

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, от 22 декабря 1995 г. N 2717 О земле

(внесены изменения законами РК N 158-1 от 14.07.97 г.; N 139-1 от 30.06.97 г.; от 1.07.98 г. N 259-1; N 283-1 от 10.07.98 г.; N 381-1 от 11.05.98 г.)

- Раздел I. Основные положения (статьи 1 - 13)
- Глава 1. Общие положения (статьи 1 - 9)
- Глава 2. Компетенция государственных органов в области регулирования земельных отношений (статьи 10 - 13)
- Раздел II. Право собственности и иные вещные права на землю (статьи 14 - 75)
- Глава 3. Земельный участок как объект собственности и иных вещных прав (статьи 14 - 27)
- Глава 4. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей (статьи 28 - 29)
- Глава 5. Право собственности на землю (статьи 30 - 34)
- Глава 6. Право землепользования (статьи 35 - 46)
- Глава 7. Сервитуты (статьи 47 - 55)
- Глава 8. Залог земельного участка и права землепользования (статьи 56 - 59)
- Глава 9. Прекращение права собственности и иных вещных прав на земельный участок (статьи 60 - 75)
- Раздел III. Категории земель (статьи 76 - 102)
- Глава 10. Земли сельскохозяйственного назначения (статьи 76 - 81)
- Глава 11. Земли населенных пунктов (статьи 82 - 85)
- Глава 12. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения (статьи 86 - 88)
- Глава 13. Земли особо охраняемых природных территорий (статьи 89 - 92)
- Глава 14. Земли лесного фонда (статьи 93 - 96)
- Глава 15. Земли водного фонда (статьи 97 - 100)
- Глава 16. Земли запаса (статьи 101 - 102)
- Раздел IV. Охрана земель, государственный контроль, землеустройство, мониторинг и земельный кадастр (статьи 103 - 114)
- Глава 17. Охрана земель и контроль за их использованием (статьи 103 - 108)
- Глава 18. Землеустройство, мониторинг и государственный земельный кадастр (статьи 109 - 114)
- Раздел V. Обеспечение исполнения земельного законодательства (статьи 115 - 119)
- Глава 19. Защита права собственности и права землепользования и возмещения убытков (статьи 115 - 119)
- Раздел VI. Переходные и заключительные положения (статьи 120 - 123)

См. предыдущую редакцию настоящего Указа

В соответствии со статьей 1 Закона Республики Казахстан от 10 декабря 1993 года "О временном делегировании Президенту Республики Казахстан и главам местных администраций дополнительных полномочий" и в целях совершенствования правового регулирования земельных отношений в Республике Казахстан издаю настоящий Указ.

Раздел I. Основные положения

Глава 1. Общие положения

В статью 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 1. Основные термины и определения

Применяемые в настоящем Указе термины и определения означают:

1) вещное право на землю - право собственности, право землепользования, право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, сервитут и иные вещные права;

2) залог земельного участка и права землепользования основанное на договоре залога право кредитора (залогодержателя) в случае неисполнения собственником земельного участка или землепользователем (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными законодательными актами;

3) земельная (условная земельная) доля - количественно определенная доля участия вместе с другими лицами в правах и обязанностях на земельный участок, выделение которой может быть произведено в случаях и на условиях, установленных настоящим Указом и иным законодательством;

4) земельные правоотношения - правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, с осуществлением права собственности на землю и иных вещных прав;

5) земельные ресурсы - земля, которая используется или может быть использована в отраслях экономики;

б) земельный участок - выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном настоящим Указом порядке за субъектами земельных правоотношений;

7) землеустройство - система мер, направленных на организацию рационального использования и охрану земель;

8) земля - природный объект хозяйствования, являющийся в соответствии с законодательством объектом собственности и землепользования (недвижимое имущество);

9) кондоминиум - форма собственности на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости, в том числе отдельные земельные участки, находятся в индивидуальной собственности граждан, юридических лиц и (или) государств, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности (неделимый земельный участок при доме, земля общего пользования), принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей собственности. Земельный участок может принадлежать также на праве общего землепользования;

10) объект земельных правоотношений - 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;

11) право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности - право субъекта владеть и пользоваться земельным участком, возникающее на основе договора о временном пользовании земельным участком между собственником земельного участка и временным пользователем (арендатором или безвозмездным пользователем);

12) право землепользования - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование). Землепользователь вправе распоряжаться принадлежащим ему правом землепользования в случаях и пределах, установленных настоящим Указом;

13) право частной собственности на землю - право граждан и негосударственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком на условиях и в пределах, установленных настоящим Указом и иным законодательством;

14) сервитут - право граждан и юридических лиц на ограниченное целевое пользование земельными участками, находящимися на праве частной собственности или праве землепользования у других лиц;

15) субъект земельных правоотношений - субъект, являющийся стороной в земельном правоотношении (государство, административно-территориальные единицы, государственные органы, граждане и юридические лица), и в силу этого имеющий право и несущий обязанности в данном правоотношении.

16) базовая ставка платы - норматив платы за землю, передаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством.

Статья 2. Задачи земельного законодательства Республики Казахстан

Задачами земельного законодательства Республики Казахстан являются регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды, создание условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, охрана прав на землю граждан и юридических лиц, создание и развитие рынка недвижимости, укрепление законности в области земельных отношений.

Статья 3. Принципы земельного законодательства Республики Казахстан

Земельное законодательство Республики Казахстан основывается на следующих принципах:

- 1) сохранения земли как природного объекта, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан;
- 2) обеспечения рационального использования земель;
- 3) обеспечения экологической безопасности;
- 4) целевого использования земель;
- 5) приоритета земель сельскохозяйственного назначения;
- 6) доступности информации о состоянии земель;
- 7) государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;
- 8) предотвращения ущерба земле или устранения его последствий;
- 9) платности использования земли.

Статья 4. Земельное законодательство Республики Казахстан

1. Земельные отношения в Республике Казахстан регулируются настоящим Указом и издаваемыми в соответствии с ним другими актами законодательства Республики Казахстан.

2. Отношения по использованию и охране недр, лесных и водных ресурсов, растительного и животного мира, атмосферного воздуха регулируются специальным законодательством. См. Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 27 января 1996 г. N 2828 "О недрах и недропользовании", Лесной кодекс, Водный кодекс и Закон РК "Об охране, воспроизводстве и использовании животного мира".

3. Гражданско-правовые отношения, связанные с правом собственности на земельные участки и правом землепользования, регулируются нормами гражданского законодательства, не противоречащими настоящему Указу.

4. Иностранцы граждане и юридические лица, а также лица без гражданства пользуются правами и несут обязанности в земельных правоотношениях наравне с

гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан, если иное не предусмотрено настоящим Указом или другими законодательными актами.

5. Установленные земельным законодательством права граждан и юридических лиц не могут ограничиваться актами исполнительной власти и местных представительных и исполнительных органов. Такие акты не приобретают юридической силы и не подлежат исполнению.

Статья 5. Собственность на землю

В соответствии с Конституцией Республики Казахстан земля находится в государственной собственности. Земля может находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Указом или не противоречащими ему иными законодательными актами.

Статья 6. Состав земель Республики Казахстан

1. В соответствии с целевым назначением все земли в Республике Казахстан подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

2. Отнесение земель к категориям, указанным в пункте 1 настоящей статьи, а также перевод земель из одной категории в другую в связи с изменением их целевого назначения производится по решению исполнительных органов в соответствии с их компетенцией, установленной настоящим Указом.

Статья 7. Зонирование земель

1. Зонирование - определение территории земель с установлением их целевого режима использования.

2. Основные положения и принципы зонирования земель определяются Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 10 октября 1997 г. N 1435 "Об утверждении основных положений и принципов зонирования земель РК".

В статью 8 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 139-1, Законом РК N 158-1

Пункт 2 статьи 8 дополнен подпунктом 4-1) в соответствии с Законом РК от 10 июля 1998г. N 283-1

Статья 8. Земельный налог и арендная плата за землю и плата за передачу земельных участков

1. Передача земельных участков из государственной собственности в частную производится за плату, если иное не предусмотрено законодательством.

Земельные участки в виде государственных натуральных грантов передаются инвестору в соответствии с контрактом, заключенным между Государственным комитетом Республики Казахстан по инвестициям и инвестором.

2. Предоставление государством в лице уполномоченного органа права постоянного землепользования (статья 38 настоящего Указа) осуществляется за плату, за исключением случаев когда, землепользователями являются:

- 1) государственные юридические лица;
- 2) негосударственные юридические лица, получающие земельный участок для целей ведения сельскохозяйственного производства в пределах установленных норм;
- 3) крестьянские (фермерские) хозяйства - за землю, предоставленную в пределах установленных норм;
- 4) физические и юридические лица, осуществляющие инвестиционную деятельность, которым земельные участки передаются в виде государственных натуральных грантов, в соответствии с контрактом, заключенным между Государственным комитетом Республики Казахстан по инвестициям и инвестором;
- 4-1) субъекты малого предпринимательства и кооперативы собственников помещений (квартир);
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3. Предоставление права землепользования иностранным землепользователям осуществляется на основании договора аренды земельного участка за исключением государственных натуральных грантов в соответствии с контрактом, заключенным между Государственным комитетом Республики Казахстан по инвестициям и инвестором. При выходе физического лица, являющегося землепользователем, из гражданства Республики Казахстан такой землепользователь обязан оплатить право землепользования в той части, в которой это право не было выкуплено ранее.

4. Плата за землю, предоставляемую государством, взимается в формах земельного налога или арендной платы, определяемых в зависимости от качества, местоположения и водообеспеченности земельного участка.

5. Собственники земельных участков, а также первичные землепользователи (статья 36 настоящего Указа) платят земельный налог в порядке и на условиях, предусмотренных налоговым законодательством Республики Казахстан. См. Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 24 апреля 1995 г. N 2235 "О налогах и других обязательных платежах в бюджет" и инструкцию "О порядке исчисления и уплаты земельного налога" утвержденную приказом Минфина РК от 27 июня 1995 г. N 34

6. При продаже земельных участков в частную собственность, при их предоставлении государством в постоянное землепользование, а также при сдаче государством или государственными землепользователями земельных участков в аренду базовая ставка платы за передачу земельных участков устанавливается Правительством Республики Казахстан. Ставки платы за землю, передаваемую в частную собственность государством см. в постановлении Правительства РК от 8 мая 1996 г. N 576

7. При продаже или сдаче в аренду собственником земельного участка, при продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, а также при сдаче им земельного участка в аренду вторичным землепользователям размер платы за передачу земельных участков определяется соглашением сторон. По соглашению сторон арендная плата может вноситься в натуральной форме.

8. При предоставлении на территории Республики Казахстан земельных участков в аренду другим государствам размер арендной платы определяется договорами, заключенными Республикой Казахстан с этими государствами.

