Кому: Министерству сельского хозяйства Республики Казахстан
От: Мадеевой Сауле Кульбаевны -руководитель отдела субсидирования
Управления сельского хозяйства и земельных отношений акимата
Костанайской области

Дата:

Тема: Управление земельными ресурсами

Аналитическая записка

Общая территория Республики Казахстан составляет 272,5 млн. га, из которых Костанайская область занимает 19,6 млн.га. Большая часть земельного фонда области 11,1 млн. га (57%) представлена землями сельскохозяйственного назначения.

Динамика площадей земель сельскохозяйственного назначения за 1991 -2023 г.г.

	1991 г.	2022 г.	2023 г.	тыс.га	
				Изменения (+, -)	
				2023 г. к 1991 г.	2023 г. к 2022 г.
по Республике	218375.8	11566.2	16447.8	-101 928.0	+481.6
по Костанайской области	18.1	11.0	11.1	-7.0	+0.1

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются на конкурсной основе в долгосрочное до 49 лет либо в краткосрочное землепользование сроком до 5 лет. На предоставление земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность наложен мораторий до 31 декабря 2026 года. Решение временного запрета предоставления земель сельскохозяйственного назначения связаны с массовыми протестами населения в 2016 году, причиной которых послужило разрешение иностранцам предоставления в аренду земель сельскохозяйственного назначения на 25 лет. Одновременно с этим внесены изменения в Земельный Кодекс о запрете владения земельными участками на праве частной собственности и землепользования (аренды) иностранцами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами, юридическими лицами Республики Казахстан с иностранным участием, международные организации, научными центрами с международным участием, а также кандасами. По данным земельного баланса Республики в частной собственности находится 1 524 тыс.га или 13 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения, по Костанайской области в частной собственности 73,4 тыс. га (2,7 %).

Конкурсная форма предоставления земель сельскохозяйственного назначения способствует прозрачности,

открытости и уменьшению коррупционных рисков. Вместе с тем не уменьшает проблему использования земель сельскохозяйственного назначения с нарушением законодательства или нерациональным их использованием.

Одной из причин высокой статистики неиспользования земель сельскохозяйственного назначения является недостаточный жесткий контроль со стороны государства и длительный срок долгосрочного землепользования. В соответствии с гражданским кодексом право долгосрочного землепользования является вещным правом и наделяется теми же правами, что и частная собственность.

Минимизация требований к арендатору земель сельскохозяйственного назначения ослабляет контроль со стороны государства.

Контроль использования земель сельскохозяйственного назначения ведется по двум направлениям: 1) неиспользования земельного участка; 2) использования с нарушением законодательства.

По неиспользованию земельных участков основными критериями по видам угодий являются: на пашне - непроведение работ по обработке земельного участка под посевы сельскохозяйственных культур; на сенокосах – непроведение на земельном участке сенокосения, наличие зарастания его сорняками, кустарниками, мелколесьем и иных признаков деградации травостоя; на пастбищах – отсутствие сельскохозяйственных животных для выпаса либо их наличие в количестве менее пятидесяти процентов от предельно допустимой нормы нагрузки на общую площадь пастбищ, установленной уполномоченным органом в области развития агропромышленного комплекса, и (или) отсутствие сенокосения в целях заготовки кормов; на многолетних насаждениях – непроведение работ по уходу, уборке урожая и раскорчевке списанных многолетних насаждений.

По Костанайской области за 2023 г. выявлено 41 случай неиспользования земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 118,5 тыс. га. За 9 месяцев текущего года 139 случаев неиспользования на общей площади 105,4 тыс. га.

К использованию с нарушением законодательства относится: использование земельного участка или его части не в соответствии с целевым назначением; использование земельного участка или его части с нарушением требований, определенных правилами рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и правилами рационального использования пастбищ; несоблюдение требований, установленных для использования орошаемых земель; использование земельного участка, которое привело к экологическому ущербу. Однако контроль ведется в

основном по первому направлению неиспользованию земель сельскохозяйственного назначения.

Всего, за 2022–2023 годы в государственную собственность возвращено 874,5 тысячи га земель сельскохозяйственного назначения области. Из них пашни – 68,6 тысяч га, пастбищ – 805,9 тысяч га. 80 тысяч гектаров числились как предоставленные с нарушением законодательства.

