

Взять быка за рога, или Ход конем

Президент произвел принципиальную коррекцию земельного права страны, подписав недавно соответствующий закон.



Сельскохозяйственные земли занимают у нас порядка 846 000 кв. км, и для государства особенно актуальна проблема их правильного учета и целевого использования. Ведь это имеет непосредственное отношение к обеспечению национальной безопасности.

Дело в том, что в республике значительное число земельных участков либо не используется по целевому назначению, либо используется с нарушениями. Многие субъекты на праве временного возмездного землепользования или праве частного землепользования имеют значительные размеры поливных земель и пастбищ. Однако чаще всего их держат просто про запас, ничего не производя, не содержа сельскохозяйственных животных, а то и вовсе — неправомерно сдавая в субаренду.

Парадоксально, когда на этом фоне значительная часть сельского населения по-прежнему не имеет доступа к земельным участкам для ведения сельского

хозяйства, выпаса скота. К сожалению, здесь зачастую «работают» коррупциогенные и разного рода бюрократические схемы.

Приведу системный пример из сельской жизни. Отдельные сельчане имеют более сотни голов крупного рогатого или мелкого скота, но не имеют выхода на пастбища. В итоге они, конечно же, вынуждены нарушать права других землепользователей. А в результате возникает напряженность в отношениях между сельчанами.

Напрашивается вопрос: что следует предпринять в подобных случаях? Ввести ограничения на содержание только определенного количества голов скота, выкупить за счет бюджетных средств излишний скот, предложить произвести забой для продажи мяса на рынках. А может быть, просто наказывать в административном порядке за нарушение прав других сельчан?

Уместно привести и такой практический пример, когда на одну и ту же площадь пахотных земель большого масштаба и в определенном месте могут быть записаны сразу несколько арендаторов. Друг о друге они, разумеется, ничего не знают, исправно платят налоги, арендную плату, а местные власти даже не задумываются о том, что эта земля на самом деле закреплена за разными субъектами права.

Между тем причины неэффективного обращения с землей кроются в явлениях более высокого порядка. «Хромают» в смысле точности содержания государственный земельный кадастр и мелиоративный кадастр орошаемых земель. Вызывает беспокойство состояние технической безопасности рек и водохранилищ страны. Есть нарекания к органически связанному с наполнением кадастров мониторингу земель. Надо полагать, именно эти факторы и легли в основу своевременного совершенствования земельного права Главой государства.

Вектор нововведений главным образом направлен на актуальность воссоздания реальной картины объемов территорий, необходимых для ведения разных форм сельского хозяйства, на точечное определение и закрепление за земельными участками субъектов с тем или иным правом землепользования, на повышение эффективности государственного учета, отчетности и контроля в земельной сфере, на использование потенциала институтов гражданского общества и населения в обеспечении открытости и прозрачности практики правоприменения в земельных отношениях государства.

Рассматривая закон, начнем с коренного перераспределения компетенций и полномочий в области регулирования земельных отношений между местными исполнительными органами разных уровней в сторону существенного усиления центрального уполномоченного органа. Так вот: особое место законом отводится здесь назначению и роли, уточнению перечня, закреплению и детализации правового статуса главных государственных инспекторов, на которых теперь прямо возлагается осуществление непосредственного госконтроля за использованием и охраной земель в сотрудничестве с местными органами власти и институтами гражданского общества.

Предельно четко обозначена и политика исключения любых форм иностранного участия или присутствия в каком-либо праве на земельный участок. В частности, при прекращении гражданства Республики Казахстан у лица, являющегося участником юридического лица, право частной собственности или землепользования, а также право временного землепользования на земельные участки сельскохозяйственного назначения подлежат отчуждению. Или, скажем, закон не допускает предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения в частную собственность и на праве землепользования гражданам Республики Казахстан, состоящим в браке с иностранцами или лицами без гражданства.

Красной нитью закона стала и тема о том, что пастбищные угодья, расположенные на территориях, указанных в Плане местного исполнительного органа по управлению пастбищами и их использованию, предусмотренном Законом РК «О пастбищах», не предоставляются в частную собственность и временное землепользование, а используются только для нужд населения для выпаса сельскохозяйственных животных личного подворья. Это, кстати, один из законодательных вариантов решения практической проблемы по доступу сельского населения к пастбищным угодьям.