Статья 9. Недопустимость злоупотребления земельными правами

Осуществление субъектами земельных отношений принадлежащих им прав не должно наносить вреда земле как природному объекту, окружающей природной среде, а также правам и правомерным интересам других лиц.

Глава 2. Компетенция государственных органов

в области регулирования земельных отношений

В статью 10 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 10. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Ведению Правительства Республики Казахстан в области регулирования земельных отношений подлежат:

- 1) определение государственной политики в области использования и охраны земельного фонда республики;
- 2) разработка и представление на утверждение Президенту Республики Казахстан государственных программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- 3) предоставление и изъятие земельных участков из земель всех категорий, находящихся в государственной собственности, в случаях, связанных с созданием и расширением заповедников и национальных парков, выполнением международных обязательств и использованием земель для нужд обороны;
- 4) определение порядка предоставления земель;
- 5) утверждение форм документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования; форму акта на право собственности на земельный участок см. в постановлении Правительства РК от 8 апреля 1996 г. N 402
- 6) установление базовых ставок платы за передачу земельных участков, предоставляемых в землепользование государством или государственными землепользователями; см. постановление Правительства РК от 8 мая 1996 г. N 576
- 7) установление порядка определения оценочной стоимости права землепользования; см. "Порядок определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством" утвержденный постановлением Правительства РК от 1 октября 1996 г. N 1203
- 8) утверждение и изменение черты городов, а также установление и изменение пригородных зон вокруг городов, генеральные планы которых утверждаются Правительством Республики Казахстан;
Постановление Правительства Республики Казахстан от 8 апреля 1999 года N 381 "Об установлении пригородной зоны города Астаны", Постановление Правительства Республики Казахстан от 17 марта 1998 г. N 228 "О пригородной зоне города Алматы".
- 9) регулирование земельных отношений между областями;
- 10) утверждение перечня земель особо охраняемых природных территорий;
- 11) утверждение порядка по проведению землеустройства, ведению государственного земельного кадастра и мониторинга земель;
- 12) установление порядка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;
- 13) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Указом или иными законодательными актами.

Статья 11. Компетенция центрального исполнительного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах

1. Ведению центрального исполнительного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах в области регулирования земельных отношений подлежат:

- 1) проведение единой государственной политики в области управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений;
- 2) осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;

3) проведение землеустройства, ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

4) защита интересов государства в области земельных отношений;

5) организация зонирования земель, установление границ земельных участков и оформление соответствующих документов.

2. Центральный исполнительный орган по управлению земельными ресурсами и его органы на местах осуществляют свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым Правительством Республики Казахстан. См. положение "О Комитете по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан" утвержденное постановлением Правительства РК от 29 апреля 1999 года N 518

В статью 12 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 12. Компетенция областного исполнительного органа

Ведению областного исполнительного органа в области регулирования земельных отношений подлежат:

1) проведение землеустройства, ведение земельного кадастра и мониторинга земель в пределах границ области;

2) регулирования земельных отношений между районами области;

3) разработка и выполнение областных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

4) предоставление земельных участков под скотопрогонные трассы постоянного и временного пользования межрайонного значения;

5) выдачи разрешений на занятие земельных участков для проведения изыскательских работ согласно пункту 2 статьи 51 настоящего Указа;

6) предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности государственным научно-исследовательским, учебным и другим сельскохозяйственным научным организациям и их опытным хозяйствам, а также государственным семеноводческим хозяйствам и племенным заводам;

7) предоставление и изъятие земельных участков для государственных надобностей из земель, находящихся в государственной собственности, в случаях, предусмотренных статьей 69 настоящего Указа, за исключением земель лесного фонда в лесах первой группы;

8) координация, руководство и контроль за деятельностью районных исполнительных органов в части использования и охраны земельных ресурсов;

9) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Указом или иными законодательными актами.

Статья 13. Компетенция районного (кроме районов в городах), городского, поселкового, аульного и сельского исполнительных органов

Ведению районного (кроме районов в городах), городского, поселкового, аульного и сельского исполнительных органов в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях подлежат:

1) предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование;

2) изъятие (выкуп) земель для государственных надобностей;

3) разработка и выполнение районных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

- 4) разработка, утверждение и выполнение планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов;
- 5) выдача разрешений на занятие земельного участка для изыскательских работ согласно пункту 2 статьи 51 настоящего Указа;
- 6) образование специального земельного фонда района;
- 7) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 8) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Указом или иными законодательными актами.

Раздел II. Право собственности и иные вещные права на землю

Глава 3. Земельный участок как объект права собственности и иных вещных прав

Статья 14. Пределы права на земельный участок

1. Поскольку иное не установлено законодательными актами, вещные права на земельный участок распространяются на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы, лесные насаждения.

2. Собственник земельного участка или землепользователь вправе использовать по своему усмотрению и без необходимости получения каких-либо разрешений все, что находится над и под поверхностью этого участка, если такое использование не нарушает права других лиц или государства, в том числе права на недра, воды, леса и воздушное пространство.

Статья 15. Порядок предоставления и передачи права собственности и права землепользования

Порядок предоставления и передачи права частной собственности на земельный участок и права землепользования, формы актов и договоров, посредством которых производится предоставление (передача) этих прав, устанавливаются Правительством Республики Казахстан. См. положение "О порядке предоставления права частной собственности на земельные участки и права землепользования" утвержденное постановлением Правительства РК от 20 июня 1996 г. N 760. О порядке предоставления земельных участков государственным служащим, нуждающимся в улучшении жилищных условий см. постановление Правительства РК от 7 июня 1996 г. N 720, о порядке предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума см. постановление Правительства РК от 22 декабря 1997 г. N 1813

Статья 16. Нормы предоставления земельных участков

1. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам для несельскохозяйственных целей, определяются по утвержденным в установленном законодательством порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с градостроительной и проектно-технической документацией.

2. Определение размеров земельных участков, предоставляемых гражданам бесплатно в частную собственность или постоянное землепользование для ведения сельскохозяйственного производства, индивидуального жилищного и дачного строительства, осуществляется в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

Нормы предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам см. в постановлении Правительства РК от 8 апреля N 401. О предоставлении земельных

участков государственным служащим, нуждающимся в улучшении жилищных условий см. постановление Правительства РК от 7 июня 1996 г. N 720

Статья 17. Делимые и неделимые земельные участки

1. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, градостроительных и иных обязательных норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

2. Неделимость земельного участка отражается в документе, удостоверяющем право на земельный участок.

3. При совершении сделки с частью делимого земельного участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок.

Определение делимости и неделимости земельных участков входит в задачи Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства РК.

Статья 18. Право на земельный участок и право на расположенные на нем здания или сооружения

1. Право собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на здания и сооружения влечет право собственности (статья 33 настоящего Указа) либо право постоянного землепользования (статья 40 настоящего Указа) на ту часть делимого земельного участка, которая занята указанными зданиями и сооружениями и необходима для их эксплуатации.

Указанные права неотделимы друг от друга.

2. При переходе права собственности (прав хозяйственного ведения, оперативного управления) на строения, сооружения (включая незавершенное строительство) и другое недвижимое имущество к приобретателю переходит право собственности или постоянного землепользования на весь земельный участок или его определенную часть, что решается соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности или постоянного землепользования на ту часть делимого земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его эксплуатации.

Если указанный участок является неделимым либо специально предназначен для обслуживания расположенной на нем недвижимости, он переходит к приобретателю недвижимости полностью.

3. Отчуждение права собственности (права постоянного землепользования) на земельный участок, который занят зданиями и сооружениями, а также предназначен для их эксплуатации, без соответствующего отчуждения указанной недвижимости не допускается.

4. Сдача во временное пользование землепользователем принадлежащих ему зданий и сооружений влечет сдачу во временное землепользование на тот же срок земельного участка, занятого указанными зданиями и сооружениями и предназначенного для их эксплуатации.

Передача земельного участка, на котором расположены здания и сооружения, и предназначенного для их эксплуатации, во временное землепользование другому лицу без соответствующей передачи во временное пользование указанной недвижимости не допускается.

5. В случае, если землепользователь не вправе отчуждать принадлежащее ему право землепользования другим лицам, он не вправе также отчуждать расположенные на данном участке здания и сооружения.

6. Порядок общего пользования земельным участком (статья 19 настоящего Указа) в случае, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, определяется договором между общими собственниками (землепользователями). При недостижении соглашения между ними порядок такого пользования определяется судом.

Статья 19. Общая собственность на земельный участок или общее землепользование

1. Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Общая собственность на земельный участок возникает в случаях, предусмотренных законодательными актами, при неделимости участка (статья 17 настоящего Указа), а также при добровольном объединении собственниками принадлежащих им земельных участков в один участок.

3. Земельный участок может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

4. При аналогичных условиях возникает право общего землепользования.

5. Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности или общем долевом землепользовании, являются самостоятельным объектом земельных прав и обязанностей, если законодательными актами не установлено иное.

Статья 20. Порядок определения земельной доли в общей собственности или в общем землепользовании

1. Если размеры земельных долей участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) на участок не могут быть определены на основании законодательства и не установлены соглашением всех ее участников, земельные доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) может быть установлен порядок определения и изменения их земельных долей в зависимости от вклада каждого из них в приобретение и освоение общего земельного участка.

3. Владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по согласию всех ее участников, а при недостижении соглашения - в порядке, устанавливаемом судом.

4. Действие пункта 3 настоящей статьи распространяется на владение и пользование земельным участком, находящимся в общем долевом землепользовании, а также на распоряжение правом землепользования.

Статья 21. Раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности или в общем долевом землепользовании

1. При недостижении участниками общей долевой собственности (общего долевого землепользования) соглашения о способе и условиях раздела общего земельного участка, каждый участник вправе потребовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности).

2. Если выдел земельной доли в натуре не допускается законодательными актами или не возможен без несоразмерного ущерба земельному участку и всему, что с ним прочно связано, выделяющийся собственник (землепользователь) имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей долевой собственности (общего землепользования).

Статья 22. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности и общем совместном землепользовании

1. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (в общем совместном землепользовании), может быть осуществлен при условии предварительного определения земельной доли каждого участника.

2. При разделе земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании), доли каждого из участников считаются равными, если иное не предусмотрено законодательными актами или соглашением участников.

3. Условия и порядок раздела земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании), определяются в соответствии со статьями 20, 21 настоящего Указа, поскольку иное не вытекает из существа отношений между участниками.

Статья 23. Недопустимость раздела земельного участка, признанного законодательством неделимым

1. Если в соответствии со статьей 17 настоящего Указа земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускаются.

2. Выделяющийся участник долевой или совместной собственности (землепользования) в этом случае имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей собственности (общего землепользования) на земельный участок.

Статья 24. Общая собственность супругов на земельный участок

1. Земельный участок, предоставленный супругам или приобретенный ими в результате сделок с землей либо по иным основаниям, предусмотренным настоящим Указом или иными законодательными актами, находится в их совместной собственности (совместном землепользовании), если договором между ними не установлено иное.

