**История развития земельных отношений в Казахстане.**

**План:**

Введение

1. Понятие, предмет, методы и система земельного права.
2. Земельные отношения до вхождения Казахстана в состав России.
3. Земельные отношения в период нахождения в составе России
4. Земельные отношения в советский период
5. Преобразование земельных отношений и развитие земельного законодательства Республики Казахстан

Заключение

**Задачи**

**Введение**

Земельное право Республики Казахстан как самостоятельная отрасль права сформировалась в результате обретения Республикой Казахстан суверенитета, после распада СССР. Оно возникло не на «пустом месте». Земельное право Республики Казахстан является продолжением Земельного права Казахской ССР, которое регулировало комплекс земельных отношений, возникавших на основе права исключительной собственности на землю СССР. Характер и содержание этих правоотношений были иными, чем сейчас, поэтому они не могли соответствовать новым условиям рыночной экономики и принципам Конституции Республики Казахстан.

Проведение земельной реформы в Республике Казахстан - отмена исключительной государственной собственности на землю, установление частной собственности на земельные участки, развитие купли-продажи земли, земельного рынка и другое привело к новым земельным правоотношениям и задачам земельного законодательства. Так, земельное право республики Казахстан стало новым учебным курсом , обязательным для изучения в юридических высших учебных заведениях как самостоятельной отрасли права. Его предметом были и остаются комплекс земельных отношений, возникающих по поводу права собственности па землю, использования земли как природного ресурса, ее управления и охраны.

Однако проведение новой земельной реформы не отменило имущественного характера земельных отношений, наоборот, расширил его возможности рационального использования богатств страны, как природного ресурса. Земельные отношения неимущественного характера не утрачивают своих особенностей, и эта сфера общественных отношений продолжает сохранять и, впредь, будет иметь ряд специфических черт и существенных отличий от прежних.

Указом Президента РК «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23 декабря 1995 года регулируется одна из форм реализации права частной собственности на недвижимое имущество, в том числе на земельный участок - передачу его в залог. Законом «Об индивидуальном предпринимательстве» от 19 июня 1997 года предусмотрено право индивидуального предпринимателя использовать дня ведения мелкорозничной торговли земли общего пользования в населенных пунктах и в других не запрещенных местах. Поэтому для углубленного изучения земельного права РК необходимо использовать рекомендованную литературу, законодательные и иные нормативные правовые акты, указанные в соответствующем списке.

Кроме того, принимая во внимание динамичность действующего законодательства и закономерности его совершенствования, необходимо следить за изменениями в правовых нормах земельного права и смежных отраслях, творчески подходить к их применению.

Разрешение земельных споров составляет самостоятельный институт земельного права.

1. **Понятие, предмет, методы и система земельного права.**

Предметом земельного права, исходя из общей теории права и земельного права, выступают волевые общественные земельные отношения, имеющие своим объектом землю. Земля, будучи вовлеченной в процесс материального производства или иную сферу социальной деятельности человека, в зависимости от целей, в которых она используется, может выполнить различные функции.

Правовое регулирование отношений, связанных с выполнением землей ряда функций - экологических; социальных - как места и непременного условия жизни человека; политических - как предела территориального верховенства государства, экономических - в качестве объекта хозяйственной деятельности; управленческих отношений, связанных с функциями государственных органов в области охраны и использования земли, осуществляется соответственно экологическим, конституционным, гражданским, административным и земельным правом.

Таким образом, предметом земельного права являются отношения, возникающие в связи с установлением права собственности на землю, управления, землепользования и охраны земель, регулируемые нормами земельного законодательства.

Метод представляет собой способ правового воздействия за общественные отношения, составляющие этот предмет. В земельном праве под методом правового регулирования понимается совокупность экологических, императивных и диспозитивных способов правового воздействия государства на регулируемые общественные отношения, с учетом целей и задач земельного законодательства Республики Казахстан.

Земельное право, как и другие отрасли права, имеет присущие ему методы правового регулирования земельных правоотношений, складывающиеся из регулируемых отношений и применения к ним мер государственного принуждения при соблюдении ими правовых норм. Указанные права и обязанности участников земельных отношений в виде предоставления им возможностей совершать определенные действия или запрет на их совершение являются по существу моделью их поведения.

При правовом регулировании земельных правоотношений учитывается характер самого объекта и его правовое положение. Например, земля, с одной стороны, - это объект природы, с другой стороны, объект собственности, один из видов имущества и объект управления, что предопределяет особенности методов регулирования отношений, связанных с охраной и использованием земли.

При реализации функций государственного управления земельных отношений (ведение учета, кадастра, мониторинга земель) применяется императивный метод регулирования земельных отношений.

Виды методов земельного права:

1) диспозитивный;

2) императивный.

