

# Получение земельного участка для строительства объектов

Андрей Решетников, юрист компании «Артюшенко и партнеры»

В этой статье мы разберем процедуру получения земельного участка у государства. Законодательство Республики Казахстан предоставляет компании-застройщику два механизма приобретения земельных участков, которые находятся в государственной собственности:

1. Путем участия в тендере.
2. С помощью специальной процедуры, предусмотренной в Земельном кодексе Республики Казахстан (далее — Земельный кодекс).

По общему правилу земельные участки, в том числе и для строительства, предоставляются на торгах (конкурсах или аукционах). Однако существует широкий перечень исключений, попадая в который предоставление земельного участка будет осуществляться по процедуре, предусмотренной Земельным кодексом.

Порядок предоставления земельного участка путем участия в тендере определяется подпунктами 3-7 статьи 48 Земельного кодекса. Земельный участок выставляется на торги после:

- определения границ земельного участка;
- определения целевого назначения земельного участка и его кадастровой (оценочной) стоимости;
- принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов);
- публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов).

В качестве продавца земельного участка или права аренды земельного участка высту-

пает местный исполнительный орган (далее — Акимат).

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

Решение Акимата о предоставлении земельного участка или права аренды земельного участка принимается не позднее двух рабочих дней после завершения торгов (конкурсов, аукционов). Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в течение одного рабочего дня со дня принятия решения.

Более подробно механизмы проведения тендера по продаже земельных участков или сдаче их в аренду предусмотрены Правилами организации и проведения торгов по продаже земельного участка. Далее мы будем рассматривать процедуру получения земельного участка, которая предусмотрена Земельным кодексом.

## 1. Процедура получения земельного участка, предусмотренная Земельным кодексом

Процедура получения земельного участка, предусмотренная Земельным кодексом, применяется в следующих случаях предоставления земельных участков:

- для реализации инвестиционных проектов;
- иностранным государствам и международным организациям в соответствии с международными договорами;
- государственным землепользователям Республики Казахстан;
- лицам, выигравшим конкурсы (тендеры) по строительству объектов, проводимые



государственными органами, и когда такое строительство требует предоставления земельного участка непосредственно указанным лицам;

- физическим и юридическим лицам для эксплуатации и содержания зданий (строений, сооружений), принадлежащих им на праве собственности и (или) иных вещных прав, в том числе для расширения и реконструкции зданий (строений, сооружений) на прилегающей территории в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией, утвержденной в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- участникам кондоминиума для эксплуатации и содержания объекта кондоминиума;
- для использования пастбищных и сенокосных угодий в целях удовлетворения нужд населения по содержанию их личного подворья, а также огородничества;
- для целей недропользования на основании контракта, заключенного в соответствии с законодательством Республики Казахстан о недрах и недропользовании;
- в качестве государственных натуральных грантов на основании контракта, заключенного в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестициях;
- участнику специальной экономической зоны, автономному кластерному фонду и управляющей компании в соответствии с законодательством Республики Казахстан о специальных экономических зонах;
- из состава земель водного фонда, занятых территориальными водами, для строительства искусственных сооружений;
- для нужд железнодорожного, автомобильного, морского и внутреннего водного, воздушного, трубопроводного транспорта, для нужд связи и энергетики, а также для строительства иных объектов, имеющих государственное значение;
- под объекты общего пользования, предназначенные для удовлетворения нужд населения (водопроводы, теплотрассы, очистные сооружения и другие инженерно-коммуникационные сети и системы), а также под объекты специального назначения;
- для установления зон с особыми условиями пользования землей;
- для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства;

На 12 % выросли инвестиции в техуслуги в области горнодобывающей промышленности (их предоставляют компании, занятые в бурении, сервисном обслуживании промыслов, геологоразведке). Общий вес подотрасли в секторе находится на уровне 15 %. Инвестиции в угледобычу за январь-май этого года вышли на 10,8 млрд тенге (58 млн долларов), всего 1,4 % от общего объема вложений в горнодобычу», — говорится в анализе Ranking.kz.

Более интересную динамику в январе-мае 2015 г. показала подотрасль добычи металлических руд. Инвестиции к аналогичному периоду прошлого года выросли на 91 %, до 145,5 млрд тенге (782 млн долларов). Этот объем едва не дотянул до 20 % общесекторального.

В этом году завершается реализация проектов строительства нескольких крупных активов предприятий из сферы добычи металлов, таких как Бозшакольский и Актогайский ГОК (KAZ Minerals — оба проекта на сумму более 770 млрд тенге — 4,14 млрд долларов). В поддержание и развитие действующих активов инвестирует Polymetal: проект «Кызыл» потребует 7,4 млрд тенге инвестиций (40 млн долларов) только в 2015 г., в Варваринское месторождение в этом году вложат 1,8 млрд тенге (10 млн долларов).