2. Земельные участки и земельные доли, принадлежавшие супругам до вступления в брак, полученные ими в порядке наследования, находятся в собственности (землепользовании) каждого из них.

Земельные участки каждого из супругов могут быть признаны их совместной собственностью (совместным землепользованием), если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этих земельных участков, и иное не предусмотрено договором между супругами.

3. По желанию супругов в документы, подтверждающие право собственности на землю (право землепользования), могут быть внесены фамилии обоих супругов с указанием, на каком праве приобретен земельный участок (общей совместной или общей долевой собственности, общего совместного или общего долевого землепользования).

4. Порядок определения долей супругов в совместной собственности (совместном землепользовании) при разделе земельного участка устанавливается статьей 22 настоящего Указа.

Статья 25. Право собственности на недвижимость, находящуюся на общем земельном участке

1. Собственник недвижимости, находящейся на общем земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению в том числе, сносить соответствующие здания и сооружения, если это не противоречит условиям пользования общим земельным участком, установленным законодательным актом или договором.

2. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на общем земельном участке, к другому лицу оно приобретает право собственности на соответствующую часть земельного участка или право землепользования на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Статья 26. Право на земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений

1. Неделимый земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир (многоквартирный жилой дом) и (или) нежилых помещений, принадлежит на праве собственности или праве землепользования собственнику (собственникам) дома, юридическому лицу, образованному собственниками квартир (помещений), либо государству в неприватизированных домах.

Каждый собственник либо постоянный пользователь (наниматель) помещений вправе пользоваться придомовым земельным участком для удовлетворения обычных бытовых нужд.

2. Возможно применение такой формы собственности, при которой квартиры и (или) нежилые помещения дома принадлежат собственникам этих квартир (помещений), а общие части дома, находящиеся за пределами квартир (помещений), также придомовой земельный участок принадлежат собственникам квартир (помещений) на праве общей собственности или общего землепользования (кондоминиум).

Доля каждого собственника в общей собственности неотделима от собственности на соответствующую квартиру (помещение); размер доли, если иное не установлено соглашением собственников, определяется соотношением полезной площади квартиры (помещения) и полезной площади всего дома и земельного участка. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля).

3. Переход права собственности на квартиру (помещение) к другому лицу влечет переход к приобретателю квартиры (помещения) соответствующей доли в праве на земельный участок.

4. Для управления общей собственностью и ее эксплуатации, надлежащего содержания всего дома и придомового земельного участка участники кондоминиума образуют потребительский кооператив собственников квартир и (или) нежилых помещений. Об оформлении прав на земельные участки кооперативам собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах см. в указаниях Комитета РК по земельным отношениям от 18 февраля 1997 г. Отдельные вопросы содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений см. в приказе Комитета по ценовой и антимонопольной политике Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 5 февраля 1998 г. N 16. Также см. "Инструкцию по предоставлению земельных участков участникам кондоминиума". По желанию собственников (постоянных пользователей) квартир (помещений) может быть образовано простое товарищество либо жилищный кооператив.

5. Если в течение трех месяцев с даты вступления в силу настоящего Указа собственники квартир и (или) нежилых помещений не определяют формы управления домом, по решению местного органа исполнительной власти учреждается кондоминиум в организационной форме потребительского кооператива собственников квартир и (или) нежилых помещений в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан. Для домов, где имеются жилые помещения, порядок организации кондоминиумов может быть установлен жилищным законодательством. См. Закон РК от 16 апреля 1997 г. N 94-1 "О жилищных отношениях".

В статью 27 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 27. Обращение взыскания на земельный участок, находящийся в частной собственности, и на право землепользования

1. Земельный участок, находящийся в частной собственности, а также право постоянного и долгосрочного временного землепользования входят в состав имущества юридических и физических лиц, которым они отвечают по своим обязательствам, включая признания банкротом.

Не может быть обращено взыскание на земли, перечисленные в пункте статьи 39 настоящего Указа, а также принадлежащие государственным землепользователям (статья 44 настоящего Указа).

2. Обращение взыскания на земельный участок и на право постоянного и долгосрочного временного землепользования производится в порядке, установленном гражданским. и гражданско-процессуальным законодательством, с уведомлением об этом органа, осуществляющего государственную регистрацию земельных участков и прав на них.

Глава 4. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей

Статья 28. Права собственников земельных участков и землепользователей

1. Собственники земельных участков и землепользователи имеют право, если иное не установлено настоящим Указом и иными законодательными актами:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

2) собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, на произведенную сельскохозяйственную и иную культуру, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;

3) использовать в установленном порядке для нужд своего хозяйства имеющиеся на земельном участке песок, глину, гравий и другие общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, поверхностные и подземные воды, а также эксплуатировать иные полезные свойства земли;

4) на возмещение убытков в полном объеме при изъятии (выкупе) земельного участка на государственные нужды; см. статью 63 настоящего Указа

5) возводить на праве собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) жилые, производственные, бытовые и иные строения и сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка, с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

6) проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

2. Полномочия, предусмотренные подпунктами 2), 3), 5), 6), пункта 1 настоящей статьи для временных землепользователей могут быть ограничены актом предоставления земельного участка или договором аренды (договором о временном безвозмездном землепользовании).

Статья 29. Обязанности собственников земельных участков и землепользователей

1. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны:

1) использовать землю в соответствии с ее основным целевым назначением, а при временном землепользовании - в соответствии также с актом предоставления земельного участка или договором аренды (договором временного безвозмездного землепользования);

2) применять природоохранную технологию производства, не допускать причинения вреда окружающей природной среде и ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

3) повышать плодородие почв, осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 104 настоящего Указа;

4) своевременно вносить земельный налог (арендную плату) и другие предусмотренные законодательством и договором платежи;

5) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры и других расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством;

6) руководствоваться при осуществлении на земельном участке строительства действующими архитектурно-планировочными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

7) своевременно представлять в государственные органы установленные земельным законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

8) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

9) не допускать снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;

10) обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящего Указа.

2. Землепользователи могут иметь другие обязанности, предусмотренные законодательством и документами на право пользования земельным участком, включая договоры о временном землепользовании.

3. Собственники земельных участков и землепользователи участка несут все обязанности, обременяющие земельный участок (его использование по назначению, предоставление сервитутов, уплата налогов и иных обязательных платежей и другие), если иное не предусмотрено настоящим Указом.

Глава 5. Право собственности на землю

Статья 30. Виды права собственности на землю

1. Законодательством признаются и охраняются государственная и частная собственность на землю.

2. Вся земля, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, является государственной собственностью.

3. Частная собственность на землю выступает в виде собственности граждан и негосударственных юридических лиц.

Статья 31. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему землей.

2. Права государства как собственника земли осуществляют уполномоченные государственные органы в соответствии с их компетенцией, установленной настоящим Указом и иным законодательством.

3. Собственник земельного участка может осуществлять права собственника на условиях и в пределах, предусмотренных настоящим Указом и иными законодательными актами.

Статья 32. Реализация права государственной собственности

Земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности, могут быть:

- 1) проданы или переданы безвозмездно в частную собственность; о порядке продажи находящихся в государственной собственности земельных участков см. постановление Правительства РК от 10 декабря 1996 г. N 1511. Об организации и проведении открытых конкурсов по продаже земельных участков, право постоянного землепользования рассрочку субъектам малого предпринимательства, занимающимся производством см. положение Министерства сельского хозяйства РК от 17 апреля 1997 г. N 312
- 2) предоставлены в постоянное или временное землепользование;
- 3) реализованы в иных правовых формах в случаях, предусмотренных настоящим Указом, иными законодательными актами или международными договорами.

Статья 33. Объекты права частной собственности

1. В частной собственности граждан могут находиться участки, предоставленные (предоставляемые) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства.

2. В частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц могут находиться земельные участки, предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением.

3. Не могут находиться в частной собственности земельные участки:

1) сельскохозяйственного назначения, кроме случаев, указанных в пункте 1 настоящей статьи;

2) обороны;

3) особо охраняемых природных территорий;

4) лесного и водного фондов;

5) земли общего пользования на землях населенных пунктов.

4. Земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для целей, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, не могут находиться в частной собственности иностранных граждан.

5. Земельный участок, находящийся в частной собственности, является недвижимым имуществом.

Статья 34. Реализация права частной собственности

1. Собственник земельного участка осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельным участком по своему усмотрению без получения каких-либо разрешений государственных органов, если иное не предусмотрено настоящим Указом и иными законодательными актами.

2. Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка любые сделки, не запрещенные законодательными актами, в частности, продать по договорной цене, внести в качестве взноса в уставный фонд хозяйственного товарищества, передать в залог, подарить и завещать земельный участок.

Право собственности на земельный участок передается другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки.

3. Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок во временное пользование на основе договора о временном пользовании земельным участком. Договор о временном пользовании земельным участком заключается в форме договора аренды (с арендатором) или договора о безвозмездном пользовании (с безвозмездным пользователем).

Глава 6. Право землепользования

Статья 35. Виды права землепользования

1. Право землепользования может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, приобретаемым возмездно или безвозмездно.

2. Никто не может быть лишен права землепользования иначе как по основаниям, установленным настоящим Указом и другими законодательными актами.

Статья 36. Субъекты права землепользования

1. Землепользователи подразделяются на:

- 1) государственных и негосударственных;
- 2) национальных, иностранных, а также лиц без гражданства;
- 3) физических и юридических лиц;
- 4) постоянных и временных;
- 5) первичных и вторичных.

2. Национальные землепользователи - граждане Республики Казахстан, казахстанские юридические лица, в том числе предприятия с иностранным участием.

Иностранные землепользователи - иностранные граждане, иностранные юридические лица, иностранные государства, международные объединения и организации.

3. Постоянные землепользователи - лица, право землепользования которых носит бессрочный характер.

Временные землепользователи - лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком.

4. Первичные землепользователи - лица, право землепользования которых получено непосредственно от государства в порядке, предусмотренном статьей 38 настоящего Указа, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права.

Вторичные землепользователи - лица, получившие право временного землепользования на основе договора о вторичном землепользовании от первичного землепользователя, сохраняющего за собой этот статус.

Статья 37. Возникновение права землепользования

1. Право землепользования возникает путем:

- 1) предоставления права землепользования;
- 2) передачи права землепользования;
- 3) перехода права землепользования в порядке универсального правопреемства.

2. Предоставление права землепользования означает наделение лица правом землепользования непосредственно государством.

3. Передача права землепользования означает наделение лица правом землепользования другим землепользователем.

4. Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства означает возникновение права землепользования у правопреемника при наследовании по закону или при реорганизации юридического лица.

5. Предоставление, передача и переход права землепользования должны осуществляться с учетом целевого назначения земли.

6. Право землепользования возникает на основе:

- 1) актов уполномоченных государственных органов;
- 2) гражданско-правовых сделок;
- 3) иных оснований, предусмотренных законодательством.