Диспозитивный метод делится на виды:

а) рекомендательный; б) санкционирующий; в) делегирующий.

Императивный метод делится на виды:

а) установление права и обязанностей субъектов правоотношений;

б) запреты (определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных правоотношений);

в) экологический метод.

1. **Земельные отношения до вхождения Казахстана в состав России.**

Древняя история земельных отношений на территории нынешнего Казахстана - это очень сложная и интересная тема. Она практически не исследована. Но эта тема привлекает внимание многих ученых, политиков, историков и правоведов. Об этом свидетельствуют письменные источники, данные археологии и истории.

История земельных отношений Казахстана требует системного подхода с учетом характера производительных сил общества, особенностей самого общества и государственности тюркских народов Востока.

Земля была основой существования племени, народности, государства и материальной базой для их хозяйственной деятельности. Она имела такое же значение в их жизни, кок скот и другое имущество. Иной раз она имела даже большее значение, чем скот или другое имущество. Не случайно возникали войны между племенами, народами, государствами за власть над землей-территорией. Землю, используемую в качестве территории, называют местом родного очага, землю, используемую для хозяйственной деятельности, считали принадлежностью хозяйства. Право собственности на землю рассматривают как право пользования, которое некоторые ученые считают “обычным правом”. По своему содержанию право пользования землепользование имело такое же значение, как и право собственности.

Существовали запреты на использование определенных угодий для пастьбы скота теми лицами, которые не являлись владельцами пастбищных участков.

Существовало обычное право народов, которое применялось в регулировании земельных отношений. Согласно его нормам, объект права собственности на землю или права землепользования племени, семьи считался не только объектом пользования, но и объектом наследования постольку, поскольку наследование никем не отменено, и сам собственник или землепользователь не отказался от этого права.

История земельного права в период ханского государства до господства царской России совпадает с периодом феодализма. Развитие феодальных земельных отношений изучалось многими учеными зарубежных стран и Казахстана

Взгляды ученых на историю земельных отношений очень разнообразные. Их мнения о видах и формах собственности, о частной собственности на землю и по другим вопросам земельных отношений часто расходятся.

Характер производственных отношений этого периода показывает, что в казахских аулах и поселениях существовали различные формы собственности и использования земли в зависимости от почвенно-климатических условий территории. Именно в результате действия этих условий доминирующим стало кочевое и полукочевое животноводство. Частной собственностью на землю в таких районах обладали незначительные слои населения. Здесь Господствующей формой собственности на землю была общинная собственность.

В южных областях присутствовали все формы частной собственности и землепользования основной массы населения, не говоря уже о частной собственности на землю представителей властных структур государства (ханов, биев и других) и их приближенных.

Помимо общинной и родовой собственности в отдельных случаях могла существовать и семейная собственность населения, крупных баев и феодалов.

Некоторые ученые утверждают, что у кочевых народов феодальная собственность на землю отсутствовала и при этом ссылаются на К. Маркса о том, что “присваивается и воспроизводится здесь на самом деле только стадо, а не земля, которую на каждом месте стоянки временно используют сообща” Однако, история свидетельствует об обратном. О распределении земли как объекта собственности сообщает историк Абилгазы. Он писал, что хан Батый распределял завоеванные земли между царевичами.

Сын хана Берке, получив ханский титул, раздал дары, за всеми Старшими и младшими своими братьями утвердил те, которые дал ему Бату-хан. В результате царевичи, потомки Чингисхана владели великими государствами, “цветущими пастбищами”.

Особенность права собственности ханов на землю заключалась в том, что они выступали в роли верховных собственников земли и выполняли функцию перераспределения земельных массивов в пределах подвластных им территорий.

Представители родовой знати выступали как собственники пастбищ в пределах своих владений.

В случаях, когда земельные межродовые тяжбы не могли быть разрешены самими спорящими сторонами, они обращались к хану за решением, которое считалось окончательным.

1. **Земельные отношения в период нахождения в составе России**

В связи с “присоединением” земли казахов к царской России, правительство объявило эти земли собственностью Российского государства. Земельная собственность казахских биев, правителей, баев была ликвидирована. Был сохранен с некоторыми ограничениями порядок регулирования земельных отношений в казахских аулах, основанный на нормах обычного права.

Была ликвидирована ханская власть, местное население подчинилось колониальным органам управления.

В регулировании земельных отношений произошли изменения, появились новые формы собственности и землепользования. Земли, занимаемые местным населением, признавались государственными и предоставлялись им в общественное пользование.

Царское правительство, устанавливая новый земельно-правовой режим в Казахстане и Средней Азии, стремилось на этой территории укрепить свои позиции и проводить колониальную политику.