Напомним, до конца этого года в Республике Казахстан должны принять Горный кодекс, нормы которого будут стимулировать инвесторов охотнее заходить в горнодобывающий сектор. Кодекс призван упорядочить и либерализовать законодательство, регламентирующее отношения в недропользовании. По информации Министерства по инвестициям и развитию, Казахстан готов выставить на продажу сотню месторождений.

*BNews.kz. 14.07.2015.*

### **С 2018 г. Казахстан перейдет на международную систему отчетности по запасам углеводородного сырья**

27 июля на площадке Службы центральных коммуникаций при Президенте Республики Казахстан состоялся брифинг с участием первого вице-министра энергетики Республики Казахстан Узакбая Карабалина. В своем докладе Карабалин рассказал представителям СМИ о текущей работе и перспективных планах Министерства энергетики Республики Казахстан по «внедрению передовых реформ в недропользовании» в рамках реализации 100 шагов пяти Президентских реформ.

По словам первого вице-министра энергетики Республики Казахстан, в рамках компетенции Министерства энергетики Республики Казахстан, во исполнение поручений Главы государства Нурсултана Назарбаева в нефтегазовой сфере предусматривается реализация мероприятий по реформированию отрасли и внедрению передовых методов недропользования.



- для частного лесоразведения;
- для строительства объектов, предусмотренных документами Системы государственного планирования Республики Казахстан, инвестиционных проектов, обеспечивающих государственные интересы и достижение общественно значимых целей;
- научным центрам с международным участием и отечественным промышленным предприятиям;
- концессионерам для реализации концессионных проектов;
- социально-предпринимательским корпорациям, имеющим статус национальной компании, для реализации инвестиционных и инновационных проектов;
- субъектам индустриально-инновационной деятельности для реализации индустриально-инновационных проектов.

Порядок получения земельного участка для строительства объектов регулируется статьей 44 Земельного кодекса. Общие положения относительно порядка получения земельного участка прописаны в статье 43 Земельного кодекса. Последними изменениями в законодательстве Республики Казахстан в Земельный кодекс была добавлена новая статья 44-1, регулирующая предоставление земельного участка для строительства в черте населенного пункта. Данные изменения вступили в силу с 1 января 2015 г.

Земельный кодекс в части регулирования условий о предоставлении земельного участка государством за последнее время подвергался изменениям:

- Законом Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного управления» от 2 июля 2014 г. (далее — Новый закон № 1). Изменения в порядке предоставления земельного участка, принятые данным законом, вступили в силу с 1 января 2015 г.
- Другие изменения были приняты Законом Республики Казахстан от 29 декабря 2014 г. «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам кардинального улучшения условий для предпринимательской деятельности в Республике Казахстан» (далее — Новый закон № 2). Эти из-

менения в отношении соответствующих положений Земельного кодекса о предоставлении земельного участка также вступили в силу с 1 января 2015 г.

Последние нововведения в Земельный кодекс существенно изменили порядок получения земельного участка для строительства объектов.

В соответствии с Новым законом № 2 положения статьи 43 Земельного кодекса, регулирующей порядок предоставления земельного участка, не распространяются на предоставление земельного участка для строительства объектов.

Старая редакция кодекса позволяла применять положения как статьи 43, так и статьи 44 Земельного кодекса для получения земельного участка под строительство. При этом Новым законом № 1 статья 43 Земельного кодекса была дополнена пунктом 1-1, в абзаце 2 которого указывается, что особенности предоставления земельного участка в зависимости от целевого назначения определяются статьями 44 и 45 Земельного кодекса.

Анализируя порядок предоставления земельного участка в новой редакции пункта 1 ста-

тьи 43, которая была принята позднее, чем внесен пункт 1-1, можно увидеть, что отдельные исключения из общего

порядка прямо предусмотрены, к примеру, для земельного участка, предназначенного для строительства в черте населенного пункта.

Следовательно, порядок получения земельного участка для строительства объектов будет регулироваться общими положениями статьи 43, с учетом особенностей статьи 44 Земельного кодекса.

В настоящее время процедура получения земельного участка под строительство выглядит следующим образом:

1. заявление о предоставлении права на земельный участок;
2. предварительный выбор земельного участка;
3. заключение комиссии о предоставлении земельного участка;
4. землеустроительный проект;
5. решение о предоставлении права на земельный участок;
6. договор купли-продажи или временного (краткосрочного/долгосрочного) землепользования;



7. установление границ земельного участка на местности;
8. идентификационный документ на земельный участок.

