

PROBLEMS OF PERFECTION OF PRIVATE OWNERSHIP RIGHT ON AGRICULTURAL LAND

M. A. Gusev, E. A. Akopova, A. T. Salykhubayeva

Al-Farabi Kazakh National University, Almaty, Kazakhstan.

E-mail: akopova-elen-25@list.ru; s.asiya_89@mail.ru

Key word: the Earth, private property, legal provision, the Land code, perfecting.

Annotation. The article examines positive and negative sides of realization of land reform in Kazakhstan. Main problems are considered, detected in motion realizations of reform and establishment of right on private ownership on agricultural lands. Author selected meaning of agricultural lands for social and economic development of state. The foreground directions the development of legal provision of private ownership on lands of agricultural fixing are determined. Some amends in the current legislation in this area are regarded, and also some legislative acts promoting the perfecting of legal practice of land treatments are carried out. A right on private ownership on agricultural lands is an actual theme, as it affects the basic strategic supplies of Kazakhstan. Namely agriculture, according to the Message of the President of the RK N. Nazarbayev, is one of priority directions of development of our state. In spite of the attained certain successes in becoming and perfecting of the land relations, carrying out the land reform, improvements of land legislation, presently there are some shortcomings and difficulties. The Perfecting of the right on private ownership of agricultural lands is necessary to begin with explanation and amendments of some articles of the Land Code, and also the introduction in action of some laws.

УДК 336.741.28

ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

М. А. Гусев, Э. А. Акопова, А. Т. Салыхбаева

Казахский национальный университет им. аль-Фараби, Алматы, Казахстан

Ключевые слова: земля, частная собственность, правовое обеспечение, Земельный кодекс, совершенствование.

Аннотация. Статья рассматривает положительные и отрицательные стороны проведения земельной реформы в Казахстане. Раскрываются основные проблемы, обнаруженные в ходе проведения реформы, и установления права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Автором выделено значение сельскохозяйственных земель для социального и экономического развития государства. Определены приоритетные направления развития правового обеспечения частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Рассмотрены некоторые поправки в действующее законодательство в данной области, а также разработаны некоторые законодательные акты, способствующие совершенствованию правовой практики земельных отношений. Право частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения является актуальной темой, так как затрагивает основные стратегические запасы Казахстана. Именно сельское хозяйство, согласно Посланию Президента РК Н. А. Назарбаева, является одним из приоритетных направлений развития нашего государства. Несмотря на достигнутые определённые успехи в становлении и совершенствовании земельных отношений, проведении земельной реформы, улучшения земельного законодательства и в настоящее время существуют отдельные недоработки и трудности. Совершенствование права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения необходимо начать с разъяснения и дополнения некоторых статей Земельного Кодекса, а также введения в действие некоторых законов.

В настоящее время в Казахстане институт частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения находится в стадии формирования и совершенствования. Земельным законодательством учтены социальные факторы аграрного сектора, среди которых можно выделить установку гибкой системы условий передачи земельных участков в собственность: за полную кадастровую стоимость; в рассрочку; по льготной цене (ст. 24 ЗК РК).

Право частной собственности приобретает в условиях рыночной экономики сложное содержание. Применительно к земельным правоотношениям институт частной собственности приобретает ряд особенностей, которые обусловлены спецификой данной категории прав. Задача Правительства Республики Казахстан как законодателя, с одной стороны, – учесть в правовых нормах материального и процессуального порядка данные особенности, а с другой – обеспечить оборот земель как категории недвижимого имущества. Вышеприведенные задачи в определенной степени материализованы в земельном законодательстве, и прежде всего в Земельном кодексе РК (далее – ЗК РК).

Правительство Казахстана понимает значимость земли для развития экономики государство. Так, Постановлением от 2 сентября 2003 года № 890 Правительство Республики Казахстан утвердило базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, а также в случаях сдачи государством или государственными землепользователями в аренду [1]. Базовые ставки обусловлены основанием совершенствования методического подхода к дефиниции стоимости земель сельскохозяйственного назначения, уточнении и корректировке основных экономических показателей, применяемых в расчетах, а также с учетом анализа рынка земли в Казахстане за последнее время.