Статья 38. Предоставление права землепользования

1. Предоставление права землепользования осуществляется уполномоченными государственными органами, выступающими от имени государства, в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан. См. положение "О порядке предоставления права частной собственности на земельные участки и права землепользования" утвержденное постановлением Правительства РК от 20 июня 1996 г. N 760

2. Предоставление права землепользования государственным юридическим лицам производится на основании акта государственного органа о предоставлении земельного участка в постоянное или временное землепользование.

3. Предоставление права постоянного землепользования негосударственным землепользователям производится на основании либо акта о предоставлении земельного участка в постоянное землепользование (в случае предоставления указанного права без оплаты), либо договора купли-продажи права постоянного землепользования (при продаже данного права). См. типовой договор купли-продажи гражданами и юридическими лицами РК права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды на земельный участок.

4. Предоставление негосударственным землепользователям права временного землепользования производится на основании договора аренды земельного участка или договора временного безвозмездного землепользования. См. типовые договора о временном землепользовании.

5. Если земельный участок предназначен для осуществления деятельности или совершения действий, требующих лицензии (патента), то предоставление права землепользования на данный участок производится после получения соответствующей лицензии (патента).

6. Право землепользования других государств на территории Республики Казахстан может возникать только на основе международных договоров.

Статья 39. Передача права землепользования

1. Передача права землепользования производится на основе гражданско-правовых сделок, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Отчуждение права землепользования производится на основе гражданско-правовых сделок (купли-продажи, дарения, мены и других).

Передача права землепользования другому лицу на определенный срок производится на основе договора аренды или временного безвозмездного землепользования.

2. Негосударственные землепользователи, обладающие правом постоянного землепользования, могут передать это право другим лицам за плату или безвозмездно, на весь участок или на его часть.

3. Не допускается совершение сделок в отношении права землепользования, включая его отчуждение, на землях:

- 1) общего пользования;
- 2) предоставленных для нужд обороны;
- 3) особо охраняемых природных территорий;
- 4) служебного земельного надела.

4. Передача землепользователем принадлежащего ему участка во временное землепользование другому лицу (вторичному землепользователю), а также отчуждение права временного землепользования производится в порядке, предусмотренном статьей 41 настоящего Указа.

Статья 40. Право постоянного землепользования

1. На праве постоянного землепользования предоставляются земельные участки следующим землепользователям:

- 1) крестьянским (фермерским) хозяйствам;

- 2) лицам, владеющим зданиями и сооружениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
 - 3) государственным и негосударственным юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство;
 - 4) лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий;
 - 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством.
2. Право постоянного землепользования не может быть предоставлено иностранным землепользователям.
3. Постоянные негосударственные землепользователи обладают правом распоряжения принадлежащим им правом землепользования.
4. Отчуждение земельного участка без соответствующего отчуждения права постоянного землепользования не допускается.

Статья 41. Право временного землепользования

1. Право временного землепользования может быть краткосрочным (до 3 лет) и долгосрочным (от 3 до 99 лет).
2. Негосударственные землепользователи с правом постоянного и первичного долгосрочного землепользования вправе сдавать принадлежащие им земельные участки (или их части) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное землепользование, а также отчуждать принадлежащее им право временного землепользования.
Государственные землепользователи реализуют указанные права в порядке, установленном статьей 44 настоящего Указа.
3. В случае, когда первичный временный землепользователь передает земельный участок по договору о вторичном землепользовании, срок последнего не может превышать срока первичного землепользования и не должен приводить к нарушению целевого назначения земельного участка.
4. Вторичные землепользователи распоряжаются принадлежащим им правом в порядке, установленном статьей 42 настоящего Указа.
Формы типовых договоров о временном землепользовании см. в постановлении Правительства РК от 6 декабря 1996 г. N 1495

Статья 42. Права вторичного землепользования

1. Вторичное землепользование возникает на основе договора о вторичном землепользовании, в случаях, когда первичный землепользователь не производит отчуждение своего права землепользования, а передает другому лицу принадлежащий ему участок (или часть его) во временное землепользование.
Вторичный землепользователь всегда является временным землепользователем.
2. При передаче земельного участка во вторичное землепользование первичный землепользователь продолжает нести перед государством обязанности землепользователя в полном объеме (в том числе по уплате налогов, обеспечению целевого использования земли и ее охране).
3. Договор о вторичном землепользовании заключается:
 - 1) в форме договора аренды или договора о временном безвозмездном землепользовании, если договор заключает постоянный землепользователь с другим лицом (вторичным землепользователем);
 - 2) в форме договора субаренды или договора о вторичном временном безвозмездном землепользовании, если договор заключает временный землепользователь с другим лицом (вторичным землепользователем).
4. Вторичный землепользователь осуществляет хозяйствование на земельном участке, а также реализует другие права и обязанности землепользователя (статьи 28-29

настоящего Указа) с соблюдением условий, установленных договором о вторичном землепользовании.

5. Вторичный землепользователь, являющийся арендатором имеет право сдать арендованный земельный участок (или его часть) в субаренду или передать его другому лицу на основе договора о временном безвозмездном землепользовании без изменения целевого назначения данного земельного участка, если договором аренды, заключенным с первичным землепользователем, не предусмотрено иное.

Вторичный землепользователь, владеющий земельным участком на основе договора о временном безвозмездном землепользовании, может с согласия лица, предоставившего земельный участок (первичного землепользователя), сдать участок или его часть в аренду или передать другому лицу по вторичному договору о временном безвозмездном землепользовании без изменения целевого назначения данного земельного участка.

6. Вторичный землепользователь не вправе производить отчуждение принадлежащего ему права без согласия первичного землепользователя.

При отчуждении права вторичного землепользования заключается новый договор о вторичном землепользовании с первичным землепользователем в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи.

Статья 43. Особенности правового положения негосударственных землепользователей

1. Негосударственные землепользователи, обладающие правом постоянного землепользования, могут без какого-либо разрешения государственных органов распоряжаться этим правом, как-то: продавать, дарить, сдавать во вторичное землепользование, менять, переуступать в иных формах, сдавать в залог, завещать, вносить в качестве взноса в уставные фонды хозяйственных товариществ или пая в имущество, кооперативов, в том числе с иностранным участием, а также совершать в отношении этого права иные сделки, не запрещенные гражданским и земельным законодательством.

2. Временные землепользователи вправе совершать указанные сделки с принадлежащим им правом землепользования в пределах, установленных статьями 41 и 42 настоящего Указа.

Статья 44. Особенности правового положения государственных землепользователей

1. Государственные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке, а также реализуют другие права землепользователя с учетом целевого назначения данного участка и уставных целей деятельности землепользователя.

2. Государственный землепользователь не вправе отчуждать, а также сдавать в залог принадлежащее ему право землепользования, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением в установленном порядке расположенного на земельном участке недвижимого имущества либо его залога.

3. Право землепользования, принадлежащее государственным землепользователям, не может быть предметом взыскания по искам кредиторов, включая случаи банкротства землепользователей, за исключением обращения взыскания на принадлежащие им здания или сооружения (статья 58 настоящего Указа).

4. В случае сдачи государственным землепользователем в установленном порядке в аренду принадлежащего ему недвижимого имущества вместе с ним передается в аренду земельный участок, который занят указанным имуществом и необходим для его эксплуатации в соответствии с установленными нормами. Сдача земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, в аренду другому лицу без соответствующей сдачи в аренду самого недвижимого имущества не допускается.

5. Государственный землепользователь может сдать принадлежащий ему земельный участок в долгосрочную аренду лишь с согласия государства в лице уполномоченного органа.

6. Сдача государственным землепользователем принадлежащего ему земельного участка во временное безвозмездное землепользование не допускается, кроме случаев предоставления земельного участка в порядке служебного надела.

Статья 45. Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства

1. В случае смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве постоянного или долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке предусмотренном гражданским законодательством. Если договором временного землепользования не предусмотрено иное, в таком же порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования. Отдельные вопросы наследования см. в Гражданском кодексе КазССР.

2. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право землепользования переходит к правопреемнику в соответствии с нормами гражданского законодательства. Отдельные вопросы правопреемства юридических лиц см. в Гражданском кодексе РК.

Статья 46. Служебный земельный надел

1. Служебный земельный надел является особой разновидностью временного долгосрочного землепользования.

2. Перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы, устанавливается Правительством Республики Казахстан. Перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы см. в постановлении Правительства РК от 23 мая 1996 г. N 634

3. Служебный земельный надел выделяется из земель, находящихся в землепользовании юридических лиц, где работают лица, имеющие право на надел.

4. Служебные земельные наделы предоставляются для обслуживания служебного жилого дома, возделывания сельскохозяйственных культур, сенокосения и пастбы скота.

5. Служебные земельные наделы относятся к временному безвозмездному землепользованию и предоставляются на период работы, в связи с которой они выделены. В случае, когда на служебном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования уволенного работника служебным наделом прекращается после снятия урожая.

6. Служебные земельные наделы сохраняются:

1) за работниками, прекратившими трудовые отношения после ухода на пенсию по возрасту или инвалидности;

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды вооруженных сил или поступивших на учебу - на весь срок нахождения этих работников на действительной службе или в учебном заведении;

3) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей - пожизненно, для детей - до их совершеннолетия.

7. Право на служебный земельный надел в виде участка для обслуживания служебного жилого дома сохраняется постольку, поскольку в соответствии с жилищным законодательством сохраняется право проживания в служебном жилом помещении.

8. Предоставление земельного участка в порядке служебного земельного надела осуществляется на основе договора о предоставлении служебного земельного надела, заключаемого между работником и администрацией юридического лица.

9. Совершение каких-либо сделок в отношении права землепользования служебным земельным наделом не допускается.

Глава 7. Сервитуты

Статья 47. Основания возникновения сервитута

1. В случаях, предусмотренных настоящим Указом и иным законодательством, частный собственник или землепользователь обязан предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, на который ему принадлежит право частной собственности или землепользования.

2. Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать:

- 1) непосредственно из нормативно-правового акта;
- 2) на основе договоре заинтересованного лица с частным собственником или землепользователем;
- 3) на основе акта местного исполнительного органа.

3. Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основании договора заинтересованного лица с частным собственником или землепользователем, отказ последних заключить такой договор или условия договора, предлагаемые частным собственником или землепользователем, могут быть оспорены заинтересованным лицом путем предъявления иска к частному собственнику или землепользователю в суд.

4. Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основе акта местного исполнительного органа, этот акт может быть обжалован заинтересованным в установлении сервитута лицом, частным собственником или землепользователем в суд.

Статья 48. Право нахождения физического лица на чужих земельных участках и прохода через них

1. Физические лица имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на незакрытых для общего доступа земельных участках.

2. Если земельный участок, находящийся в чьей-либо частной собственности или землепользовании, не огорожен, или если частный собственник или землепользователь иным способом не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через этот участок, если это не причиняет ущерба или беспокойства частному собственнику или землепользователю.