При этом предусмотрены особенности в процедуре получения земельного участка для строительства отдельных видов зданий и сооружений, а также для индивидуального жилищного строительства и строительства в черте населенного пункта (см п. 2 ниже).

Предоставление земельного участка государством осуществляется на возмездной основе. В некоторых случаях, например при заключении концессионных соглашений или при передаче земельных участков определенного размера для индивидуального жилищного строительства, такие участки передаются бесплатно. Кадастровая стоимость земельного участка утверждается ГУ «Управление земельных отношений» при местных исполнительных органах (далее — Управление земельных отношений) во время подготовки решения о предоставлении земельного участка.

Отдельная процедура предусмотрена при выкупе земельного участка, находящегося в землепользовании. Такая процедура регулируется пунктом 3 статьи 47 Земельного кодекса и сводится к подаче заявления в местный Акимат; после этого Управление земельных отношений утверждает кадастровую стоимость земельного участка и готовит проект решения о предоставлении права собственности на земельный участок. Решение о предоставлении земельного участка в собственность принимается в течение пятнадцати рабочих дней с момента подачи заявления, после чего подписывается договор купли-продажи земельного участка.

### **1.1. Заявление о предоставлении права на земельный участок**

Для предоставления земельного участка необходимо подать заявление в Акимат по месту нахождения земельного участка. С 1 января 2015 г. предусмотрена обязанность исполнительного органа выдать заявителю документ, подтверждающий подачу заявления.

Заявление должно содержать:

- цель использования земельного участка (в нашем случае для строительства);
- его предполагаемые размеры (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);

Шаг № 74: «Повышение прозрачности и предсказуемости сферы недропользования через внедрение международной системы стандартов отчетности по запасам твердых полезных ископаемых CRIRSCO и запасам углеводородного сырья».

Минерально-сырьевой комплекс Республики Казахстан получает поддержку за счет увеличения объемов геолого-разведочных работ. Причем международные рынки капитала являются одним из главных источников финансирования таких работ. Для определения перспективных направлений инвестиций в геологоразведку и просчета возможных рисков инвесторы используют независимый аудит публичной отчетности о запасах, выполненный организациями, входящими в международный «Реестр RORO», в связи с чем особую актуальность обретает вопрос о создании казахстанской системы отчетности о запасах по международным стандартам, а также национальной организации, входящей в Реестр RORO.

Для этого Республике Казахстан необходимо решить следующие вопросы:

- во-первых, в течение текущего года перейти на международную систему стандартов отчетности по запасам твердых полезных ископаемых CRIRSCO путем создания Национальной организации Казахстана CRIRSCO, а также в течение этого и следующего года разработать и внедрить международные стандарты;
- во-вторых, на 2018 г. запланирован переход на международную систему стандартов отчетности по запасам углеводородного сырья SPE-PRMS путем создания Национальной организации Казахстана SPE-PRMS, а также разработка и внедрение международных стандартов до 2018 г. включительно;
- в-третьих, запланировано обучение отечественных специалистов составлению и аудированию геологической отчетности по ресурсам и запасам полезных ископаемых в соответствии с международными стандартами. Срок исполнения — 2015–2017 гг.

Благодаря вышеуказанным реформам и нововведениям в Республике Казахстан будет осуществлен переход на международные стандарты публичной отчетности CRIRSCO и SPE-PRMS, в результате чего повысится инвестиционная привлекательность минерально-сырьевого комплекса, будет обеспечено соблюдение паритета между интересами государства (по учету полезных ископаемых, сохранению налогооблагаемой базы, численности рабочих мест) и интересами недропользователей.

*Пресс-служба Минэнерго Казахстана. 27.07.2015.*

При подготовке обзора использованы материалы

информационно-аналитического ресурса  
[www.lawtek.ru](http://www.lawtek.ru)  
**Право** ГЭЖ





- местоположение (примерное местоположение земельного участка);
- испрашиваемое право пользования (право частной собственности на земельный участок, право постоянного землепользования, право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды), право временного безвозмездного землепользования);
- наличие или отсутствие другого земельного участка (речь идет об участках для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности).

Заявление о предоставлении права на земельный участок в течение трех дней поступает в Управление земельных отношений по месту нахождения земельного участка. Управление земельных отношений определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием. Соответствующее заключение готовится до десяти рабочих дней с момента поступления заявления.

Заявление рассматривается до двух месяцев с момента его поступления. Предоставление земельного участка может затянуться на неопределенный срок, так как в указанные два месяца входят сроки:

- составления землеустроительного проекта;
- время на необходимые согласования, если на испрашиваемом земельном участке находятся здания, сооружения, инженерные коммуникации или зеленые насаждения;
- на установление границ земельного участка на местности.