Далее Постановлением Правительства Республики Казахстан от 10 сентября 2003 года № 918 определен размер льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения. По всем административно-территориальным единицам республики льготная цена установлена в размере 75 % от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, передаваемого государством в частную собственность [2].

Земельным кодексом Республики Казахстан и принятыми в помощь его реализации подзаконными нормативными правовыми актами сформирована правовая база, обеспечивающая передачу участков сельскохозяйственного назначения из государственной собственности в частную. Несмотря на это, в целях дальнейшего развития рынка земли в аграрном секторе Казахстана необходимо проводить дальнейшее совершенствование финансово-кредитных отношений в данной сфере.

Главенствующее место в правовых актах, направленных на регулирование проведения земельной реформы в Казахстане занимает вопрос частной собственности на землю, и, соответственно, определение оснований и порядка его установления, содержания, а также способов защиты [3].

При рассмотрении вопросов частной собственности на землю необходимо подчеркнуть, что право собственности граждан Казахстана на землю является одним из важнейших экономических конституционных прав граждан и имеет свое отражение в Конституции РК и Гражданском Кодексе РК.

Особая экономическая, социальная и экологическая важность земли, применяемой в сфере сельскохозяйственного производства, придает особую актуальность обеспечения всестороннего развития, оптимального равновесия применительно к праву частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Научные исследования специалистов в области земельного права, сравнительный анализ института права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, правовая оценка действующего земельного законодательства, исследование правоприменительной практики по земельным спорам определили некоторые недостатки и противоречия норм действующего национального земельного законодательства. В основном данные недостатки проявились в сфере непосредственной реализации мероприятий земельной реформы, в области перераспределения земель, введения их в частную собственность и развития земельного рынка в целом.

В сельском хозяйстве зачастую возникают спорные ситуации и конфликты среди обладателей земельных долей и различных объединений и кооперативов. А в последнее время часто стали

возникать противоречия между владельцами частных квартир, домов и земельных участков с соответствующими строительными фирмами или их посредниками при отводе земель, а также при принудительном отчуждении находящихся в частной собственности земельных участков в пользу государственных нужд.

Подобные вопросы нередко возникали из-за неоперативности отдельных служб руководства акиматов различных уровней, а также в результате неэффективной работы определенных посредников по использованию и реализации земель на земельном рынке.

Практическое применение норм ЗК РК и прочих законодательных актов обнаруживает, что их отдельным нормам и положениям требуются некоторые уточнения и корректировки, либо принятие новых норм регулирования земельных отношений.

Земельная практика подтверждает, что при освоении новой системы земельных отношений могут быть выявлены нормативно-правовые недоработки, методически недостаточно обоснованные расчеты, неучтенные факторы и условия. В результате может потребоваться внесение поправок, дополнений, уточнений, разъяснений, не искажающих принципиальную суть основного законодательного решения и не отклоняющихся от него.

Основой эффективного созревания рынка земли является возможность свободного осуществления сделок купли-продажи. В настоящее время рынок земли в регионах Республики Казахстан формируется по двум направлениям:

- реализация государством земельных участков из фонда государственной собственности в частную по нормативной стоимости (первичный рынок земли);
- реализация всесторонних сделок с земельными участками, находящихся в частной собственности граждан и юридических лиц (вторичный рынок).

Так, если на первичном рынке земли встает вопрос о правомерности его отчуждения в частную собственность, то на вторичном рынке имеются спорные вопросы, касающиеся правомерности реализации участков, их размера.

В качестве нормативной цены в Казахстане выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, при которой исчисляется плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности и за продажу права аренды на земельный участок, а также размер единого земельного налога для крестьянских хозяйств.

Недостаток залогового имущества остается одним из препятствий в получении кредита сельскохозяйственными товаропроизводителями. Крестьянские и фермерские хозяйства в большей мере, чем сельскохозяйственные организации ощущают трудности получения дополнительных кредитных ресурсов. С другой стороны, почти у всех фермеров есть в собственности земельные участки, но с другой стороны, нет законодательной базы, определяющей осуществление залога сельскохозяйственных угодий в целях получения кредита.