Россия установила особый правовой режим земель для казачьих войск и различных колониальных элементов. С этой целью на лучших землях, захваченных у казахов, разместились казачьи войска и переселенцы из России. Были изъяты многомиллионные земли местного населения, что нанесло ему огромный ущерб, который так и не был возмещен. В пользовании местного населения оставались, главным образом, болотистые и песчаные места, камышовые заросли и районы предгорий, непригодные не только для земледелия, но иногда и для пастьбы скота.

Некоторыми привилегиями пользовались местные баи, чиновники, правители и султаны. Они имели право частной собственности на землю, одной из форм этой собственности были земли, пожалованные избранным лицам.

Местное население имело право собственности на землю по нормам обычного права.

Правовой режим земель, установленный российским правительством в Казахстане, ничем не отличался от правового режима земель самой России. Земельная реформа проводилась в соответствии с земельным строем, установленным Российским государством.

Государственная и помещичья собственность на землю по существу были однотипными. Казенные земли, не изъятые из гражданского оборота, легко становились объектами частной собственности.

Положения переселенцев в степной части Казахстана мало чем отличалось от положения их соотечественников в центральных губерниях России.

Правовой режим земель регулировался различными правительственными актами «О сибирских киргизах» 1922 г.

«Положения об управлении оренбургскими киргизами» 1844г., “Временное положение об управлении в Уральской, Тургайской, Акмолинской и Семипалатинской областях” 1891 г., “О пользовании и владении”, “Определение положения об управлении Семиреченской и Сырдарьинской областями” 1867 г., “Положения об управлении Туркестанским краем” 1886 г. и другие

Положением 1891 года все леса были объявлены государственной собственностью.

1. **Земельные отношения в советский период**

Как мы уже отмечали, история земельного права Республики Казахстан начинается с 1917 года, т.е. со дня образования Советской власти.

Декретом “О земле”, принятым 2 Всероссийским Съездом Советов 26 октября (8 ноября) 1917 года, все имения, равно как и все земли, удельные, монастырские, церковные со всем живым и мертвым инвентарем, усадебными постройками и всеми принадлежностями переходили в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов.

Земли рядовых крестьян и казаков не подлежали конфискации, они оставались за ними в трудовом пользовании.

Декрет о земле быстро дополнялся специальными декретами.

Одновременно с нормативно-правовыми актами, устанавливающими правовой статус земель и других природных ресурсов, принимаются акты о порядке пользования этими объектами, вносившие коренные изменения в систему земельных, водных, горных, лесных и других правоотношений.

Декрет о земле был направлен на уничтожение основы колониального земельно-правового режима. Одновременно с ликвидацией органов колониального управления был объявлен переход всего колонизационного фонда в распоряжение советских земельных органов.

В первые послеоктябрьские годы еще не было условий для кардинального решения этого вопроса в Казахстане, где больше ощущались последствия реакционной аграрной политики царизма. В результате колониальной политики царизма в Казахстане из имевшихся в Казахстане 28,2 млн. дес. пахотоспособных земель 22,7 мл. дес. были изъяты из пользования коренного населения.

Бесчинства колониальных властей при решении земельного вопроса особенно большой размах приобрели в Семиреченской и некоторых других областях Казахстана. Чрезвычайно пагубными оказались последствия подавления восстания казахских и киргизских крестьян 1916 года и отчасти кулацкого разгула в 1917-1919 г.г. достаточно убедиться в этом позволяют следующие цифры. Если по данным 1915 г. в Семиреченской области в фактическом пользовании переселенцев было 985 тыс. дес., то статический учет 1917 г. показывает, что количество этих земель увеличилось менее чем за 2 года до 1 млн. 200 тыс. дес.

В период сплошной коллективизации сельского хозяйства наиболее распространенной формой сельскохозяйственной кооперации была артель. В кочевых и полукочевых районах на некоторое время получали распространение ТОЗЫ.

Как мы уже отмечали, коллективизация в сельском хозяйстве проводилась в принудительном порядке, и у кочевого и полукочевого местного населения принудительно отбирался весь скот и зерно. В результате в Казахстане в начальный период сплошной коллективизации сельского хозяйства среди местного населения умерло от голода более 2-х миллионов человек. Эти факты в земельно-правовой литературе в советский период не сообщались. Поэтому о них не писали.

В годы Великой Отечественной войны на сельское хозяйство Казахстана легла ответственность по обеспечению армии и населения продуктами питания. Но в республике не было реальных условий для подъема животноводческой отрасли: не хватало техники, рабочей силы, некому было заниматься заготовкой сена, недоставало сочных кормов, а также зернофуража. В Республике был взят курс на развитие отгонного животноводства. Всего за годы войны было освоено для нужд отгонного животноводства полукочевого производства 20 млн. га пастбищ и сенокосов.

