

Кому: профессору Актюбинского областного филиала Академии государственного управления при Президенте Республики Казахстан, кандидат экономических наук Есберген Раушан Акимгереевне

ФИО и должность автора: Мысаев А.Ж., руководитель Каргалинского районного отдела архитектуры, градостроительства и строительства

Дата: 19.11.2024 г.

Ключевые слова: аренда земельных участков, земельные ресурсы

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Тема: Услуги НАО

Введение Проблемы народа в услугах НАО

Аренда земельных участков является важным аспектом правового регулирования земельных и гражданских отношений в Республике Казахстан. Вопросы аренды земель занимают центральное место в аграрной политике страны, направленной на эффективное использование земельных ресурсов, обеспечение продовольственной безопасности и устойчивого развития сельских территорий. Цель данного исследования — анализ правового регулирования аренды земельных участков в Казахстане, выявление существующих проблем и предложений по их решению. Основная цель исследования заключается в оценке действующего законодательства Республики Казахстан в области аренды земельных участков, выявлении пробелов и противоречий, а также разработке предложений по их устранению.

Основная часть (подробный анализ ситуации или текущее состояние, использованные методы исследования) *Личный опыт*

Необходимость и значимость данного исследования обусловлены тем, что аренда земельных участков является ключевым элементом в использовании земельных ресурсов, что непосредственно влияет на экономическое развитие сельских районов, социальное благополучие населения и состояние окружающей среды. Правильное регулирование арендных отношений способствует эффективному использованию земли, привлечению инвестиций и устойчивому развитию аграрного сектора. Система арендных отношений в Казахстане сталкивается с рядом проблем, включая недостаточную правовую защищенность арендаторов и арендодателей, сложные процедуры получения и продления аренды, а также недостаточную прозрачность и доступность информации о земельных ресурсах. Эти проблемы требуют комплексного анализа и разработки рекомендаций по их решению.

Гипотеза исследования состоит в том, что совершенствование правового регулирования арендных отношений в Казахстане, включая упрощение процедур и усиление правовой защиты участников

арендных отношений, будет способствовать более эффективному использованию земельных ресурсов и устойчивому развитию сельских территорий.

Историю развития земельных отношений на территории Казахстана мы можем условно разделить на четыре периода:

а) земельные и арендные отношения от древних времён до присоединения наших территорий к России;

б) земельные и арендные отношения во время пребывания в составе царской России до 1917 года, т.е. до свершения Октябрьской Революции;

в) развитие земельных и арендных отношений в Советский период (с 1917 года до 1991 года);

г) земельная реформа и арендные отношения в современной Республике Казахстан [1, с.7].

Конституция РК от 1995 года признала частную собственность на землю [2], а Указ Президента, имеющий силу Закона «О земле» от 22 декабря 1995 года показал условия, при которых возможна частная собственность на землю. Это позволило регулировать отношения собственников земельных участков и землепользователей.

Арендные отношения в Республике Казахстан регулируются рядом законодательных актов, включая Земельный кодекс Республики Казахстан, Гражданский кодекс Республики Казахстан и специальные нормативные акты, регулирующие использование земель сельскохозяйственного назначения. Согласно Земельному кодексу, земля может предоставляться в аренду гражданам и юридическим лицам для различных целей, включая сельскохозяйственное производство, строительство и другие виды использования.

В Земельном Кодексе РК аренде земельных участков посвящены статьи 36, 37 «Право временного безвозмездного и возмездного землепользования» [3, с. 36]. В главе 29 «Имущественный наём (аренда)» в Особенной части Гражданского Кодекса РК в статье 541 указывается, что объектом имущественного найма или аренды могут быть земельные участки. Субъектами арендных отношений могут быть физические и юридические лица, а также государственные органы. Статья 6 ЗК РК указывает, что иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические лица имеют равные права с гражданами и юридическими лицами Казахстана в области земельных отношений, если иное не предусмотрено законодательством.

Функции управления земельным фондом нашей страны:

- ведение государственного кадастра, который представляет собой систему сведений о природных и хозяйственных положений земель;

- осуществление землеустройства, что означает мероприятия по изучению состояния земель, их рационального использования и охраны;

- жёсткий контроль по соблюдению земельного законодательства;
- мониторинг земель [4, с.4].

Сложные и длительные процедуры оформления и продления аренды земельных участков. По данным опросов, более 60% арендаторов считают процесс получения разрешений и продления договоров аренды чрезмерно бюрократизированным. Отсутствие единых стандартов и прозрачности процедур на местном уровне, что приводит к коррупционным рискам и неравномерному распределению земельных ресурсов. Правовая защищенность арендаторов. Недостаточная правовая защищенность арендаторов, особенно в части досрочного расторжения договоров аренды. По результатам опроса, около 40% арендаторов сталкивались с проблемами досрочного расторжения договоров по инициативе арендодателей без объективных причин. Отсутствие четко прописанных компенсационных механизмов для арендаторов в случае досрочного расторжения договоров аренды. Доступность информации о земельных ресурсах. Недостаточная прозрачность и доступность информации о земельных ресурсах. Только 25% опрошенных арендаторов отметили наличие полной и актуальной информации о доступных для аренды земельных участках. Необходимость создания единого государственного реестра земельных участков с публичным доступом к информации, что позволило бы упростить процесс поиска и аренды земель. Одной из ключевых проблем является сложность процедур оформления и продления аренды земельных участков. Арендаторы часто сталкиваются с бюрократическими преградами, которые затрудняют эффективное использование земельных ресурсов. Кроме того, существует недостаточная правовая защищенность арендаторов, особенно в случае досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя. Еще одной проблемой является недостаточная прозрачность и доступность информации о земельных ресурсах. Отсутствие единого реестра земельных участков и публичного доступа к информации затрудняет процесс выбора и аренды земель для потенциальных арендаторов.