Основаниями для отказа в рассмотрении заявления о предоставлении земельного участка являются предоставление неполного пакета документов; либо (с 1 января 2015 г.) если заявитель состоит в реестре лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки. Отказ выдается заявителю в течение двух рабочих дней.

### **1.2. Предварительный выбор земельного участка**

Порядок осуществления предварительного выбора земельного участка для строительства объекта регулируется пунктом 1 статьи 44 Земельного кодекса.

Результаты выбора земельного участка для строительства объекта оформляются актом о выборе земельного участка, выдаваемым Управлениями земельных отношений совместно с управлениями/отделами архитектуры и гра-

достроительства при Акиматах (далее — подразделения архитектуры и градостроительства). До 1 января 2015 г. такие акты выдавались только Управлениями земельных отношений.

Выбор земельного участка и оформление акта о выборе земельного участка осуществляются в течение десяти рабочих дней с последующим направлением акта о выборе земельного участка в комиссию для рассмотрения и подготовки заключения.

### **1.3. Заключение комиссии о предоставлении земельного участка**

Заключение комиссии наряду с землеустроительным проектом является определяющим фактом в получении земельного участка для строительства.

Комиссия создается Акиматами из числа депутатов местных представительных органов, представителей Управлений земельных отношений, подразделений архитектуры и градостроительства, Национальной палаты предпринимателей, а также органов местного самоуправления (при их наличии). На уровне областей, городов Алматы и Астаны в состав комиссии включаются также органы охраны окружающей среды, сельского и лесного хозяйства, водного фонда, управления земельными ресурсами. Могут быть включены иные лица на усмотрение Акиматов.

Заключение комиссии составляется в двух экземплярах в форме протокольного решения в течение пяти рабочих дней с момента предоставления предварительного выбора земельного участка для строительства объектов, кроме случаев, когда земельный участок предоставляется для строительства в черте населенного пункта.

Один экземпляр положительного заключения комиссии в течение пяти рабочих дней передается заявителю для подготовки им землеустроительного проекта.

### **1.4. Землеустроительный проект**

Землеустроительный проект подготавливается на основании положительного заключения комиссии.

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

В случае предполагаемого изъятия, принудительного отчуждения для государственных нужд земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков и землепользователей (арендаторов), потерь



сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в зависимости от вида изымаемых угодий.

#### **1.5. Решение о предоставлении земельного участка**

Решение о предоставлении либо в отказе в предоставлении земельного участка принимается местными Акиматами.

Изменения, введенные с 1 января 2015 г. Новым законом № 1, более детально прописывают процедуру отказа в предоставлении земельного участка, который принимается на основании отрицательного заключения комиссии. Так, отказ должен быть принят в течение семи рабочих дней с даты вынесения заключения комиссии. Наряду с этим отказ в предоставлении земельного участка должен быть мотивированным.

Решение о предоставлении земельного участка также должно быть принято в течение семи рабочих дней с даты вынесения соответствующего заключения комиссии.

Копия решения о предоставлении земельного участка или в отказе его предоставлении вручается или направляется заявителю в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения.

#### **1.6. Договор купли-продажи или временного (краткосрочного/долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования**

Договор купли-продажи или временного (краткосрочного, долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования заключается Управлением земельных отношений на основании решения о предоставлении права на земельный участок в срок не позднее десяти рабочих дней со дня принятия решения.

Такой договор подлежит государственной регистрации в течение шести месяцев с момента его заключения согласно нормам Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При этом предоставление земельного участка во временное землепользование на срок менее одного года не регистрируется (пп. 4, ст. 4 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

Собственник или арендатор земельного участка становится фактическим правообладателем только с момента государственной регистрации. Если строительство было начато на незарегистрированном земельном участке, то собственник не сможет зарегистрировать законченный объект строительства без параллельной регистрации земельного участка (п. 1 ст. 38 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество). Вместе с тем

### **В Казахстане объявлен прием заявок на участие в первом аукционе в сфере недропользования**

Министерство по инвестициям и развитию Казахстана объявило о приеме заявок на участие в аукционе в сфере недропользования, всего представлено 100 объектов.

«Конкурс в виде аукциона на предоставление прав недропользования проводится впервые, благодаря внесенным в конце прошлого года поправкам в Закон «О недрах и недропользовании». Это — один из механизмов в мировой практике, обеспечивающих максимальную прозрачность и открытость в вопросах определения победителей среди инвесторов», — поясняется в сообщении ведомства.

Основным и единственным критерием определения победителя будет являться наибольший размер подписного бонуса, предложенный участниками. Все остальные критерии зафиксированы в объявлении о проведении конкурентных торгов и являются едиными для всех участников.