С 1953 года началось освоение целинных и залежных земель в СССР и в том числе в Казахстане. Только за период с 1954 года по 1958 г. в Республике было создано 326 новых совхозов на целинных землях и 206 совхозов на базе многоземельных, но экономически слабых совхозов. Всего за 1954-1966.г. было организовано 1349 новых совхозов.

Дальнейшее реформирование земельного строя в административном порядке происходило по пути реорганизации колхозов в крупные государственные хозяйства - совхозы. Особенно наглядно этот процесс осуществлялся в Казахстане где, по состоянию на 01.01.1990 года, за государственными сельскохозяйственными организациями было закреплено 205 млн. га сельскохозяйственных угодий или 92,2 % от всех сельскохозяйственных угодий, имевшихся в Республике.

1. **Преобразование земельных отношений и развитие земельного законодательства Республики Казахстан**

Земельные ресурсы – это сложный экономический, социально-экологический и политический объект управления.

Республика Казахстан расположена на Евразийском континенте с территорией в 272,5 млн. га. По площади земель она занимает девятое место в мире и при этом обладает огромными запасами природных и особенно энергетических ресурсов.

Мировой опыт показывает, что в современных условиях рыночной экономики требуется оптимальное сочетание жесткого государственного контроля за использованием и охраной земель и координация действий со стороны государственных органов субъектов земельных правоотношений с их экономической самостоятельностью и свободой их хозяйствования на земле.

Важность земельных преобразований для развития общества определяется тем, что земля как уникальное природное тело является основой жизни и деятельности народа, пространственным базисом социально-экономического развития, главным средством производства в сельском хозяйстве и естественной кладовой минерально-сырьевых ресурсов.

Невосполнимость и ограниченность земельных ресурсов ставят в большинстве случаев земельные вопросы во главу угла государственной политики страны.

И не случайно в стратегических документах – «Казахстан - 2030», послании Президента Н.А. Назарбаева народу Казахстана от 11 ноября 1997 года данный вопрос является одним из семи долгосрочных приоритетов Казахстана, то есть «государство в экономике должно играть существенную, но ограниченную роль, создавая законные рамки рынка, в котором первую скрипку играет частный сектор». При этом имеется в виду завершение создания правовой и нормативной базы, обеспечивающей оформление прав собственности, создание конкурентных рынков и надежных средств антимонопольного регулирования.

Институты частной собственности будут укрепляться за счет собственности на землю, а также создания такой юридической системы, которая защищает права собственности и выполнение контрактов. В связи с этим вопросы земельных преобразований, совершенствование земельного законодательства и укрепление законности в сфере земельных отношений становятся все более актуальными.

За годы независимости проведены структурные экономические преобразования, достигнуты определенные успехи в реализации экономических реформ, в том числе земельной реформы. К настоящему времени в Казахстане сформированы правовые и нормативные основы современной экономики, созданы национальные финансовые институты. Земельная реформа является составной частью общей политики государства по разгосударствлению и приватизации в экономике нашей страны.

Практическое проведение земельной реформы в республике базировалось на ряде важнейших принципов, соблюдение требований которых было направлено на обогащение глубины реформ, что способствовало успешному их проведению в жизнь.

Частная собственность на землю – это одно из обязательных условий функционирования рыночной экономики, а также гарантия привлечения инвестиций в ее реальный сектор.

При законодательном признании и гарантировании защиты и государственной собственности на землю, и частной, как показывает практика большинства стран мира, эффективность использования земельных ресурсов государства значительно выше. Данный факт вполне объективен в силу более рационального отношения к объекту частной собственности.

Глава государства неоднократно отмечал, что определение статуса собственности на землю предполагает учет не только экономической эффективности, но и соблюдение традиций, интересов казахстанского народа, судеб людей и высокую степень ответственности перед будущими поколениями. Поэтому для принятия окончательного решения необходимо было выслушать мнение и учитывать интересы каждого казахстанца. Необходимо учитывать, что не считаться с требованиями рыночной экономики, которую мы строим, также нельзя.

Идеи о введении частной собственности на землю в Казахстане высказывались практически с первых дней независимости. Но законодательно закреплять право частной собственности на землю в первые годы реформирования было нельзя по многим причинам.

Ключевой целью выбора нового хозяина земли является повышение эффективности землепользования. На плечи собственника земли ложатся серьезные проблемы – самостоятельное ведение производства, успешность которого зависит от умения собственника не только владеть, но и пользоваться, и распоряжаться землей. Новые собственники земли должны быть достаточно подготовленными менеджерами, качественно организующими производственный процесс, предполагающий рациональное использование земельных ресурсов. Государство, в свою очередь, для введения частной собственности на землю должно было создать соответствующие институты (службы регистрации земельных собственников, организация и методика определения цены земельных участков и др.).

