

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

от 20 июня 2003 года N 442-III

## Раздел I. Основные положения

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Земельный фонд Республики Казахстан

1. Земельный фонд Республики Казахстан в соответствии с целевым назначением подразделяется 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, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием земель (территории).

3. На территории Республики Казахстан по природным условиям выделяются следующие зоны:

- 1) лесостепная;
- 2) степная;
- 3) сухостепная;
- 4) полупустынная;
- 5) пустынная;
- 6) предгорно-пустынно-степная;
- 7) субтропическая пустынная;
- 8) субтропическо-предгорно-пустынная;
- 9) среднеазиатская горная;
- 10) южно-сибирская горная.

#### Статья 2. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую

Отнесение земель к категориям, указанным в статье 1 настоящего Кодекса, а также перевод земель из одной категории в другую в связи с изменением их целевого назначения производятся государственными органами в пределах их компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 3. Собственность на землю**

Земля в Республике Казахстан находится в государственной собственности. Земельные участки могут находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом.

### **Статья 4. Принципы земельного законодательства**

Земельное законодательство Республики Казахстан основывается на следующих принципах:

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

### **Статья 5. Задачи земельного законодательства**

Задачами земельного законодательства Республики Казахстан являются: установление оснований, условий и пределов возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельный участок и права землепользования, порядка осуществления прав и обязанностей собственников земельных участков и землепользователей; 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 физических и юридических лиц и государства; создание и развитие рынка недвижимости; укрепление законности в области земельных отношений.

### **Статья 6. Земельное законодательство**

1. Земельное законодательство в Республике Казахстан основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из настоящего Кодекса и принимаемых в соответствии с ним нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Отношения по использованию и охране недр, вод, атмосферного воздуха, лесов и иной растительности, животного мира, объектов окружающей среды, имеющих особую экологическую, научную и культурную ценность, особо охраняемых природных территорий регулируются специальным законодательством Республики Казахстан.

3. Осуществление субъектами земельных отношений принадлежащих им прав не должно наносить вред земле как природному ресурсу и иным объектам окружающей среды, а также правам и законным интересам других лиц.

4. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством Республики Казахстан, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством Республики Казахстан, законодательством Республики Казахстан о недрах, о растительном и животном мире, особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды.

5. Установленные законами права физических и юридических лиц не могут ограничиваться актами государственных органов.

6. Иностранцы, лица без гражданства, а также иностранные юридические лица пользуются правами и несут обязанности в земельных правоотношениях наравне с гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или другими законодательными актами Республики Казахстан.

7. Право землепользования других государств на территории Республики Казахстан возникает в соответствии с международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан.

## **Статья 7. Международные договоры**

Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, применяются правила указанного договора. Международные договоры, ратифицированные Республикой Казахстан, к земельным отношениям применяются непосредственно, кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание законодательного акта.

## **Статья 8. Зонирование земель**

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

2. Организацию зонирования земель на районном уровне и в городах областного значения осуществляют соответствующие исполнительные органы районов и городов областного значения. Проект (схема) зонирования земель утверждается соответствующими представительными органами района и города областного значения.

3. На основании материалов по зонированию земель районов и городов областного значения областные (городов Астаны и Алматы) территориальные органы по управлению земельными ресурсами совместно с местными органами по охране окружающей среды, архитектуры и градостроительства и другими заинтересованными органами по поручению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа организуют и обеспечивают разработку проектов (схем) зонирования земель на областном (городском) уровне, включающих классификатор целевого назначения, и вносят их на утверждение областным (городов Астаны и Алматы) представительным органам.

4. Целевой режим использования территории, определенный при зонировании земель, утверждается в порядке, предусмотренном пунктами 2 и 3 настоящей статьи, является для субъектов земельных правоотношений обязательным.

5. Зонирование земель проводится по решению местных исполнительных органов и осуществляется за счет средств местного бюджета.

## Статья 9. Платежи за землю

1. Земельные участки, находящиеся в собственности, постоянном землепользовании или первичном безвозмездном временном землепользовании, облагаются земельным налогом в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

2. За земельные участки, предоставленные государством во временное возмездное землепользование (аренду), взимается плата за пользование земельными участками.

Порядок исчисления и уплаты в доход местного бюджета платы за пользование земельными участками определяется в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

При предоставлении на территории Республики Казахстан земельного участка в аренду другим государствам размер платы за пользование земельными участками определяется международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан.

3. Предоставление земельных участков из государственной собственности в частную производится на возмездной основе путем продажи единовременно либо в рассрочку по решению местного исполнительного органа, за исключением случаев, когда земельный участок предоставляется в собственность на безвозмездной основе:

1) гражданам Республики Казахстан - собственникам жилых помещений как идеальная доля в объектах кондоминиумов;

2) гражданам Республики Казахстан для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства в пределах установленных норм;

3) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности на земельный участок (далее - плата за земельные участки) или права временного возмездного землепользования (далее - плата за продажу права аренды) исчисляется на основе кадастровой (оценочной) стоимости, рассчитываемой по базовым ставкам платы за земельные участки с применением поправочных коэффициентов.

4. Средства, поступающие от продажи государством земельных участков сельскохозяйственного назначения в частную собственность, зачисляются в Национальный фонд и используются в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

5. При изменении целевого назначения земельного участка, безвозмездно предоставленного для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, собственник земельного участка обязан выплатить в доход местного бюджета сумму, равную кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, предусмотренной законодательством Республики Казахстан для измененного целевого назначения.

6. Земельные участки и право землепользования в виде государственных натуральных грантов предоставляются инвестору в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством Республики Казахстан об инвестициях.

Решение исполнительного органа о предоставлении земельного участка в качестве натурального гранта принимается на основании решения уполномоченного органа по инвестициям.

7. При продаже или сдаче в аренду собственником земельного участка, продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, а также при сдаче им земельного участка в аренду вторичным землепользователям размер, сроки и форма платы за земельные участки определяются договорами купли-продажи или имущественного найма в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

#### **Статья 10. Базовые ставки платы за земельные участки и кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка**

1. Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размер платы за продажу права аренды устанавливаются Правительством Республики Казахстан. При этом ставки платы за пользование земельными участками устанавливаются не ниже размеров ставок земельного налога.

Плата за продажу права аренды устанавливается дифференцированно от кадастровой (оценочной) стоимости конкретного земельного участка.

2. Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется территориальным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, предоставляемые на возмездной основе в частную собственность государством, с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляется территориальным органом по управлению земельными ресурсами актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

Базовые ставки платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность в населенных пунктах (поселки и сельские населенные пункты), расположенных в пригородной зоне городов Астаны, республиканского значения, областных центров и курортной зоне, увеличиваются в два раза.

3. Кадастровая (оценочная) стоимость дополнительных земельных участков, предоставляемых гражданам Республики Казахстан в частную собственность для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства сверх установленных норм бесплатной передачи, определяется исходя из базовых ставок платы за земельные участки сельских населенных пунктов, наиболее близко расположенных к оцениваемым участкам.

4. По земельным участкам, расположенным за пределами черты населенных пунктов, предоставленным (предоставляемым) гражданам и негосударственным юридическим лицам под застройку или застроенным зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений и сооружений) в соответствии с их назначением, кадастровая (оценочная) стоимость определяется исходя из размера десяти процентов от базовых ставок платы за земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для указанных целей в городах областного значения.

5. При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи, применяются поправочные коэффициенты за удаленность этих участков от центров сферы обслуживания в соответствии с подпунктом 3) пункта 4 статьи 11 настоящего Кодекса.

## **Статья 11. Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки**

1. Поправочные коэффициенты и границы зон в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах утверждаются решением районного представительного органа по предложению районного исполнительного органа, а в городах областного значения (городах Астане и Алматы) - областным (городов Астаны и Алматы) представительным органом по предложению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа.

При этом предельный (максимальный) размер повышающего или понижающего коэффициента не должен превышать двукратный размер.

2. При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, предоставляемых государством для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты (повышающие или понижающие) в зависимости от качественного состояния земельного участка, его местоположения, водообеспеченности, удаленности от центров обслуживания.

3. Качественное состояние земельного участка по видам угодий и типам почв устанавливается на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий:

1) для определения стоимости земельного участка, используемого в составе пашни, в зависимости от его мелиоративного состояния и уклона поверхности применяются следующие поправочные коэффициенты:

мелиоративное состояние земель:

хорошее (почвы незасоленные и несолонцеватые, некаменистые, незеродированные; глубина залегания грунтовых вод: пресных - более 3 м, минерализованных - более 6 м) - 1,2;

удовлетворительное (почвы слабозасоленные, слабосолонцеватые, слабокаменистые, слабоэродированные; глубина залегания слабоминерализованных грунтовых вод 3-6 м) - 0,9;

неудовлетворительные (почвы средне- и сильнозасоленные, средне- и сильносолонцеватые, каменистые, средне- и сильноэродированные; глубина залегания грунтовых вод с минерализацией более 1 г/л - менее 3 м) - 0,6;

уклон поверхности:

до 1 градуса - 1; от 1 до 3 градусов - 0,98; от 3 до 5 градусов - 0,96; от 5 до 7 градусов - 0,93; более 7 градусов - 0,86;

2) для определения стоимости земельных участков, используемых в составе естественных кормовых угодий (сенокосы, пастбища), в зависимости от их качественного состояния и уклона поверхности участка применяются следующие поправочные коэффициенты:

улучшенные сенокосы и пастбища:

коренного улучшения; с подсевом многолетних трав - 1,2;

поверхностного улучшения без изменения видового состава растительного покрова - 1,1;

состояние земель, занятых сенокосами:

хорошее (земельный участок незасоренный, незакустаренный, незалесенный, некаменистый с хорошо выраженными признаками зональной растительности) - 1,2;

удовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный, залесенный, каменистый с нарушениями зональной структуры растительного покрова. Указанные признаки проявляются на площади до 40 процентов территории) - 0,9;

неудовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный, залесенный, каменистый с нарушениями зональной структуры растительного покрова. Указанные признаки проявляются на площади свыше 40 процентов территории) - 0,7;

уклон поверхности:

до 3 градусов - 1; от 3,1 до 6 градусов - 0,95; от 6,1 до 10 градусов - 0,9; от 10,1 до 20 градусов - 0,85; более 20 градусов - 0,5;

состояние земель, занятых пастбищами:

хорошее (земельный участок незасоренный, незакустаренный (непоедаемыми кустарниками), незалесенный, некаменистый с хорошо выраженными признаками зональной растительности) - 1,2;

удовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками), залесенный, каменистый с нарушениями зональной структуры растительного покрова, наличием сильносбитых пастбищ, оголенных солончаков, солонцов, такыров. Указанные признаки проявляются на площади до 40 процентов территории) - 0,9;

неудовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками), залесенный, каменистый с нарушениями зональной структуры растительного покрова, наличием сильносбитых пастбищ, оголенных солончаков, солонцов, такыров. Указанные признаки проявляются на площади более 40 процентов территории) - 0,6;

уклон поверхности:

до 12 градусов - 1; от 13 до 20 градусов - 0,8; свыше 20 градусов - 0,6.

4. Для определения стоимости земельных участков в зависимости от обводненности земельного участка, его местоположения по отношению к хозяйственному центру, удаленности земельного участка от центров сферы обслуживания применяются следующие поправочные коэффициенты:

1) обводненность (водообеспеченность) земельного участка:

обводненные - 1,2; необводненные - 0,8;

2) местоположение земельного участка по отношению к хозяйственному центру, в километрах:

до пяти - 1,2; от 5 до 10 - 1; от 10 до 20 - 0,9; от 20 до 30 - 0,8; свыше 30 - 0,7;

3) удаленность земельного участка от центров обслуживания в зависимости от качества дорог:

Расстояние, км	Дороги с твердым покрытием	Дороги с щебеночным покрытием	Грунтовые дороги
До 20	1,4	1,1	0,7
21-40	1,2	0,9	0,6
41-60	1,0	0,7	0,5
61-80	0,8	0,5	
81-100	0,6		
Свыше 100	0,5		

5. При наличии нескольких факторов, повышающих или понижающих кадастровую (оценочную) стоимость земельного участка, коэффициенты перемножаются.

Общий размер повышения или понижения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства не должен превышать пятьдесят процентов от базовых ставок платы, установленных в соответствии с пунктом 1 статьи 10 настоящего Кодекса.

## Статья 12. Основные понятия, используемые в Кодексе

В настоящем Кодексе используются следующие понятия:

- 1) **арендная плата за землю** - плата за временное возмездное землепользование;
- 2) **аффилированное лицо** - организация, являющаяся дочерней по отношению к негосударственному юридическому лицу или признающаяся зависимым акционерным обществом;
- 3) **базовая ставка платы** - нормативная цена земельного участка для определения его кадастровой (оценочной) стоимости при предоставлении государством права частной собственности на земельный участок или продаже права временного возмездного землепользования;
- 4) **временные землепользователи** - лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком;
- 5) **вторичные землепользователи** - лица, получившие право временного землепользования на основе договора о вторичном землепользовании от первичного землепользователя, сохраняющего за собой этот статус;
- 6) **государственные землепользователи** - государственные республиканские и коммунальные юридические лица;
- 7) **государственные натурные гранты** - земельные участки, предоставляемые безвозмездно в собственность или в землепользование инвестору в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Республики Казахстан об инвестициях;
- 8) **залог земельного участка или права землепользования** - основанный на договоре залога либо на основании законодательных актов Республики Казахстан способ обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользования (залогодатель), за изъятиями, установленными Гражданским кодексом Республики Казахстан;
- 9) **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 Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан;
- 10) **земельные правоотношения** - правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю;
- 11) **земельные ресурсы** - земля, которая используется или может быть использована в процессе хозяйственной и иной деятельности для удовлетворения материальных, культурных и других потребностей общества;
- 12) **земельный кадастр** - система сведений о земле, составная часть государственных кадастров;
- 13) **земельный участок** - выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном настоящим Кодексом порядке за субъектами земельных отношений;
- 14) **земля** - территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда;

15) **иммиграционный земельный фонд** - земельные участки, зарезервированные для предоставления репатриантам (оралманам) и входящие в состав специального земельного фонда;

16) **иностранные землепользователи** - граждане иностранных государств, лица без гражданства, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств (иностранные юридические лица), иностранные государства, международные объединения и организации;

17) **классификатор целевого назначения земельных участков** - группировка видов целевого использования земельных участков по типу и виду функционального назначения (использования) территории участка и расположенных на нем зданий и сооружений (помещений) в соответствии с зонированием территории;

18) **кондоминиум** - особая форма собственности (иного права) на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, в том числе и земельный участок, принадлежат им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и не отделимы от прав на части недвижимости, находящиеся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином общем праве);

19) **личное подсобное хозяйство** - вид деятельности для удовлетворения собственных нужд на земельном участке, расположенном в сельской местности и пригородной зоне;

20) **национальные землепользователи** - граждане Республики Казахстан, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе предприятия с иностранным участием;

21) **негосударственные землепользователи** - граждане и (или) негосударственные юридические лица;

22) **объект земельных отношений** - 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;

23) **объекты права собственности** - земли, находящиеся в государственной и частной собственности;

24) **первичные землепользователи** - лица, право землепользования которыми получено непосредственно от государства в порядке, предусмотренном статьей 32 настоящего Кодекса, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права;

25) **плата за продажу права аренды земельного участка** - единовременный платеж за предоставленный на праве временного возмездного землепользования земельный участок, находящийся в государственной собственности;

26) **постоянные землепользователи** - лица, право землепользования которых носит бессрочный характер;

27) **почвенный слой** - поверхностный слой суши земли, особое природное образование, обладающее только ему присущим строением, составом и свойствами;

28) **право владения землей** - юридически обеспеченная возможность осуществлять фактическое обладание землей;

29) **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);

30) **право землепользования** - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе;

31) **право распоряжения землей** - юридически обеспеченное право государства определять юридическую судьбу земли на территории Республики Казахстан, а также право частного собственника совершать в отношении своего земельного участка сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан;

32) **право частной собственности на земельный участок** - право граждан и негосударственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом;

33) **правоустанавливающие документы на земельный участок** - документы, на основании которых возникают у граждан и юридических лиц соответствующие права на земельный участок (право частной собственности, право землепользования, сервитуты и другие вещные права на земельный участок). К правоустанавливающим документам относятся правовые акты исполнительных органов о предоставлении права на земельный участок, договоры купли-продажи (мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка) и решения судебных органов о признании права частной собственности на земельный участок, права землепользования и иных вещных прав на землю;

34) **правоудостоверяющие документы на земельный участок** - документы, отражающие идентификационные характеристики земельного участка и выдаваемые территориальными органами по управлению земельными ресурсами собственникам земельных участков и землепользователям на основании правоустанавливающих документов. К правоудостоверяющим документам относятся акт на право частной собственности на земельный участок, акт на право постоянного землепользования и акт на право временного (возмездного, безвозмездного) землепользования;

35) **решения исполнительных органов** - правовые акты исполнительных органов о предоставлении права на земельный участок;

36) **сервитут** - право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и иных нужд;

37) **специальный земельный фонд** - резервные земли, образуемые за счет угодий сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, не используемых по назначению либо используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, и земель, от которых отказались обладатели условных земельных долей и землепользователи;

38) **субъекты земельных правоотношений** - физические и юридические лица, а также государства, являющиеся участниками земельных правоотношений и в силу этого имеющие права и несущие обязанности в данном правоотношении;

39) **условная земельная доля** - количественно определенная доля членов ликвидированных или реорганизованных колхозов, работников государственных сельскохозяйственных организаций, преобразованных в негосударственные, а также иных лиц, указанных в настоящем Кодексе, в соответствии с которой осуществляется предоставление прав на земельные участки, ранее входившие в состав землепользования указанных организаций, или реализуются иные права, предусмотренные настоящим Кодексом.