«Это позволит государству получить большие средства от участников аукциона, которые будут иметь возможность увеличивать сумму, подлежащую к уплате в качестве подписного бонуса, а также обеспечит максимальную прозрачность выбора победителя. Все сроки и этапы проведения аукциона Законом о недрах строго ограничены, что не позволит затягивать подведение итогов конкурентных торгов без объективных причин», — говорится в сообщении.

Отмечается, что перечень выставляемых на аукцион участков недр по твердым полезным ископаемым (за исключением общераспространенных, угля и урана) утвержден приказом Министерства по инвестициям и развитию за № 724 от 26 июня 2015 г. Данный перечень сформирован из объектов, по которым в прошлом году конкурс не состоялся, и объектов по заявке потенциальных недропользователей.

«Всего утверждено 100 объектов, в том числе 27 на добычу и 73 на разведку, из них: 46 по золоту, 5 на добычу и 41 на разведку; 22 по цветным металлам, 8 на добычу и 14 на разведку; 3 по черным металлам, все на разведку; 10 по редким металлам, 5 на добычу и 5 на разведку; 10 по нерудному сырью, 6 на добычу и 4 на разведку; 1 на разведку алмаза; 2 на разведку боксита; 4 по подземным водам, 2 на добычу и 2 на разведку; 2 на разведку самоцветных камней», — говорится в сообщении.

Извещение о проведении аукциона, а также основные условия его проведения опубликованы в госСМИ, а также размещены на официальном сайте министерства.

Срок подачи заявок на участие в аукционе — в период с 1 сентября 2015 г. до 1 октября 2015 г. Подведение итогов аукциона назначено на 3 декабря 2015 г.



если право на земельный участок возникло до введения правового кадастра в Казахстане, то необходимо ходатайствовать о систематической регистрации ранее возникшего права на земельный участок (п. 2 ст. 38 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

Процедура регистрации права на земельный участок соответствует общей процедуре регистрации права на недвижимое имущество и будет рассмотрена позднее в статье, посвященной завершению строительства, в рамках серии статей «Строительство в Казахстане: АзБуКа».

### 1.7. Установление границ земельного участка на местности

Установление границ земельного участка на местности осуществляется на основании обращения заявителя.

Границы земельного участка устанавливаются в соответствии с Правилами выполнения землеустроительных работ, согласно которым землеустроительные работы, проводимые по ходатайству заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, осуществляются на основании договора, заключаемого с гражданами или юридическими лицами, выполняющими землеустроительные работы (абзац 1 п. 2 Правил выполнения землеустроительных работ).

Землеустроительные работы по заявлению заинтересованных собственников земельных участков и землепользователей осуществляются за счет их средств (абзац 3 п. 2 Правил выполнения землеустроительных работ). Землеустроительные работы по составлению проектов межевого землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвода и установлению границ земельных участков на местности выполняются в следующей последовательности (п. 3 Правил выполнения землеустроительных работ):

- подготовительные работы;
- составление проекта землеустройства;
- рассмотрение, согласование и утверждение землеустроительной документации;
- исполнение проекта землеустройства.

До установления границ земельного участка на местности пользование таким земельным участком не допускается.

### 1.8. Идентификационный документ на земельный участок

Идентификационные документы выдаются РГП на ПХВ «Научно-производственный центр земельного кадастра» Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами (далее — Центры земельного кадастра), которые заводят земельно-кадастровые дела на основании решения о предоставлении земельного участка, землеустроительного проекта и материалов по установлению границ земельного участка (п. 11-1 Правил ведения земельного кадастра).

Идентификационными документами на земельный участок являются:

- акт на право частной собственности на земельный участок — при частной собственности на земельный участок;
- акт на право постоянного землепользования — при постоянном землепользовании;
- акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) — при временном возмездном землепользовании (аренде);
- акт на право временного безвозмездного землепользования — при временном безвозмездном землепользовании.

Для выдачи каждого из вышеуказанных идентификационных документов предусмотрен свой стандарт государственной услуги.

Обратиться за выдачей соответствующего идентификационного документа можно не-

посредственно в Центры земельного кадастра или через Центры обслуживания населения (да-

лее — ЦОН(ы). Документы изготавливаются за шесть рабочих дней (пп. 1 п. 4 СГУ), для их получения необходимо предоставить (п. 9 СГУ):

- соответствующее заявление в Центр земельного кадастра;
- копию выписки из решения местного Акмата о предоставлении соответствующего права на земельный участок;
- копию землеустроительного проекта;
- копию материалов по установлению границ земельного участка на местности;
- копию договора купли-продажи или временного (краткосрочного/долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования;
- нотариально заверенную доверенность, подтверждающую полномочия представителя;



- платежный документ (квитанцию) об оплате услуг за изготовление акта на право частной собственности на земельный участок;
- документ, удостоверяющий личность услугополучателя (оригинал представляется для идентификации личности услугополучателя).