Вполне объективно, что до 1995 года земля находилась исключительно в государственной собственности. В 1995 году, когда большая часть населения уже адаптировалась к рыночным преобразованиям экономики, был проведен референдум и конституционно закреплено право частной собственности на землю. Согласно Конституции Республики Казахстан от 30 августа 1995 года, в республике признается и равным образом защищается государственная и частная собственность на землю. Введение права частной собственности предполагало принятие соответствующего законодательного акта.

В декабре 1995 года Президент Казахстана издал Указ, имеющий силу Закона, «О земле», в котором законодательно были определены рамки введения частной собственности на землю, то есть определены основания, пределы и условия передачи земельных участков в частную собственность. Этот Указ стал первым и важным законодательным актом в сфере земельных отношений независимого Казахстана, открывающим путь к земельному рынку, в том числе и к рынку прав землепользования. Была признана возможной передача в частную собственность граждан республики земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства дачи и жилого дома. Кроме того, также была признана возможность передачи в частную собственность земельных участков негосударственным юридическим лицам, в том числе, иностранцам, для целей строительства.

Согласно данному указу, земли сельскохозяйственного назначения, как и земли оборонного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемые территории, земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, историко-культурное, рекреационное и лечебно-оздоровительное назначение, общего пользования в населенных пунктах, не могли находиться в частном владении.

Следует признать, что некоторые критики частной собственности на землю придавали вопросу излишнюю политизированность, утверждая, что введение частной собственности на землю в Казахстане противоречит историческим устоям и традициям казахского народа и может привести к социальному взрыву. По их мнению, неизбежны переделы собственности, которые могут стать причиной земельных конфликтов. Однако время доказало несостоятельность этих опасений и были продолжены работы по дальнейшему совершенствованию земельного законодательства.

Временное пользование землей хозяйствующими субъектами, не имеющими фиксированные и защищенные законом границы земель, не может обеспечить привлечения долгосрочных инвестиций, особенно в сельскохозяйственный сектор. Кроме того, необходимо было стимулировать привлечение долгосрочных инвестиций в реальный сектор экономики. При частной собственности на землю экономика приобретает недостающий механизм ипотечного кредитования.

При проведении государством соответствующего контроля над целевым использованием частных земель, ликвидацией возможности осуществления спекулятивных операций с землей, стимулирующем налогообложении частная собственность на землю будет обладать рядом существенных преимуществ в землепользовании по сравнению с государственной собственностью на данный ресурс. Частная собственность на землю будет способствовать более быстрому формированию рынка земли в Казахстане.

Практика большинство стран с рыночной экономикой показала целесообразность передачи земельных участков в частную собственность. «Реальная собственность» на землю означала нахождение земельного участка во владении, пользовании и распоряжении одного лица или нескольких лиц. Она давала возможность собственнику производить гражданско-правовую сделку с земельным участком, т.е. куплю-продажу, передачу другому лицу, мену и залог без государственных ограничений. Этот принцип распоряжения был заложен еще в Гражданском кодексе Наполеона от 1804 года, где было сказано о собственности, как праве пользования и распоряжения вещами наиболее абсолютным образом. Здесь, во все времена и во всех случаях государственного строительства, государству отводится роль «регулятора», который был в праве ограничивать, запрещать и приостанавливать деятельность собственников земли для обеспечения государственной и общественной безопасности с целью охраны и рационального использования земельных ресурсов. Государственное регулирование земельных отношений с правом частной собственности во многих странах Западной Европы осуществляется путем зонирования категорий землепользования. Зонирование – определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования.

Сельскохозяйственное зонирование в Соединенных Штатах Америки учитывает также факторы, плотности населения и промышленности. Развитие этих факторов весьма ограничивается для сохранения высокоплодородных земель сельскохозяйственного назначения. На них заранее определяется допустимая плотность населения, строительство односемейных домов и ограничивается строительство промышленных предприятий, пагубно отражающихся на росте и развитии сельскохозяйственных культур. В Италии на густонаселенных территориях, с целью социальной справедливости ограничивается частная собственность на землю. В связи с чем, устанавливается максимальная площадь земельных участков по административным делениям и сельскохозяйственным зонам.

Вполне объективно, что до 1995 года земля находилась исключительно в государственной собственности. В 1995 году, когда большая часть населения уже адаптировалась к рыночным преобразованиям экономики, был проведен референдум и конституционно закреплено право частной собственности на землю. Согласно Конституции Республики Казахстан от 30 августа 1995 года, в республике признается и равным образом защищается государственная и частная собственность на землю. Введение права частной собственности предполагало принятие соответствующего законодательного акта.