## **Глава 2. Компетенция государственных органов в области земельных отношений**

### **Статья 13. Компетенция Правительства Республики Казахстан**

К компетенции Правительства Республики Казахстан в области регулирования земельных отношений относятся:

- 1) разработка основных направлений государственной политики в области использования и охраны земельного фонда Республики;
- 2) разработка государственных программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими мероприятиями по охране окружающей среды;
- 3) предоставление и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель всех категорий в случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий республиканского значения, выполнением международных обязательств и использованием земель для нужд обороны и безопасности;
- 4) утверждение форм документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования;
- 5) согласование предложений областных представительных и исполнительных органов по вопросам изменения границ районов и городов областного значения, а также установление и изменение пригородных зон вокруг городов областного значения;
- 6) утверждение порядка отнесения земель к особо охраняемым природным территориям и резервирования земель под эти территории, перечня особо охраняемых природных территорий республиканского и международного значения;
- 7) утверждение порядка ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;
- 8) установление порядка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;
- 9) регулирование земельных отношений между областями, между областями и столицей, городами республиканского значения;
- 10) иные функции, возложенные на него Конституцией, законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

### **Статья 14. Компетенция центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах**

1. К компетенции центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах относятся:

- 1) проведение единой государственной политики в области управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений;
- 2) осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;
- 3) организация ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;
- 4) организация проведения землеустройства на республиканском уровне;
- 5) защита интересов государства в области земельных отношений;
- 6) организация планирования и прогнозирования использования земель на основе зонирования, установление границ земельных участков;
- 7) лицензирование производства землеустроительных работ;

- 8) определение оценочной стоимости конкретных земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством;
- 9) выдача правоудостоверяющих документов на земельный участок;
- 10) методическое обеспечение работ по зонированию земель;
- 11) определение делимости и неделимости земельных участков;
- 12) выявление неиспользуемых земель и земель, используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан;
- 13) принятие мер по устранению нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;
- 14) проведение экспертизы республиканских, областных, районных программ, схем и проектов, затрагивающих вопросы использования и охраны земель;
- 15) приостановление строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, геологоразведочных и других работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земель, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу или получившим отрицательное заключение;
- 16) выдача обязательных для исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;
- 17) рассмотрение дел об административных правонарушениях в области земельного законодательства Республики Казахстан;
- 18) иные вопросы, отнесенные к их компетенции настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

2. Уполномоченный орган и его органы на местах осуществляют свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым Правительством Республики Казахстан.

## **Статья 15. Компетенция местных представительных органов и органов местного самоуправления**

1. К компетенции местных представительных органов в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях относятся:

- 1) утверждение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- 2) утверждение планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, включая сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение аульных (сельских) исполнительных органов;
- 3) утверждение расходов по охране земельных ресурсов и повышению плодородия почв в составе местных бюджетов;
- 4) заслушивание отчетов руководителей местных исполнительных органов и организаций о состоянии использования и охраны земельных ресурсов;
- 5) принятие решений об установлении границ между административно-территориальными единицами в пределах компетенции, установленной законодательными актами Республики Казахстан;
- 6) иные вопросы, отнесенные к их компетенции настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

2. Органы местного самоуправления в области регулирования земельных отношений обеспечивают участие населения в решении вопросов местного значения в пределах полномочий, установленных законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 16. Компетенция областного (города республиканского значения, столицы) исполнительного органа**

1. К компетенции областного (города республиканского значения, столицы) исполнительного органа в области регулирования земельных отношений относятся:

1) разработка и внесение на утверждение областного (города республиканского значения, столицы) представительного органа областных (городских) программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями и обеспечение их выполнения;

2) предоставление и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для целей недропользования, прокладки магистральных трубопроводов, строительства объектов переработки нефти и газа;

3) предоставление земельных участков под скотопрогонные трассы временного пользования межрайонного значения;

4) выдача разрешений на использование земельных участков для проведения изыскательских работ согласно пункту 2 статьи 71 настоящего Кодекса;

5) предоставление земельных участков государственным научно-исследовательским, учебным и другим сельскохозяйственным научным организациям и их опытным хозяйствам, а также государственным семеноводческим хозяйствам и племенным заводам;

6) резервирование земель для создания особо охраняемых природных территорий всех видов;

7) предоставление и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель всех категорий в случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий местного значения, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3) статьи 13 настоящего Кодекса;

8) регулирование земельных отношений между районами в соответствии с компетенцией, установленной настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан;

9) предоставление и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 90 настоящего Кодекса, за исключением земель лесного фонда;

10) координация, руководство и контроль за деятельностью районных, городских (областного значения) исполнительных органов в части использования и охраны земельных ресурсов;

11) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

2. К компетенции исполнительного органа города республиканского значения, столицы в области регулирования земельных отношений также относятся:

1) предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13 настоящего Кодекса;

2) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных надобностей, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13 настоящего Кодекса;

3) разработка планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, находящихся в их административном подчинении, для утверждения соответствующим представительным органом и обеспечение их выполнения.

### **Статья 17. Компетенция районного (кроме районов в городах) исполнительного органа**

К компетенции районного (кроме районов в городах) исполнительного органа в области регулирования земельных отношений в пределах границ района, за исключением земель населенных пунктов, относятся:

1) предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13, 16, 18 и 19 настоящего Кодекса;

2) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных надобностей, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13, 16 и 18 настоящего Кодекса;

3) разработка и внесение на утверждение соответствующего представительного органа районных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями и обеспечение их выполнения;

4) разработка планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, включая сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение аульных (сельских) исполнительных органов, для утверждения соответствующим представительным органом и обеспечение их выполнения;

5) выдача разрешений на использование земельного участка для изыскательских работ согласно пункту 2 статьи 71 настоящего Кодекса;

6) образование специального земельного фонда;

7) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 18. Компетенция городского исполнительного органа**

К компетенции исполнительного органа города областного значения в области регулирования земельных отношений в пределах границ (черты) города и на территории, переданной в его административное подчинение, относятся:

1) предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13, 16 и 19 настоящего Кодекса;

2) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных надобностей, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13 и 16 настоящего Кодекса;

3) разработка и внесение на утверждение соответствующего представительного органа городских программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями и обеспечение их выполнения;

4) разработка планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, находящихся в его административном подчинении, для утверждения соответствующим представительным органом и обеспечение их выполнения;

5) выдача разрешений на использование земельного участка для изыскательских работ согласно пункту 2 статьи 71 настоящего Кодекса;

- 6) образование специального земельного фонда;
- 7) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 19. Компетенция акимов города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов**

К компетенции акимов города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов в области регулирования земельных отношений в пределах границы (черты) города, поселка, сельского населенного пункта относятся:

- 1) предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13 и 16 настоящего Кодекса;
- 2) внесение предложений в районный (городской) акимат по вопросу изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных надобностей;
- 3) иные вопросы, отнесенные к их компетенции настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

## **Раздел 2. Право собственности, право землепользования и иные вещные права на землю**

### **Глава 3. Право собственности на землю**

#### **Статья 20. Виды права собственности на землю**

1. В Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность на землю.
2. Субъекты права собственности:  
субъект права государственной собственности на землю на территории республики - Республика Казахстан;  
субъект права частной собственности на земельные участки на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом, - граждане и негосударственные юридические лица. При этом под гражданами понимаются граждане Республики Казахстан, иностранцы и лица без гражданства, если иное не установлено настоящим Кодексом.

#### **Статья 21. Содержание права собственности**

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком.
2. Права государства как собственника земли осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией, установленной настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.
3. Собственник земельного участка может осуществлять права собственника на основаниях, условиях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

#### **Статья 22. Возникновение права собственности на земельный участок**

1. Право собственности на земельный участок возникает путем:

- 1) предоставления права собственности;
- 2) передачи права собственности;
- 3) перехода права собственности в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).

2. Предоставление, передача и переход права собственности должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка.

3. Право собственности на земельный участок возникает на основе:

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

### **Статья 23. Собственность на земельные участки граждан и юридических лиц**

1. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом не могут находиться в частной собственности.

2. В частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, а также предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

При выходе гражданина, являющегося собственником земельного участка, предоставленного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства и дачного строительства, из гражданства Республики Казахстан право собственности подлежит отчуждению или переоформлению согласно нормам статьи 66 настоящего Кодекса.

3. В частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Казахстан могут находиться земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для ведения товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

4. В частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц (негосударственных) могут находиться земельные участки для целей, указанных в пункте 3 настоящей статьи, за исключением земель, предназначенных для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

### **Статья 24. Право собственности на земли сельскохозяйственного назначения**

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться физическим и юридическим лицам на праве землепользования и (или) на праве частной собственности в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности предоставляются гражданам Республики Казахстан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

2. Предоставление права частной собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения осуществляется на платной основе.

Граждане и негосударственные юридические лица, заинтересованные в предоставлении права частной собственности на земельный участок (земельные участки) для ведения крестьянского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, могут:

1) приобрести право частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, определяемой в соответствии со статьями 10 и 11 настоящего Кодекса;

2) приобрести право частной собственности на земельный участок по льготной цене, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости.

При этом конкретный размер льготной цены на земельные участки по административно-территориальным единицам устанавливается Правительством Республики Казахстан.

3. Лицо, полностью внесшее плату за приобретение права частной собственности на земельный участок, в соответствии с:

подпунктом 1) пункта 2 настоящей статьи имеет право на совершение любых видов сделок с земельным участком, не запрещенных законодательством Республики Казахстан;

подпунктом 2) пункта 2 настоящей статьи имеет право на совершение любых видов сделок с земельным участком, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, по истечении 10 лет с момента государственной регистрации права частной собственности на земельный участок. Данное ограничение не распространяется на сдачу земельного участка в залог.

4. Выплата сумм при приобретении земельных участков, указанных в пункте 2 настоящей статьи, может производиться в рассрочку до десяти лет по письменному заявлению лица, приобретающего право частной собственности на земельный участок.

Лицам, получившим земельные участки в рассрочку, запрещается совершать сделки (продажа, передача в аренду или безвозмездное пользование, передача в качестве вклада или вноса в уставные капиталы хозяйствующих субъектов) до полной оплаты выкупной цены участка. Право на совершение сделок с земельным участком, проданным в рассрочку по льготной цене, допускается по истечении десяти лет после полной оплаты его выкупной цены.

Передача в залог земельного участка указанными лицами допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от его выкупной цены. При этом предмет залога может быть только та часть земельного участка, за который оплачена выкупная цена.

5. При выходе гражданина, являющегося собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения, из гражданства Республики Казахстан земельный участок подлежит возврату в собственность государства либо право на земельный участок должно быть в течение одного года переоформлено в право временного землепользования на условиях аренды сроком до 10 лет. При возврате земельного участка в государственную собственность собственнику выплачивается цена земельного участка, по которой этот участок был приобретен у государства, за счет средств, поступающих от продажи земельных участков.

В случае отказа местного исполнительного органа от приобретения земельного участка по его разрешению такой участок может быть продан гражданину Республики Казахстан.

### **Статья 25. 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 Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

2. Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка без изменения его целевого назначения любые сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан.

Собственники земельных участков сельскохозяйственного назначения реализуют указанные права с учетом положений настоящего Кодекса.

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

3. Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок без изменения его целевого назначения 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).

### **Статья 26. Государственная собственность на землю**

1. В государственной собственности находятся земельные участки, предоставленные органам государственной власти, государственным организациям и учреждениям, используемые для нужд обороны, занятые особо охраняемыми природными территориями оздоровительного и историко-культурного назначения, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, запаса, в том числе специального земельного фонда, пастбищные и сенокосные угодья при поселках и сельских населенных пунктах, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную собственность.

2. Не могут находиться в частной собственности земельные участки, занятые:

для нужд обороны и государственной безопасности, оборонной промышленности, находящейся в государственной собственности; инженерно-техническими сооружениями, коммуникациями, возведенными для защиты и охраны Государственной границы Республики Казахстан; таможенных нужд;

особо охраняемыми природными территориями;

лесным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в пункте 4 статьи 128 настоящего Кодекса;

водным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в пункте 2 статьи 133 настоящего Кодекса;

магистральными железнодорожными сетями и автомобильными дорогами общего пользования;

территориями общего пользования в населенных пунктах, за исключением земельных участков, занятых зданиями и сооружениями, находящимися на праве частной собственности, и необходимых для их обслуживания.

3. Не могут быть предоставлены в отдельную собственность граждан и негосударственных юридических лиц земельные участки, занятые:

пастбищными и сенокосными угодьями, используемыми и предназначенными для нужд населения;

дорогами общего пользования, в том числе дорогами межхозяйственного и межселенного значения, а также предназначенными для доступа на земельные участки общего пользования;

обводнительными сооружениями совместного пользования (обводнительные каналы, сбросы, колодцы, пункты водопоя) двух или более собственников земельных участков или землепользователей.

4. Земельные участки, зарезервированные в установленном порядке для развития особо охраняемых природных территорий, магистральных железных дорог, автомобильных дорог общего пользования и магистральных трубопроводов, а также предназначенные в соответствии с утвержденной архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией для строительства объектов административного и социального значения (аэропорты, аэродромы, вокзалы, станции, дороги общего пользования, административные здания государственных органов, больницы, школы, государственный жилищный фонд, парки, бульвары, скверы и другие объекты общественного пользования), могут предоставляться землепользователям для других целей на праве временного землепользования до их проектного освоения.

5. Не допускается отказ в предоставлении в собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности, если в соответствии с настоящим Кодексом эти земельные участки могут находиться в частной собственности.

## **Статья 27. Реализация права государственной собственности**

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

- 1) проданы или переданы безвозмездно в частную собственность;
- 2) предоставлены в постоянное или временное землепользование;
- 3) реализованы в иных правовых формах в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами Республики Казахстан или международными договорами.

## **Глава 4. Право землепользования**

### **Статья 28. Режим права землепользования**

Право землепользования является вещным правом. К праву землепользования применяются нормы о праве собственности постольку, поскольку это не противоречит настоящему Кодексу или природе вещного права.

### **Статья 29. 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 Кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан.

## **Статья 30. Субъекты права землепользования**

Землепользователи подразделяются на:

- 1) государственные и негосударственные;
- 2) национальные и иностранные;
- 3) физические и юридические лица;
- 4) постоянные и временные;
- 5) первичные и вторичные.

## **Статья 31. Возникновение права землепользования**

1. Право землепользования возникает путем:

- 1) предоставления права землепользования;
- 2) передачи права землепользования;
- 3) перехода права землепользования в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).

2. Предоставление, передача и переход права землепользования должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка.

3. Право землепользования возникает на основе:

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

## **Статья 32. Предоставление права землепользования**

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

2. Предоставление права землепользования гражданам и юридическим лицам производится на основании решения исполнительного органа в соответствии с его компетенцией по предоставлению права на земельный участок.

3. При предоставлении негосударственным землепользователям права временного землепользования местным исполнительным органом заключаются с землепользователями договоры аренды земельного участка или договоры временного безвозмездного землепользования на основании решения о предоставлении права временного землепользования.

4. Если земельный участок предназначен для осуществления деятельности или совершения действий, требующих лицензии или заключения контракта на недропользование, то предоставление права землепользования на данный участок производится после получения соответствующей лицензии или заключения контракта на недропользование.

Наличие контракта на недропользование является основанием для незамедлительного оформления земельного участка.

## **Статья 33. Передача права землепользования**

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

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

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

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

Передачу и отчуждение права землепользования могут производить только лица, выкупившие право временного возмездного землепользования.

Землепользователи не имеют права самостоятельно изменять целевое назначение земельного участка при отчуждении и передаче права землепользования.

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

- 1) общего пользования;
- 2) предоставленных для нужд обороны;
- 3) лесного фонда;
- 4) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) служебного земельного надела;
- 6) земельных участков, предоставленных на праве временного безвозмездного и временного краткосрочного возмездного землепользования;
- 7) земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением передачи в залог;
- 8) водного фонда.

3. Передача землепользователем принадлежащего ему земельного участка во временное землепользование другому лицу (вторичному землепользователю), а также отчуждение права временного землепользования производятся с учетом положений норм, предусмотренных пунктом 4 статьи 32 и пунктом 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

### **Статья 34. Право постоянного землепользования**

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

- 1) юридическим лицам, владеющим зданиями (строениями, сооружениями), помещениями в объектах кондоминиума на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления;
- 2) юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство;
- 3) юридическим лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий;
- 4) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

2. Право постоянного землепользования не может принадлежать иностранным землепользователям.

### **Статья 35. Право временного землепользования**

1. Земельный участок может быть предоставлен гражданам и юридическим лицам на праве временного возмездного землепользования (аренды) или на праве временного безвозмездного землепользования.

2. Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет, если иное не установлено настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Право временного возмездного землепользования может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет).

3. Сроки предоставления права временного землепользования устанавливаются с учетом предоставляемого права на земельный участок, его целевого назначения и зонирования территории.

4. Расторжение исполнительными органами договоров временного землепользования в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных в настоящем Кодексе, а также в случаях, когда порядок расторжения указан в самом договоре, не допускается.

### **Статья 36. Право временного безвозмездного землепользования**

1. Земельные участки на праве временного безвозмездного землепользования могут предоставляться гражданам Республики Казахстан и юридическим лицам Республики Казахстан:

для отгонного животноводства (сезонные пастбища);

для выпаса скота населения и сенокосения;

государственным землепользователям;

для ведения огородничества;

в виде служебных земельных наделов;

на период строительства дорог общего пользования, объектов государственной собственности и социально-культурного назначения;

при восстановлении деградированных и нарушенных земель;

при предоставлении в установленном законодательством Республики Казахстан порядке зданий (помещений) и сооружений во временное безвозмездное пользование;

для объектов культовых сооружений;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

2. Срок временного безвозмездного землепользования не может превышать пять лет, за исключением случаев предоставления земельных участков в виде служебных земельных наделов и для восстановления деградированных и нарушенных земель.

Срок временного безвозмездного землепользования земельного участка, предоставленного под здания (помещения) и сооружения, определяется сроком временного безвозмездного пользования зданиями (помещениями) и сооружениями, в том числе культовыми.

3. Не допускается отчуждение земельных участков, находящихся на праве временного безвозмездного землепользования, в том числе передача их во вторичное землепользование.

### **Статья 37. Право временного возмездного землепользования (аренды)**

1. Право временного возмездного (краткосрочного и долгосрочного) землепользования (аренды) земельным участком может предоставляться гражданам, негосударственным юридическим лицам, а также международным организациям.

2. Временный возмездный землепользователь (арендатор), надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан или договором, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о намерении заключить такой договор в срок, указанный в договоре, если в договоре такой срок не указан, то в трехмесячный срок до окончания срока действия договора.

3. Негосударственные землепользователи, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи, выкупившие у государства право временного возмездного долгосрочного землепользования, вправе сдавать принадлежащие им земельные участки (или их части) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное пользование, а также отчуждать принадлежащее им право временного землепользования в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии уведомления территориального органа по управлению земельными ресурсами, если иное не установлено настоящим Кодексом.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

4. При продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством Республики Казахстан для продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, когда арендуемый земельный участок приобретает собственниками зданий, строений и сооружений.

