

27 января 2015 года

Нашим клиентам и друзьям

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

относительно изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан по вопросам кардинального улучшения предпринимательской деятельности

В настоящем Информационном меморандуме мы кратко изложили основные изменения в Земельный кодекс Республики Казахстан (далее – «Земельный кодекс» и «РК» соответственно), введенные Законом от 29 декабря 2014 года.¹ Изменения вступили в юридическую силу 01 января 2015 года.

1. Принудительное изъятие земельных участков

1.1. Отмена правила о принудительном изъятии земельных участков у собственников-граждан РК

Законом отменено положение о принудительном изъятии земельного участка, находящегося в частной собственности граждан РК, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в случае неиспользования земельного участка по целевому назначению.

1.2. Срок обязательного использования земельного участка

В отношении земельных участков, предназначенных для строительства, увеличен срок (с 2 до 3 лет) для обязательного использования земельного участка (если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией на объект строительства). Данное требование не касается граждан РК, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, владеющих земельными участками на праве собственности.

Истечение срока для обязательного использования (освоения) земельного участка начинается со дня принятия решения о его предоставлении. Исключение составляют земельные участки землепользователей для строительства индивидуального жилого дома на неподготовленных площадках. Срок использования (освоения) таких земельных участков исчисляется с момента обеспечения его соответствующей инженерной (коммунальной) инфраструктурой.

¹ Закон РК № 269-V от 29 декабря 2014 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам кардинального улучшения условий для предпринимательской деятельности в РК» (далее по тексту меморандума – «Закон»).



1.3. Предписание о принятии мер по использованию земельного участка по назначению

Закон предусматривает, что в случае неиспользования земельного участка по целевому назначению в срок, предусмотренный Земельным кодексом, собственнику земельного участка или землепользователю предъявляется предписание и предоставляется срок в один год для принятия мер по использованию земельного участка по назначению.

Предписание регистрируется как обременение права на земельный участок в реестре зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

1.4 Реестр лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки

Закон предусматривает формирование и ведение реестра лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки.

Сведения из реестра используются при принятии решения о предоставлении земельного участка. Так, не допускается предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, находящимся в реестре лиц, у которых земельные участки принудительно изъяты (на основании вступившего в законную силу решения суда за нарушение использования земельных участков).

Сведения, содержащиеся в реестре, исключаются по истечении трех лет со дня вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии земельного участка.

2. Запрет изменения целевого назначения

Закон устанавливает запрет на изменение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения, для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, за исключением случаев расширения земель населенных пунктов в соответствии с генеральными планами (или их заменяющей схемы развития и застройки населенных пунктов с численностью до пяти тысяч человек).

К сожалению, данная норма Закона сформулирована не совсем удачно, в связи с чем не ясно касается ли такой запрет всех трех перечисленных видов целевого назначения или же речь идет только о запрете изменения земель сельскохозяйственного назначения на два других вида целевого назначения.

3. Использование земельного участка для возведения жилого дома

Законом четко обозначена возможность возведения жилого дома, а также хозяйственно-бытовых построек на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства.

4. Срок землепользования для иностранных лиц

Законом увеличен максимальный срок аренды (с 10 до 25 лет) земель сельскохозяйственного назначения для иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, а также юридических лиц, в уставном капитале которых иностранное участие составляет более 50 процентов.

В случае возникновения у вас вопросов по применению новых положений Земельного кодекса мы будем рады предоставить необходимые консультации.

С уважением,

Юридическая фирма ÆQUITAS