Дальнейшее развитие рыночной экономики и появление новых аспектов в земельных отношениях требовало принятия нового земельного законодательства, более проработанного с учетом сложившейся ситуации и перспективного функционирования рыночной экономики.

После почти пятилетних дебатов по введению частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения 20 июня 2003 г. принят новый Земельный кодекс РК, который предусматривает возможность передачи этих земель в частную собственность.

Для обеспечения его реализации Правительством принято около двух десятков постановлений в развитие отдельных положений Кодекса. Кодексом закреплено право граждан на частную собственность в отношении земли. Это неизбежно должно привести к капитализации экономических отношений не только на селе, но и в других сферах экономики страны. Был дан серьезный толчок к формированию класса собственников земли, который впоследствии станет главной силой развития сельского хозяйства республики, что, в свою очередь, также окажет влияние на развитие нефтегазового сектора страны. Такие возможности в Казахстане имеются.

Однако следует отметить, что ни один нормативно-правовой акт в своем первозданном виде не в силах регулировать весь спектр земельных правоотношений. Законодатель не успевает за бурным развитием социальных и экономических взаимоотношений в обществе. В следствие чего является закономерностью внесение изменений в кодексы и законы. Не является исключением и Земельный кодекс, в который с момента его принятия были внесены существенные изменения, в том числе и последние от 13 февраля 2009 года, продиктованные сложной мировой экономической обстановкой и мировым кризисом.

В целях разъяснения судебной практики Верховным Судом РК было принято Нормативное постановление от 16 июля 2007 года «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства», в котором определяются особенности подготовки и рассмотрения гражданских дел, связанных с земельными спорами, вопросы полномочий местных исполнительных органов и других государственных органов и т.д.

Переход от социалистической системы государственного строительства к рыночной требует всемерного расширения и развития различных форм собственности, в т.ч. частной, на различные объекты общественных отношений . Но такой цивилизованный процесс демократизации должен быть эволюционным и регулироваться государством. Лишь государство может всецело организовать охрану и рациональное использование земельного фонда страны, с учетом конституционных принципов национальной безопасности.

За годы осуществления земельной реформы в республике по существу создан новый земельный строй, основанный на разных формах собственности на землю, многообразных видов права землепользования, на вовлечении земельных участков и права землепользования в рыночные отношения, на платности землепользования. Результатом реформирования земельных отношений в республике стала отмена исключительной монопольной государственной собственности на землю.

Поэтому, рассматривая землю как естественную кладовую минерально-сырьевых ресурсов, необходимо отметить, что вопросы недропользования непосредственно связаны с земельным законодательством.

Осуществление операции по недропользованию, в соответствии с законодательством, возможно только после оформления земельных участков. При этом создание условий для устойчивого землепользования при недропользовании является одним из важнейших моментов для стабильной работы недропользователей.

Основным законодательным актом в сфере недропользования является Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, «О недрах и недропользовании», которым практически не установлены какие-либо особенности по предоставлению земель для этих целей, а также особенности использования их. В этой связи имеются некоторые разночтения норм земельного законодательства и законодательства о недрах.

Так, в соответствии с Указом о недрах все виды операции по недропользованию, за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых для собственных нужд на земельных участках, принадлежащих недропользователю на праве частной собственности или постоянного землепользования, осуществляются на основе временного и возмездного недропользования. В этой связи, как правило, земельные участки для указанных целей предоставляются на праве временного возмездного землепользования на срок действия соответствующего контракта , хотя такое ограничение по срокам землепользования не установлено ни земельным законодательством, ни законодательством о недропользовании.

Согласно данному законодательному акту о недрах, областные исполнительные органы предоставляют недропользователю земельный участок в размере, определенном контрактом, при котором пространственные параметры оформляемые земельного участка должны ограничиваться территорией, фактически используемой им с нарушением земной поверхности, в пределах сроков фактического использования его.

Кроме того, Законом Республики Казахстан от 11 августа 1999 года Указ о недрах был дополнен двумя статьями, которые посвящены вопросам сервитута при недропользовании. До этого момента в Указе о недрах данный вопрос не рассматривался.

Сервитут – это право физических и юридических лиц на ограниченное целевое пользование частью участка недр, предоставленного другим лицам для проведения разведки, добычи, совмещенной разведки и добычи либо строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с разведкой и добычей в случаях, предусмотренным законодательством.

При этом сервитут может быть предоставлен заинтересованному лицу только в случае, если правомерное осуществление деятельности таким лицом невозможно без его предоставления, либо приводит к чрезмерным затратам.