5. Право временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства предоставляется гражданам и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан на срок до 49 лет, а иностранцам и лицам без гражданства на срок до 10 лет.

### **Статья 38. Право вторичного землепользования (субаренда)**

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 с уведомлением территориального органа по управлению земельными ресурсами.

Вторичный землепользователь всегда является временным землепользователем без права передачи своих прав другим землепользователям.

2. При передаче земельного участка во вторичное землепользование первичный и вторичный землепользователи несут перед государством обязанности землепользователя в полном объеме.

3. Договор о вторичном землепользовании заключается в форме договора аренды или договора о временном безвозмездном пользовании.

4. Вторичный землепользователь осуществляет хозяйствование на земельном участке, а также реализует другие права и обязанности землепользователя (статьи 64 и 65 настоящего Кодекса) с соблюдением условий, установленных договором о вторичном землепользовании (субаренды).

5. Сдача принадлежащих на праве временного землепользования физическим и юридическим лицам земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства во вторичное землепользование не допускается, кроме случаев предоставления земельных участков в порядке служебного земельного надела в соответствии со статьей 41 настоящего Кодекса.

### **Статья 39. 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 требованиям кредиторов, кроме случаев обращения взыскания на право землепользования в связи с обращением взыскания по требованиям кредиторов на здания (строения, сооружения), принадлежащие государственным землепользователям (пункт 3 статьи 78 настоящего Кодекса).

4. В случае сдачи государственным землепользователем в установленном порядке в аренду принадлежащих ему зданий (строений, сооружений) вместе с ними по правилам, установленным пунктом 3 статьи 52 настоящего Кодекса, передается в аренду земельный участок, который занят указанным имуществом и необходим для его эксплуатации в соответствии с установленными нормами.

Сдача земельного участка, на котором расположены здания (строения, сооружения), в аренду другому лицу без соответствующей сдачи в аренду самого здания (строения, сооружения) не допускается.

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

### **Статья 40. Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства**

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

2. В случае смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. Если договором временного землепользования не предусмотрено иное, в таком же порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования.

3. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право землепользования переходит к правопреемнику в соответствии с нормами гражданского законодательства Республики Казахстан и настоящего Кодекса.

#### **Статья 41. Служебный земельный надел**

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

2. Перечень категорий работников, имеющих право на служебный земельный надел, устанавливается Правительством Республики Казахстан.

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

4. Служебный земельный надел предоставляется для обслуживания служебного жилого дома, возделывания сельскохозяйственных культур, сенокосения и пастьбы скота.

5. Служебный земельный надел относится к вторичному временному безвозмездному землепользованию и предоставляется на период работы, в связи с которой он выделен. В случае, когда на служебном земельном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования служебным земельным наделом уволенным работником прекращается после снятия урожая.

6. Служебный земельный надел сохраняется:

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 Республики Казахстан 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 5. Земельный участок как объект права собственности, права землепользования и иных вещных прав**

#### **Статья 42. Пределы права на земельный участок**

1. Право на земельный участок, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан, распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы, насаждения.

Использование собственником земельного участка или землепользователем недр земли, находящихся под почвенным слоем, осуществляется в соответствии с целевым назначением земельного участка и законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими отношения в сфере недропользования. Предоставление права недропользования на добычу общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод для собственных нужд производится одновременно с предоставлением земельного участка, под которым находятся общераспространенные полезные ископаемые и подземные воды, в частную собственность или землепользование.

2. Собственники земельных участков или землепользователи осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Права на землю собственников земельных участков и землепользователей могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 43. Порядок предоставления права на земельный участок**

1. Предоставление права на земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности, производится в следующей последовательности:

- 1) возбуждение ходатайства о предоставлении соответствующего права на земельный участок;
- 2) определение возможности удовлетворения заявленного ходатайства (предварительный выбор земельного участка);
- 3) разработка и утверждение землеустроительного проекта;
- 4) принятие решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок;
- 5) установление границ земельного участка на местности;
- 6) изготовление и выдача документов, удостоверяющих право на земельный участок;
- 7) государственная регистрация права на земельный участок.

2. Предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами в пределах их компетенции, установленной настоящим Кодексом.

Решения о предоставлении земельного участка или отказ в предоставлении земельного участка принимаются на основании заключения комиссии, создаваемой местными исполнительными органами из числа депутатов местного представительного органа, представителей территориальных органов по управлению земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства и органов местного самоуправления (при их наличии). По усмотрению местного исполнительного органа в состав комиссии могут быть включены и другие лица.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им прав собственности и (или) землепользования на земельные участки, подают заявление в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка.

В заявлении должны быть указаны: цель использования земельного участка; его предполагаемые размеры; местоположение; испрашиваемое право пользования; наличие (отсутствие) другого земельного участка (по земельным участкам, указанным в пункте 2 статьи 50 настоящего Кодекса). В случае разработки полезных ископаемых к ходатайству прилагается копия контракта на недропользование.

Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до трех месяцев с момента его поступления.

4. Территориальные органы по управлению земельными ресурсами по поручению исполнительного органа определяют (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием.

5. Особенности предоставления земельных участков в зависимости от целевого назначения определяются в соответствии со статьями 44 и 45 настоящего Кодекса.

6. Отказ в предоставлении права на земельный участок, за исключением случаев изъятия земельных участков для государственных надобностей в соответствии со статьей 84 настоящего Кодекса, оформляется решением местного исполнительного органа и должен быть мотивирован, а копия вручена заявителю в семидневный срок после принятия решения.

7. Решение местного исполнительного органа о предоставлении соответствующих прав на земельные участки принимается на основе землеустроительного проекта с вручением заявителю копии решения о предоставлении права собственности или права землепользования на земельный участок в семидневный срок с момента принятия решения.

В тех случаях, когда предоставление земельных участков входит в компетенцию вышестоящего исполнительного органа, местный исполнительный орган направляет землеустроительное дело со своим решением вышестоящему органу на утверждение.

8. Земельные участки и право аренды на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть объектами продажи на аукционе.

Перечень земельных участков или прав аренды на земельные участки, предлагаемых для продажи на аукционе, определяется местными исполнительными органами и утверждается соответствующим решением местных представительных органов.

9. Документами, удостоверяющими право на земельный участок, выдаваемыми территориальными органами по управлению земельными ресурсами, являются:

при частной собственности на земельный участок - акт на право частной собственности на земельный участок;

при постоянном землепользовании - акт на право постоянного землепользования;

при временном возмездном землепользовании - акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды);

при временном безвозмездном землепользовании - акт на право временного безвозмездного землепользования.

Правоудостоверяющие документы на земельный участок должны содержать идентифицирующие сведения, необходимые для целей ведения земельного и правового кадастров.

10. Формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, утверждаются Правительством Республики Казахстан.

11. Пользование земельным участком до установления его границ в натуре (на местности) и выдачи территориальным органом по управлению земельными ресурсами документов, удостоверяющих право на земельный участок, не допускается, если иное не предусмотрено в решении исполнительного органа о предоставлении земельного участка. Несоблюдение данной нормы квалифицируется как самовольное занятие земельного участка и предусматривает административную ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Совершение сделок по отношению земельных участков, на которые не оформлены правоудостоверяющие документы, не допускается.

12. Право на земельный участок предоставляется лицам, достигшим совершеннолетия, за исключением случаев оформления прав на земельные участки несовершеннолетним, получившим данные земельные участки в порядке наследования в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Законные представители несовершеннолетних вправе до достижения наследниками совершеннолетия передать земельные участки в аренду.

#### **Статья 44. Предоставление земельных участков для строительства объектов**

1. При испрашивании земельного участка для строительства объектов предварительно осуществляется выбор земельного участка по поручению местного исполнительного органа.

Выбор земельного участка для строительства объекта осуществляется территориальными органами по управлению земельными ресурсами (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

По наиболее важным объектам местные исполнительные органы (по их усмотрению) создают специальные комиссии по выбору земельных участков для размещения этих объектов.

2. Акты выбора земельного участка и проекты границ земельного участка представляются в комиссию для рассмотрения и подготовки заключения в соответствии с пунктом 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

3. На основании заключения комиссии подготавливается землеустроительный проект о предоставлении права на землю.

В составе землеустроительного проекта уточняется площадь предоставляемого земельного участка, его границы и местоположение, смежные собственники земельного участка и землепользователи; определяются делимость и неделимость, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков и землепользователей (арендаторов), потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в зависимости от вида изымаемых угодий.

4. На основании землеустроительного проекта территориальным органом по управлению земельными ресурсами (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) подготавливается проект решения местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на землю.

5. При испрашивании земельного участка для строительства объектов нефтегазотранспортной инфраструктуры, связанных с транспортировкой по магистральным нефтепроводам, последующим хранением и перевалкой нефти и газа на другие виды транспорта, акт выбора земельного участка и землеустроительный проект согласовываются также с уполномоченным государственным органом Республики Казахстан в сфере нефтегазотранспортной инфраструктуры.

6. Заявитель или его доверенное лицо обеспечивают требуемые для отвода земельного участка согласования самостоятельно.

В случае, когда на территории, выбранной под размещение объекта строительства, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации и зеленые насаждения, подлежащие сносу или переносу (в том числе попадающие при отводе земель в санитарно-защитную зону промышленных предприятий), заказчик дополнительно представляет договор, заключенный с каждым из собственников недвижимости, об условиях компенсации убытков собственнику.

В договоре указываются конкретные условия и сроки отселения, переноса существующих строений, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, обязательства застройщика по возмещению всех убытков, связанных со сносом недвижимости.

7. Проект решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок должен содержать:

наименование юридического или физического лица, которому предоставляется право на землю;

целевое назначение земельного участка;

площадь земельного участка;

вид права на землю, обременения, сервитуты;

выкупную цену земельного участка или права землепользования в случае предоставления участка за плату, сроки и условия заключения договоров купли-продажи земельного участка;

наименование юридического или физического лица, у которого производится изъятие земель, в том числе путем выкупа, с указанием размеров изымаемых участков;

прочие условия.

8. При предоставлении гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства к ходатайству прилагаются:

справка о наличии или отсутствии у гражданина земельных участков, права на которые были предоставлены для индивидуального жилищного строительства (выдается в семидневный срок территориальным органом по управлению земельными ресурсами);

справка о наличии или отсутствии у гражданина частного домостроения (выдается в семидневный срок органом, осуществляющим регистрацию недвижимости).

Ходатайство о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства берется на специальный учет и удовлетворяется по мере подготовки площадок для отвода.

#### **Статья 45. Предоставление земельных участков, не связанных со строительством**

1. На основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность или землепользование, территориальный орган по управлению земельными ресурсами (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) по поручению местного исполнительного органа определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами. Предложения о возможности использования земельного участка предоставляются в комиссию для рассмотрения и подготовки заключения в соответствии с пунктом 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

2. На основании заключения комиссии подготавливаются землеустроительный проект и проект решения местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

#### **Статья 46. Предоставление земельных участков репатриантам (оралманам)**

1. Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства репатриантам (оралманам) осуществляется на праве временного безвозмездного землепользования из земель сельских населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, иммиграционного земельного фонда, специального земельного фонда и земель запаса.

2. Предоставление земельных участков для ведения товарного сельскохозяйственного производства репатриантам (оралманам) на праве временного землепользования осуществляется из земель сельскохозяйственного назначения, специального земельного фонда, иммиграционного земельного фонда и земель запаса.

3. После приобретения гражданства Республики Казахстан предоставленные земельные участки переходят в их частную собственность в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

4. На земельные участки, предоставляемые репатриантам (оралманам), не распространяются нормы статьи 48 настоящего Кодекса.

#### **Статья 47. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность граждан и негосударственных юридических лиц, имеющих право на приобретение земельных участков в частную собственность, осуществляется на возмездной основе.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и негосударственных юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

2. Лица, заинтересованные в покупке земельного участка, подают ходатайство в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка, которое рассматривается в порядке, определенном в статьях 43-45 настоящего Кодекса в зависимости от целевого назначения земельного участка.

3. При намерении выкупа физическим или негосударственным юридическим лицом в частную собственность земельного участка, ранее предоставленного ему в землепользование, данное лицо подает заявление в местный исполнительный орган.

К заявлению прилагаются:

документ, удостоверяющий право на земельный участок, или копия документа, заверенная нотариально;

копия свидетельства налогоплательщика;

справка налогового органа о наличии или об отсутствии задолженности перед бюджетом (земельный налог и (или) плата за пользование земельными участками);

справка из центра недвижимости об отсутствии обременений на земельный участок, препятствующих заключению сделок;

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

По поручению местного исполнительного органа территориальный орган по управлению земельными ресурсами идентифицирует земельный участок по кадастровой документации, определяет кадастровую (оценочную) стоимость земельного участка

и готовит проект решения местного исполнительного органа о предоставлении права частной собственности на земельный участок.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в месячный срок со дня подачи землепользователем заявления в письменной форме в местный исполнительный орган.

На основании решения местного исполнительного органа территориальным органом по управлению земельными ресурсами составляется с покупателем договор купли-продажи земельного участка, который подписывается продавцом (местным исполнительным органом) и покупателем.

4. В случаях, когда покупатель, получивший земельный участок, не исполняет обязанности по его оплате в установленный договором срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного земельного участка или возврата его.

В случаях, когда покупатель не исполняет обязанности по оплате переданного земельного участка в установленный договором срок и иное не предусмотрено договором, подлежит уплате неустойка на просроченную сумму со дня, когда участок должен был быть оплачен, до дня оплаты участка покупателем. Размер неустойки исчисляется исходя из официальной ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан.

5. Договор купли-продажи земельного участка и документ об оплате выкупной цены земельного участка являются основанием для выдачи правоудостоверяющего документа на земельный участок.

При продаже земельного участка в рассрочку в правоудостоверяющем документе на земельный участок, выдаваемом покупателю на основании договора купли-продажи, делается соответствующая запись о запрете на совершение сделок, за исключением передачи участка в залог.

#### **Статья 48. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной собственности, на торгах (конкурсах, аукционах)**

1. Земельные участки или право аренды земельного участка, находящиеся в государственной собственности и не предоставленные в землепользование, могут быть объектом продажи на торгах (конкурсах, аукционах).

Перечень земельных участков или прав аренды земельных участков, предлагаемых для продажи на торгах (конкурсах, аукционах), определяется местным исполнительным органом и утверждается соответствующим решением местного представительного органа.

2. Земельный участок, предназначенный для продажи, выставляется на торги после:

- определения и установления границ земельного участка на местности;
- определения целевого назначения земельного участка и его кадастровой (оценочной) стоимости;
- определения технических условий подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов);
- публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов).

3. В качестве продавца земельного участка или права аренды земельного участка выступает местный исполнительный орган.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

4. Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов и сумму задатка.

5. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка определяется Правительством Республики Казахстан.

#### **Статья 49. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной собственности, при их продаже в рассрочку**

1. При продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, в рассрочку покупатель должен произвести оплату в сроки, предусмотренные договором купли-продажи.

2. Когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку земельный участок, продавец, если иное не предусмотрено договором, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного земельного участка, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину выкупной цены земельного участка.

3. В отношении земельного участка, проданного в рассрочку, запрещается совершать сделки до полной оплаты его выкупной цены. Залог земельного участка, проданного в рассрочку, допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от его выкупной цены.

4. Ограничения по совершению сделок с земельным участком, проданным в рассрочку, отражаются в договоре купли-продажи земельного участка и в правоудостоверяющем документе на земельный участок. Документ об оплате выкупной цены земельного участка является основанием для снятия данного ограничения в договоре купли-продажи и в правоудостоверяющем документе на земельный участок.

#### **Статья 50. Нормы предоставления земельных участков**

1. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам для несельскохозяйственных целей, определяются по утвержденным в установленном законодательством Республики Казахстан порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией.

2. Земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан бесплатно в частную собственность в следующих размерах:

1) для ведения личного подсобного хозяйства (включая приусадебный и полевой наделы) в сельской местности - 0,25 гектара на неорошаемых и 0,15 гектара на орошаемых землях;

2) для индивидуального жилищного строительства - 0,10 гектара;

3) для садоводства, а также дачного строительства - 0,12 гектара.

Повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанных целей не допускается.

При наличии свободных земель на территории сельских населенных пунктов земельные участки для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства предоставляются единым массивом в пределах норм земельных участков, предусмотренных для указанных целей.

3. Предельные (максимальные) размеры земельных участков, перечисленных в пункте 2 настоящей статьи, которые могут находиться в частной собственности, устанавливаются совместными решениями областных (городов республиканского значения

и столицы) представительных и исполнительных органов в зависимости от местных условий и особенностей.

4. Правительство Республики Казахстан на основании совместного предложения областных (городов республиканского значения, столицы) представительных и исполнительных органов устанавливает предельные (максимальные) размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах одного административного района (города), которые могут находиться:

на праве частной собственности у гражданина Республики Казахстан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, негосударственного юридического лица Республики Казахстан и его аффилированных лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства;

на праве временного землепользования у иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства.

5. В целях рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения совместными решениями местных представительных и исполнительных органов могут устанавливаться минимальные размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения на орошаемых землях с учетом особенностей использования орошаемых земель.

#### **Статья 51. 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, строительных и иных обязательных норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, в противном случае он является неделимым.

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, кроме случаев, когда предметом сделки является установление сервитута и он может быть определен путем его описания в договоре или нанесением на плане земельного участка сферы распространения устанавливаемого права на часть земельного участка.

#### **Статья 52. Право на земельный участок и право на расположенные на нем здания (строения, сооружения)**

1. Право собственности либо право хозяйственного ведения или право оперативного управления на здания (строения, сооружения) влечет за собой соответственно в установленном законодательством Республики Казахстан порядке право собственности (статья 23 настоящего Кодекса) либо право постоянного землепользования (статья 34 настоящего Кодекса) или право временного долгосрочного землепользования (статья 37 настоящего Кодекса) на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями), кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Если несколько зданий (строений, сооружений), расположенных на земельном участке, находятся в раздельной (индивидуальной) или общей собственности двух или более лиц, земельный участок переходит в их общую долевую, а в случаях, установленных

законодательными актами Республики Казахстан, в общую совместную собственность (общее землепользование).

Указанные права не отделимы друг от друга.