Статья 49. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком

1. Частный собственник или землепользователь вправе требовать от субъекта право частной собственности или землепользований на соседний земельный участок, а в необходимых случаях - от субъектов права частной собственности или землепользования и на иной участок, предоставления права ограниченного пользования этими участками.

2. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком может устанавливаться для обеспечения:

1) прохода и проезда через соседний или иной земельный участок, если другой путь частного собственника или землепользователя к своему участку невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

2) прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд частного собственника или землепользователя, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута на соседний или иной участок.

3. Сервитут на соседний или иной участок устанавливается по договору с субъектами права частной собственности или землепользования на эти участки.

4. Субъект права ограниченного пользования земельным участком должен возместить частному собственнику или землепользователю все убытки, связанные с сервитутом.

5. Договором может быть установлена плата за сервитут.

Статья 50. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования

1. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования могут устанавливаться по постановлениям районных (на территории района) или областных (на территории двух и более районов) исполнительных органов по согласованию с частными собственниками или землепользователями, по землям которых пролегает трасса, без изъятия земли у частных собственников или землепользователей.

2. Владельцы скота несут перед частными собственниками или землепользователями ответственность за убытки, причиняемые при перегоне скота по трассе.

Статья 51. Использование земельных участков для изыскательских работ

1. Физические и юридические лица, осуществляющие геологическое, геофизические, поисковые, геодезические, почвенные, геоботанические, землеустроительные, археологические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы без изъятия земельных участков у частных собственников или землепользователей.

2. Разрешение использованных земельных участков для проведения работ, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, с указанием срока его действия дает районный, городской, поселковый, аульный, сельский исполнительный орган, а на пашне, улучшенных сенокосах и пастбищах, на землях, занятых многолетними насаждениями, а также на землях, отнесенных к категории особо охраняемых природных территорий, и землях лесного фонда, - областной исполнительный орган.

3. Сроки проведения, место указанных работ, размеры платежей за использование земель, обязанности по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению, а также другие условия определяются в договоре, заключенном изыскателем с частным собственником или землепользователем.

4. Приведение земельных участков, используемых для изыскательских работ в состояние, пригодное для использования по прямому назначению, определяется договором между частным собственником или землепользователем и изыскателем с учетом того, что работы по приведению участков в пригодное для использования по назначению состояние должны проводиться в ходе изыскательских работ, и при невозможности этого - не позднее, чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почвы.

Статья 52. Другие сервитуты

Законодательством могут предусматриваться другие сервитуты, кроме указанных в настоящем Указе.

Статья 53. Сохранение сервитута при переходе права на земельный участок

1. Сервитут сохраняется в случае перехода права собственности на земельный участок или права землепользования земельным участком, обремененным сервитутом, к другому лицу.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом сделок, в том числе купли-продажи залога. Сервитут может переходить к другим лицам лишь вместе с правом, для обеспечения которого установлен сервитут.

Статья 54. Прекращение сервитута

1. Сервитут может быть прекращен по требованию частного собственника или землепользователя ввиду отпадения причин, по которым он был установлен.

2. В случаях, когда земельный участок, обремененный сервитутом, не может использоваться по своему назначению в результате такого обременения, частный собственник или землепользователь вправе в судебном порядке требовать прекращения сервитута.

Статья 55. Регистрация сервитута

Возникновение, изменение и прекращение сервитута, если он не возникает непосредственно из нормативно-правового акта, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимость или сделок с ней. См. Указ Президента РК от 25 декабря 1995 г. N 2727 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Глава 8. Залог земельного участка и права землепользования

В статью 56 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 56. Предмет залога

1. Предметом залога могут быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности, и право землепользования, а также право на земельную (условную земельную) долю.

2. К отношению по залогу земельного участка и права землепользования, а также права на земельную (условную земельную) долю применяются положения об ипотеке недвижимости. См. Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 23 декабря 1995 г. N 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества". Также см. "Порядок залога земельных участков и прав землепользования в обеспечении ипотечных кредитов" утвержденный постановлением Правительства РК от 6 июня 1996 г. N 711

Статья 57. Ограничения залога земельного участка и права землепользования

1. Залог земельного участка и права землепользования не допускается в случаях, когда совершение сделок в отношении земельного участка или права землепользования запрещено (пункт 3 статьи 39 настоящего Указа).

2. Не допускается залог части земельного участка или права землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка (статья 18 настоящего Указа).

3. Залог неделимого земельного участка, находящегося в общей собственности, или права общего землепользования неделимым земельным участком допускается при

наличии письменного согласия всех участников общей собственности или общего землепользования.

4. Залог права временного долгосрочного землепользования в форме аренды земельного участка допускается на срок действия договора аренды.

Залог права краткосрочной аренды и временного безвозмездного землепользования не допускается.

Статья 58. Залог земельного участка или права землепользования земельным участком, на котором имеются здания или сооружения

1. В случае, если на земельном участке находятся здания или сооружения, принадлежащие землепользователю на праве собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления), то залог земельного участка или права землепользования должен одновременно сопровождаться залогом указанной недвижимости. Залог здания или сооружения без залога права землепользования на ту часть земельного участка, которая занята этим зданием или сооружением и необходима для его использования, не допускается.

2. Если на неделимом земельном участке расположены здания или сооружения, находящиеся в общей собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении), залог зданий или сооружений, либо части здания или сооружения, принадлежащих одному из собственников (лиц, обладающих имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления) означает, что одновременно передается в залог доля этого лица в общей собственности или в общем землепользовании неделимым земельным участком. Стоимость этой доли должна учитываться при залоге.

3. Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования лишь в том случае, когда они обращаются в залог здания или сооружения, расположенные на данном земельном участке, и в той его части, которая занята этим зданием или сооружением и предназначена для его обслуживания.

В статью 59 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 59. Регистрация залога земельного участка или права землепользования

Договор залога земельного участка или права землепользования, права на земельную (условную земельную) долю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимостью. См. Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 25 декабря 1995 г. N 2727 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Глава 9. Прекращение права собственности и иных вещных прав на земельный участок

Статья 60. Основания прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования

1. Право частной собственности на земельный участок или право землепользования прекращаются при:

1) отчуждении земельного участка собственником или права землепользования землепользователем другим лицам;

2) отказе собственника от права собственности или землепользователя от права землепользования;

3) утрате права собственности на земельный участок или права землепользования в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

2. Изъятие (выкуп) земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя не допускается, кроме случаев:

- 1) обращения взыскания на земельный участок или право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя;
- 2) изъятия (выкупа) у частного собственника или землепользователя земельного участка для государственных надобностей;
- 3) изъятия у землепользователя земельного участка, не используемого по назначению или используемого с нарушением законодательства;
- 4) конфискации.

3. Кроме этого, право землепользования может прекращаться по следующим основаниям:

- 1) истечение срока, на который был предоставлен участок;
- 2) досрочное прекращение договора аренды земельного участка или договора временного безвозмездного землепользования;
- 3) прекращение трудовых отношений, в связи с которыми землепользователю был предоставлен служебный земельный надел (статья 46 настоящего Указа).

Статья 61. Отказ от права частной собственности или права землепользования

1. Собственник или землепользователь могут отказаться от права собственности на принадлежащий ему земельный участок или от права землепользования, объявив об этом, либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие об их устранении от принадлежащих им прав на земельный участок без намерения сохранить эти права.

2. В случае совершения собственником земельного участка или землепользователем действий, определенно свидетельствующих об их отказе от прав собственности или землепользования (отъезд, длительное неиспользование участка и другие) этот участок принимается на учет как бесхозное имущество.

По истечении трех лет со дня взятия на учет как бесхозного имущества такой земельный участок по требованию местного исполнительного органа на основании решения суда возвращается в государственную собственность.

3. Отказ от права собственности или права землепользования не влечет прекращения прав и обязанностей собственника или землепользователя в отношении земельного участка до момента приобретения права собственности или права землепользования на данный земельный участок другим лицом.

4. На время нахождения на учете как бесхозного имущества такой участок может быть передан в пользование другому лицу.

Статья 62. Обращение взыскания на земельный участок или на право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя

При обращении взыскания на земельный участок или на право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя (статья 27 настоящего Указа) право собственности на земельный участок или право землепользования прекращаются у собственника или землепользователя с момента возникновения права собственности на изъятый земельный участок или права землепользования у лица, к которому право собственности или право землепользования переходят в порядке, предусмотренном законодательством.

Статья 63. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных надобностей

1. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) для государственных надобностей.

2. Основанием для изъятия (выкупа) земельных участков для государственных надобностей являются генеральные планы городов и иных поселений схемы

зонирования территорий и иная, утвержденная в установленном порядке, градостроительная или землеустроительная документация.

3. Условия и порядок изъятия (выкупа) земельных участков определяются Правительством Республики Казахстан. См. положение "О порядке изъятия и выкупа земельных участков для государственных надобностей" утвержденное постановлением Правительства РК от 8 апреля 1996 г. N 403

Статья 64. Выкуп земельного участка

1. Изъятие земельных участков для государственных надобностей у собственников и негосударственных землепользователей осуществляется в порядке выкупа в соответствии с гражданским законодательством.

2. Решение о выкупе принимается компетентным исполнительным органом и подлежит регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации недвижимости.

3. Собственник земельного участка или негосударственный землепользователь должны быть не позднее, чем за год до предстоящего выкупа участка письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение о выкупе. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником или землепользователем такого уведомления допускается только с согласия собственника или землепользователя.

Статья 65. Право собственника или землепользователя земельного участка, подлежащего выкупу для государственных надобностей

Собственник или землепользователь земельного участка, подлежащего выкупу для государственных надобностей, с момента государственной регистрации решения о выкупе до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка могут осуществлять принадлежащие им права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. При этом собственник или землепользователь несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Статья 66. Выкупная цена земельного участка

1. Плата за земельный участок, выкупаемый для государственных надобностей (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником или землепользователем.

2. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка или прав на него и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

3. По соглашению с собственником или землепользователем им может быть предоставлен взамен земельного участка, выкупаемого для государственных нужд, другой земельный участок с зачетом стоимости земельного участка или прав на него в выкупную цену.

Статья 67. Выкуп земельного участка по решению суда

Если собственник или землепользователь не согласны с решением о выкупе у них земельного участка для государственных надобностей, либо с ними не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший решение о выкупе, может предъявить иск о выкупе земельного участка в

суд. Такой иск может быть предъявлен по истечении года, но не позднее двух лет с момента направления собственнику или землепользователю участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 64 настоящего Указа.

Статья 68. Изъятие земельного участка у государственного землепользователя для государственных надобностей

1. Изъятие земельного участка у государственного землепользователя для государственных надобностей производится на основании одностороннего решения компетентного исполнительного органа, осуществляющего изъятие.