Предоставление сервитута на часть участка недр, который ранее был предоставлен другому лицу для проведения операции по недропользованию, осуществляется путем оформления горного отвода государственным органом по использованию и охране недр по согласованию с компетентным органом.

В то же время вопросы совместного использования недр регулируются Указом о недрах, и данный вид деятельности не может рассматриваться как разновидность сервитута.

Регулирование отношений, связанных с предоставлением права на добычу общераспространенных полезных ископаемых, соответственно осуществляется специальным законодательством, то есть законодательством о недропользовании. Полный перечень общераспространенных полезных ископаемых определен постановлением Правительства РК от 17 мая 1996 года № 64.

Следует отметить, что Указом о недрах регламентируется понятие двух возможных видов недропользования на добычу общераспространенных полезных ископаемых. Добыча общераспространенных полезных ископаемых для общественных нужд, осуществляемые на земельном участке, находящемся в собственности, либо на праве постоянного или временного недропользования без намерения последующего совершения сделок в отношении добытых общепринятых полезных ископаемых, либо подземных вод, и добыча общераспространенных ископаемых в коммерческих целях.

Рассматриваемые вопросы землепользования и недропользования позволяют сделать вывод, что урегулирование этих двух сфер отношений еще не полностью скорреспондированы друг с другом.

В этой связи следует отметить опыт работы ТОО «Тенгизшевройл» в части правового регулирования земельных отношений при недропользовании, в результате чего были выявлены значительные издержки существующего законодательства в этой сфере. Опыт работы этой компании заслуживает внимания и может быть использован другими недропользователями.

Несмотря на «видимый» конституционный суверенитет бывших Союзных республик, они не имели независимую национальную правовую базу, регулирующую земельные отношения с учетом местных природно – социально – экономических условий. Принятие 13 декабря 1968 года «Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» закрепило единую правовую базу распределения, владения и использования земельных ресурсов по всему пространству Союза. Земля, являясь исключительной собственностью государства, может находиться в его распоряжении через уполномоченные органы власти и управления.

«Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» от 28 февраля 1990 года несколько изменили положение о государственном суверенитете Республики Казахстан на право землепользования. Но этот закон не дал возможности развития различных форм собственности на землю.

Обретение Казахстаном государственной независимости привело к разработке самостоятельных правовых основ регулирования земельных отношений с учетом менталитета, национального признака и природно-экономических условий. Введение и функционирование институтов частной собственности обеспечивалось, в первую очередь, за счет развития института частной собственности на землю, а также создания такой юридической системы, которая защищает права собственности и выполнение контрактов. В связи с этим вопросы земельных преобразований, совершенствование земельного законодательства и укрепление законности в сфере земельных отношений становились все более актуальными.

Нормы национального земельного законодательства были направлены на охрану и рациональное использование земельных ресурсов. Земля, являясь объектом естественной природы, служила основным средством жизни граждан и фактором национальной безопасности.

Земельная реформа и перестройка государственного социально-экономического управления происходила на основе развития независимости и демократизации земельных отношений , расширения прав собственников земли и землепользователей, устранения командно-административного метода организации землепользования и землеустройства. Развитие национального земельного законодательства дало возможность реализации различных форм собственности и хозяйствования на земле. Изменился весь спектр распределения, владения, использования и аренды земли.

Так, например, согласно ст. 3 Конституционного закона «О государственной независимости Республики Казахстан » от 16 декабря 1991 года земельное пространство республики перешло в исключительную собственность Республики Казахстан . Это положение было закреплено в ст. 6 пункт 3 Конституции Республики Казахстан от 30 августа 1995 года. Но земля, в отличие от недр, воды, растительного и животного мира могла быть предметом частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законодательством.

**Заключение**

Анализируя земельное законодательство Казахстана , хотелось бы отметить, что складывающиеся правоотношения значительно опережают развитие земельного законодательства. В связи этим актуально стоит вопрос о его совершенствовании. Многими учеными и юристами-практиками поднимается проблема регулирования земельных отношений в условиях рыночных преобразований в обеспечении социальной справедливости и конкурентности в сфере землепользования. Земельный кодекс РК, провозглашая равную защиту всех субъектов земельных отношений, дает определенные преимущества крупным землевладельцам и землепользователям, в то же время предоставляет государственным чиновникам серьезные рычаги в управлении земельными ресурсами и регулировании различных аспектов земельных отношений. Это порождает потенциальную возможность совершения правонарушений. В процессе совершенствования земельного законодательства хотелось бы увидеть четкие правовые критерии публичных и частных интересов в сфере земельных отношений. Отсутствие таких критериев дает юридическую возможность реализации различных интересов под видом обеспечения публичного земельно-правового интереса. Речь идет о широком круге норм, регулирующих вопросы возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений, распределения и перераспределения земельных ресурсов. Положительное влияние на совершенствование земельных отношений мог бы стать общественный контроль на всех стадиях землеустроительного процесса и во всех сферах регулирования земельных отношений. Только он способен в полной мере обеспечивать реализацию публичных земельных интересов.