2. При переходе права собственности либо права хозяйственного ведения или права оперативного управления на здания (строения, сооружения) (включая незавершенное строительство) и другое недвижимое имущество к приобретателю переходит право собственности, а в установленных настоящим Кодексом случаях право постоянного или временного долгосрочного землепользования на весь земельный участок либо его определенную часть, выделенную при отчуждении здания (строения, сооружения) в самостоятельный земельный участок, или доля в праве общей собственности на земельный участок, в праве общего землепользования, если земельный участок не разделен или в связи с неделимостью не подлежит разделу.

При разделе земельного участка приобретателю здания (строения, сооружения) выделяется та часть делимого земельного участка, которая занята зданием (строением, сооружением) и необходима для его эксплуатации. По соглашению сторон приобретателю здания (строения, сооружения) может быть передана большая часть земельного участка, чем та, которая необходима для эксплуатации и содержания здания (строения, сооружения).

Если указанный участок является неделимым либо специально предназначен для обслуживания расположенных на нем зданий (строений, сооружений), являющихся предметом отчуждения, он переходит к приобретателю недвижимости полностью.

3. Отчуждение права собственности либо права постоянного или права временного землепользования на земельный участок, который занят зданиями (строениями, сооружениями), а также предназначен для их эксплуатации, без соответствующего отчуждения указанной недвижимости, а равно отчуждение недвижимости без соответствующего отчуждения земельного участка, который занят указанной недвижимостью, не допускаются.

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

Сдача земельного участка, на котором расположены здания (строения, сооружения) и предназначенного для их эксплуатации, во временное землепользование другому лицу без соответствующей сдачи 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 (строения, сооружения), если иное не установлено настоящим Кодексом.

6. В тех случаях, когда временный землепользователь в порядке, установленном подпунктом 5) пункта 1 статьи 64 настоящего Кодекса, приобретает право собственности на возведенные на земельном участке с разрешения собственника земельного участка и при наличии согласований соответствующих служб здания (строения, сооружения), по истечении срока договора земельный участок подлежит возврату. Соглашением сторон может быть установлен иной порядок реализации прав собственника зданий (строений, сооружений), возведенных на чужом земельном участке.

### **Статья 53. 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 Республики Казахстан, при неделимости участка (статья 51 настоящего Кодекса), 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. Право общего землепользования возникает на основаниях, предусмотренных в пунктах 1, 2 и 3 настоящей статьи.

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 Республики Казахстан не установлено иное.

6. Порядок пользования земельным участком, находящимся в общей собственности (общем землепользовании), определяется договором между участниками общей собственности (общего землепользования). При недостижении соглашения между ними порядок пользования определяется судом. Соглашение участников или решение суда о порядке пользования земельным участком подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

#### **Статья 54. Порядок пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в общей собственности или общем землепользовании**

1. Порядок пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в общей собственности (общем землепользовании), принимается общим собранием участников долевой собственности ( долевого землепользования). Уведомление участников долевой собственности ( долевого землепользования) о предстоящем собрании производится не менее чем за один месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку.

2. При условии надлежащего уведомления собрание считается правомочным при участии не менее 50 % участников долевой собственности ( долевого землепользования) или их представителей. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на собрании участников долевой собственности ( долевого землепользования) и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности ( долевого землепользования) или их представителями.

#### **Статья 55. Сделки с земельными долями на землях сельскохозяйственного назначения, находящимися в общей долевой собственности**

1. При совершении сделок, направленных на отчуждение доли в праве общей долевой собственности, выдел земельного участка в счет земельных долей не требуется.

2. Продавец земельной доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее.

Если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента письменного извещения откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

**Статья 56. Порядок определения земельной доли в общей долевой собственности или в общем долевом землепользовании**

1. Если размеры земельных долей участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) на участок не могут быть определены на основании законодательства Республики Казахстан 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.

**Статья 57. Раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (общем долевом землепользовании), и выдел из него доли**

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), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 62 настоящего Кодекса, и в других случаях, установленных законодательными актами Республики Казахстан.

2. Если выдел земельной доли в натуре не допускается законодательными актами Республики Казахстан или невозможен 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) либо продать ее другому лицу в соответствии с правилами, установленными пунктом 2 статьи 55 настоящего Кодекса, за исключением случая, когда земельная доля находится в составе объекта condominiuma.

**Статья 58. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании)**

1. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (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), доля каждого из участников считается равной, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан или соглашением участников.

3. Условия и порядок раздела земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании), определяются в соответствии со статьями 56 и 57 настоящего Кодекса, поскольку иное не вытекает из существа отношений между участниками.

## **Статья 59. Недопустимость раздела земельного участка, признанного неделимым**

1. Если в соответствии со статьей 51 настоящего Кодекса 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 либо продать ее другому лицу в соответствии с правилами, установленными пунктом 2 статьи 55 настоящего Кодекса, за исключением объектов кондоминиума.

## **Статья 60. Общая собственность супругов на земельный участок**

1. Правовой режим права собственности на земельный участок или права землепользования, принадлежащего супругам, определяется в соответствии с нормами, предусмотренными гражданским и брачно-семейным законодательством Республики Казахстан, регулируемыми имущественные отношения между супругами.

2. Земельные участки и земельные доли, принадлежавшие супругам до вступления в брак, а также полученные ими в порядке наследования в дар, 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, если иное не предусмотрено договором между супругами.

3. Порядок определения долей супругов в совместной собственности (совместном землепользовании) при разделе земельного участка устанавливается статьей 58 настоящего Кодекса.

## **Статья 61. 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 (строения, сооружения), если это не противоречит условиям пользования общим земельным участком, установленным законодательным актом Республики Казахстан или договором.

2. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на общем земельном участке, к другому лицу оно, если иное не установлено настоящим Кодексом, приобретает право на земельный участок в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

## **Статья 62. Право на земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений, и в других объектах кондоминиума**

1. Земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации, содержания многоквартирного дома или иного объекта кондоминиума, переходит в установленном

порядке в общую долевую собственность собственников помещений, находящихся в составе объекта кондоминиума.

Участники кондоминиума - государственные землепользователи, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, приобретают на земельные участки в установленном порядке право общего постоянного землепользования, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Право на земельный участок участников кондоминиума, которым на территории Республики Казахстан земельные участки не могут принадлежать на праве собственности или на праве постоянного землепользования, определяется в соответствии с пунктом 7 статьи 6 настоящего Кодекса.

Деление земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, допускается с письменного согласия всех участников кондоминиума при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, строительных и других норм.

2. Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе не отделима от раздельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не установлено соглашением участников кондоминиума, определяется отношением полезной площади жилого и площади нежилого помещения, находящегося в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля).

Порядок пользования земельным участком, расположенным вне (за пределами) фундамента здания, определяется соглашением участников кондоминиума с условием соблюдения общественных интересов, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, градостроительных и других норм.

3. Земельный участок при здании (строении, сооружении) может быть предоставлен в раздельную собственность участникам кондоминиума в случаях необходимости обеспечения технологических нужд функционирования нежилых помещений при условии, что этот земельный участок будет расположен вне контура здания (строения, сооружения) и его использование не будет противоречить условиям эксплуатации земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, а также санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным, строительным и другим нормам.

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

5. Для управления общей собственностью и ее эксплуатации, надлежащего содержания всего дома (здания, строения, сооружения) и придомового земельного участка (земельных участков) участники кондоминиума избирают форму управления объектом кондоминиума в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

6. Реализация права на земельный участок, находящийся в общей собственности участников кондоминиума (общем землепользовании), а также плата за землю осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

7. В гаражных, дачных и других потребительских кооперативах к правам участников на земельные участки, находящиеся в общей собственности, применяются нормы о кондоминиуме.

## **Статья 63. 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 физических и юридических лиц, которым они отвечают по своим обязательствам, включая случаи признания банкротом, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

Не может быть обращено взыскание на земли, перечисленные в пункте 2 статьи 26 настоящего Кодекса, а также принадлежащие государственным землепользователям, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 39 настоящего Кодекса.

2. Обращение взыскания на земельный участок и на право постоянного и долгосрочного временного землепользования производится в порядке, установленном гражданским и гражданско-процессуальным законодательством Республики Казахстан, и регистрируется в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

## **Глава 6. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей при использовании земельных участков**

### **Статья 64. Права собственников земельных участков и землепользователей на использование земельных участков**

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

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, произведенную сельскохозяйственную и иную продукцию, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;

3) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли;

4) на возмещение убытков в полном объеме при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей;

5) возводить на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления жилые, производственные, бытовые и иные здания (строения, сооружения) в соответствии с целевым назначением земельного участка с учетом зонирования земель;

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) и 6) пункта настоящей статьи, для временных землепользователей могут быть ограничены актом предоставления земельного участка или договором аренды (договором о временном безвозмездном землепользовании).

### **Статья 65. Обязанности собственников земельных участков и землепользователей по использованию земельных участков**

1. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны:

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

2) применять технологии производства, соответствующие санитарным и экологическим требованиям, не допускать причинения вреда здоровью населения и окружающей среде, ухудшения санитарно-эпидемиологической, радиационной и экологической обстановки в результате осуществляемой ими хозяйственной и иной деятельности;

3) осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 140 настоящего Кодекса;

4) своевременно вносить земельный налог, плату за пользование земельными участками и другие предусмотренные законодательством Республики Казахстан и договором платежи;

5) соблюдать порядок пользования животным миром, лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры, археологического наследия и других расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно законодательству Республики Казахстан;

6) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

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

8) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

9) не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, а также снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи его другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;

10) обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

2. Временные землепользователи могут иметь и другие обязанности, предусмотренные договорами 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 другое), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

4. Целевое назначение и режим использования земельного участка, сервитута и другие условия использования, установленные на основании нормативных правовых актов, не могут быть самостоятельно изменены собственником земельного участка или землепользователем.

## **Статья 66. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей, которым права на земельный участок в силу настоящего Кодекса не могут принадлежать**

1. В тех случаях, когда по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан, лицо приобретает на земельный участок право, которое оно (лицо) не может иметь в соответствии с нормами, установленными настоящим Кодексом, указанное право подлежит в течение одного года отчуждению по правилам, установленным гражданским законодательством Республики Казахстан, или должно быть переоформлено в указанный срок в право на землю, которое в соответствии с настоящим Кодексом такому субъекту может принадлежать.

2. При отчуждении земельного участка, находящегося в собственности или землепользовании, в связи с отчуждением зданий (строений, сооружений) лицу, которому отчуждаемое право на земельный участок не может принадлежать, оно должно быть переоформлено приобретателями в право, которое в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан может принадлежать такому лицу.

## **Глава 7. Сервитуты**

### **Статья 67. Основания возникновения сервитута**

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан, собственник или землепользователь обязан предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, на который ему принадлежит право собственности или землепользования.

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

- 1) непосредственно из нормативного правового акта;
- 2) на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем;
- 3) на основе акта местного исполнительного органа;
- 4) на основании решения суда;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

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

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

## **Статья 68. Право нахождения физического лица на чужих земельных участках и прохода через них**

1. Физические лица имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых 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 вреда частному собственнику или землепользователю.

## **Статья 69. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком**

1. Частный собственник или землепользователь вправе требовать от субъекта права частной собственности или землепользования 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 (частный сервитут).

2. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком (частный сервитут) 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, водоотвода, теплоснабжения, мелиорации и других нужд частного собственника или землепользователя, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута на соседний или иной участок.

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

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

4. На основании нормативных правовых актов местных исполнительных органов могут устанавливаться публичные сервитуты в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства и местного населения, без изъятия земельных участков.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок к объектам общего пользования, кладбищам, погребениям и иным культовым объектам;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) забора воды и водопооя;

5) прогона скота через земельный участок;

6) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

7) временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

8) свободного доступа к прибрежной полосе;

9) использования земельного участка для проведения культурно-массовых мероприятий по решению государственных органов;

10) в иных случаях, связанных с общественными и государственными интересами.

5. Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

6. При установлении сервитута по земельным участкам, находящимся в государственной собственности и не предоставленным в землепользование, плата за сервитут поступает в местный бюджет.

7. Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного публичным сервитутом, вправе требовать от органа государственной власти, установившего публичный сервитут, соразмерную плату, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

## **Статья 70. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования**

1. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования могут устанавливаться районными (на территории района) или областными (на территории двух и более районов) исполнительными органами 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 71. Использование земельных участков для изыскательских работ**

1. Физические и юридические лица, осуществляющие геологические, 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 на использование земельных участков для проведения работ, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, с указанием срока его действия выдают районные, городские исполнительные органы, а для проведения работ на пашне, улучшенных сенокосах и пастбищах, на землях, занятых многолетними насаждениями, а также

на землях особо охраняемых природных территорий и землях лесного фонда - областные (городов республиканского значения, столицы) исполнительные органы.

3. Сроки проведения, место указанных работ, 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 либо землепользователем или территориальным органом по управлению земельными ресурсами (на землях запаса, на землях других категорий, на которых отсутствуют собственники земельных участков и землепользователи).

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, а при невозможности этого не позднее чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почв.

## **Статья 72. Другие сервитуты**

В случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон, могут быть установлены другие сервитуты, кроме указанных в настоящем Кодексе.

## **Статья 73. 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 и залога. Сервитут может переходить к другим лицам лишь вместе с правом, для обеспечения которого установлен сервитут.

## **Статья 74. Прекращение сервитута**

1. Действие сервитута прекращается в результате отказа правообладателя, длительного неиспользования (3 года), истечения срока, на который он был установлен, на основании соглашения между сторонами, на основании решения суда и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан.

2. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия решения местного исполнительного органа об отмене сервитута.

3. В одностороннем порядке действие сервитута прекращается по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон.

4. Сервитут в судебном порядке может быть прекращен по требованию частного собственника или землепользователя в связи с ненадлежащим его использованием правообладателем, а также ввиду отсутствия оснований, по которым он был установлен.

5. В случаях, когда сервитут установлен на определенный срок, его действие прекращается по истечении установленного срока, если иное не установлено соглашением сторон. В тех случаях, когда сервитут на основании договора установлен до мо-

мента востребования или на неопределенный срок, действие сервитута прекращается по истечении месячного срока с момента требования обладателя недвижимого имущества, обремененного сервитутом, о прекращении сервитута.

### **Статья 75. Регистрация сервитута**

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат возникновение, изменение и прекращение сервитутов, предоставляющих правообладателю право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, если иное не установлено настоящей статьей и законодательным актом Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. При регистрации сервитута к документам, на основании которых возник сервитут, прилагается план земельного участка с отображением границы сферы действия сервитута, заверенный лицом, предоставляющим такой сервитут. Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление плана земельного участка не требуется.

3. Не подлежат государственной регистрации сервитуты, возникающие на основании нормативных правовых актов, а также иные сервитуты, не являющиеся объектами регистрации в соответствии с законодательным актом Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

## **Глава 8. Залог земельного участка и права землепользования**

### **Статья 76. Предмет залога**

1. Предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности или праве землепользования.

2. К залогу земельного участка и права землепользования применяются правила об ипотеке недвижимости, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

3. В случае обращения заложенного земельного участка или права землепользования в собственность залогодержателя в отношении лиц, которым право на земельный участок не может принадлежать в силу настоящего Кодекса, применяются нормы, установленные статьей 66 настоящего Кодекса.

### **Статья 77. 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 2 статьи 33 и статья 36 настоящего Кодекса).

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.

Не допускается залог всего делимого земельного участка или его части или права землепользования на весь земельный участок или его часть без одновременного залога здания (строения, сооружения), находящегося на предоставляемом в залог земельном участке или на предоставляемой в залог его части.

Не допускается залог неделимого земельного участка или права землепользования на неделимый земельный участок без одновременного залога находящегося на нем здания (строения, сооружения).

Залог здания (строения, сооружения) без одновременного залога части делимого земельного участка или права землепользования на часть делимого земельного участка, занятого этим зданием (строением, сооружением) и необходимого для его использования, либо без одновременного залога всего неделимого земельного участка или права землепользования на весь неделимый земельный участок, на котором находится здание (строение, сооружение), не допускается.

При установлении залога на часть земельного участка должны быть соблюдены требования, предусмотренные пунктом 3 статьи 36 настоящего Кодекса.

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

Залог права краткосрочного временного возмездного и временного безвозмездного землепользования не допускается.

### **Статья 78. Залог земельного участка или права землепользования земельным участком, на котором имеются здания (строения, сооружения)**

1. Залог здания (строения, сооружения), находящегося на делимом земельном участке, означает, что одновременно передается в залог часть делимого земельного участка или право землепользования на часть делимого земельного участка, которая занята зданием (строением, сооружением) и необходима для его обслуживания, если соглашением сторон в залог не предоставляется большая, чем указанная, часть земельного участка или право землепользования на часть земельного участка либо весь земельный участок или право землепользования на весь земельный участок.

Залог здания (строения, сооружения), расположенного на неделимом земельном участке либо на земельном участке, специально предназначенном для обслуживания расположенной на нем недвижимости, означает, что одновременно передается в залог весь земельный участок или право землепользования на весь земельный участок.

При залоге зданий (строений, сооружений) должна учитываться стоимость соответствующего земельного участка или его делимой части либо права землепользования на земельный участок или его делимой части.

2. Если на неделимом земельном участке расположены здания (строения, сооружения), находящиеся в общей собственности (ином общем вещном праве), залог здания (строения, сооружения) означает, что одновременно передается в залог земельный участок, необходимый для расположения, содержания и эксплуатации здания (строения, сооружения). Если предметом залога в указанных случаях является часть здания (строения, сооружения), выделенная в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, или доля в праве на общее имущество, залог одновременно устанавливается на долю в земельном участке, соответствующую площади части здания (строения, сооружения), переданной в залог. Залог помещения, находящегося в объекте кондоминиума, означает, что одновременно предметом залога является доля в общем имуществе и земельном участке, определяемая в соответствии с законодательством Республики Казахстан, регулирующим отношения между участниками кондоминиума.

3. Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования лишь в случае, если они обращают в залог здания (строения, сооружения), расположенные на данном земельном участке и в той

его части, которая занята этим зданием (строением, сооружением) и предназначена для его обслуживания (пункт 2 статьи 39 настоящего Кодекса).

## **Статья 79. Порядок залога земельных участков и прав землепользования**

1. Залогодателями могут быть физические и негосударственные юридические лица, имеющие земельные участки на праве частной собственности или на праве временного возмездного долгосрочного землепользования.

Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Залогодержателями могут быть физические и юридические лица.