Кредиты под залог участков выдаются многими коммерческими банками, но, как правило, данный залог с участием земли под строением, которое также передается в залог. Кредитование под залог отдельных участков земель сельскохозяйственного назначения не получило распространения в нашем государстве.

Таким образом, с одной стороны, наличествует потребность вовлечения земли в состав залогового имущества, и поэтому созданы законодательные механизмы залога, а с другой стороны, сделок ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель в правовой практике не существует. Так, можно говорить о том, что существуют препятствия в сфере распространения практики залога, выявление и преодоление которых требуют специального изучения.

В целях обеспечения эффективного применения потенциала земельных ресурсов Казахстана необходимо выполнить работы по оценке и инвентаризации всех земель, разработке региональных схем организации и планирования сельских территорий, проектов земельно-хозяйственного устройства территории сельских населенных пунктов, совершенствованию и ведению государственного земельного кадастра и его автоматизированной информационной системы.

Так, на наш взгляд, в первую очередь необходимо принятие Законов РК «О государственном земельном кадастре», «О рыночном обороте земель», в которых законодательно закрепился бы ряд положений по совершенствованию оптимизации оборота земель, ведения государственного земельного кадастра и повышения роли земельных активов в современных рыночных условиях.

В данных Законах должны найти отражение:

- дефиниция земли как недвижимости, а здания и сооружения только как ее принадлежности;
- создание Единого государственного реестра земельных участков и тесно связанных с ними объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений и др.) как составляющих Единого реестра комплексной недвижимости;
- включение земель в состав основных средств, системы национальных счетов, как основного фонда (капитального актива), выделение специального субсчета для земель сельскохозяйственного назначения.

Важнейшими вопросами, решаемыми в сфере управления земельными ресурсами, в свете стоящих перед Казахстаном задач, можно выделить:

- обнаружение потенциала земельных ресурсов посредством инвентаризации, кадастровой оценки и привлечения в активный рыночный оборот земель запаса;
- формирование сети особо охраняемых природных территорий и экологических коридоров;
- либерализация продаж земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность.

Кроме того, приоритетными направлениями деятельности в области управления земельными ресурсами, мы считаем, стимулирование процесса капитализации земель в целях вовлечения их в рыночный оборот, что достигается при реализации следующего перечня мероприятий:

- на основании проведения инвентаризации и зонирования земель установление потенциала и инвестиционной привлекательности запаса земель и их вовлечение в активный рыночный оборот;
- обеспечение сервисных услуг собственникам земельных участков и землепользователям;
- организация мониторинга и формирование единой информационной службы земельного рынка.

Право частной собственности на землю при условии его надлежащего юридического оформления и обработанности процессуальных аспектов вторичной реализации в условиях свободной рыночной экономики выступит существенным фактором разрешения социальных, экономических и экологических вопросов. За счет действия института права частной собственности на землю государство и общество Казахстана получит значимое усиление регулятивного потенциала юридических средств.

В свете вышеизложенного можно выделить следующие направления совершенствования законодательства права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения:

- 1) усилить четкость оснований условия предоставления для социальных нужд земель в частную собственность гражданам Республики Казахстан;
- 2) облегчить условия доступности права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Нормативная земельно-кадастровая оценочная стоимость земли нуждается в дальнейшей дифференциации с тем, чтобы предприниматели в сельскохозяйственной области имели возможность приобрести эти земли в частную собственность;
- 3) определить нормативное обеспечение четко установленного порядка и процедуры наделения правом на земельный участок, т.к. нормативная регламентация в данном отношении в настоящее время носит фрагментарный характер, и многие вопросы оставлены на усмотрение исполнительного органа и чиновников;
- 4) усилить ответственность должностных лиц за своевременность, обоснованность и прозрачность решений по вопросам возникновения, изменения и прекращения права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения;
- 5) реализовать принцип полного возмещения ущерба при прекращении права частной собственности в случаях изъятия земель для государственных нужд.