К числу принципиальных подходов закона следует отнести и регламентацию пресечения довольно частых случаев неправомерного отчуждения и (или) передачи права землепользования первым его владельцем иным субъектам права. Речь идет о фактах, когда, получив право на любую форму землепользования, субъект данного права за определенное вознаграждение в деньгах или в форме получения продукции сельского хозяйства самоустраняется от освоения либо управления землями.

Для предотвращения фактов неправомерного использования данных прав первым обладателем земельного участка законом вводится порядок, согласно

которому право на любую форму отчуждения и (или) передачи всякого размера земельной площади, в том числе в рамках краткосрочной или долгосрочной аренды, может быть осуществлено правообладателем только по истечении пятилетнего срока аренды при условии обязательного уведомления уполномоченного органа по месту нахождения земельного участка.

Подверглись детализации в интересах всех обладателей земельного участка, сформированного за счет их условных земельных долей, нормы земельного права, требующие согласованного подхода к передаче в залог такого земельного участка или права землепользования, как в полном объеме, так и в его части.

Среди немаловажных, в том числе антикоррупционных положений закона, – подробное описание процессуальных правил предоставления земельных участков в собственность или землепользование. В эту деятельность вовлечен широкий круг субъектов права. Например, местные исполнительные органы обязаны размещать информацию по свободным земельным участкам и планируемым торгам на интернет-ресурсе и на специальных информационных стендах в местах, доступных для населения, с периодичностью обновления данных ежеквартально.

Ими осуществляется предоставление земельных участков в собственность или землепользование только на основании положительного заключения земельной комиссии и землеустроительного проекта. При этом отказ в предоставлении права на земельный участок, оформляемый решением местного исполнительного органа, должен быть обязательно мотивирован.

Преимущественным правом получения земельного участка путем присвоения дополнительных баллов к их конкурсным предложениям обладают лица, проживающие в данном районе, городе, селе, поселке не менее 5 лет.

Большое значение закон придает и организации деятельности земельной комиссии. Принципиально, что количество представителей структур гражданского общества – общественных советов, негосударственных организаций в области агропромышленного комплекса и иных отраслевых негосударственных организаций, Национальной палаты предпринимателей, а также органов местного самоуправления – должно составлять не менее 50% от общего количества членов структуры.

Взаимосвязано с указанным положение закона о том, что заседание земельной комиссии считается правомочным, если на нем присутствовали не менее двух третей от общего количества ее состава при одном важном условии: количество

присутствующих представителей структур гражданского общества должно быть не менее 50% от общего числа присутствующих.

Интересам землепользователей также послужат нормы закона, устанавливающие правило преюдиции, или порядок, согласно которому правоустанавливающие и идентификационные документы на земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам до введения в действие Земельного кодекса, сохраняют юридическую силу с учетом изменения прав на земельные участки, установленные земельным законодательством. Однако замена таких документов может иметь место только в случаях переоформления прав на земельный участок либо совершения гражданско-правовых сделок.

И наконец, неукоснительное соблюдение конституционной законности, а также предотвращение фактов незаконного изъятия земельных участков – ключевая мысль норм закона, вводящих новые основания, объективно включающие периоды, в течение которых земельный участок субъектом права не использовался по целевому назначению, в том числе по причине бездействия местных исполнительных, уполномоченных органов, субъектов естественных монополий в отношениях с землепользователями по определенным вопросам, если такие бездействия доказаны в суде.

Кроме того, подвергся расширению перечень случаев, запрещающих изменение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения, за счет включения в него наряду с индивидуальным жилищным строительством и ведением личного подсобного хозяйства также осуществления садоводства и дачного строительства.

И в заключение в контексте изложенного добавлю, что Глава государства вполне закономерно, до наведения должного правопорядка в сфере земельных отношений, приостановил до 31 декабря 2026 года действие двух законов по вопросам предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, гражданам Республики Казахстан и негосударственным юридическим лицам РК без иностранного участия, на праве частной собственности посредством оплаты путем проведения торгов, а также на праве временного возмездного землепользования сроком от 10 до 49 лет.

Автор:

Марат Когамов, почетный юрист РК, председатель Общественного совета МВД РК

07:32, 14 Июля 2021