3. Залог неделимого земельного участка, находящегося в общей совместной собственности или в общем совместном землепользовании, допускается при наличии письменного согласия всех участников общей собственности или общего землепользования.

Участник общей долевой собственности на земельный участок или общего долевого землепользования вправе заложить свою долю без согласия других участников общей собственности или общего землепользования.

4. Лица, имеющие на праве общей собственности земельные участки, могут заложить земельные участки на основании решения общего собрания участников общей собственности.

Передача в залог земельных участков, выкупаемых у государства в частную собственность в рассрочку, допускается в порядке и на условиях, установленных пунктом 4 статьи 24 настоящего Кодекса.

5. Для залога земельного участка или права землепользования физические и юридические лица представляют потенциальному залогодержателю:

документы, удостоверяющие их право на земельный участок (акт на право частной собственности на земельный участок; акт на право временного возмездного землепользования (аренды); акт на право постоянного землепользования (для государственных землепользователей);

свидетельство о регистрации права на земельный участок;

письменное согласие участников общей совместной собственности или общего совместного землепользования;

акт кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка или права землепользования;

акт оценочной стоимости недвижимого имущества, расположенного на земельном участке;

план границ земельного участка;

перечень всех известных залогодателю к моменту заключения договора прав третьих лиц на предмет ипотеки (права залога, пользования, аренды, сервитуты, другие обременения на земельный участок или на право землепользования);

другие материалы, необходимые для установления достоверных данных по земельному участку.

При передаче в залог части земельного участка или права землепользования на него на общем плане земельного участка должна быть отражена та его часть, которая предусмотрена к передаче в залог.

6. Акт кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка или права землепользования, а также план границ земельного участка выдаются территориальными органами по управлению земельными ресурсами, акт оценочной стоимости недвижимого

имущества, расположенного на земельном участке, и сведения о наличии (отсутствии) обременений на земельный участок или на право землепользования - органами регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном порядке.

7. По достижении двустороннего соглашения о стоимости земельного участка или права землепользования в обеспечение намечаемой суммы основного обязательства составляется договор о залоге земельного участка или права землепользования между залогодателем и залогодержателем в двух экземплярах.

К договору о залоге земельного участка или права землепользования в обеспечение ипотечного кредита должна прикладываться копия плана границ этого участка.

8. В договоре об ипотеке не могут предусматриваться передача земельного участка или права землепользования кредитору или третьим лицам, ограничение права залогодателя и (или) третьих лиц пользоваться находящимся в собственности или землепользовании земельным участком, заложенным по договору об ипотеке, в соответствии с его назначением, а также извлекать из этого участка плоды и доходы.

9. Залогодатель по требованию залогодержателя может подтвердить его право выдачей ипотечного свидетельства, при этом на всех экземплярах договора о залоге делается соответствующая запись о его выдаче.

Ипотечное свидетельство составляется в одном экземпляре и выдается залогодержателю.

Форма и содержание договора о залоге земельного участка или права землепользования, а также ипотечного свидетельства на земельный участок или право землепользования должны соответствовать законодательству Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества.

10. Документы, удостоверяющие право на земельный участок, передаются залогодержателю или доверенному лицу, если иное не установлено договором о залоге.

11. Право ипотеки возникает с момента государственной регистрации договора о залоге и ипотечного свидетельства в органах, регистрирующих права на недвижимое имущество и сделки с ним, по месту расположения земельного участка.

12. В случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования в соответствии с законодательством Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества.

## **Статья 80. Регистрация залога земельного участка или права землепользования**

Залог земельного участка или права землепользования подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом.

## **Глава 9. Прекращение права собственности, права землепользования и иных вещных прав на земельный участок**

### **Статья 81. Основания прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования**

1. Право частной собственности на земельный участок или право землепользования прекращается 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 Республики Казахстан.

2. Изъятие, включая 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, включая выкуп, у частного собственника или землепользователя земельного участка для государственных надобностей;

3) принудительного изъятия у собственника или землепользователя земельного участка, не используемого по назначению или используемого с нарушением законодательства Республики Казахстан, в случаях, предусмотренных статьями 92 и 93 настоящего Кодекса;

4) изъятия у собственника или землепользователя земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, с предоставлением равнозначного земельного участка;

5) 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, за исключением случаев, когда земельный участок находится в залоге;

3) прекращение трудовых отношений, в связи с которыми землепользователю был предоставлен служебный земельный надел (статья 41 настоящего Кодекса).

## **Статья 82. 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.

Отказ от права временного землепользования или от права временного пользования на земельный участок, находящийся в частной собственности, осуществляется в порядке, установленном для прекращения договора аренды или договора о временном безвозмездном землепользовании.

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 другое), этот участок принимается на учет как бесхозяйное имущество органами, ведущими земельный кадастр, с уведомлением органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

По истечении одного года со дня взятия на учет как бесхозяйное имущество соответствующий исполнительный орган может обратиться в суд с требованием о при-

знании земельного участка поступившим в государственную собственность. Бесхозный земельный участок, не признанный по решению суда поступившим в государственную собственность, может быть вновь принят во владение, пользование и распоряжение оставившим его собственником или землепользователем либо приобретен в собственность или землепользование в силу приобретательной давности.

На время нахождения на учете как бесхозное имущество такой участок может быть передан во временное землепользование другому лицу.

3. При добровольном отказе от права частной собственности на земельный участок или права землепользования основанием для принятия земельного участка на учет как бесхозное имущество является нотариально заверенное письменное заявление собственника земельного участка или землепользователя.

Собственник земельного участка или землепользователь имеет право вновь получить указанный земельный участок в собственность или землепользование в течение одного года со дня его взятия на учет как бесхозное имущество.

По истечении одного года со дня взятия на учет как бесхозное имущество соответствующий исполнительный орган может принять решение о признании земельного участка поступившим в государственную собственность.

### **Статья 83. 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 63 настоящего Кодекса) право собственности на земельный участок или право землепользования прекращается 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 переходит в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин (стихийное бедствие и иные чрезвычайные ситуации), а также в случае залога земель сельскохозяйственного назначения вправе в решении об обращении взыскания на заложенный земельный участок (право землепользования) отсрочить его реализацию на срок до одного года.

### **Статья 84. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных надобностей**

1. Земельный участок может быть изъят для государственных надобностей путем выкупа или предоставления с согласия собственника или землепользователя другого равноценного земельного участка.

2. Основаниями для изъятия или выкупа земельных участков для государственных надобностей являются:

- 1) международное обязательство;
- 2) предоставление земель для нужд обороны, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 3) обнаружение под участком месторождения полезных ископаемых (кроме общераспространенных);
- 4) строительство дорог, линий электропередачи, связи и магистральных трубопроводов, а также других объектов, имеющих государственное значение, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

5) снос аварийного и ветхого жилья, грозящего обвалом (обрушением);  
6) генеральные планы городов и иных населенных пунктов, схемы зонирования территории и иная утвержденная в установленном порядке градостроительная или землеустроительная документация.

3. Законодательными актами Республики Казахстан могут предусматриваться другие основания, кроме указанных в пункте 2 настоящей статьи.

4. Изъятие для государственных надобностей земельного участка, предоставленного во временное землепользование, если предоставленное право не выкуплено у государства землепользователем, осуществляется без выкупа права землепользования. Землепользователям возмещаются убытки в полном объеме, а также по их желанию может быть предоставлен другой земельный участок.

### **Статья 85. Выкуп земельного участка**

1. Изъятие земельных участков для государственных надобностей у собственников и негосударственных землепользователей, если право землепользования ими выкуплено, осуществляется в порядке выкупа в соответствии с настоящим Кодексом, а в части, не урегулированной им, иными законодательными актами Республики Казахстан.

2. 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, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником или землепользователем такого уведомления допускается только с согласия собственника или землепользователя, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 86. Права собственника или землепользователя земельного участка, подлежащего выкупу для государственных надобностей**

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

Если собственник земельного участка или землепользователь после изъятия части земельного участка не может использовать по прежнему назначению оставшуюся часть, то выкупается весь земельный участок.

### **Статья 87. Цена за выкупаемый земельный участок**

1. Цена за земельный участок, выкупаемый для государственных надобностей, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником или землепользователем.

Цена за земельный участок сельскохозяйственного назначения (без учета убытков), приобретенный собственником у государства в соответствии с подпунктом 2) пункта 2 статьи 24 настоящего Кодекса и выкупаемый для государственных надобностей, определяется в размере суммы, уплаченной государству.

При неполной оплате суммы за земельный участок (без учета убытков), проданный государством в рассрочку, и при выкупе его для государственных надобностей цена земельного участка определяется в размере выплаченной государству суммы.

2. При определении цены за выкупаемый земельный участок 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 ему может быть предоставлен взамен земельного участка, выкупаемого для государственных надобностей, другой земельный участок с зачетом стоимости земельного участка или прав на него в цену. В тех случаях, когда изымаемый для государственных надобностей земельный участок или право на него должны были быть выкуплены у государства, но выкуп не был произведен, рыночная стоимость земельного участка в цену не включается, по соглашению с землепользователем ему может быть предоставлен взамен другой земельный участок.

#### **Статья 88. Выкуп земельного участка по решению суда**

Если собственник или землепользователь не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для государственных надобностей либо с ним не достигнуто соглашение о цене за выкупаемый земельный участок или других условиях выкупа, исполнительный орган, принявший решение о выкупе, может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка.

Такой иск может быть предъявлен по истечении года, но не позднее двух лет с момента направления собственнику или землепользователю участка уведомления, указанного в пункте 2 статьи 85 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

#### **Статья 89. Изъятие земельного участка у государственного землепользователя для государственных надобностей**

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

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

#### **Статья 90. Ограничение изъятия земель отдельных категорий**

Изъятие орошаемых сельскохозяйственных угодий, земель опытных полей научно-исследовательских и учебных заведений сельскохозяйственного, биологического и ирригационно-мелиоративного, рыбохозяйственного профиля, лесного и водного фонда допускается только в исключительных случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий, выполнением международных обязательств, обнаружением под участком месторождения ценных полезных ископаемых,

строительством дорог, линий электропередачи, линий связи и магистральных трубопроводов, а также объектов, имеющих важное государственное значение, при отсутствии других вариантов возможного их размещения.

#### **Статья 91. Временное изъятие земельного участка при чрезвычайных ситуациях**

1. В случае стихийных бедствий, режима военного положения, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных чрезвычайных ситуациях земельный участок в интересах общества по решению местных исполнительных органов может быть временно изъят у собственника или землепользователя с возмещением ему убытков. Оценка, по которой собственнику или землепользователю компенсируются убытки, может быть оспорена в судебном порядке.

2. При прекращении действия чрезвычайной ситуации земельный участок подлежит возврату собственнику (землепользователю), и при наличии спора он вправе требовать его возврата в судебном порядке.

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

4. Порядок реквизиции имущества, в том числе недвижимого, при временном изъятии земельного участка осуществляется по нормам гражданского законодательства Республики Казахстан.

#### **Статья 92. Изъятие у собственника и землепользователя земельного участка, не используемого по назначению**

Земельный участок может быть изъят в порядке, предусмотренном статьей 94 настоящего Кодекса, у собственника и землепользователя в случаях, когда участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного и иного строительства, не используется в соответствующих целях в течение одного года, если более длительный срок не предусмотрен законодательством Республики Казахстан. 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 93. Изъятие у собственника и землепользователя земельного участка, используемого с нарушением законодательства Республики Казахстан**

Земельный участок может быть изъят у собственника и землепользователя, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных настоящим Кодексом или иным законодательством Республики Казахстан, 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, после применения мер взыскания, предусмотренных законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях.

## **Статья 94. Порядок изъятия земельного участка, не используемого по назначению либо используемого с нарушением законодательства Республики Казахстан**

1. Изъятие земельных участков у собственников и землепользователей, предусмотренное статьями 92 и 93 настоящего Кодекса, производится в судебном порядке по иску территориального органа по управлению земельными ресурсами.

2. Иск об изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьей 92 настоящего Кодекса, может быть предъявлен только после письменного предупреждения собственника и землепользователя о необходимости использовать участок по назначению, сделанного не менее чем за год до предъявления иска и при условии, что за это время собственник земельного участка либо землепользователь не принял необходимых мер по использованию участка по назначению.

3. Иск об изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьей 93 настоящего Кодекса, может быть предъявлен только после применения мер взыскания, предусмотренных законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях, и письменного предупреждения собственника или землепользователя о необходимости устранить нарушения законодательства Республики Казахстан, сделанного не менее чем за три месяца до предъявления иска и при условии, что за этот срок собственником или землепользователем не будут устранены нарушения законодательства Республики Казахстан при использовании участка.

Если нарушение законодательства Республики Казахстан собственником или землепользователем заключалось в использовании участка не по целевому назначению, территориальный орган по управлению земельными ресурсами до предъявления иска об изъятии обязан рассмотреть вопрос об изменении целевого назначения земельного участка по заявке собственника участка или землепользователя. Иск в этом случае может быть предъявлен лишь при отрицательном решении вопроса об изменении целевого назначения участка.

4. В случае изъятия участка у собственника или землепользователя по решению суда по основаниям, указанным в статьях 92 и 93 настоящего Кодекса, право собственности на земельный участок или право землепользования (по отношению выкупленных у государства прав аренды на земельный участок) продается на публичных торгах в порядке, установленном гражданским процессуальным и исполнительным законодательством Республики Казахстан.

Вырученная сумма за вычетом расходов по изъятию участка выплачивается бывшему собственнику или землепользователю. При невозможности реализации такого земельного участка или права землепользования на него после проведения не менее трех торгов в течение одного года земельный участок зачисляется по решению суда в специальный земельный фонд.

## **Статья 95. Конфискация**

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

Не подлежат конфискации необходимые для осужденного и лиц, находящихся на его иждивении, земельные участки, принадлежащие осужденному на праве частной собственности или являющиеся его долей в общей собственности, на которых распо-

ложены дом и хозяйственные постройки, а также земельные участки, необходимые для ведения личного подсобного хозяйства, согласно перечню, предусмотренному уголовно-исполнительным законодательством Республики Казахстан.

Конфискованные земельные участки возвращаются в государственную собственность. Реализация таких земельных участков либо права землепользования, являющегося объектом конфискации, может быть произведена в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

#### **Статья 96. Оценка земельного участка при прекращении права собственности или землепользования**

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

### **Раздел 3. Категории земель**

#### **Глава 10. Земли сельскохозяйственного назначения**

##### **Статья 97. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

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

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, мелиоративной сетью, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства, а также прочие угодья (солонцы, пески, такыры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий).

3. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в исключительных случаях (статья 90 настоящего Кодекса).

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

**Пашня** - земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары. К пашне не относятся земельные участки сенокосов и пастбищ, занятые посевами предварительных культур (в течение не более трех лет), распаханые с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посевы.

**Залежь** - земельный участок, который ранее находился в составе пашни и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар.

**Многолетние насаждения** - земельные участки, используемые под искусственно созданные древесные, кустарниковые многолетние насаждения, предназначенные для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции, а также для декоративного оформления территории.

**Естественные сенокосы и пастбища** - земельные участки, систематически используемые под сенокосение и для выпаса животных.

**Сенокосы и пастбища коренного улучшения** - участки сенокосов и пастбищ, на которых путем залужения создан новый травостой.

**Обводненные пастбища** - пастбища, на территории которых имеются водоисточники (озера, реки, пруды, копани, оросительные или обводнительные каналы, трубчатые или шахтные колодцы), способные обеспечить водой надлежащего качества соответствующее поголовье скота.

5. Сельскохозяйственные угодья могут быть орошаемые и неорошаемые.

К орошаемым сельскохозяйственным угодьям относятся земли, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива, имеющие постоянную или временную оросительную сеть, связанную с источником орошения, водные ресурсы которого обеспечивают полив этих земель стоком не ниже 75 процентов обеспеченности в оптимальные сроки по проектным или действующим нормативам оросительных норм при существующем коэффициенте полезного действия системы.

Землями лиманного орошения являются участки, на которых имеются вододерживающие валы, водорегулирующие дамбы и другие гидротехнические сооружения, обеспечивающие задержание и перераспределение на площади этих участков талых вод и весенних паводков, а также вод, подаваемых из оросительных или обводнительных каналов для влагозарядки почв.

6. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

1) в частную собственность гражданам Республики Казахстан для развития личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства;

2) в частную собственность или землепользование физическим и юридическим лицам Республики Казахстан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, научно-исследовательских, опытных и учебных целей, ведения подсобного сельского хозяйства, огородничества и животноводства;

3) иностранцам и лицам без гражданства во временное землепользование на условиях аренды сроком до 10 лет.

7. В целях государственного контроля за качеством сельскохозяйственных угодий, передаваемых в землепользование и собственность гражданам и юридическим лицам, составляется паспорт земельных участков сельскохозяйственного назначения на основании данных материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических обследований и бонитировки почв за счет средств республиканского бюджета.

Форма паспорта земельных участков сельскохозяйственного назначения утверждается центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами.

Организацию работ по составлению паспорта земельного участка и его выдачу осуществляют территориальные органы по управлению земельными ресурсами.

## **Статья 98. Порядок перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой**

1. Необходимость перевода (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой обосновывается природными факторами, экономической целесообразностью дальнейшего их использования в составе других земельных угодий.

2. Основанием проведения работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой могут являться ходатайство собственника земельного участка или землепользователя, поданное соответствующему местному исполнительному органу по

месту расположения земельного участка, а также инициатива местного исполнительного органа.

3. Финансирование землеустроительных работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой, проводимых по решению местного исполнительного органа, осуществляется за счет средств местного бюджета, а по заявкам собственников земельных участков и землепользователей - за счет их средств.

4. Перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой может производиться по земельному участку, группе участков, массиву орошения, землепользованию.

Наличие сельскохозяйственных угодий, почвенно-мелиоративное состояние которых требует перевода их в другие виды угодий, предварительно устанавливается на основании изучения имеющихся планово-картографических материалов, проектов землеустройства, мелиоративного строительства, материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических изысканий, солевых съемок, данных земельного кадастра, инвентаризации земель.

5. Основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные являются:

для пашни - несоответствие агропроизводственных почвенных характеристик земель их фактическому использованию, высокий уровень загрязненности токсичными веществами;

для многолетних насаждений - предельный возраст насаждений, их изреженность, неудовлетворительный породный состав, неблагоприятные почвенно-мелиоративные характеристики земель;

для сенокосов - опустынивание земель, вырождение луговой растительности, ухудшение мелиоративного состояния земель;

для пастбищ - сбитость.

