



# ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

## Текущая ситуация

Доклад конференции «Потенциал инвестиций в сельское хозяйство Казахстана в контексте действующих норм земельного законодательства»



Федеральное министерство  
продовольствия  
и сельского хозяйства

оказывает содействие в соответствии  
с постановлением Германского Бундестага

Автор:  
Серик Беркамалов  
Управляющий партнер  
Юридического центра «VETO»  
член Союза юристов Казахстана

Проект Казахстанско-Германский  
аграрно-политический диалог  
010000 г. Астана  
ул. Иманова, 13  
Бизнес Центр «Нурсаулет 2», офис 713  
Тел.: +7 708 975 41 17  
[iak-kasachstan@iakleipzig.de](mailto:iak-kasachstan@iakleipzig.de)  
[www.agrardialog-kaz.de](http://www.agrardialog-kaz.de)

г. Астана, сентябрь 2017 г.

## Земельный кодекс Республики Казахстан – текущая ситуация

Серик Беркамалов  
Управляющий партнер  
Юридического центра «VETO»  
член Союза юристов Казахстана

1. Вступление
2. Правовые нормы регулирующие земельные правоотношения в Казахстане
3. Виды и формы владения землей в соответствии с земельным кодексом
4. Особенности владения и пользования землей нерезидентами

В настоящее время мы переживаем период фундаментального реформирования земельного законодательства в Казахстане, в целом необходимо отметить, что земельное законодательство это одна из самых часто изменяемых и нестабильных сфер законодательства. К примеру, с 1990 года четыре раза кардинально менялся основной закон регулирующий земельные отношения:

- 1990г. Земельный кодекс;
- 1995г. Указ Президента «О земле»;
- 2001г. Закон «О земле»
- 2003 г. Земельный кодекс.

В отношении норм последнего Земельного кодекса было принято более 70-ти изменений и дополнений. Такое количество изменений говорит ни сколько о непостоянстве государственной политики в земельном вопросе, сколько о том, что эта сфера регулирует жизненно важные и стратегические вопросы государственного строительства. При этом политическая составляющая в этом процессе играет немаловажную роль.

В целом необходимо отметить, что процесс законодательного регламентирования земельных отношений еще не завершен, причиной тому, наверное, отсутствие единой государственной политики и четкого понимания чего мы хотим в вопросе земли. Даже из одной единственной нормы Конституции страны, касающейся вопросов земли, можно понять, что окончательно ничего не решено. Приведу эту норму: (п.3. ст. 6 Конституции) *«Земля и ее недра, воды, растительный и животный мир, другие природные ресурсы находятся в государственной собственности. Земля может находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом.»*

Т.е. Конституция дает широкий простор законодателю в вопросах установления пределов, оснований и всего, что угодно. Из этого можно сделать вывод, что конституционально земельные правоотношения не урегулированы, в связи с чем мы должны апеллировать к специальному закону – Земельному кодексу. Все другие нормативные акты, должны всецело соответствовать Земельному кодексу.

Земельным кодексом две основные формы владения, пользования и распоряжения землей: право собственности и право землепользования. В свою очередь Право собственности разделяется на два вида – государственная и частная собственность на землю, а право землепользования на временное безвозмездное и временное возмездное землепользование.

## **Право собственности на землю (ст.23 ЗК).**

Вся земля в Республике Казахстан априори находится в государственной собственности. 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.

В частной собственности **граждан Республики Казахстан** могут находиться земельные участки для ведения крестьянского или 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.

Особенностью земельного законодательства является то, что иностранцы не могут иметь в собственности земли для ведения фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства лесоразведения, садоводства и дачного строительства. Соответственно при выходе гражданина из гражданства указанные категории земель подлежат отчуждению или переоформлению.

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.

В частной собственности иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц (негосударственных) могут находиться земельные участки под зданиями и сооружениями (в т.ч. жилыми), за исключением земель, предназначенных для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

Не допускается предоставление земельных участков, расположенных в пограничной зоне и пограничной полосе Республики Казахстан, в частную собственность иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

## **Право землепользования.**

Право землепользования является основным действующим инструментом и видом владения землей в коммерческой сфере. Указанное право может быть постоянным и временным.