Такое решение может быть обжаловано в вышестоящий орган либо в судебном порядке. Подача жалобы приостанавливает исполнение решения об изъятии.

Статья 69. Ограничение изъятия земель отдельных категорий

Изъятие сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня, а также земель пригородных зон, опытных полей научно-исследовательских и учебных заведений сельскохозяйственного и биологического профиля, лесов первой группы для государственных нужд допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, обнаружением под участком месторождения ценных полезных ископаемых, строительством дорог, линий электропередач и магистральных трубопроводов, а также объектов, имеющих важное государственное значение.

Статья 70. Временное изъятие земельного участка при обстоятельствах чрезвычайного характера

1. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах чрезвычайного характера земельный участок в интересах общества по решению представительных и исполнительных органов может быть временно изъят у собственника или землепользователя с возмещением им убытков. Оценка, по которой собственнику или землепользователю компенсируются убытки, может быть оспорена в суде.

2. В случае объявления карантина и запрета хозяйственной деятельности на определенный период земельные участки не изымаются, а их собственникам или землепользователям возмещаются причиненные в связи с этим убытки.

3. Лицо, земельный участок которого был временно изъят, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведено изъятие, требовать по суду возврата ему земельного участка.

4. В случае невозможности возврата земельного участка собственнику или землепользователю возмещается стоимость земельного участка или права землепользования.

5. Порядок реквизиции имущества, в том числе недвижимого, при временном изъятии земельного участка осуществляется по правилам гражданского законодательства. Гражданский кодекс РК

Статья 71. Изъятие у землепользователя земельного участка, не используемого по назначению.

Земельный участок может быть изъят у землепользователя в случаях, когда участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного и иного строительства, не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не предусмотрен законодательством. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение

которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Статья 72. Изъятие у землепользователя земельного участка, используемого с нарушением законодательства

Земельный участок может быть изъят у землепользователя, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных настоящим Указом или иным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Статья 73. Порядок изъятия земельного участка, не используемого по назначению либо используемого с нарушением законодательства

1. Изъятие земельных участков у землепользователей, предусмотренное статьями 71 и 72 настоящего Указа, производится в судебном порядке по иску уполномоченного государственного органа.

2. Иск об изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьей 71 настоящего Указа, может быть предъявлен только после письменного предупреждения землепользователя о необходимости использовать участок по назначению, сделанного не менее, чем за год до предъявления иска и при условии, что за это время землепользователь не примет необходимых мер по использованию участка по назначению.

3. Иск об изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьей 72 настоящего Указа, может быть предъявлен только после письменного предупреждения землепользователя о необходимости устранить нарушения законодательства, сделанного не менее, чем за три месяца до предъявления иска и при условии, что за этот срок землепользователем не будут устранены нарушения законодательства при использовании участка.

Если нарушение законодательства землепользователем заключалось в использовании участка не по целевому назначению, то прежде, чем предъявить иск об изъятии, уполномоченный государственный орган обязан рассмотреть вопрос об изменении целевого назначения земельного участка, иск в этом случае может быть предъявлен лишь при отрицательном решении вопроса об изменении целевого назначения участка.

4. В случае изъятия участка у землепользователя по решению суда по основаниям, указанным в статьях 71 и 72 настоящего Указа, право землепользования продается на публичных торгах, в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством, а вырученная сумма, за вычетом расходов по изъятию участка, выплачивается бывшему землепользователю.

Статья 74. Конфискация

В случаях, предусмотренных законодательными актами, земельный участок может быть безвозмездно изъят у собственника или землепользователя в судебном порядке в виде санкции за совершение преступления.

Статья 75. Оценка земельного участка при прекращении права собственности или землепользования

При прекращении права собственности или землепользования земельный участок или право землепользования оцениваются по рыночной стоимости.

Раздел III. Категории земель

Глава 10. Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 76. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

2. В состав земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

3. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в исключительных случаях. Порядок перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой устанавливается Правительством Республики Казахстан в соответствии с положениями настоящего Указа. См. постановление Правительства РК от 14 октября 1996 г. N 1262

4. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам и юридическим лицам товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, опытных и учебных целей, ведения подсобного сельского хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства.

5. В целях перераспределения земель между производителями сельскохозяйственной продукции создается специальный земельный фонд за счет земель сельскохозяйственного назначения и других категорий. Порядок создания и распределения специального земельного фонда устанавливается Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 30 октября 1996 г. N 1312

В статью 77 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 77. Земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

1. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельные участки предоставляются (передаются) гражданам на праве постоянного или временного землепользования в случаях и порядке, предусмотренных законодательством. Отдельные вопросы предоставления земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству см. в Законе РК от 31 марта 1998 г. N 214-1 "О крестьянском (фермерском) хозяйстве".

2. Гражданам, выходящим из состава колхозов или государственных сельскохозяйственных предприятий, реорганизуемых для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, предоставляются из земель указанных предприятий земельные участки кадастровая оценка которых должна быть на уровне средней по хозяйству.

3. За гражданами, получившими земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и имеющими жилой дом в ауле (селе), сохраняется приусадебный земельный участок на праве собственности, который не включается в состав землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

4. Гражданам, не являющимся членами колхозов или работниками государственных сельскохозяйственных предприятий, земельные участки для ведения крестьянского фермерского хозяйства предоставляются из земель специального земельного фонда и запаса.

5. Граждане, вышедшие из сельскохозяйственных организаций, земля которых не подлежит разделу, имеют первоочередное право на получение земельного участка из земель специального земельного фонда для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

6. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и осуществления в иной форме предпринимательства, связанного с производством сельскохозяйственной продукции, определяется законодательством.

Статья 78. Земельные участки для садоводства и дачного строительства

1. Граждане, получившие в собственность земельные участки для садоводства и дачного строительства, вправе в общих интересах объединиться в простые товарищества, садоводческие или иные потребительские кооперативы, потребительские кооперативы собственников земельных участков.

Правовое положение образованных собственниками участков организационных структур определяется договором между собственниками либо уставом образованного ими юридического лица. Земельные участки, занятые дорогами, оросительной сетью, хранилищами выращенной продукции, складами и другими объектами общего пользования являются их общей собственностью либо собственностью образованного ими юридического лица.

2. Собственники земельных участков вправе создать и такую форму собственности, при которой сочетается индивидуальная собственность на земельные участки с общей собственностью на имущество (в том числе земля), приобретенное или созданное для общих нужд, доли в котором не выделены в натуре и неотделимы от отдельной собственности каждого участника на свой участок (кондоминиум).

3. При выделении новых участков для садоводства и дачного строительства граждане, желающие получить индивидуальные участки в общем массиве, границы которого определяются в порядке землеустройства, до получения участков в натуре обязаны образовать одну из организационных структур, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи. При недостижении соглашения по данному вопросу решением органа, предоставляющего земельные участки, образуется кондоминиум в организационно-правовой форме потребительского кооператива собственников земельных участков.

4. Такая же форма подлежит обязательному применению на массивах, объединяющих индивидуальные земельные участки для садоводства и дачного строительства, если собственники участков до истечения трех месяцев после вступления в силу настоящего Указа не избрали иной организационной формы, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи.

5. При регистрации юридического лица, образованного собственниками участков, либо заключенного ими договора об образовании простого товарищества, земли, выделенные для общего пользования (находящиеся в общей собственности), индивидуальные участки в выдаваемых документах показываются отдельно.

В статью 79 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 79. Преобразование земельных отношений в сельскохозяйственных организациях

1. Члены ликвидируемых или реорганизуемых колхозов, работники преобразуемых государственных сельскохозяйственных организаций в негосударственных, а также пенсионеры и лица, занятые в производственной и социально-культурной сферах обслуживания данных хозяйств и проживающие на их территории, имеют на определенную в соответствии с законодательством условную земельную долю.

2. Обладатели земельных (условных земельных) долей имеют право:

- 1) передать право на земельную долю в качестве вноса в уставный фонд хозяйственных товариществ или в качестве пая в производственные кооперативы, образуемые на землях реорганизуемых организаций;
 - 2) на получение земельного участка в соответствии с земельной долей для организации крестьянского (фермерского) хозяйства или иной предпринимательской деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством;
 - 3) подарить или продать право на земельную долю с сохранением преимущественного права покупки этой доли при прочих равных условиях за членами данной сельскохозяйственной организации;
 - 4) сдавать в аренду и залог право на земельную (условную земельную долю).
3. Порядок определения земельных долей и размеров земельных участков, бесплатно передаваемых в постоянное землепользование хозяйствующим субъектам, образованным в результате реорганизации или ликвидации организации, устанавливается Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 7 августа 1997 г. N 1232

Статья 80. Скотопрогонные трассы постоянного пользования

1. Для перегона скота сельских товаропроизводителей на сезонные пастбища, к мясокомбинатам и на пункты закупки скота предоставляются земельные участки под скотопрогонные трассы постоянного пользования, как правило, по пастбищным угодьям вдоль границ землепользований в размерах, обеспечивающих подножным кормом перегонаемый скот.
2. Земельные участки под скотопрогонные трассы постоянного пользования, предназначенные для перегона скота в пределах одного района, предоставляются районным исполнительным органом.
Для перегона скота по территории нескольких районов решение о предоставлении земельных участков под скотопрогонные трассы принимает областной исполнительный орган.
3. Лица, являющиеся землепользователями скотопрогонных трасс постоянного пользования, обязаны сооружать на них необходимое количество колодцев, площадок для водопоя и отдыха скота, строений и сооружений, обеспечивающих соблюдение экологических требований и нормальную эксплуатацию трасс, беспрепятственно допускать перегон скота и согласованные с органами ветеринарного надзора сроки.
4. Выделение скотопрогонных трасс временного (сезонного) пользования без предоставления земельных участков на праве землепользования производится по правилам сервитута (статья 50 настоящего Указа).

Статья 81. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства

1. Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, подлежат возмещению в целях, сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.
Эти потери компенсируются помимо возмещения убытков, предусмотренных статьей 117 настоящего Указа.
2. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства производится гражданами и юридическими лицами, которым предоставляются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны.
3. Размеры и порядок определения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного производства, а также перечень лиц, освобождаемых от возмещения потерь, устанавливаются Правительством Республики Казахстан. См.

положение "О порядке определения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и убытков, причиненных собственникам или землепользователям при изъятии сельскохозяйственных и лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства" утвержденное постановлением Правительства РК от 4 марта 1997 г. N 299

4. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, используются для освоения новых земель, повышения плодородия почв, а также на проведение землеустройства, ведение земельного кадастра и мониторинга земель.

Глава 11. Земли населенных пунктов

Статья 82. Понятие и состав земель населенных пунктов

1. Земельные участки, предоставленные для развития городов, поселков, аулов, сел и других поселений, относятся к категории земель населенных пунктов.

2. Земли населенных пунктов отграничиваются от земель иных административно-территориальных образований городской чертой, поселковой чертой, чертой сельского населенного пункта.