При переводе орошаемых земель в неорошаемые помимо учета вышеперечисленных факторов учитываются потеря связи с источником орошения, водонеобеспеченность, техническое состояние внутрихозяйственных оросительных систем, а для земель лиманного орошения - прекращение затопления вследствие перераспределения стока или отсутствия водных ресурсов, техническое состояние сооружений.

При необходимости местные исполнительные органы могут устанавливать и другие показатели перевода ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные: минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, уровень засоленности, солонцеватости, загрязнения почв и другие критерии, влияющие на качественную характеристику угодий.

6. Материалы по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой должны содержать:

пояснительную записку с выводами и предложениями;

экспликацию земель, намечаемых к переводу из одного вида в другой;

акт и чертеж полевого обследования с отображением выявленных сельскохозяйственных угодий, подлежащих трансформации;

качественную характеристику земельных участков;

сведения о техническом состоянии оросительной сети, системы лиманного орошения, обводнительных сооружений, а также стоимости основных фондов.

7. Материалы по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой передаются в районный орган по управлению земельными ресурсами для обобщения по району, согласования их с районными органами сельского и водного хозяйства.

8. Районный орган по управлению земельными ресурсами со своим заключением, составленным с учетом предложений органов, перечисленных в пункте 7 настоящей статьи, направляет материалы по переводу:

менее ценных сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой - в районный исполнительный орган для принятия окончательного решения;

орошаемых земель в неорошаемые, неорошаемой пашни в другие менее ценные виды сельскохозяйственных угодий - в областной орган по управлению земельными ресурсами для согласования с областными органами сельского и водного хозяйства, охраны окружающей среды.

9. По результатам согласования областной территориальный орган по управлению земельными ресурсами обобщает материалы в целом по области и со своим заключением направляет их:

по переводу неорошаемой пашни в менее ценные виды сельскохозяйственных угодий - в районный исполнительный орган для принятия окончательного решения;

по переводу орошаемой пашни в неорошаемые виды угодий - для согласования в центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами.

10. Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами согласовывает представленные материалы по переводу орошаемой пашни в неорошаемые виды угодий с центральными уполномоченными органами по сельскому хозяйству, охране окружающей среды и со своим обобщенным заключением направляет областному исполнительному органу для принятия окончательного решения по данному вопросу.

11. Решения о переводе менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные принимает районный (городской) исполнительный орган с учетом предложений органов, перечисленных в пункте 7 настоящей статьи.

## **Статья 99. Использование орошаемых инженерно подготовленных земель**

1. К орошаемым инженерно подготовленным землям относятся инженерно спланированные земли, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной, коллекторно-дренажной системой и сооружениями, на которых установлена научно обоснованная схема чередования (ротация) сельскохозяйственных культур.

2. Схему чередования (ротацию) культур на орошаемых инженерно подготовленных землях утверждает местный исполнительный орган по предложению территориальных органов по управлению земельными ресурсами, сельского и водного хозяйств. Земельные участки, связанные с единой схемой чередования (ротацией) культур и оросительной коллекторно-дренажной системой, признаются неделимыми. Данное правило распространяется и на земельные участки, распределенные до вступления в силу настоящего Кодекса, из состава орошаемых инженерно подготовленных земель.

3. Использование ранее распределенных орошаемых инженерно подготовленных земель и признанных неделимыми осуществляется на праве общей (долевой, совместной) собственности (общего (долевого, совместного) землепользования), и выдел доли в натуре не допускается. Участник общей долевой собственности при выходе из состава участников имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками общей долевой собственности либо продажу ее другому лицу в соответствии с правилами, установленными пунктом 2 статьи 55 настоящего Кодекса.

4. Собственники земельных участков и землепользователи на орошаемых инженерно подготовленных землях обязаны соблюдать установленную схему чередования культур, проводить необходимые мелиоративные и восстановительные работы, в том

числе содержать в надлежащем порядке имеющиеся на участке оросительные и коллекторно-дренажные системы.

5. Нарушение требований, установленных пунктом 4 настоящей статьи, влечет за собой меры административного взыскания, предусмотренные законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях (нерациональное использование земель сельскохозяйственного назначения), а также может служить основанием для изъятия земельного участка в соответствии с нормами статьи 93 настоящего Кодекса.

### **Статья 100. Специальный земельный фонд**

1. В целях перераспределения земель между производителями сельскохозяйственной продукции формируется специальный земельный фонд за счет земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса. В специальный земельный фонд не включаются участки земель, состояние которых не позволяет выращивать сельскохозяйственную продукцию, соответствующую санитарным нормам и требованиям.

2. Специальный земельный фонд формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) при принудительном изъятии земельного участка в соответствии со статьями 92, 93 и 95 настоящего Кодекса;
- 3) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства.

3. Включение земельных участков, перечисленных в пункте 2 настоящей статьи, в состав специального земельного фонда производится по решению исполнительного органа района (города).

4. Включение в состав специального земельного фонда земельных участков, не используемых по назначению или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, от государственных землепользователей осуществляется на основании одностороннего решения районного (городского) исполнительного органа.

Решение районного (городского) исполнительного органа может быть обжаловано в порядке, предусмотренном в статье 89 настоящего Кодекса.

5. До передачи этих земельных участков новым собственникам и землепользователям они используются прежними государственными землепользователями в порядке и на условиях, установленных районным (городским) исполнительным органом.

6. Использование земель специального земельного фонда осуществляется в соответствии со статьей 97 настоящего Кодекса.

Граждане, вышедшие из состава государственных сельскохозяйственных организаций, земли которых не подлежат разделу, ранее не наделенные правом на условную земельную долю, проживающие на данной территории, а также репатрианты (оралманы) имеют первоочередное право на получение земельного участка из земель специального земельного фонда для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством.

7. Предоставление земельных участков из специального земельного фонда производится в порядке землеустройства, как правило, единым массивом и с учетом создания удобств в использовании земель.

8. Сведения о наличии земель в специальном земельном фонде являются общедоступными.

Земли специального земельного фонда учитываются в составе земель запаса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

### **Статья 101. Земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства**

1. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан на праве частной собственности или на праве временного возмездного землепользования сроком до 49 лет, а для ведения отгонного животноводства (сезонные пастбища) на праве временного безвозмездного землепользования в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством Республики Казахстан о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства пользуются граждане, которые будут вести хозяйство на основе личного трудового участия, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве и проживающие в данном районе, городе, ауле (селе), поселке.

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

3. Граждане, передавшие принадлежащие им права на земельные участки, в том числе права на условные земельные доли в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок, либо по его желанию на выплату стоимости доли или пая.

Земельный участок, переданный в уставный капитал участником хозяйственного товарищества или членом производственного кооператива только в пользование, возвращается в натуральной форме без вознаграждения.

Заявление о выходе из состава участников (членов) и о выделе земельного участка подается в сельскохозяйственную организацию.

Местоположение выделяемого в натуре земельного участка в счет доли или пая для организации крестьянского (фермерского) хозяйства определяется в порядке, предусмотренном в учредительных документах хозяйственных товариществ, производственных кооперативов или соглашением сторон.

В случае отсутствия порядка выдела (раздела) земельного участка в учредительных документах применяются нормы пункта 4 настоящей статьи.

4. Гражданам, являющимся участниками долевой собственности (долевого землепользования) и выходящим из состава участников для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, земельные участки предоставляются в соответствии с порядком пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности (долевом землепользовании), утвержденным общим собранием участников долевой собственности (долевого землепользования), в соответствии со статьей 54 настоящего Кодекса.

При отсутствии порядка пользования земельным участком заинтересованный участник долевой собственности (долевого землепользования) обязан известить о намерении выделить земельный участок в счет земельной доли (земельных долей) в письменной форме остальных участников долевой собственности (долевого землеполь-

зования) с указанием его предполагаемого местоположения. Вопрос местоположения земельного участка может разрешаться путем проведения согласительных процедур либо на основании решения общего собрания участников общей собственности (общего землепользования) или их представителей. Собрание должно состояться в течение одного месяца с момента уведомления и считается правомочным при участии не менее 50 % участников общей собственности (общего землепользования) или их представителей. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на собрании участников долевой собственности (долевого землепользования) или их представителей и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности (долевого землепользования) или их представителями.

В случае, если в течение месяца со дня надлежащего уведомления не поступит возражений от участников долевой собственности (долевого землепользования), предложение о местоположении земельного участка считается согласованным.

5. Заявление гражданина в местный исполнительный орган и приложенные согласованные материалы о местоположении выделяемого земельного участка являются основанием для предоставления ему права на земельный участок.

6. 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 земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства.

7. Гражданам, не являющимся работниками сельскохозяйственных организаций, земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставляются из земель специального земельного фонда и запаса.

## **Статья 102. Земельные участки для личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства**

1. Гражданам Республики Казахстан для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства предоставляются в частную собственность земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сельских населенных пунктов и земель запаса.

2. Граждане, являющиеся собственниками земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, вправе в общих интересах объединяться в простые товарищества, садоводческие или иные потребительские кооперативы, правовое положение которых определяется законодательными актами Республики Казахстан.

3. В тех случаях, когда земельные участки, предназначенные для садоводства или дачного строительства, находятся в раздельной собственности граждан, а земельные участки и другое имущество, предназначенные для удовлетворения общих нужд собственников земельных участков, находятся в их общей долевой собственности, к отношениям между собственниками, связанными общим имуществом, применяются нормы о кондоминиуме.

## **Статья 103. Раздел земельного участка приватизируемых государственных сельскохозяйственных организаций**

1. Работники приватизируемых государственных сельскохозяйственных организаций, а также пенсионеры и лица, занятые в производственной и социально-

культурной сферах обслуживания данных организаций и проживающие на их территории, имеют право на условную земельную долю.

2. Разделу на условные земельные доли подлежат сельскохозяйственные угодья реорганизуемых или ликвидируемых государственных сельскохозяйственных организаций в пределах границ их землепользования, за исключением земельных участков:

- 1) вошедших в черту населенных пунктов;
- 2) включенных в состав специального земельного фонда района;
- 3) подвергшихся сверхнормативному радиационному загрязнению или иным образом представляющих угрозу жизни и здоровью населения;
- 4) нарушенных при разработке полезных ископаемых и не рекультивированных в состоянии, пригодное для использования их по назначению;
- 5) отгонного животноводства, находящихся во временном землепользовании.

3. Размер условной земельной доли рассчитывается:

- 1) в гектарах путем деления общей площади сельскохозяйственных угодий, находившихся в землепользовании сельскохозяйственной организации, на число лиц, имеющих право на условную земельную долю;
- 2) в балло-гектарах (балл бонитета почвы, умноженный на площадь) путем деления суммы балло-гектаров сельскохозяйственных угодий, находившихся в землепользовании сельскохозяйственной организации, на число лиц, имеющих право на условную земельную долю.

4. Результаты определения размеров условной земельной доли и список лиц, имеющих право на условную земельную долю, утверждаются решением общего собрания трудового коллектива приватизируемого хозяйства, оформляются протоколом и подлежат утверждению в районном (городском) исполнительном органе.

5. Право граждан на условную земельную долю удостоверяется свидетельством о праве на условную земельную долю, которое выдается территориальным органом по управлению земельными ресурсами в течение трех месяцев после утверждения районным (городским) исполнительным органом списка обладателей и размеров условных земельных долей.

6. Обладатели условных земельных долей в течение одного года с момента получения свидетельства о праве на условную земельную долю обязаны получить в собственность или землепользование земельный участок в счет условных земельных долей в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

Указанные лица имеют право оформлять земельные участки в отдельную или общую собственность (землепользование).

7. При выходе гражданина, являющегося обладателем условной земельной доли, из гражданства Республики Казахстан его права на земельную долю считаются прекращенными.

#### **Статья 104. Скотопрогонные трассы долгосрочного пользования**

1. Для перегона скота сельских товаропроизводителей на сезонные пастбища, к мясокомбинатам и на пункты закупки скота предоставляются земельные участки под скотопрогонные трассы долгосрочного пользования, как правило, по пастбищным угодьям вдоль границ землепользования в размерах, обеспечивающих подножным кормом перегонаемый скот.

2. Земельные участки под скотопрогонные трассы долгосрочного пользования, предназначенные для перегона скота в пределах одного района, предоставляются районным (городским) 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 долгосрочного 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 в 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 70 настоящего Кодекса).

### **Статья 105. 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 доход республиканского бюджета в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

Эти потери компенсируются помимо возмещения убытков, предусмотренных статьей 166 настоящего Кодекса.

2. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства производится лицами, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья из состава всех категорий земель, за исключением земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны.

Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению также при изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, находящихся в землепользовании или собственности граждан и юридических лиц.

Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в шестимесячный срок с момента принятия решения о предоставлении права на земельный участок или изменений целевого назначения сельскохозяйственных угодий.

3. От возмещения потерь освобождаются физические и юридические лица, которым земельные участки предоставляются для:

1) индивидуального жилищного строительства, строительства школ, детских дошкольных учреждений, лечебных заведений и объектов культурно-бытового назначения в границах населенных пунктов;

2) строительства мелиоративных систем;

3) строительства прудовых и озерных рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных заводов;

4) строительства объектов, обеспечивающих охрану окружающей среды, не вызывающих ухудшения состояния прилегающих земельных угодий;

5) лесомелиорации деградированных угодий, земель, загрязненных химическими и радиоактивными веществами.

Потери не возмещаются также при предоставлении земельных участков заповедникам, национальным, зоологическим и дендрологическим паркам, ботаническим

садам, под объекты историко-культурного назначения, а также в иных случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Правительства Республики Казахстан.

## **Статья 106. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства**

1. При изъятии сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, размеры потерь устанавливаются в составе землеустроительного проекта (землеустроительного дела), который является основанием для принятия местным исполнительным органом решения о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

2. Размеры подлежащих возмещению потерь определяются исходя из нормативов, которые обеспечивают освоение новых земель или улучшение угодий до уровня производства сельскохозяйственной продукции на них в объеме не менее получаемого на изымаемых угодьях или ранее получаемого до снижения их качества.

3. Нормативы возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

4. Потери возмещаются в полном объеме при изъятии сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные и нелесные угодья.

В случае нанесения плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств юридического или физического лица, которому предоставляется земельный участок, потери возмещаются с зачетом сумм, затрачиваемых на восстановление угодий, в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

5. Размеры потерь согласовываются с лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного участка, и оформляются актом, который утверждается решением местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок.

6. Размеры потерь, вызванных ухудшением качества земель, определяются в процентах от нормативов пропорционально снижению качества угодий (по кадастровой оценке земель) в случаях, не связанных с переводом их из одного вида в другой.

В случае перевода одних видов угодий в другие в связи с ухудшением их качества размер потерь определяется по разнице нормативов для соответствующих видов угодий.

7. Компенсация потерь, причиненных ухудшением качества земель в результате воздействия, вызванного деятельностью организаций и граждан, производится в судебном порядке по иску территориального органа по управлению земельными ресурсами.

## **Глава 11. Земли населенных пунктов**

### **Статья 107. 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 застройки, занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;

2) общественно деловой застройки, занятые и предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общеобразовательного, среднего специального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных деловых зданий, строений и сооружений;

3) производственной застройки, занятые и предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов;

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

5) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

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

7) сельскохозяйственного использования;

8) общего пользования, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, городскими лесами, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования);

9) резервные и иные, не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта и развития личного домашнего (подсобного) хозяйства;

10) специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников, свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;

11) предоставленные для нужд обороны и иного режима использования.

4. Отнесение земельных участков к землям общего пользования на землях населенных пунктов, а также исключение из состава земель общего пользования в связи с изменением их целевого назначения осуществляются местными исполнительными органами в соответствии с их компетенцией.

### **Статья 108. Установление и изменение границ (черты) населенных пунктов**

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

2. Границы (черта) городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан устанавливаются и изменяются Президентом Республики Казахстан по представлению Правительства Республики Казахстан.

3. Границы (черта) городов областного значения устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов по согласованию с Правительством Республики Казахстан.

4. Границы (черта) городов районного значения устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов.

5. Границы (черта) поселков и аулов (сел) устанавливаются и изменяются совместным решением районных (городских) представительных и исполнительных органов.

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

### **Статья 109. Использование земель населенных пунктов**

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

В населенных пунктах с числом жителей свыше 5 тысяч человек при отсутствии утвержденных в установленном порядке генеральных планов допускается использование земель с упрощенной схемой генерального плана развития и застройки этого населенного пункта или утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

2. Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам во временное землепользование под размещение сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования. При этом предоставление участков из состава земель общего пользования, в том числе на обочинах дорог (улиц, проездов), для размещения рынков, платных автостоянок (автопарковок) не допускается.

Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться в частную собственность только после исключения их из состава земель общего пользования.

3. Из земель общего пользования, занятых и предназначенных под кладбища, на каждого умершего жителя поселения или лицо без определенного места жительства, умершее в данном поселении, для захоронения бесплатно выделяется земельный участок не менее шести квадратных метров.

### **Статья 110. 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 государственными органами, утверждающими генеральные планы этих городов, по совместному предложению государственных органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

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

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

Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону города Астаны и городов республиканского значения, определяются Правительством Республики Казахстан по предложениям исполнительных органов указанных городов, согласованным с соответствующими областными исполнительными органами, территории которых включены в пригородную зону.

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

### **Статья 111. 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 Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан порядке гражданам и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

2. Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения устанавливаются специальным законодательством Республики Казахстан.

### **Статья 112. Земли промышленности**

1. К землям промышленности относятся земли, предоставленные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные и иные зоны.

2. Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией, а отвод земельных участков осуществляется с учетом очередности их освоения.

### **Статья 113. Земли транспорта**

1. Землями транспорта признаются земли, предоставленные для обеспечения деятельности и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта.

2. В целях создания условий для развития, строительства и реконструкции объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта может осуществляться резервирование земель в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан о транспорте.

## **Статья 114. Земли железнодорожного транспорта**

1. К землям для нужд железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под:

1) магистральные пути и технологически связанные с ними строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания);

2) подъездные пути;

3) железнодорожные станции (вокзалы) со зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитными и укрепительными насаждениями, служебными и иными объектами, имеющими специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;

4) полосы отвода и охранных зон железных дорог.