### **Право постоянного землепользования (ст.34 ЗК РК)**

На праве постоянного землепользования предоставляются земельные участки следующим **государственным** землепользователям.

**Право постоянного землепользования не может принадлежать иностранным землепользователям.**

Для нашей аудитории представляет интерес право временного землепользования

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

Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет.

Право временного возмездного землепользования (аренды) может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет), за исключением случаев предоставления права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, предусмотренных настоящим Кодексом.

Право временного землепользования может быть безвозмездным для граждан и юр. лиц РК:

- для отгонного животноводства (сезонные пастбища);
- для выпаса скота населения и сенокошения;
- государственным землепользователям;
- для ведения огородничества;
- и иных социальных целей.

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

Право землепользования возникает путем:

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

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

**Право землепользования предоставляется** только государством через местный исполнительный орган.

**Передача права** землепользования означает переход данного права от другого землепользователя, при этом имеется обязательное условие передачи, это предварительный выкуп права землепользования у государства. Не требуется выкуп при передаче в залог и при отчуждении земли занятом зданиями.

Запрещается (ст.33 Кодекса) совершение сделок в отношении права землепользования если земля представлена временно безвозмездно, либо временно краткосрочно (до 5 лет), а также в отношении земли предоставленным крестьянским (фермерским хозяйствам).

Право временного землепользования

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

**Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет.**

Право временного возмездного землепользования (аренды) может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет), за исключением случаев предоставления права

временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, предусмотренных настоящим Кодексом.

Предельные сроки временного возмездного землепользования (аренды) устанавливаются на основании ходатайства арендатора с учетом особенностей целевого использования земельного участка в соответствии со сроками временного землепользования, установленными настоящим Кодексом.

### **Право временного возмездного землепользования (аренды)**

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

Негосударственные землепользователи, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи, выкупившие у государства право временного возмездного долгосрочного землепользования (аренды), 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 уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения по месту нахождения земельного участка, 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.

Право временного возмездного землепользования (аренды) предоставляется:

1) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства:

гражданам Республики Казахстан на срок от 10 до 49 лет;

оралманам на срок до 25 лет;

2) для ведения товарного сельскохозяйственного производства:

негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан на срок до сорока девяти лет;

**Ограничения на владения землей иностранными гражданами и юридическими лицами с иностранным участием.**

Статьей 23 ЗК предусмотрено, что в частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского или 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 или 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.

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.

В частной собственности иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц (негосударственных) могут находиться земельные участки, за исключением земель, предназначенных для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

Не допускается предоставление земельных участков, расположенных в пограничной зоне и пограничной полосе Республики Казахстан, в частную собственность иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Прошлый год, как известно стал переломным моментом в вопросе регулирования прав собственности на землю в нашей стране. До 2015 года иностранцам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет более чем пятьдесят процентов, право временного землепользования на условиях аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения предоставлялось **сроком до 10 лет.**

В конце 2014 года были инициированы и внесены поправки в законодательство в части увеличения сроков временного землепользования для нерезидентов (и юр. лиц с участием нерезидентов более чем 50% в уставном капитале) **до 25 лет.** Указанные изменения как известно повлекли бурный общественный протест населения. На фоне волнений в обществе и обсуждения данных поправок власти Казахстана приняли решение создать общественную комиссию по этому вопросу. Но еще до общественного обсуждения Указом Президента РК от 6 мая 2016 года № 248 был введен мораторий на применение отдельных норм земельного законодательства, так до 31 декабря 2021 года приостанавливается:

**- предоставление иностранцам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет более чем пятьдесят процентов, права временного землепользования на условиях аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения;**

**- предоставление права частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, физическим и юридическим лицам.**

Таким образом, в настоящее время ситуация с арендой земли сельхоз назначения иностранными инвесторами остается в подвешенном состоянии до конца 2021 года. Единственно возможным на настоящий момент способом привлечения иностранного капитала в сельское хозяйство является создание юридических лиц с иностранным участием при котором доля нерезидента будет составлять менее 50% уставного капитала.

Так или иначе, тема аренды земли остается наиболее злободневной для Казахстана на сегодняшний день, и разрешение кризиса в земельном законодательстве требует прежде всего политической воли государства и серьезной разъяснительной работы среди населения.