Закрепленный в Земельном кодексе РК принцип обеспечения информацией о состоянии земель и ее доступности не в полной мере обеспечен правовой регламентацией и надлежащим организационным оформлением. Организационно-правовой формой такого контроля могла бы быть независимая от органов власти многоуровневая, разветвленная, организационно продуманная и материально обеспеченная система народного контроля. Его представители могли бы успешно решать задачи при проведении экспертиз предложений и проектов зонирования земель и программ, проектов и схем по рациональному использованию земель во всех административно-территориальных единицах республики, принимать участие в определении критериев оценки кадастровой стоимости земельных участков, конкретных понижающих и повышающих коэффициентов в зависимости от местных условий, разработке методик всех видов компенсационных выплат, проводить общественную экспертизу экологических проектов, участвовать в земельных торгах и аукционах и т.п.

**Задачи:**

**Вариант № 1**

Жакеев работает главным агрономом кооператива "Дружба" Килийского района. В январе 2002 года он перешел на работу в районное управление сельского хозяйства на должность главного агронома, и тогда же переехал в райцентр. Приусадебный участок Ж. передал в пользование кооператива. Однако он обратился в суд с иском о взыскании стоимости 60 кустов винограда, который был посажен им в 1996 году. Истец определил стоимость одного куста в 850 тенге.

Прокурор в судебном заседании поддержал исковые требования Жакеева, однако с оценкой стоимости виноградника не согласился, т.к. распоряжением председателя кооператива стоимость компенсации за один куст винограда установлена в размере 130 тенге.

1. Обосновано ли заключение прокурора по иску Жакеева?
2. Рещите дело
3. Каков порядок и условия возмещения убытков собственникам земли и землепользователям?

**Решение:**

Заключение прокурора по иску Жакеева обоснованы, согласно статьи 166 п.2 п.п.2 Земельного кодекса РК:

Статья 166. Порядок возмещения убытков

1. Убытки собственнику или землепользователю возмещаются за счет их причинителя.

Убытки, причиненные собственнику или землепользователю в результате издания не соответствующего законодательству акта органа государственной власти, иного государственного органа, а также действиями (бездействием) должностных лиц этих органов, подлежат возмещению Республикой Казахстан или соответственно административно-территориальной единицей.

2. При определении размера компенсации в нее включаются:

1) рыночная стоимость земельного участка или права землепользования;

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, 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.

3. Определение убытков, причиненных собственникам или землепользователям при изъятии земельного участка, а также размер их компенсации устанавливаются соглашением сторон.

4. При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, природоохранных, противоэрозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки могут определяться исходя из стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ.

5. Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при заполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и другие), могут определяться суммой единовременных затрат на проектно-изыскательские работы, строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, очистку дна водохранилищ, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

6. При определении убытков (затрат), необходимых для восстановления ухудшенного качества земель, могут включаться затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель.

7. При несогласии собственника земельного участка или землепользователя с решением, влекущим прекращение права собственности или землепользования, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке. При рассмотрении спора решаются также все вопросы возмещения собственнику или землепользователю причиненных убытков.

**Вариант № 2**

На береговой полосе реки, проходящей по территории кооператива, речное пароходство возвело временные зимовочные помещения, организовало ремонтные работы, связанные с авариями судов и плотов.

Правление кооператива потребовало прекращение самовольного занятия земель и самовольного строительства на береговой полосе. Пароходство отклонило претензии кооператива, указав, что береговая полоса находится вне землепользования кооператива.

1. Решите дело.
2. Каков режим береговой полосы?
3. Правовой режим земель транспорта.

**Решение:**

Береговая полоса проходящая по территории кооператива находится вне его компетенции. Пароходство имело право отклонить претензию кооператива, но должны разместить сооружения обеспечивающие охрану водной среды от загрязнения.

Берег реки это не водохозяйственное понятие.

От уреза воды отсчитывается водоохранная зона водного объекта. Ее ширина варьируется от 50 до 200 м в зависимости от удаления от истока. В ее состав входят:

береговая полоса от 5 до 20 м;

прибрежная полоса от 30 до 50 м

В пределах береговой полосы водного объекта строительство не возможно, так как оно нарушает право других граждан на свободный доступ к реке. В границах водоохраной зоны допускается размещение хозяйственных объектов, при условии оборудования таких объектов, сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод, соблюдении ограничений наложенных на хозяйственную деятельность в черте водоохранных зон и прибрежных защитных полос водным законодательством.