2. Земельные участки для нужд железнодорожного транспорта предоставляются в соответствии с проектно-технической документацией и генеральными схемами развития железнодорожных путей и железнодорожных станций по нормативам, утвержденным в установленном порядке.

3. В целях обеспечения безопасности населения, а также безопасной эксплуатации объектов на земельных участках, примыкающих к полосе отвода земель для нужд железнодорожного транспорта, устанавливаются охранные зоны с особыми условиями землепользования, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не совместимы с целями установления зон.

4. В охранные зоны железнодорожного транспорта входят: защитные лесные полосы, земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земельные участки, примыкающие к полосе отвода железнодорожного транспорта, расположенные в селеопасных, оползнеопасных зонах и в местах, подверженных другим опасным воздействиям.

Охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

## **Статья 115. Земли автомобильного транспорта**

1. К землям для нужд автомобильного транспорта относятся земли, отведенные:

1) под автомобильные дороги, их конструктивные элементы и дорожные сооружения и технологически связанные с ними строения и сооружения;

2) для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

3) для установления полос отвода автомобильных дорог.

2. Земельные участки под полосу отвода для нужд автомобильного транспорта предоставляются на основе установленных норм в зависимости от категории дороги и согласно проектной документации.

3. Для обеспечения безопасности населения и создания условий эксплуатации автомобильных дорог с учетом требований безопасности дорожного движения созда-

ются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода международных и республиканских автомобильных дорог общего пользования земельных участков с установлением особого режима их использования. Указанные земли изъятия у собственников земельных участков и землепользователей не подлежат.

4. В придорожных полосах и полосах отвода международных и республиканских автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы и объектов дорожного сервиса.

#### **Статья 116. Земли морского и внутреннего водного транспорта**

К землям для нужд морского и внутреннего водного транспорта относятся земли, отведенные для размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского и внутреннего водного транспорта.

#### **Статья 117. Земли воздушного транспорта**

К землям для нужд воздушного транспорта относятся земли, отведенные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос и других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта, а также их охранные зоны.

Охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

#### **Статья 118. Земли трубопроводного транспорта**

К землям для нужд трубопроводного транспорта относятся земли, отведенные для размещения водопроводов, газопроводов, нефтепроводов и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта. К указанным землям также относятся охранные зоны магистральных трубопроводов с особыми условиями использования земельных участков, границы которых определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов и других нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.

Охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

#### **Статья 119. Земли связи и энергетики**

1. К землям для нужд связи, радиовещания, телевидения, информатики относятся земли, отведенные для размещения объектов соответствующих инфраструктур, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи, в том числе подземных, а также их охранные зоны.

2. К землям энергетики относятся земельные участки, отведенные для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

Для обеспечения безопасности населения и создания условий эксплуатации объектов энергетики и связи могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей и линий связи на основании строительных норм и правил, правил охраны электрических сетей и линий связи и других нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.

## **Статья 120. Земли для нужд обороны**

1. Землями для нужд обороны признаются земельные участки, предоставленные Правительством Республики Казахстан для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военных полигонов, военно-учебных заведений и иных организаций Вооруженных Сил и других войск, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

Разрешение на использование земельных участков для указанных целей выдает областной исполнительный орган.

3. В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Республики Казахстан отводятся земельные участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Республики Казахстан.

4. Районные исполнительные органы по согласованию с войсковыми частями могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное землепользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования.

## **Статья 121. 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 не совместимы 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, радификации и электропередачи;
- 6) водоохранные зоны и полосы;
- 7) территория военных полигонов.

3. Земли, включенные в зоны с особыми условиями пользования, обозначаются на местности специальными знаками. Указанные земли могут не изыматься у собственников земельных участков и землепользователей, 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, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

### **Статья 122. Земли особо охраняемых природных территорий**

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, включая биосферные, государственных национальных природных парков, государственных природных резерватов, государственных природных парков, государственных памятников природы, государственных заповедных зон, государственных природных заказников, государственных зоологических парков, государственных ботанических садов, государственных дендрологических парков, государственных природных заповедников - сепортеров.

2. Земли особо охраняемых природных территорий находятся в государственной собственности и не подлежат приватизации.

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

Сельскохозяйственные угодья на землях особо охраняемых природных территорий, используемые для ведения сельскохозяйственного производства, могут быть предоставлены для указанных целей гражданам Республики Казахстан, проживающим в населенных пунктах, находящихся в границах особо охраняемых природных территорий, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

3. Особо охраняемые природные территории могут использоваться для научных, культурно-просветительных, учебных, туристических и рекреационных, ограниченных хозяйственных целей в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Для проведения культурно-просветительных мероприятий на особо охраняемых природных территориях могут создаваться музеи, лектории, экспозиции, демонстрационные участки и другие необходимые объекты.

Для проведения туризма и рекреации на особо охраняемых природных территориях выделяются специальные участки, которые оборудуются туристическими тропами, смотровыми площадками, бивачными полянами, стоянками для транспорта, кемпингами, палаточными лагерями, гостиницами, мотелями, туристическими базами, объектами общественного питания, торговли и другого культурно-бытового назначения.

Туристическая и рекреационная деятельность на особо охраняемых природных территориях ограничивается с учетом режимов их охраны и регулируется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Использование особо охраняемых природных территорий в ограниченных хозяйственных целях может допускаться исключительно на специально выделенных участках с заказным режимом и регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

### **Статья 123. Земли охранных и защитных зон особо охраняемых природных территорий**

1. Для обеспечения особой охраны могут устанавливаться охранные и 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.

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

2. Земли охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий 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, установленными настоящим Кодексом.

### **Статья 124. Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий и их резервирование**

Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий и резервирование земель под особо охраняемые природные территории осуществляются в соответствии с законодательством Республики Казахстан об особо охраняемых природных территориях.

### **Статья 125. Земли оздоровительного назначения**

1. К землям оздоровительного назначения относятся курорты, обладающие природными лечебными факторами, а также земельные участки, благоприятные для организации профилактики и лечения.

2. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболевания человека на землях территорий оздоровительного назначения устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Границы и режимы использования охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон земель оздоровительного назначения определяются местными представительными и исполнительными органами.

3. Земельные участки в пределах санитарно-защитных зон у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из хозяйственного оборота (первый пояс санитарно-защитной зоны). При этом указанные участки изымаются (выкупаются) для государственных надобностей в соответствии с условиями, установленными настоящим Кодексом.

Использование земельных участков в границах второго и третьего пояса санитарно-защитных зон осуществляется с соблюдением установленного режима охраны этих зон.

### **Статья 126. Земли рекреационного назначения**

1. Землями рекреационного назначения признаются земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения.

2. В состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.

3. Порядок и режим использования земель рекреационного назначения определяются местными представительными и исполнительными органами.

4. Использование туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков и землепользователями, может осуществляться на основе сервитутов.

5. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

### **Статья 127. Земли историко-культурного назначения**

1. Землями историко-культурного назначения признаются земельные участки, занятые историко-культурными заповедниками, мемориальными парками, погребениями, археологическими парками (курганы, городища, стоянки), архитектурно-ландшафтными комплексами, наскальными изображениями, сооружениями религиозного культа, полями битв и сражений.

2. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством Республики Казахстан.

Местными исполнительными органами на отдельных участках земель историко-культурного назначения, в том числе на объектах культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть ограничена любая хозяйственная деятельность.

## **Глава 14. Земли лесного фонда**

### **Статья 128. Понятие и состав земель лесного фонда**

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

2. Земли лесного фонда состоят из земель государственного и частного лесных фондов.

3. К землям государственного лесного фонда относятся земли, покрытые лесами естественного происхождения и искусственными лесами, созданными за счет средств государственного бюджета, а также не покрытые лесами земли, предоставленные в по-

стоянное землепользование государственным организациям, ведущим лесное хозяйство.

4. К землям частного лесного фонда относятся земли, покрытые искусственными лесами, созданными за счет средств физических и негосударственных юридических лиц, и предоставленные им в частную собственность.

#### **Статья 129. Предоставление земель лесного фонда в землепользование для сельскохозяйственных целей**

Не используемые для нужд лесного хозяйства сельскохозяйственные угодья на землях лесного фонда могут предоставляться физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственных целей в соответствии с лесным законодательством Республики Казахстан.

#### **Статья 130. Ограничения в переводе земель лесного фонда в другие категории земель**

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется Правительством Республики Казахстан.

#### **Статья 131. Возмещение потерь лесохозяйственного производства**

1. Потери лесохозяйственного производства, вызванные изъятием лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью физических и юридических лиц, подлежат возмещению в доход республиканского бюджета.

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

3. Нормативы возмещения потерь лесохозяйственного производства, вызванных изъятием лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства, устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

### **Глава 15. Земли водного фонда**

#### **Статья 132. Понятие и состав земель водного фонда**

Землями водного фонда признаются земли, занятые водоемами (реками и приравненными к ним каналами, озерами, водохранилищами, прудами и другими внутренними водоемами, территориальными водами), ледниками, болотами, водохозяйственными сооружениями для регулирования стока, располагаемыми на водоисточниках, а также земли, выделенные под водоохраные зоны и полосы этих сооружений и зоны санитарной охраны водозаборных систем питьевого водоснабжения.

#### **Статья 133. Право собственности на земли водного фонда**

1. Земли водного фонда, занятые водоемами (реками и приравненными к ним каналами, озерами, водохранилищами, внутренними водами, территориальными вода-

ми), ледниками, болотами, водохозяйственными сооружениями межгосударственного и республиканского значения, а также земли, выделенные под водоохранные полосы этих сооружений и зоны санитарной охраны водозаборных систем питьевого водоснабжения, находятся в государственной собственности.

2. Земельные участки из состава земель водного фонда, занятые водохозяйственными сооружениями (оросительные и дренажные системы) межрайонного (областного) и межхозяйственного (районного) значения, а также ирригационными сооружениями, обслуживающими земельный участок одного хозяйствующего субъекта, могут находиться в частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц Республики Казахстан в случае приватизации указанных сооружений.

3. Земельные участки под водохозяйственными сооружениями, перечисленными в пункте 2 настоящей статьи, обслуживающими двух или более собственников земельных участков или землепользователей, предоставляются им на праве общей собственности или общего землепользования.

#### **Статья 134. Выделение земель под водоохранные зоны и полосы по берегам водоемов**

1. По берегам рек, озер, водохранилищ, каналов, внутренних вод, ледников, болот, гидротехнических и других водохозяйственных сооружений по предложению уполномоченного органа управления водными ресурсами местными исполнительными органами выделяются земельные участки под водоохранные зоны и полосы.

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

#### **Статья 135. Предоставление земельных участков из состава земель водного фонда**

Земельные участки из состава земель водного фонда могут быть предоставлены во временное землепользование местными исполнительными органами по согласованию с уполномоченными органами управления водными ресурсами физическим и юридическим лицам для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства и других целей, не противоречащих основному целевому назначению земельного участка.

#### **Статья 136. Порядок использования земель водного фонда**

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

### **Глава 16. Земли запаса**

#### **Статья 137. Состав земель запаса**

1. Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или землепользование, находящиеся в ведении районных исполнительных органов.

2. Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, переводятся по решению Правительства Республики Казахстан в состав земель запаса.

Правовой режим указанных земель определяется в соответствии со статьей 143 настоящего Кодекса.

### **Статья 138. Предоставление земель запаса**

Земли запаса предоставляются в собственность или землепользование для нужд сельского хозяйства, промышленности и иных целей в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом, после перевода их в другие категории.

## **Раздел 4. Охрана земель, государственный контроль, землеустройство, мониторинг и земельный кадастр**

### **Глава 17. Охрана земель**

#### **Статья 139. Цели и задачи охраны земель**

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части окружающей среды, 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, мелиоративных и других мероприятий;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации или нарушению;

3) внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

#### **Статья 140. Охрана земель**

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

1) защиту земель от истощения и опустынивания, водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами, от других процессов разрушения;

2) защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелкоколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;

3) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение ее в хозяйственный оборот;

4) снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий, а также в случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами сверх установленных нормативов их предельно допустимых концентраций и предельно допустимого уровня воздействия, отходами производства и потребления, сточными водами, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается консервация земель в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

3. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков и землепользователей в рациональном использовании и охране земель может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах.

#### **Статья 141. 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.

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

#### **Статья 142. 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 эффективность 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) зданий (строений, сооружений) и других объектов.

#### **Статья 143. Земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению и на которых проводились испытания ядерного оружия**

1. Земельные участки, подвергшиеся сверхнормативному радиоактивному загрязнению или иным образом представляющие угрозу жизни и здоровью населения, не могут передаваться в собственность, постоянное или временное землепользование.

2. Земельные участки, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным законодательством Республики Казахстан санитарным требованиям и нормативам, исключаются

из сельскохозяйственного оборота и подлежат консервации. Производство сельскохозяйственной продукции на этих землях и ее реализация запрещаются.

3. Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, могут быть предоставлены Правительством Республики Казахстан в собственность или землепользование только после завершения всех мероприятий по ликвидации последствий испытания ядерного оружия и комплексного экологического обследования при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

4. Мероприятия по ликвидации последствий испытаний ядерного оружия на указанных территориях предусматриваются в республиканской и областных программах по охране окружающей среды, по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и других специальных программах.

5. Порядок изъятия и охраны земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством Республики Казахстан.

## **Глава 18. Государственный контроль за использованием и охраной земель**

### **Статья 144. Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель**

Задачи государственного контроля состоят в обеспечении соблюдения земельного законодательства Республики Казахстан государственными органами, физическими, юридическими и должностными лицами, выявления и устранения нарушений законодательства Республики Казахстан, восстановления нарушенных прав граждан и юридических лиц, соблюдения правил пользования земельными участками, правильности ведения земельного кадастра и землеустройства и выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

### **Статья 145. Организация государственного контроля за использованием и охраной земель**

1. Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляют центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы, а также иные уполномоченные органы в пределах их компетенции.

2. Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Республики Казахстан.

### **Статья 146. Должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель**

1. К должностным лицам, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель, относятся:

- 1) Главный государственный инспектор по использованию и охране земель Республики Казахстан;
- 2) главные государственные инспекторы по использованию и охране земель соответствующих административно-территориальных единиц;
- 3) государственные инспекторы по использованию и охране земель.

2. Руководство государственным контролем за использованием и охраной земель осуществляет Главный государственный инспектор по использованию и охране земель Республики Казахстан.

Главным государственным инспектором по использованию и охране земель Республики Казахстан является руководитель центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами.

Руководители территориальных органов по управлению земельными ресурсами являются главными государственными инспекторами по использованию и охране земель соответствующих административно-территориальных единиц.

Главные государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют бланки документов с изображением Государственного герба Республики Казахстан и со своим наименованием.

Главным государственным инспектором и государственным инспектором по использованию и охране земель выдаются в установленном порядке печать и удостоверение.

3. Указания органа, осуществляющего государственный контроль по вопросам использования и охраны земель в пределах его компетенции, обязательны для всех государственных органов, собственников земельных участков и землепользователей.

#### **Статья 147. Функции органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель**

1. Орган, осуществляющий государственный контроль за использованием и охраной земель, организует и проводит государственный контроль за:

1) соблюдением государственных органами, предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением;

2) недопущением самовольного занятия земельных участков;

3) соблюдением прав собственников земельных участков и землепользователей;

4) своевременным и правильным проведением собственниками земельных участков и землепользователями комплекса организационно-хозяйственных, агротехнических, лесомелиоративных и гидротехнических противоэрозионных мероприятий по восстановлению и сохранению плодородия почв;

5) своевременным предоставлением в государственные органы собственниками земельных участков и землепользователями сведений о наличии, состоянии и использовании земель;

6) проектированием, размещением и строительством жилых и производственных объектов, оказывающих влияние на состояние земель;

7) своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации последствий эрозии почвы, засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения, переуплотнения, захламления, загрязнения и других процессов, вызывающих деградацию земель;

8) соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении им земельных участков;

9) сохранностью межевых знаков;

10) своевременным возвратом земель, предоставленных местными исполнительными органами во временное землепользование;

11) рекультивацией нарушенных земель;

12) снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;

13) осуществлением проектов землеустройства и других проектов по использованию и охране земель;

14) законностью принятых решений местных исполнительных органов в области земельного законодательства Республики Казахстан.

2. В функции органа, осуществляющего государственный контроль, входят и иные вопросы, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

#### **Статья 148. Права и обязанности должностных лиц органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель**

1. Должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, имеют право:

1) направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства Республики Казахстан для решения вопроса о привлечении виновных к ответственности;

2) составлять протоколы (акты) о нарушениях земельного законодательства Республики Казахстан;

3) выносить постановления об административном взыскании за нарушение земельного законодательства Республики Казахстан;

4) обращаться в судебные органы по делам о возмещении ущерба в результате нарушения земельного законодательства Республики Казахстан, по вопросам отмены неправомερных решений, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков, а также по делам о взыскании штрафов с физических, юридических и должностных лиц;

5) при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности и пользовании, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами, - с учетом установленного режима их посещения;

6) давать собственникам земельных участков и землепользователям обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земель, устранению нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;

7) приостанавливать промышленное, гражданское и другое строительство, разработку месторождений полезных ископаемых, эксплуатацию объектов, проведение агротехнических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земель особо охраняемых территорий и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и другим процессам, снижающим плодородие почв, включая сопредельную территорию, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу либо получившим отрицательное заключение;

8) получать от государственных органов утвержденную в установленном порядке статистическую отчетность о состоянии земельного фонда;

9) приостанавливать строительство жилых и производственных объектов в случае отсутствия документов, удостоверяющих права на землю.

2. Должностные лица, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, обязаны:

- 1) своевременно принимать меры к нарушителям земельного законодательства Республики Казахстан;
- 2) объективно готовить материалы проводимых проверок.

3. Жалобы на действия (решения) должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, и на послужившую основанием для совершения действий (принятия решений) информация подаются вышестоящему должностному лицу или в суд.

4. Должностные и физические лица, препятствующие осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель, применяющие угрозы насилия или насильственные действия по отношению к должностным лицам, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель, несут установленную законодательством Республики Казахстан ответственность.

## **Глава 19. Землеустройство, государственный земельный кадастр и мониторинг земель**

### **Статья 149. Назначение и содержание землеустройства**

1. Землеустройство является системой мероприятий по обеспечению соблюдения земельного законодательства Республики Казахстан, направленного на регулирование земельных отношений, организацию рационального использования и охрану земель.