## **2. Особенности получения земельного участка для строительства в черте населенного пункта, а также для строительства отдельных категорий зданий/сооружений и индивидуального жилищного строительства**

Новым законом № 1 с 1 января 2015 г. была введена статья 44-1, предусматривающая особенности получения земельного участка для строительства в черте населенного пункта.

Отдельные положения статьи 44 Земельного кодекса предусматривают особенности получения земельного участка для строительства отдельных категорий зданий и сооружений.

Получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства регулируется Правилами предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.

### **2.1. Получение земельного участка для строительства в черте населенного пункта**

При получении земельного участка для строительства в черте населенного пункта заявителю необходимо пройти процедуру, во многом схожую с процедурой, описанной выше, но имеющей некоторые характерные особенности.

Данная процедура состоит из следующих шагов:

1. заявление о предоставлении права на земельный участок;
2. предварительный выбор земельного участка;
3. согласование предварительного выбора земельного участка;
4. решение о предоставлении права на земельный участок с приложением земельного кадастрового плана и технических условий на подключение к инженерным сетям;
5. договор временного (краткосрочного, долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования;
6. установление границ земельного участка на местности.

## **Налоги и тарифы**

### **«КазТрансОйл» утвердил тарифы на услуги по перекачке нефти**

В связи с введением в действие Закона Республики Казахстан от 5 мая 2015 г. «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам естественных монополий и регулируемых рынков», предусматривающего выведение из сферы естественных монополий услуг по транспортировке нефти по магистральным трубопроводам в целях экспорта за пределы Республики Казахстан и транзита через территорию Республики Казахстан, а также принятием приказа Председателя Комитета по регулированию естественных монополий и защите конкуренции Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 26 июня 2015 г. № 253-ОД «О внесении изменений в приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по регулированию естественных монополий от 20 марта 2014 г. № 60-ОД «Об утверждении тарифа и тарифной сметы на регулируемую услугу по перекачке нефти по системе магистральных трубопроводов акционерного общества «КазТрансОйл» в качестве чрезвычайной регулирующей меры» и признанием утратившим силу приказа Председателя Агентства Республики Казахстан по регулированию естественных монополий от 20 декабря 2013 г. № 391-ОД «Об утверждении тарифа на регулируемую услугу по перекачке нефти по казахстанскому участку магистрального трубопровода «Туймазы-Омск-Новосибирск-2» акционерного общества «КазТрансОйл» приказом исполняющего обязанности генерального директора (председателя Правления) АО «КазТрансОйл» от 26 июня 2015 г. № 64 утверждены следующие тарифы на услуги по перекачке нефти по магистральным трубопроводам АО «КазТрансОйл»:

- в целях экспорта за пределы Республики Казахстан — в размере 5 817,2 тенге за 1 тонну на 1000 км (без НДС) с вводом в действие с 1 июля 2015 г.;
- в целях транзита через территорию Республики Казахстан по казахстанскому участку магистрального трубопровода Туймазы-Омск-Новосибирск-2 — в размере 1 727,1 тенге за 1 тонну на 1000 км (без НДС) с вводом в действие с 26 июня 2015 г.

*Пресс-служба АО «КазТрансОйл». 13.07.2015.*

### **В Казахстане рассматривается вопрос о снижении налоговой нагрузки в геологической отрасли**

27 июля на площадке Службы центральных коммуникаций при Президенте Республики Казахстан состоялся брифинг с участием первого вице-министра энергетики Республики Казахстан Узакбая Карабалина. В своем докладе У. Караалин рассказал представителям СМИ о текущей работе и перспективных планах Министерства энергетики Республики Казахстан по «внедрению реформных реформ в недропользовании» в рамках реализации 100 шагов пяти Президентских реформ.





Основными особенностями предоставления земельного участка в населенных пунктах являются следующие:

- необходимость обязательного согласования предварительного выбора земельного участка с соответствующими государственными органами;
- составление земельно-кадастрового плана, на основании которого принимается решение о предоставлении земельного участка;
- возможность получения земельного участка только в землепользование. Последующий выкуп земельного участка в частную собственность земельного участка допускается только после ввода построенного объекта в эксплуатацию.