Также, на наш взгляд, необходимо внесение некоторых нормативно-правовых актов, а именно: «Закон о личном подсобном хозяйстве в Республике Казахстан»; «Закон о севообороте в Республике Казахстан»; «Закон о садоводстве и огородничестве в Республике Казахстан».

В заключение необходимо отметить, что главной целью современного этапа земельной реформы должно стать не столько формирование результативной аграрной сферы, но и построение хозяйства особого типа, обеспечивающего благоприятную обстановку для расширенного возрождения народа и его традиционной культуры. Зарубежный опыт земельного реформирования

свидетельствует, что самой эффективной моделью является национальное движение в будущее, питающееся расчищенными вековыми источниками народной мудрости и трудолюбия при творческом усвоении общечеловеческих ценностей и мировых достижений науки.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Правительство Республики Казахстан. Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных // САПП Республики Казахстан. – 2013. – № 36. – С. 360.
- [2] Правительство Республики Казахстан. Об утверждении размера льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по административно-территориальным единицам: Постановление от 10 сентября 2003 года № 918 // САПП Республики Казахстан. – № 37. – С. 373.
- [3] Быстров Г.Е. Право частной собственности на землю в России и создание новых предпринимательских структур в сельском хозяйстве // Государство и право. – 2007. – № 6. – С. 60-69.
- [4] Иконичкая И.А. О частной собственности на землю // Государство и право. – 2011. – С. 216.

REFERENCES

- [1] Government of the Republic of Kazakhstan. On the establishments of base rates of payments for land parcels with assignation to private ownership, with renting by state or state land users, as well as amount of charge for selling leasehold of land. CAPG of the Republic of Kazakhstan. - 2013. - No. 36. - p. 360.
- [2] Government of the Republic of Kazakhstan. On approval of amount of preferential prices on land parcels of the agricultural purpose for administrative-territorial units: from September 10, 2003, Resolution No. 918. CAPG of the Republic of Kazakhstan. - No. 37. - p. 373.
- [3] Bystrov G.E. Right on private ownership on land in Russia and the creation of new business entities in agriculture. State and Law. - 2007. - No. 6. p. 60-69.
- [4] Ikonitskaya I.A. About private ownership on land. State and Law. - 2011. - p. 216.

АУЫЛШАРУАШЫЛЫҚ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕРЛЕРГЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН ОРНАТУ КЕЗІНДЕГІ НЕГІЗГІ МӘСЕЛЕЛЕР

М. А. Гусев, Э. А. Аюпова, А. Т. Салыхбаева

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Алматы, Қазақстан

Тірекі сөздер: жер, жеке меншік, құқықтық қамтамасыз ету, Жер кодексі, дамыту.

Аннотация. Мақалада жер реформасының оң және теріс жақтары зерттелген. Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын орнату мен реформалар жүргізу кезінде анықталған негізгі мәселелер қарастырылады. Автор мемлекеттің экономикалық және әлеуметтік дамуына ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердің маңызын атап өткен. Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын қамтамасыз етуді дамытудың негізгі басым бағыттары анықталған. Қазіргі осы саладағы заңнамаға енгізілген кейбір түзетулер қарастырылған, сонымен қатар жер қатынастарының құқықтық тәжірбиесін дамытуға мүмкіндік беретін кейбір заң шығарушы актілер жасап шығарылған. Ауылшаруашылық мақсаттағы жерлерге жеке меншік құқығы көкейкесті тақырып болып табылады, себебі Қазақстанның негізгі стратегиялық қорларын қарастырады. Елбасымыз Н.А. Назарбаевтың Жолдауына сай, дәл ауылшаруашылығы еліміздің дамуының басым бағыттарының бірі болып табылады. Жер қатынастарының қалыптасуы мен дамуында, жер реформаларын жүргізуде, жер заңнамасын жақсартуда жеткен белгілі бір жетістіктерге қарамастан, қазіргі таңда кейбір істеліп бітпеген мәселелер мен қиыншылықтар туындауда. Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын жетілдіру үшін, ең алдымен Жер Кодексінің кейбір баптарының қосымшалары мен түсініктемелерінен, сонымен қатар кейбір заңдарды іске асырудан бастау керек.

Поступила 27.01.2015 г.