В различных странах при регулировании земельных отношений применяется разнообразные механизмы, в том числе регулирование права на земли сельхозназначения (частная собственность, сроки аренды), государственный контроль их использования.

Среди стран европейского союза делится на виды: полная – 9, 12, 15, 18 лет; дополнительная – 2–18 лет. Институт частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения в соотношении с государственной собственностью складывается по-разному.

В Канаде 10% находятся в частной собственности, в США 40% в государственной собственности, в Германии 93% сельскохозяйственных угодий находится в частной собственности. В Израиле все земли находятся в государственной собственности.

Вместе с тем во всех развитых странах организация правовых земельных отношений регулируется государством. В Швеции заниматься сельским хозяйством могут лишь лица, имеющие определенную подготовку (высшее сельскохозяйственное образование) и опыт. В США запрещена спекуляция землями. Во Франции же купленный земельный участок не может быть предметом купли-продажи в течение 15 лет. Во Франции приобретать землю можно только в целях сельскохозяйственного производства, для строительства жилья или добычи полезных ископаемых. А покупателям или арендаторам земли можно сдать в пользование на сельскохозяйственные цели только при наличии у них определенной квалификации. Для получения земельного участка в собственность необходимо взять обязательство лично или с помощью родственников заниматься сельскохозяйственным производством в течение девяти лет и проживать непосредственно на ферме или поблизости.

Земельные реформы в Казахстане коснулись земель сельскохозяйственного назначения кардинальным образом:

-отменено прямое предоставление государством земель(конкурсная форма с принятием обязательств по рациональному использованию земель);

- приоритет при предоставлении земельных участков, проживающим по месту нахождения участка (дополнительные баллы при рассмотрении конкурсной заявки на предоставление земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйств;

- установлены максимальные размеры земель сельскохозяйственного назначения по угодьям в целях исключения сосредоточения больших площадей в одних руках (латифундия);
- запретили продажу права аренды на земельные участки в течении пяти лет с момента предоставления участка;
- сокращены сроки для принятия мер по использованию земельного участка по назначению с двух лет на один год;
- цифровизация земельных ресурсов.

Подводя итоги считаю необходимым:

В целях сохранения плодородия и усиления контроля:

1) поделить срок аренды на основной до 15 лет с правом предоставления на дополнительный срок до 10 лет в случае: повышение плодородия земель (определенный уровень содержания общего гумуса, легкогидролизуемого азота, подвижного фосфора и обменного калия в пахотном горизонте); повышение определенного уровня урожайности основных сельскохозяйственных культур; соблюдение севооборотов/использование пастбищ с учетом пастбищеоборотов и источников водопользований; сохранение и улучшение плодородия и мелиоративного состояния почв; обеспечение оптимальной нагрузки на пастбища при производстве продукции животноводства; предотвращение выбытия сельскохозяйственных угодий из хозяйственного оборота, недопущение зарастания земель сорной и древесно-кустарниковой растительностью, а также захламления бытовыми и производственными отходами; недопущение сжигания пожнивных остатков и побочных продуктов сельскохозяйственных культур на обрабатываемых участках земель сельскохозяйственного назначения;

2) допускать к занятию сельским хозяйством лиц, имеющих определенную подготовку (высшее сельскохозяйственное образование) и опыт;

3) увеличить срок запрещающий продажу права аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения с 5 до 15 лет с момента их предоставления;

4) исключить предоставление в частную собственность земель сельскохозяйственного назначения.

Список использованных источников:

- 1) <https://world-nan.kz/news/v-kostanayiskoyi-oblasti-otnimayut-zemli-dlya-domashnikh-khozyaystv>
- 2) <https://ijoness.com/resources/html/article/details?id=155310&language=ru>
- 3) <https://www.gov.kz/memleket/entities/land/documents/details/667055?lang=ru>
- 4) <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-gosudarstvennogo-upravleniya-zemlyami-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>

- 5) <https://poznayka.org/s65759t2.html>
- 6) Земельный Кодекс РК
- 7) Правила рационального использования земель сельскохозяйственного назначения