Помимо вышеуказанных отличий статьей 44-1 Земельного кодекса предусмотрены отдельные процедурные особенности получения земельного участка в черте населенного пункта:

- Заявление о предоставлении права на земельный участок подается не в Акиматы непосредственно, а путем обращения на портал электронного правительства [egov.kz](http://egov.kz) или через ЦОНЫ. К заявлению должна быть приложена схема расположения земельного участка в электронном формате.
- Акт выбора подготавливается в более длительные сроки с учетом его обязательного согласования. Акт выбора готовится в течение семи рабочих дней подразделениями архитектуры и градостроительства, которые направляют его на согласование всем заинтересованным органам. При положительных заключениях, которые готовятся в течение двенадцати рабочих дней, и поступлении технических условий на подключение к инженерным сетям в течение пяти рабочих дней направляется окончательный акт выбора земельного участка. После этого в течение трех рабочих дней происходит согласование акта выбора с заявителем. Таким образом, примерно полтора месяца уходит на то, чтобы оформить акт выбора земельного участка, после чего заявитель получает уведомление о дате получения договора временного землепользования на подписание.
- Земельно-кадастровый план изготавливается Центрами земельного кадастра в течение десяти рабочих дней и направляется

в Управления земельных отношений, которыми он утверждается в течение трех рабочих дней.

- Решение о предоставлении земельного участка принимается местными Акиматами в течение пяти рабочих дней с момента утверждения земельно-кадастрового плана. Копия решения, а также договор, который готовится Управлениями земельных отношений в течение одного рабочего дня, направляются заявителю на подписание через портал [egov.kz](http://egov.kz) или через ЦОН. Данный договор подписывается заявителем в течение трех рабочих дней после получения уведомления

## 2.2. Получение земельного участка для строительства отдельных категорий зданий/сооружений

При испрашивании земельного участка для строительства объектов нефтегазотранспортной инфраструктуры, связанных с транспортировкой по магистральным нефтепроводам, по-

следующим хранением и перевалкой нефти и газа на другие виды транспорта, акт выбора земельного участка и землеустроительный проект со-

гласовываются также с Комитетом экологического регулирования, контроля и государственной инспекции в нефтегазовом комплексе Министерства энергетики Республики Казахстан.

Строительство жилых домов, в том числе индивидуальных, на землях сельскохозяйственного назначения допускается только после перевода указанных земель в категорию земель населенных пунктов в соответствии с утвержденным генеральным планом этого населенного пункта (или иной проектной документации, заменяющей генеральный план для малых сельских населенных пунктов) и только при наличии проекта детальной планировки или проекта застройки на этих участках.

Предоставление земельного участка для строительства культового здания (сооружения) производится при наличии решения местного Акимата о его строительстве.

## 2.3. Получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства

В пределах границ населенных пунктов на площадках, предназначенных для отвода под индивидуальное жилищное строительство, земельный участок под индивидуальное

С 1 января 2015 г. была введена статья 44-1, предусматривающая особенности получения земельного участка для строительства в черте населенного пункта.



жилищное строительство предоставляется в соответствии с их генеральными планами, проектами планировки и застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства территории (п. 2 Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство). При этом заявления граждан берутся на специальный учет и удовлетворяются по мере подготовки площадок для отвода либо при наличии свободных территорий, индивидуального жилищного строительства (абзац 11 п. 8 ст. 44-1 Земельного кодекса).

Предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в населенных пунктах с численностью до пяти тысяч человек осуществляется в соответствии со схемой развития и застройки данного населенного пункта (упрощенный вариант генерального плана) (п. 2 Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство).

Земельные участки, за исключением включенных в перечень предлагаемых земельных участков для продажи на торгах (конкурсах, аукционах), под индивидуальное жилищное строительство предоставляются гражданам Республики Казахстан бесплатно в частную собственность в размере 0,10 гектара (п. 3 Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство).

#### **Список использованных нормативно-правовых актов**

1. *Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. (Земельный кодекс);*
2. *Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 г. № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество);*
3. *Правила организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка, в том числе в электронном виде, утверждены Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 31 марта 2015 г. № 290 (Правила организации и проведения торгов по продаже земельного участка);*
4. *Правила предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, утверждены Постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 г. (Правила предоставления прав на земельные*

По словам Первого вице-министра энергетики Республики Казахстан, в рамках компетенции Министерства энергетики Республики Казахстан, во исполнение поручений Главы государства Нурсултана Назарбаева в нефтегазовой сфере предусматривается реализация мероприятий по реформированию отрасли и внедрению передовых методов недропользования.

Шаг № 75: «Введение для всех полезных ископаемых упрощенного метода заключения контрактов, используя лучшую мировую практику».

За период 1996–2014 гг. затраты на геологоразведку по Республике Казахстан составляли 3 доллара США на квадратный километр. Из них всего около десяти процентов расходовались на геологоразведку малоизученных территорий Казахстана. Таким образом, следует констатировать, что геологическое изучение, поиск и геологоразведка, особенно малоизученных территорий нашей страны, имеют низкую инвестиционную привлекательность, и вполне логичным стал тот факт, что за последние 10 лет у нас не было открытий крупных месторождений нефти и газа.

