленному целевому назначению (пункт 7 статьи 49-1 Кодекса).

Решение местного исполнительного органа об изменении либо об отказе в изменении целевого назначения земельного участка принимается в течение пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заключения комиссии.

Отказ в изменении целевого назначения земельного участка должен быть мотивированным (пункт 12 статьи 49-1 Кодекса).

О передаче земельного участка в залог.

Согласно Земельного кодекса земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности или праве землепользования, может быть предметом залога.

К залогу земельного участка и права землепользования применяются правила об ипотеке недвижимости (ст. 76 ЗК). Залогодателями могут быть физические и негосударственные юридические лица, имеющие земельные участки на праве частной собственности или на праве временного возмездного долгосрочного землепользования (п.1 ст. 79 ЗК).

Залог земельного участка или права землепользования – это основанный на договоре залога либо на основании законов Республики Казахстан способ обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользования за изъятиями, установленными Гражданским кодексом РК. Право крестьянина по передаче земельного участка в залог является добровольным, никто не может заставить его подписывать договор о залоге в принудительном порядке.

О контроле рациональности использования земель сельхоз назначения

Вопросы рационального использования земель сельхоз назначения регулируется Правилами рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Министерства национальной экономики РК (от 27 марта 2015 года № 268). Правила направлены на обеспечение рационального использования земель сельхоз назначения, в том числе не допущения спада продуктивности пашни, существенного снижения плодородия почв.

Каковы действия со стороны государственных органов в случае выявления нерационально использования сельхоз земель?

Если в течение года землепользователь нерационально использует земельный участок, то ему выписывается предписание об устранении нарушений. Если за год ситуация не изменится, то местные исполнительные органы направляют исковое заявление в суд об изъятии данного земельного участка.

Кто имеет право участвовать в аукционе? Могут ли принять участие в торгах зарубежные инвесторы?

В аукционе имеют право участвовать все граждане и юридические лица Республики Казахстан, в порядке и на условиях предусмотренных законодательством РК.

Иностранцы, лица без гражданства, иностранные юридические лица, не могут участвовать на аукционах по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Зарубежные инвесторы, а также иностранные граждане могут принять участие лишь в конкурсах, где будет реализовываться земельный участок сельхоз назначения с предоставлением права аренды на срок до 25 лет.

На приграничных территориях, какая-либо продажа земель иностранцам вообще запрещена.

Почему временной промежуток аренды для иностранцев определен сроком до 25 лет?

Потому что сельское хозяйство является капиталоемким производством, зависимым от природных факторов и имеет сезонный характер воспроизводства.

В отличие от промышленного производства работа на земле дает меньшую отдачу на вложенный капитал и первые 15 лет пойдут на то, чтобы окупить затраты.

Поэтому срок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения определен сроком до 25 лет.

Определена ли стоимость каждого конкретного участка?

Стоимость конкретного земельного участка определяется в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки.

К базовым ставкам применяются поправочные (повышающие или понижающие) коэффициенты в зависимости от качественного состояния земельного участка, его местоположения, водообеспечения, удаленности от центров обслуживания и т.д.

К примеру, чем дальше земельный участок от населенного пункта, объекта инфраструктуры, тем ниже понижающий коэффициент.

Расчет производится индивидуально по каждому земельному участку.

Цена земельного участка при реализации через аукцион будет определяться, в первую очередь, через аукцион, предусматривающий повышение кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

При этом, если по итогам двух аукционов участок не будет реализован, то он будет выставлен на аукцион, предусматривающий понижение цены участка от кадастровой стоимости до установленного минимального порога (50 % от

Не случится ли такого, что у добросовестного арендатора отберут землю более богатые инвесторы?

Ответ: Земли сельхоз назначения передаются в аренду казахстанцам на 49 лет. Если арендатор захочет выкупить арендуемый участок, то он имеет первоочередное право на покупку этой земли (это относится к арендаторам, имеющим договора аренды на момент введения в действие закона). При этом продажа осуществляется без аукциона – по льготной цене (на 50%) и с рассрочкой на 10 лет. Но это только при добросовестном использовании земли.

Какие именно участки будут выставлены на торги?

Ответ: Местными исполнительными органами запланирована в текущем году реализация в частную собственность посредством торгов 1,7 млн. гектар сельскохозяйственных земель по всей республике.

Исключение составляют города Астана и Алматы поскольку генеральными планами указанных городов развитие сельского хозяйства не предусматривается.

В настоящее время во всех регионах ведутся подготовительные работы для реализации с 1 июля сельскохозяйственных земель по новым поправкам в земельное законодательство.

Может ли иностранный гражданин приобрести в собственность земельный участок сельскохозяйственного назначения?

Ответ: Приобретение иностранным гражданином земельных участков сельскохозяйственного назначения, в частную собственность исключено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 24 Земельного кодекса Республики Казахстан, иностранцы, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранцев составляет более чем пятьдесят процентов, могут обладать земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве временного землепользования на условиях аренды сроком до двадцати пяти лет.

О предоставлении земель сельхозназначения во временное безвозмездное землепользование гражданам и юридическим лицам для отгонного животноводства (сезонный пастбища), для выпаса скота населению и сенокошения.

Согласно статье 97 Земельного кодекса земли сельхозназначения предоставляются гражданам и юридическим лицам РК в безвозмездное землепользование для научно-исследовательских, опытных и учебных целей, огородничества, отгонного животноводства, выпаса скота и сенокошения.

О порядке оплаты за земельные участки при их продаже в рассрочку.

Порядок оплаты за земельные участки при их продаже в рассрочку установлен в 49 Земельного кодекса.

Согласно данной статье земельные участки, находящийся в государственной собственности, продается в рассрочку на срок до десяти лет по письменному заявлению покупателя путем заключения договора купли-продажи.

При этом покупатель в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи должен внести аванс в размере, составляющем не менее пяти процентов от стоимости земельного участка. В последующем оплата за земельный участок вносится покупателем ежемесячно согласно графику платежей, который прилагается к договору купли-продажи и является его неотъемлемой частью.

Покупатель вправе погашать свои обязательства досрочно как в полном объеме, так и частично.