3. В состав земель населенных пунктов могут входить земли:

1) жилой и общественной застройки - застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми административными, просветительскими, лечебно-оздоровительными, научно-исследовательскими, торговыми, культовыми и иными зданиями и сооружениями;

2) промышленной и коммунально-складской застройки - занятые и предназначенные для промышленных, коммунально-складских и иных производственных объектов;

3) транспорта, связи, инженерных коммуникаций - занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;

4) особо охраняемых природных территорий;

5) водоемов и акваторий - занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

6) сельскохозяйственного использования;

7) общего пользования - занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения;

8) резервные и иные - не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта.

Статья 83. Установление и изменение городской черты, черты поселков, аулов, сел и других поселений

1. Установление и изменение черты населенных пунктов производится на основе утвержденной в установленном порядке градостроительной документации по совместному представлению соответствующих органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

2. Городская черта городов, генеральные планы которых утверждаются Правительством, устанавливается и изменяется Правительством Республики Казахстан.

3. Городская (поселковая) черта других городов (поселков) устанавливается и изменяется областным исполнительным органом.

4. Черта сельских населенных пунктов устанавливается и изменяется районным исполнительным органом.

5. Включение земельных участков в черту города, поселка, села не влечет прекращения права собственности на права землепользования на эти участки.

Статья 84. Использование земель населенных пунктов

Все земли городов, поселков, сельских населенных пунктов используются в соответствии с их генеральными планами, проектами планировки и застройки и планами земельно-хозяйственного устройства территории.

Статья 85 с дополнениями, внесенными Законом РК от 1 июля 1998 года N 259-1.

Статья 85. Пригородные зоны

1. В состав земель пригородных зон могут включаться земли за пределами городской черты, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию.

2. В пригородных зонах осуществляется зонирование территории с выделением зон интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, особого градостроительного регулирования (резервных территорий для развития города, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования инженерной и транспортной инфраструктур), зеленых зон, занятых лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, и являющихся местом отдыха населения.

3. Размеры и границы пригородных зон городов устанавливаются и изменяются органами, утверждающими генеральные планы этих городов, по совместному предложению органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

4. Включение земель в пригородную зону не влечет за собой прекращение права собственности и права землепользования этими землями.

5. Порядок и режим использования включенных в пригородную зону, определяется органом, установившим пригородную зону.

Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону города Алматы, определяется исполнительным органом города Алматы.

Постановление Правительства Республики Казахстан от 8 апреля 1999 года N 381 "Об установлении пригородной зоны города Астаны", Постановление Правительства Республики Казахстан от 17 марта 1998 г. N 228 "О пригородной зоне города Алматы".

Глава 12. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения

Статья 86. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения

1. Землями промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные в установленном настоящим Указом и иными законодательными актами порядке гражданам и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

2. Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения устанавливаются специальным законодательством. Отдельные вопросы о землях транспорта см. в Законе РК от 21 сентября 1994 г. N 156-ХІІІ "О транспорте в РК".

Статья 87. Земли для нужд обороны

1. Землями для нужд обороны признаются земельные участки, предоставленные Правительством Республики Казахстан для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военно-учебных заведений и иных организаций вооруженных сил и других войск, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны и безопасности, земельные участки могут предоставляться на договорной основе собственниками и землепользователями.

3. Правительство Республики Казахстан и местные исполнительные органы по согласованию с войсковыми частями и Министерством обороны могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное землепользование гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования.

Статья 88. Зоны с особыми условиями пользования землей

1. В целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

2. К зонам с особыми условиями пользования землей относятся:

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
- 2) селеопасные, оползнеопасные и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог;
- 3) защитные зоны водозаборных сооружений;
- 4) приаэродромные полосы;
- 5) охранные зоны магистральных трубопроводов, линий связи, радиодиффузии и электропередачи;
- 6) водоохранные зоны и полосы.

3. Земли, включенные в зоны с особыми условиями пользования, обозначаются на местности специальными знаками. Эти земли изъятию у собственников и землепользователей не подлежат, за исключением первого пояса зоны охраны водозаборных сооружений.

4. Границы указанных зон и режим использования земель в них определяются органом, принявшим решение о предоставлении земель в собственность или землепользование, в соответствии с нормами и проектно-технической документацией.

Глава 13. Земли особо охраняемых природных территорий

Статья 89 изложена в редакции Закона РК от 11.05.99 г. N 381-1 (см. стар. ред.)

Статья 89. Состав земель особо охраняемых природных территорий

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, государственных национальных природных парков, государственных природных парков, государственных памятников природы, государственных заповедных зон, государственных природных заказников, государственных зоологических парков, государственных ботанических садов, государственных дендрологических парков, лесов особо охраняемых природных территорий, водоемов, имеющих особое государственное значение или особую научную ценность, водно-болотных угодий, имеющих международное значение, участков недр, представляющих особую экологическую, научную, культурную и иную ценность.

Статья 90 изложена в редакции Закона РК от 11.05.99 г. N 381-1 (см. стар. ред.)

Статья 90. Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий

Отнесение земель к землям особо охраняемых природных территорий производится Правительством Республики Казахстан и местными исполнительными органами в соответствии с их компетенцией и порядком, установленным законодательством Республики Казахстан.

Закон дополнен статьей 90-1 в соответствии с Законом РК от 11.05.99 г. N 381-1

Статья 90-1. Резервирование земель под особо охраняемые природные территории

Резервирование земель под особо охраняемые природные территории осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан в области особо охраняемых природных территорий.

Пункты 2 и 3 статьи 91 изложены в редакции Закона РК от 11.05.99 г. N 381-1 (см. стар. ред.)

Статья 91. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий

1. Изъятие земель особо охраняемых природных территорий для иных нужд не допускается.

2. В отношении земель особо охраняемых природных территорий устанавливается правовой режим особой охраны либо регулируемый режим хозяйственной деятельности.

3. Режим земель особо охраняемых природных территорий устанавливается в соответствии с настоящим Указом и законодательством Республики Казахстан в области особо охраняемых природных территорий. См. Законы РК от 15 июля 1997 г. N 160-1 "Об охране окружающей среды" и N 162-1 "Об особо охраняемых природных территориях".

Статья 92 изложена в редакции Закона РК от 11.05.99 г. N 381-1 (см. стар. ред.)

Статья 92. Земли охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий

1. Для обеспечения особой охраны могут устанавливаться охранные, санитарно-защитные и иные защитные зоны особо охраняемых природных территорий с запрещением в пределах этих зон любой деятельности, отрицательно влияющей на сохранение и воспроизводство объектов государственного природно-заповедного фонда.

Размеры, границы и режимы использования охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий определяются местными исполнительными органами.

2. Земли охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий выделяются в отдельную категорию местными исполнительными органами и обозначаются на местности специальными знаками.

3. Земельные участки в пределах охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий используются с соблюдением установленного режима охраны этих зон и могут быть изъяты (выкуплены) для государственных надобностей в соответствии с условиями, определенными Правительством Республики Казахстан.

Глава 14. Земли лесного фонда

Статья 93. Понятие и состав земель лесного фонда

1. Землями лесного фонда признаются земельные участки, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но представленные для нужд лесного хозяйства.

2. Земли лесного фонда предоставляются в постоянное и временное землепользование организациями, ведущим лесное хозяйство, и используются ими в порядке и на условиях, установленных настоящим Указом и иным законодательством.

3. Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций, могут предоставляться им в землепользование для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства. Пользование лесным фондом на таких участках осуществляется в соответствии с требованиями лесного законодательства.

Статья 94. Предоставление земель лесного фонда в землепользование для сельскохозяйственных целей

Не используемые для нужд лесного хозяйства сельскохозяйственные угодья на землях лесного фонда могут предоставляться местными исполнительными органами по согласованию с исполнительными органами по управлению лесным хозяйством во временное землепользование гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственных целей.

Статья 95. Ограничения в переводе земель лесов первой группы в другие категории земель

Перевод земель лесного фонда в лесах первой группы в земли других категорий, для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется в исключительных случаях по решению Правительства Республики Казахстан.

Статья 96. Возмещение потерь лесохозяйственного производства

1. Потери лесохозяйственного производства, вызванные изъятием лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, организаций и граждан, подлежат возмещению.

2. Возмещение потерь лесохозяйственного производства производится гражданами и юридическими лицами, которым предоставляются земельные участки из земель лесного фонда для нужд, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства.

3. Размеры, порядок определения подлежащих возмещению потерь лесохозяйственного производства, а также порядок использования средств, поступающих за возмещение потерь лесохозяйственного производства, устанавливаются Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 4 марта 1997 г. N 299

Глава 15. Земли водного фонда

Статья 97. Понятие и состав земель водного фонда

Землями водного фонда признаются земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами, внутренними морями, территориальными водами), ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под водоохранные полосы.

Статья 98. Выделение земель под водоохранные зоны по берегам водоемов

1. По берегам водоемов местными исполнительными органами выделяются земельные участки под водоохранные зоны. На эти земельные участки распространяется правовой режим, предусмотренный статьей 88 настоящего Указа.

2. Пользование земельными участками, включенными под водоохранные зоны осуществляется в соответствии с требованиями водного законодательства.

Статья 99. Предоставление земель водного фонда во временное землепользование

Земли водного фонда решением местных исполнительных органов по согласованию с исполнительными органами по управлению водным хозяйством могут предоставляться во временное землепользование гражданам и юридическим лицам для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства.

Статья 100. Порядок использования земель водного фонда

Использование земель водного фонда осуществляется в порядке и на условиях, установленных настоящим Указом и водным законодательством.

Глава 16. Земли запаса

Статья 101. Состав земель запаса

1. Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или землепользование.

2. Земли запаса находятся в ведении местных исполнительных органов, за исключением земельных участков, на которых проводились испытания ядерного оружия.

Статья 102. Предоставление земель запаса

1. Земли запаса предоставляются в собственность или землепользование для нужд сельского хозяйства, промышленности и иных целей в порядке и на условиях, установленных настоящим Указом.

2. Предоставление земельных участков, на которых проводились испытания ядерного оружия, осуществляется в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан.

Раздел IV. Охрана земель, государственный контроль, землеустройство, мониторинг и земельный кадастр

Глава 17. Охрана земель и контроль за их использованием

Статья 103. Цели и задачи охраны земель

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части окружающей природной среды, на рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

2. Целями охраны земель являются:

- 1) предотвращение деградации и нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности путем стимулирования экологически безопасных технологий производства и проведения лесомелиоративных мероприятий;
- 2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации или нарушению;
- 3) внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

Статья 104. Охрана земель

1. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны проводить мероприятия, направленные на:

- 1) восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли;
- 2) защиту земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения и засорения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;
- 3) защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;
- 4) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение ее в хозяйственный оборот;
- 5) снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими или радиоактивными веществами сверх установленных предельно допустимых норм, производственными отходами, сточными водами, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается консервация земель в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан. (Консервация - временное исключение земель из хозяйственного оборота)

Статья 105. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве

1. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других биологических веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки ее состояния в интересах охраны здоровья человека и окружающей среды. Нормативы предельно допустимых концентраций органических соединений в почвах см. во временной инструкции Минэкологии РК.