Государственными органами Республики Казахстан в целях стимулирования притока инвестиций в геологическое изучение, поиск и разведку рассматриваются вопросы снижения налоговой нагрузки (НДС, импортные таможенные пошлины), устранения и сокращения административных барьеров и упрощения процедур. Кроме того, планируется введение дифференцированного подхода к налогообложению посредством предоставления льгот и преференций в зависимости от сложности разработки месторождения, позволяющего инвестору рассчитывать на получение приемлемой нормы рентабельности. Также позитивную роль может сыграть постепенное смещение налоговой нагрузки с оборота в сторону налогообложения прибыли.

Для обеспечения реализации поставленных задач большое внимание будет уделено созданию Консорциума на условиях государственно-частного партнерства, с дальнейшим исполнением Программы работ по проекту на 2016–2021 гг. Кроме того, потребуются разработка Кодекса о недрах, запланированная на 2015–2016 гг., внесение изменений в Налоговый кодекс по вопросам снижения налоговой нагрузки при проведении работ по геологическому изучению, поиску и разведке, а также исполнение Контракта на геологическое изучение Прикаспийской впадины, начиная с 2016-го и по 2021 г.

*Пресс-служба Минэнерго Казахстана. 27.07.2015.*

#### **Казахстан снизит НДПИ для малорентабельных нефтегазовых компаний**

Правительство Казахстана намерено снизить ставку НДПИ (налога на добычу полезных ископаемых) для 39 низкорентабельных нефтегазовых компаний, сообщил первый вице-премьер Бакытжан Сагинтаев.



участки под индивидуальное жилищное строительство);

5. Правила выполнения землеустроительных работ в Республике Казахстан по составлению проектов межевого земельного участка по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвода и установлению границ земельных участков на местности, утверждены приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 7 октября 2004 г. № 72-П-а (Правила выполнения землеустроительных работ);
6. Правила ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, утверждены Постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958 (Правила ведения земельного кадастра);
7. Стандарт государственной услуги «Оформление и выдача актов на право временного безвоз-

мездного землепользования» утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2014 г. № 358 (СГУ);

8. Стандарт государственной услуги «Оформление и выдача актов на право частной собственности на земельный участок» утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2014 г. № 358 (СГУ);
9. Стандарт государственной услуги «Оформление и выдача актов на право постоянного землепользования» (СГУ) утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2014 г. № 358 (СГУ);
10. Стандарт государственной услуги «Оформление и выдача актов на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды)» утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2014 г. № 358 (СГУ).



Ваша работа связана с функционированием топливно-энергетического комплекса?



Вам необходимо быть в курсе всех последних изменений законодательства в отрасли?



У Вас нет времени отслеживать все новости в области недропользования, экологии и энергетики?

## Чтобы перехватить инициативу, нужно обладать информацией

### Нефть, Газ и Право

Журнал правовой и аналитической информации в области недропользования и энергетики  
Выходит с 1995 г.  
Периодичность – 6 раз в год.

### Нефть, Газ и Право Казахстана

Информационно-правовое издание ТЭК Республики Казахстан  
Выходит с 2004 г.  
Периодичность – 4 раз в год.

### Нефтегаз, Энергетика и Законодательство

Ежегодное информационно-правовое издание ТЭК России и стран СНГ  
Выходит с 2001 г.  
Периодичность – 1 раз в год.

### Энергетика и Право

Журнал, посвященный правовым аспектам электроэнергетики в России и за рубежом  
Выходит с 2007 г.  
Периодичность – 4 раза в год.

### Вестник ТЭК

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень  
Выходит с 1996 г.  
Периодичность – 12 выпусков в год.

### Вестник ТЭК: новости недели

Еженедельный информационно-аналитический бюллетень  
Выходит с 2004 г.  
Периодичность – 46 выпусков в год.

### Вестник ТЭК: правовые вопросы

Бюллетень оперативной правовой информации в области недропользования, экологии и энергетики  
Выходит с 2004 г.  
Периодичность – 20 выпусков в год.

Подпишитесь на ЭЛЕКТРОННУЮ ВЕРСИЮ и Вы будете иметь БОЛЕЕ ОПЕРАТИВНЫЙ доступ к нашим изданиям.

Заявку можно оформить в редакции:  
тел. (499) 235-47-88, 787-70-22,  
факс (499) 235-23-61,  
e-mail: [order@olawtek.ru](mailto:order@olawtek.ru)  
или на сайте <http://media.lawtek.ru/>

Подписка на печатную версию принимается по объединенному каталогу «Пресса России» ЗАО «АПР» и по каталогу «Газеты и Журналы» ОАО «Роспечать».

Сроки доставки – в соответствии с нормами почтовой связи.

РЕКЛАМА