2. Землеустройство проводится на землях всех категорий независимо от принадлежности по форме собственности и форм хозяйствования на них.

Установленные в результате проведения работ по землеустройству целевое назначение, режим использования земель и их охраны, ограничения и обременения, границы земельных участков, данные о качестве и количестве земель и другие данные, рассмотренные и утвержденные в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан, являются для субъектов земельных правоотношений обязательными для исполнения.

3. Землеустройство включает и обеспечивает:

1) разработку республиканских, областных и региональных схем (проектов) землеустройства, зонирования земель и программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов на основе ландшафтно-экологического подхода;

2) составление проектов межхозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвод и установление границ земельных участков на местности, изготовление документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования;

3) определение и установление на местности границ (черты) населенных пунктов, составление проектов их земельно-хозяйственного устройства;

4) установление на местности границ административно-территориальных образований, особо охраняемых природных территорий и других земельных участков с особыми условиями пользования и охраны земель;

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) составление тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов.

### **Статья 150. Проведение землеустройства**

1. Землеустройство проводится по решению исполнительных органов либо по ходатайству заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, а также по инициативе территориальных органов по управлению земельными ресурсами.

Землеустройство, проводимое по инициативе заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, осуществляется на основании их заявок, подаваемых в соответствующий территориальный орган по управлению земельными ресурсами.

2. Землеустроительные работы выполняются юридическими лицами и гражданами, получившими в установленном порядке лицензии на производство землеустроительных работ в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

3. Порядок и технология выполнения землеустроительных работ устанавливаются нормативными правовыми актами, утверждаемыми центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами, которые обязательны для всех исполнителей землеустроительных работ.

4. Согласованная в установленном порядке землеустроительная документация утверждается:

1) уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами и его территориальными подразделениями в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан;

2) собственниками земельных участков и землепользователями, другими заказчиками - проектами внутрихозяйственного землеустройства и проектами, связанные с рациональным использованием земель, сохранением и повышением плодородия почв, разрабатываемые и осуществляемые за их счет, по согласованию с территориальными органами по управлению земельными ресурсами;

3) соответствующим территориальным органом по управлению земельными ресурсами - землеустроительная документация, связанная с формированием границ земельных участков, установлением их на местности, изготовлением плана земельного участка, а также материалы топографо-геодезических и картографических работ, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ по землеустройству, по составлению специальных тематических карт состояния и использования земельных ресурсов.

5. Изменения в землеустроительную документацию вносятся только с разрешения органа, утвердившего данную документацию.

6. Исполнение проекта землеустройства включает: перенесение проекта на местность; освоение всех элементов проекта, оформление и выдачу землеустроительных материалов и документов.

## Статья 151. Землеустроительный процесс

1. Землеустроительный процесс включает следующие стадии:

возбуждение производства землеустроительного действия;

подготовительные работы;

разработку прогнозов, схем, программ и проектов землеустройства;

рассмотрение, согласование и утверждение землеустроительной документации;

исполнение проекта землеустройства.

2. Участниками землеустроительного процесса являются заказчик по проведению землеустройства, разработчик землеустроительной документации, третьи лица, права и законные интересы которых могут быть затронуты при проведении землеустройства, а также государственные органы и другие лица, согласовывающие и утверждающие землеустроительную документацию.

3. Права участников землеустроительного процесса:

1) заказчик по проведению землеустройства имеет право:

участвовать лично или через представителя во всех стадиях землеустроительного процесса;

знакомиться с материалами землеустроительного производства;

вносить на рассмотрение свои предложения;

участвовать в разрешении разногласий, возникших в процессе землеустройства;

2) разработчик (физическое или юридическое лицо, занимающееся проектными и изыскательскими работами, а также осуществляющее исполнение землеустроительных проектов) имеет право:

получать необходимую информацию по землеустройству в государственных органах;

строить отношения с заказчиками на договорных условиях;

проводить без особого на то разрешения контроль за ходом реализации проектов землеустройства, информировать о его результатах местные исполнительные органы и вносить предложения по улучшению практики использования и охраны земель;

вносить предложения по совершенствованию или переработке устаревших схем и проектов землеустройства;

3) третьи лица, права и законные интересы которых могут быть затронуты при проведении землеустройства, имеют право:

участвовать при обсуждении вопросов землеустройства и получать информацию о ходе и результатах землеустройства, затрагивающую их интересы;

обжаловать неправомерные действия, затрагивающие их интересы в процессе землеустройства, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

4. Обязанности участников землеустроительного процесса:

1) все участники землеустроительного процесса обязаны:

соблюдать земельное законодательство Республики Казахстан;

выполнять требования компетентных государственных органов по вопросам использования и охраны земель;

обеспечивать соблюдение в землеустроительном процессе прав собственников земельных участков и землепользователей;

2) исполнительные органы, согласовывающие и утверждающие проектную документацию, обязаны рассмотреть ее в течение месяца;

3) заказчик по проведению землеустройства обязан:

определить цель, задачи, содержание, особые условия и сроки проведения землеустройства;

предоставить необходимые документы и материалы;

организовать финансирование работ;

в течение одного месяца принять выполненные работы или выдать мотивированный отказ;

4) разработчик землеустроительной документации обязан:

выполнять все работы в соответствии с действующими инструкциями и методическими указаниями, а также договором;

привести земельные участки, на которых проводились обследовательские, изыскательские и иные работы с нарушением почвенного плодородного слоя, в первоначальное их состояние;

нести ответственность за достоверность, качество и экологическую безопасность мероприятий, предусмотренных землеустроительной документацией.

## **Статья 152. Государственный земельный кадастр**

1. Государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков, иных необходимых сведений. В государственный земельный кадастр также включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Составной частью земельного кадастра является мелиоративный кадастр орошаемых земель, представляющий собой систему сведений о мелиоративном состоянии орошаемых земельных участков, оценке их качественных характеристик по природным и ирригационно-хозяйственным условиям, об учете их использования.

2. Организация проведения земельного кадастра в Республике Казахстан осуществляется центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами и его территориальными органами.

3. Государственный земельный кадастр является составной частью государственной системы кадастров Республики Казахстан и ведется по единой системе на всей территории Республики Казахстан специализированными республиканскими государственными предприятиями, по отношению к которым центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами является органом государственного управления.

4. Сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом.

5. Государственный земельный кадастр ведется посредством проведения аэрофототопографических, фотограмметрических, кадастровых съемок, проектно-изыскательских, картографических и оценочных работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, мониторинга земель, количественного и качественного учета земель и других работ, связанных с ведением государственного земельного кадастра.

6. 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, а также для формирования единого государственного реестра земель, ведения правового и других кадастров, определения размера платежей за

землю, учета стоимости земельных участков в составе недвижимого имущества и стоимости земли в составе природных ресурсов.

7. Единицей учета и хранения данных государственного земельного кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

8. Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

### **Статья 153. Содержание государственного земельного кадастра**

Государственный земельный кадастр включает следующие виды работ:

- 1) формирование кадастрового дела земельного участка;
- 2) учет количества и качества земель;
- 3) учет собственников земельных участков и землепользователей, а также других субъектов земельных правоотношений;
- 4) учет земельных участков для целей государственной регистрации;
- 5) государственную кадастровую оценку земель и бонитировку почв;
- 6) накопление, обработку и ведение банка данных о земельных участках и их субъектах, а также другой земельно-кадастровой информации на бумажных носителях и в электронном виде;
- 7) создание и ведение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра;
- 8) изготовление и ведение земельно-кадастровых карт, в том числе цифровых;
- 9) ведение земельно-кадастровой книги и единого государственного реестра земель;
- 10) изготовление правоудостоверяющих документов на земельный участок.

### **Статья 154. Учет земельных участков для целей регистрации**

1. Учет земельных участков для целей регистрации и находящегося на них недвижимого имущества является необходимым условием, обеспечивающим государственную регистрацию прав собственности и других прав, а также обременение на недвижимое имущество.

2. Производство работ по учету земельных участков для целей регистрации осуществляется за счет средств заказчиков.

### **Статья 155. Кадастровое деление территории Республики Казахстан**

1. Кадастровое деление территории Республики Казахстан осуществляется в целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров.

Единицей кадастрового деления территории Республики Казахстан являются учетные кварталы.

2. Каждому земельному участку в целях определения местоположения (идентификации) присваиваются кадастровые номера.

3. Границы учетных кварталов и их коды, которые в последующем используются в правовом кадастре, по согласованию с органами архитектуры и градостроительства, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним опре-

деляются территориальными органами по управлению земельными ресурсами и утверждаются соответствующими исполнительными органами.

4. Перечень кодов, присваиваемых областям, городам республиканского значения, районам и городам областного (районного) значения для целей формирования кадастровых номеров земельных участков, устанавливается Правительством Республики Казахстан.

### **Статья 156. Земельно-кадастровая документация**

1. Земельно-кадастровая документация на всех уровнях учета включает: базовую, периодически обновляемую и ежегодно составляемую.

2. К базовой земельно-кадастровой документации относятся:

- 1) земельно-кадастровые дела;
- 2) земельно-кадастровая книга;
- 3) единый государственный реестр земель;
- 4) земельно-кадастровые карты.

3. Структура, состав, содержание и формы земельно-кадастровой документации, а также порядок ее ведения устанавливаются центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами.

### **Статья 157. Порядок ведения государственного земельного кадастра**

1. Государственный земельный кадастр ведется на бумажных носителях и может вестись с использованием электронных систем сбора, обработки и хранения информации.

2. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается законодательством Республики Казахстан.

### **Статья 158. Предоставление сведений государственного земельного кадастра и пользование информацией кадастра**

1. Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка.

2. Документирование сведений государственного земельного кадастра осуществляется на бумажных и электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

3. Сведения кадастра о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами (планами).

4. Формирование сведений государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных, инвентаризационных, почвенных, геоботанических, оценочных и иных исследований и изысканий.

5. Государственные органы, государственные предприятия и должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, обязаны обеспечить достоверность сведений, включаемых в земельно-кадастровую документацию.

6. Сведения земельного кадастра, не содержащие государственных секретов и иных ограничений, являются общедоступными и предоставляются заинтересованным

физическим и юридическим лицам на платной основе. Предоставление сведений земельного кадастра в государственные органы осуществляется на бесплатной основе за счет предусмотренных на эти цели бюджетных средств.

### **Статья 159. Мониторинг земель**

1. Мониторинг земель представляет собой систему базовых (исходных), оперативных, периодических наблюдений за качественным и количественным состоянием земельного фонда, проводимых в целях своевременного выявления происходящих изменений, их оценки, прогноза дальнейшего развития и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов.

2. Мониторинг земель является составной частью мониторинга за состоянием окружающей природной среды и одновременно базой для ведения мониторинга других природных сред.

В соответствии с международными научно-техническими программами Республика Казахстан может принимать участие в работах по глобальному мониторингу земель.

3. Объектом мониторинга земель являются все земли Республики Казахстан независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования земель.

### **Статья 160. Задачи мониторинга 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. Мониторинг земель имеет подсистемы, соответствующие категориям земель. В зависимости от территориального охвата осуществляется республиканский, региональный либо локальный мониторинг земель.

3. Источниками информации для мониторинга земель служат результаты систематических наблюдений, съемок, обследований, инвентаризаций, материалы государственного контроля за использованием и охраной земель, архивные данные, другие сведения о качественном состоянии земель.

### **Статья 161. Ведение мониторинга земель**

1. Организацию ведения мониторинга земель осуществляет центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами.

2. Реализация межгосударственных и международных программ по мониторингу земель осуществляется в порядке и на условиях, определяемых соглашениями и договорами, заключенными Республикой Казахстан с другими государствами.

3. Порядок ведения мониторинга земель и пользования его данными определяется Правительством Республики Казахстан.

## **Статья 162. Методы получения и использования информации мониторинга земель**

1. Для получения необходимой информации при ведении мониторинга земель применяются методы дистанционного зондирования, наземных съемок и наблюдений, а также фондовые данные.

2. Техническое обеспечение мониторинга земель осуществляется автоматизированной информационной системой, имеющей пункты сбора, обработки и хранения информации в соответствующих территориальных органах по управлению земельными ресурсами.

3. Полученные результаты мониторинга земель накапливаются в архивах (фондах) и банках данных автоматизированной информационной системы.

4. Граждане, предприятия и учреждения, международные организации, иностранные юридические и физические лица пользуются данными мониторинга земель в установленном порядке.

## **Статья 163. Финансирование мероприятий по обеспечению осуществления земельных отношений**

1. Землеустройство, проводимое при установлении границ областей, столицы и городов республиканского значения, ведение земельного кадастра и мониторинга земель, составление паспортов земельных участков сельскохозяйственного назначения и иные работы, проводимые по решению Правительства Республики Казахстан, осуществляются за счет средств республиканского бюджета.

2. Землеустройство, проводимое при установлении границ районов, городов областного, районного значения, аульных (сельских) округов, поселков, аулов (сел), зонирование земель, перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой, земельно-хозяйственное устройство населенных пунктов и иные работы, проводимые по решению местных исполнительных органов, осуществляются за счет средств соответствующего местного бюджета.

3. Землеустройство по заявкам частных собственников земельных участков и землепользователей осуществляется за счет их средств.

## **Раздел 5. Обеспечение исполнения земельного законодательства и заключительные положения**

### **Глава 20. Защита права собственности и права землепользования и возмещение убытков**

#### **Статья 164. Защита права частной собственности и права землепользования**

Право собственности и право землепользования защищаются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Республики Казахстан и другими законодательными актами Республики Казахстан.

## **Статья 165. Основания возмещения убытков, причиненных собственникам или землепользователям**

Убытки, причиненные собственникам или землепользователям, 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;
- 5) изъятия земель, предусмотренных статьей 90 настоящего Кодекса.

## **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.

### **Статья 167. Земельные споры**

Споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваются в судебном порядке.

### **Статья 168. Ответственность за нарушение земельного законодательства**

Физические и юридические лица, государственные органы и их должностные лица, виновные в нарушении земельного законодательства, несут ответственность в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан.

## **Глава 21. Заключительные и переходные положения**

### **Статья 169. Порядок применения настоящего Кодекса**

Настоящий Кодекс применяется к земельным правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

Принятые до введения в действие настоящего Кодекса нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, применяются в части, не противоречащей настоящему Кодексу.

### **Статья 170. Переходные положения**

1. Граждане и негосударственные юридические лица Республики Казахстан, которым земельные участки предоставлены на праве временного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, имеют право на выкуп земельного участка в частную собственность в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Граждане и негосударственные юридические лица, передавшие принадлежащие им на праве землепользования земельные участки во вторичное землепользование (субаренду) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, обязаны до 1 января 2005 года расторгнуть договоры о вторичном землепользовании (субаренде).

При этом указанные лица имеют право самостоятельно заниматься деятельностью по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства или товарного сельскохозяйственного производства либо передать право землепользования в качестве вклада или взноса в уставные капиталы хозяйствующих субъектов.

В случае нереализации арендодателями указанных прав расторжение договоров о вторичном землепользовании (субаренде) и прекращение прав землепользователей (арендодателей) осуществляются в судебном порядке по иску территориальных органов по управлению земельными ресурсами, а земельные участки, переданные во вторичное землепользование, изымаются и зачисляются в специальный земельный фонд района.

3. Граждане и негосударственные юридические лица Республики Казахстан, ранее выкупившие у государства право постоянного землепользования (право долгосрочного землепользования) земельным участком для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства в соответствии с законодательством, действовавшим на момент совершения сделок, с момента введения в действие настоящего Кодекса становятся собственниками земельных участков без взимания дополнительной платы на приобретение права частной собственности в пределах норм земельных участков, установленных настоящим Кодексом.

Реализация права частной собственности на земельный участок указанными лицами осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 24 настоящего Кодекса.

4. Обладатели права на условную земельную долю, которые ранее передали принадлежащее им право в аренду, обязаны до 1 января 2005 года реализовать это право путем совершения одного из нижеследующих действий в порядке и на условиях, предусмотренных в настоящем Кодексе:

- 1) выкупить земельный участок в частную собственность;
- 2) получить во временное общее или раздельное землепользование земельный участок для самостоятельного ведения крестьянского (фермерского) хозяйства или товарного сельскохозяйственного производства;
- 3) передать в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив.

При этом выделение (формирование) земельного участка в счет условных земельных долей осуществляется в порядке землеустройства.

С момента возникновения права собственности на земельный участок или права землепользования прежние договоры (договор аренды права на условную земельную долю и договор аренды (безвозмездного землепользования) земельного участка в счет арендованных долей) теряют силу.

5. Обладатели условных земельных долей, передавшие принадлежащие им права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для образования крестьянского (фермерского) хозяйства имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок. При этом местоположение выделяемого в натуре земельного участка определяется в порядке, предусмотренном в учредительных документах хозяйственных товариществ, производственных кооперативов, или соглашением сторон. В случае отсутствия порядка выдела (раздела) земельного участка в учредительных документах могут применяться нормы пункта 3 и 4 статьи 101 настоящего Кодекса.

6. Если обладатель права на условную земельную долю, передавший принадлежащее ему право в аренду, не реализует право на получение земельного участка в течение срока, установленного пунктом 4 настоящей статьи, его право на условную земельную долю теряет силу, и земельный участок в счет нереализованных условных земельных долей по решению районного (городского) исполнительного органа зачисляется в специальный земельный фонд района.

7. Все споры, связанные с правом на условную земельную долю, рассматриваются в судебном порядке.

8. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, непосредственно прилегающие (3-километровая зона) к охранной зоне Государственной границы Республики Казахстан, предоставляются только гражданам и юридическим лицам Республики Казахстан на праве временного землепользования до их делимитации и демаркации, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан о государственной границе.

9. Документы, удостоверяющие права на земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам до введения в действие настоящего Кодекса в соответствии с ранее действовавшим законодательством Республики Казахстан, сохраняют юридическую силу с учетом изменения прав на земельные участки, установленных земельным законодательством Республики Казахстан.

Замена таких документов на документы, удостоверяющие право собственности или право землепользования на земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется по желанию правообладателей.

При государственной регистрации прав на земельные участки или сделок с ними на основании ранее выданных документов, имеющих юридическую силу, восполнение недостающей информации для правового кадастра осуществляется в порядке, установленном центральными исполнительными органами по ведению земельного и правового кадастров, по единой для Республики Казахстан методике.

Президент  
Республики Казахстан  
Н. Назарбаев

20 июня 2003 года N 442-II