2. Указанные нормативы утверждаются в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

Статья 106. Экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования к проектированию и вводу в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и других объектов, влияющих на состояние земель

1. При размещении, проектировании и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых зданий, строений, сооружений и других объектов, при внедрении новой техники и технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, обеспечиваться соблюдение экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

2. Оценка отрицательного воздействия на состояние земель и эффективности предусмотренных мероприятий по их охране производится по результатам государственной экологической экспертизы, иных государственных экспертиз, без положительного заключения которых запрещается внедрение новой техники и технологий, осуществление программ мелиорации земель, финансирование строительства (реконструкции) предприятий и других объектов.

Статья 107. Земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению

1. Не могут передаваться в собственность, постоянное или временное землепользование земельные участки, подвергшиеся сверхнормативному радиационному загрязнению, или иным образом представляющие угрозу жизни и здоровью населения.

2. Земельные участки, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным законодательством санитарным требованиям и нормативам, подлежат исключению из сельскохозяйственного оборота. Производство сельскохозяйственной продукции на этих землях и ее реализация запрещаются.

3. Порядок изъятия, охраны и хозяйственного использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством. См. положение "О порядке изъятия, охраны и использования загрязненных и нарушенных земель" утвержденное постановлением Правительства РК от 16 июня 1997 г. N 976

Статья 108. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель

1. Задачи государственного контроля состоят в обеспечении надлежащего исполнения земельного законодательства, выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель государственными органами, юридическими лицами, должностными лицами и гражданами.

2. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель осуществляют местные исполнительные органы, исполнительные органы по управлению земельными ресурсами, охраной природы и другие уполномоченные органы.

3. Указания органов, осуществляющих государственный контроль по вопросам использования и охраны земель в пределах их компетенции, обязательны для всех собственников земельных участков и землепользователей.

4. Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 19 февраля 1997 г. N 235

Глава 18. Землеустройство, мониторинг и государственный земельный кадастр

Статья 109. Назначение и содержание землеустройства

1. Землеустройство включает систему мероприятий, направленных на организацию рационального использования земель.

2. Землеустройство обеспечивает:

1) разработку республиканских, областных и региональных схем землеустройства и программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов;

2) составление проектов образования новых и упорядочения существующих землепользований, отвод и установление границ земельных участков на местности, изготовление документов на право пользования землей;

- 3) определение и установление на местности черты населенных пунктов, составление проектов их земельно-хозяйственного устройства;
- 4) установление на местности границ административно-территориальных образований, территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;
- 5) разработку проектов землеустройства, рекультивации нарушенных и освоения новых земель, а также других проектов, связанных с использованием и охраной земель;
- 6) проведение инвентаризации земель, выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;
- 7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;
- 8) ведение земельного кадастра и мониторинга земель;
- 9) составление кадастровых и тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов;
- 10) проведение земельно-оценочных работ.

Статья 110. Проведение землеустройства

1. Землеустройство проводится по решению исполнительных органов или по ходатайству заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, а также по инициативе исполнительных органов по управлению земельными ресурсами.
2. Землеустроительные проекты составляются при участии заинтересованных собственников земельных участков и (или) землепользователей и после утверждения их в установленном законодательством порядке переносятся на местность с обозначением границ земельных участков знаками установленного образца.
3. Порядок проведения землеустройства устанавливается Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 5 июня 1997 г. N 931

Статья 111. Финансирование землеустроительных работ

1. Землеустройство, проводимое по решению исполнительных органов, осуществляется за счет бюджетных ассигнований.
2. Выполнение землеустроительных работ по заявкам частных собственников земельных участков и землепользователей производится за счет их средств.

Статья 112. Мониторинг земель

1. Задачами мониторинга земель являются:
 - 1) своевременное выявление изменений состояния земель, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;
 - 2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель и иных функций государственного управления земельными ресурсами.
2. Содержание мониторинга земель составляют систематические наблюдения (съёмки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявление происходящих в них изменений и их оценка.
3. Объектом мониторинга земель являются все земли Республики Казахстан, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования земель.
4. В соответствии с государственными программами ведение мониторинга осуществляется за счет бюджетных средств.
5. Порядок ведения мониторинга земель определяется Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 17 сентября 1997 г. N 1347

Статья 113. Государственный земельный кадастр

1. Государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и оценке земельных участков, иных необходимых сведений.

2. Данные государственного земельного кадастра являются основой при планировании использования и охраны земель, при проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, могут быть использованы при совершении сделок с землей, при определении размеров платежей за землю, при ведении правового и других кадастров.

Статья 114. Ведение земельного кадастра

1. Государственный земельный кадастр ведется центральным исполнительным органом по управлению земельными ресурсами и его органами на местах по единой для Республики Казахстан системе за счет бюджетных средств.

2. Органы и должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, обязаны обеспечить достоверность сведений, включаемых в кадастровую документацию. Сведения земельного кадастра являются общедоступными и предоставляются заинтересованным лицам на платной основе.

3. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается Правительством Республики Казахстан. См. постановление Правительства РК от 6 июня 1996 г. N 710

Раздел V. Обеспечение исполнения земельного законодательства

Глава 19. Защита права собственности и права землепользования и возмещения убытков

Статья 115. Защита права частной собственности и права землепользования

Право собственности и право землепользования могут защищаться в порядке, предусмотренном статьями 259-267 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

Статья 116. Основания возмещения убытков, причиненных собственникам или землепользователям

Убытки, причиненные собственниками или землепользователями, подлежат возмещению в полном объеме в случаях:

- 1) изъятия (выкупа) земель на государственные нужды, влекущего прекращение права собственности или землепользования;
- 2) ограничения права собственности или землепользования в связи с установлением особого режима землепользования;
- 3) нарушения прав собственников или землепользователей;
- 4) ухудшения качества земель в результате строительства и эксплуатации объектов, приводящих к нарушению плодородия почвы, ухудшающих водный режим, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества.

Статья 117. Порядок возмещения убытков

1. Убытки собственнику или землепользователю возмещаются за счет их причинителя. В случае, когда убыток причинен вследствие решения государственного органа, убыток возмещается за счет средств соответствующего бюджета.

2. При определении размера компенсации в нее включаются:

- 1) сумма покупки права собственности или права землепользования с учетом инфляции;
- 2) рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения;
- 3) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы и других затрат с учетом их инфляции;
- 4) все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;
- 5) упущенная выгода (неполученные доходы, которые лицо получило бы если бы его право не было нарушено).

Статья 118. Ответственность за нарушение земельного законодательства

1. Должностные лица и граждане несут установленную законодательством дисциплинарную, материальную, административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства и причинение вреда земельным ресурсам либо созданием реальной угрозы его причинения.

2. Лица, виновные в нарушении земельного законодательства, обязаны возместить вред, причиненный в результате этого нарушения. Отдельные вопросы определения ущерба, причиненного земельным ресурсам при загрязнении нефтепродуктами, пластовыми водами, при размещении несанкционированных нефтяных амбаров см. во временной методике Минэкологии РК от 13 мая 1996 г. Привлечение к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ими вреда.

Статья 119. Земельные споры

Все споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваются судом. Отдельные вопросы подсудности земельных споров судам см. в постановлении Пленума Верховного суда РК от 14 мая 1998 г. N 2

Раздел VI. Переходные и заключительные положения

Статья 120. Порядок применения настоящего Указа

Настоящий Указ применяется к земельным и другим правоотношениям, возникшим после вступления его в силу. По земельным и другим правоотношениям, возникшим до вступления его в силу, настоящий Указ применяется к тем правам и обязанностям, которые возникли после вступления его в силу.

Статья 121. Применение законодательства в связи со вступлением в силу настоящего Указа

Принятые до вступления в силу настоящего Указа нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, применяются в части, не противоречащей настоящему Указу.

В статью 122 внесены изменения в соответствии с Законом РК N 158-1

Статья 122. Изменение прав на земельный участок в связи со вступлением в силу настоящего Указа

1. Граждане Республики Казахстан, которым до вступления в силу настоящего Указа земельные участки для личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства были предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения, с даты вступления в силу настоящего Указа становятся собственниками этих земельных участков.

2. Граждане и негосударственные юридические лица, которым до вступления в силу настоящего Указа земельные участки предоставлены в постоянное пользование под застройку или застроенные производственными и другими объектами, прочно связанными с землей, включая земли, предназначенные для их обслуживания, становятся собственниками этих земельных участков, если право постоянного пользования ими выкуплено ранее.

Гражданами и негосударственными юридическими лицами, которыми не выкуплено право постоянного пользования, земельные участки выкупаются в собственность или переоформляются во временное краткосрочное или долгосрочное землепользование на условиях аренды до их выкупа в собственность.

3. Земельные участки, предназначенные для строительства и обслуживания домов, в которых находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений, с даты вступления в силу настоящего Указа переходят в общую собственность собственников этих помещений или в собственность юридических лиц, образованных собственниками помещений.

4. Граждане Республики Казахстан, которым до вступления в силу настоящего Указа земельные участки для ведения крестьянского хозяйства были предоставлены в пожизненное наследуемое владение, с даты вступления в силу настоящего Указа становятся постоянными землепользователями.

5. Юридические лица Республики Казахстан, которым до вступления в силу настоящего Указа земельные участки были предоставлены в постоянное владение для сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, с даты вступления в силу настоящего Указа становятся постоянными землепользователями.

6. Граждане и юридические лица, которым земельные участки предоставлены во временное пользование, в том числе в аренду, с даты вступления в силу настоящего Указа становятся временными землепользователями.

7. Государственные юридические лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование, с даты вступления в силу настоящего Указа становятся постоянными землепользователями.

8. Документы, удостоверяющие права на землю, выданные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу настоящего Указа в соответствии с ранее действовавшим законодательством, сохраняют силу до замены их новыми документами, удостоверяющими право собственности или право землепользования в соответствии с настоящим Указом.

Статья 123. Порядок вступления в силу настоящего Указа

1. Признать утратившим силу:

Земельный кодекс Республики Казахстан от 16 ноября 1990 г. (Ведомости Верховного Совета Казахской ССР, 1990 г., N 47, ст. 429; Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1992 г., N 13-14, ст. 309; N 16, ст. 411; 1993 г., N 8, ст. 183; 1995 г., N 14, ст. 96);

Постановление Верховного Совета Казахской ССР от 16 ноября 1990 г. "О порядке введения в действие Земельного кодекса Казахской ССР" (Ведомости Верховного Совета Казахской ССР, 1990 г., N 47, ст. 430).

2. Настоящий Указ вступает в силу со дня его опубликования.

Президент Республики Казахстан