

Всем нашим клиентам и друзьям

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО относительно изменений и дополнений в Земельный Кодекс РК

4 мая 2018 года был принят Закон № 151-VI "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений" (далее – "**Закон**"). 21 мая 2018 года Закон был введен в действие. Предлагаем Вашему вниманию обзор основных изменений и дополнений, внесенных Законом в Земельный кодекс Республики Казахстан (далее – "**РК**").

1. Введение определения понятия "земельная комиссия", регулирование вопросов формирования состава земельной комиссии и её деятельности

В соответствии с изменениями, внесенными Законом, было введено определение понятия "*земельная комиссия*", под которой понимается коллегиальный орган при местном исполнительном органе, который занимается рассмотрением вопросов о предоставлении прав на земельные участки (включая определение победителя конкурса по предоставлению права землепользования для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства), об изменении целевого назначения земельных участков и о переводе земель водного фонда в земли других категорий (пп. 12-1) ст. 12 Земельного кодекса).

В состав земельной комиссии включаются представители соответствующих местных исполнительных и представительных органов, общественных советов, Национальной палаты предпринимателей РК и других государственных органов РК. Заседания земельной комиссии обязательно фиксируются с помощью средств аудио-, видеозаписи.

Заключение земельной комиссии должно быть оформлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента передачи в земельную комиссию предложения о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению.

Срок действия положительного заключения земельной комиссии составляет 1 (один) год со дня его принятия, за исключением земельных участков, предоставляемых для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства (далее совместно – "**земельные участки для с/х производства**"). Пропуск годичного срока является основанием для принятия местным исполнительным органом решения об отказе в предоставлении права на земельный участок.

Мы не обнаружили в Законе положения, касающиеся срока действия положительного заключения земельной комиссии для предоставления земельных участков с/х производства. По мнению представителя управления земельных отношений, вышеуказанное исключение в Законе, скорее всего, было сделано по ошибке.



2. Регламентирование порядка предоставления земельных участков для с/х производства

В соответствии с Законом, Земельный кодекс был дополнен статьей 43-1, детально регламентирующей порядок предоставления земельных участков для с/х производства, осуществляемого на основе конкурса. Местный исполнительный орган организует и проводит конкурс, в том числе согласовывает перечень земельных участков, выставляемых на конкурс, осуществляет публикацию извещения о проведении конкурса в периодических печатных изданиях, на интернет-ресурсе и специальных информационных стендах государственных органов.

Прием заявок на участие в конкурсе осуществляется по истечении 30 календарных дней со дня первой публикации извещения, а в случае проведения повторного конкурса - по истечении 15 календарных дней. Заявка на участие может быть подана как на бумажном носителе, так и посредством веб-портала "электронного правительства".

Итоги конкурса подводятся на следующий день после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе и оформляются протокольным решением земельной комиссии, которое направляется местному исполнительному органу для принятия решения о предоставлении права аренды земельного участка с/х назначения. На основании принятого решения о предоставлении права аренды земельного участка с/х назначения в течение 3 (трех) рабочих дней подготавливается проект договора аренды.

По результатам заключенного договора аренды земельного участка с/х назначения проводится мониторинг использования земель с/х назначения, в том числе исполнения победителем принятых обязательств по использованию земель:

- первые 5 лет аренды ежегодно;
- в последующие периоды: на орошаемых сельскохозяйственных угодьях - каждые 3 года, на неорошаемых сельскохозяйственных угодьях - каждые 5 лет.

Положительные результаты мониторинга использования земель с/х назначения являются основанием для принятия решения о продлении срока действия договора аренды земельного участка с/х назначения.

В соответствии с изменениями, внесенными Законом, земельный участок для с/х назначения подлежит принудительному изъятию, если земельный участок не используется по назначению в течение 2 (двух) лет подряд с момента первоначального выявления факта неиспользования.

3. Установление запретов и ограничений на передачу в частную собственность и аренду земельных участков, расположенных в пограничной полосе Государственной границы РК

Земельные участки, расположенные в пограничной полосе Государственной границы РК, не предоставляются в частную собственность и во временное землепользование. При этом, допускается использование сельскохозяйственных угодий, расположенных в пределах пограничной полосы Государственной границы РК, населением для выпаса сельскохозяйственных животных личного подворья и сенокошения без права возведения каких-либо зданий (строений, сооружений) (п. 1-1 ст. 23 Земельного кодекса).

Земельные участки, расположенные в пограничной зоне Государственной границы РК, не могут принадлежать на праве собственности иностранцам, лицам без гражданства, гражданам РК, состоящим в браке (супружестве) с иностранцами или лицами без гражданства, а также иностранным юридическим лицам и юридическим лицам РК с иностранным участием. При заключении брака (супружества) гражданами РК с

иностранцами или лицами без гражданства право собственности на земельные участки, расположенные в пограничной зоне и пограничной полосе Государственной границы РК, подлежит переоформлению или отчуждению согласно порядку, установленному Земельным кодексом (п. 4 ст. 23 Земельного кодекса).

Земельные участки с/х назначения, расположенные в пределах пограничной зоны Государственной границы РК, предоставляются на праве аренды гражданам РК, за исключением граждан РК, состоящих в браке (супружестве) с иностранцами или лицами без гражданства, и юридическим лицам РК без иностранного участия.

4. Регламентирование порядка размещения информации в СМИ о предоставленных земельных участках

До 2014 года информация о собственниках объектов недвижимости и технических характеристиках объектов недвижимости была доступна третьим лицам и могла быть получена электронным способом на портале "электронного правительства" или путем обращения с письменным запросом в уполномоченный орган. Однако, начиная с 2014 года доступ третьим лицам был закрыт, и вышеуказанные сведения могли быть получены только по запросу собственника недвижимости или компетентных органов (правоохранительных, судебных и т.д.).

В соответствии с изменениями, внесенными Законом, местные исполнительные органы обязаны размещать информацию со списками лиц, получивших земельный участок, с указанием основания предоставления земельного участка, целевого назначения, площади, места расположения, вида права, срока аренды на специальных информационных стендах в местах, доступных для населения, а также путем опубликования на своем интернет-ресурсе и интернет-ресурсе соответствующего уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения ежемесячно, а в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории соответствующей административно-территориальной единицы - не реже 1 (одного) раза в квартал.

Таким образом, информация о новых правообладателях земельных участков и технических характеристиках земельных участков стала публичной, поскольку теперь с ней сможет свободно ознакомиться любое лицо без направления какого-либо специального запроса.

5. Изменения, касающиеся залога права землепользования

Общий запрет на сделки с правом временного краткосрочного возмездного и временного безвозмездного землепользования дополнен еще одним исключением – такое право в соответствии с изменениями, внесенными Законом в ст. 77 Земельного кодекса, может передаваться в залог Фонду гарантирования жилищного строительства для получения гарантии в соответствии с законодательством РК о долевом участии в жилищном строительстве.

Если в связи с данным Информационным письмом у Вас появятся какие-либо дополнительные вопросы, мы будем рады предоставить более подробную информацию.

С уважением,
Юридическая фирма AEQUITAS