Международный опыт

Предложения по совершенствованию законодательства. Для решения указанных проблем необходимо принять ряд мер: - упрощение процедур: разработка и внедрение более простых и прозрачных процедур оформления и продления аренды земельных участков. Введение электронных систем для подачи заявлений и отслеживания их статуса может значительно сократить бюрократические проволочки. - усиление правовой защиты: внесение изменений в законодательство для усиления правовой защиты арендаторов, включая установление четких оснований для досрочного расторжения договоров аренды и введение компенсационных механизмов. - создание единого реестра:

создание единого государственного реестра земельных участков с публичным доступом к информации. Это позволит повысить прозрачность и доступность данных о земельных ресурсах, что, в свою очередь, упростит процесс аренды для заинтересованных лиц. - информационная поддержка: организация информационной поддержки и консультаций для арендаторов и арендодателей по вопросам аренды земельных участков. Это поможет повысить уровень правовой грамотности участников арендных отношений и сократить число спорных ситуаций. В некоторых странах успешно реализованы меры, направленные на упрощение процедур аренды земель и повышение прозрачности. Например, в Эстонии была создана электронная система управления земельными ресурсами, которая позволила значительно сократить время и затраты на оформление аренды. В Канаде действует система поддержки фермеров, предоставляющая консультационные услуги и доступ к информации о земельных ресурсах.

Выводы

Аренда земельных участков в Республике Казахстан является важным элементом правового регулирования земельных и гражданских отношений. Для создания более эффективной системы арендных отношений необходимо совершенствование законодательства, включающее упрощение процедур оформления и продления аренды, усиление правовой защиты арендаторов и повышение прозрачности и доступности информации о земельных ресурсах. Реализация предложенных мер позволит создать более благоприятные условия для арендаторов и арендодателей, что будет способствовать устойчивому развитию сельских территорий и экономическому росту страны. В конечном итоге, это обеспечит более рациональное и эффективное использование земельных ресурсов, что является важной задачей для будущего развития Республики Казахстан.

Таким образом, рассмотренные в данной работе проблемы и предложения по их решению создают основу для дальнейших реформ в области арендных отношений. Внедрение предложенных мер будет способствовать не только улучшению правовой и административной среды, но и более устойчивому и эффективному использованию земельных ресурсов Казахстана. Это, в свою очередь, положительно скажется на экономическом развитии и социальном благополучии страны, обеспечивая её устойчивый рост и процветание в долгосрочной перспективе.

Проблема «НАО Правительств для граждан»

Суть проблемы слишком много волокиты при оформлении земельного участка и при изменении техпаспорта.

Проблемы дальше по списку

1. На первом этапе оформлений правоустанавливающих документов земельного участка в аренду под ИЖС в обязательном порядке требуется ЗКП (земельно кадастровый план) который стоит 21 000 тенге, еще надо ждать эту услугу 28 дней, люди которые хотят уже начать стройку не могут из-за того что нет решения акима на земельный участок. Без решения акима не могут подключиться к сетям электричество на новом участке. Так как без решения акима не дадут технических условия и заключение договора. ЗКП делают сами сотрудники БТИ, после того как землю оформляете в частную собственность просите сделать землеустроительный проект, который стоит не менее 40 000 тенге. После того как делаете еще на земельный акт надо заплатить в порядке 9 000 тенге. Исходя из этого только на земельные документы уходит 50 000 тенге не считая регистраций, решение акима который стоит тоже по 10 000 тенге.

2. Вторая проблема часто надо приходить в ЦОН для сдачи документов, нельзя одним разом сдать документы, Например когда люди берут акт приемки объекта в эксплуатацию надо сначала сдать на внесение в кадастровую базу, эта услуга делается в течение одного рабочего дня, потом на следующий день надо сдать на регистрацию акт приемки, эта услуга тоже за 1-2 дня исполняется. Потом на тех паспорт его надо ждать 4-7 дней. Если идет расхождение общей площади тех паспорта и акта ввода то надо сдать еще на перемер, эта услуга тоже за 1 день делается. Люди живущие в отдаленных поселках должны ехать чуть ли не каждый день.

ВЫВОДЫ

Исходя из этих проблем прошу руководство «НАО» пересмотреть даты выдачи услуг и решить проблему частых посещения ЦОНа и сразу принять документы на внесение, регистраций и на изготовление тех паспорта.

Список использованных источников/литературы

1. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. «Регулирование земельных отношений и земельный кадастр в РК». Алматы, Юрист, 2004.-130с.
2. Конституция Республики Казахстан от 30.08.1995 г. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000>
3. Земельный Кодекс РК. Алматы, Юрист, 2020.-145с.
4. А. Лобков «Земельные участки: предоставление, пользование, изъятие». Еженедельник Бизнес Путеводитель. Алматы, февраль 2007