

## Impact Factor:

ISRA (India) = 6.317  
ISI (Dubai, UAE) = 1.582  
GIF (Australia) = 0.564  
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912  
ПИИЦ (Russia) = 3.939  
ESJI (KZ) = 8.771  
SJIF (Morocco) = 7.184

ICV (Poland) = 6.630  
PIF (India) = 1.940  
IBI (India) = 4.260  
OAJI (USA) = 0.350

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

## International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2024 Issue: 04 Volume: 132

Published: 26.04.2024 <http://T-Science.org>

Issue

Article



**E.S. Akhmetov**

Taraz Regional University named after Dulati  
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

**K. K. Shilibek**

Taraz Regional University named after Dulati  
Candidate of Technical Sciences, Associate Professor

**A. Akimzhan**

Taraz Regional University named after Dulati  
Student  
Kazakhstan

## SOME PROBLEMS OF LAND PROPERTY AND LAND RECORDING IN THE RK

**Abstract:** The article discusses the problems of transferring agricultural lands into private ownership, identifies the reasons and determines the main ways of transferring them into private ownership. The article also discusses in a staged form certain issues of the methodology and methodology for certification of agricultural land plots, defines and substantiates the object, principles of certification, methodological sequence of implementation, use of its results, and proposes a form of passport for a land plot.

**Key words:** land relations, land management; land legislation; distribution of land ownership; land use; certification of land plots.

**Language:** Russian

**Citation:** Akhmetov, E. S., Shilibek, K. K., & Akimzhan, A. (2024). Some problems of land property and land recording in the RK. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 04 (132), 248-252.

**Soi:** <http://s-o-i.org/1.1/TAS-04-132-28> **Doi:**  <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2024.04.132.28>

**Scopus ASCC:** 2200.

### НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ В РК

**Аннотация:** В статье рассматриваются проблемы передачи земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность, выявлены причины и определены основные пути перевода их в частную собственность. В статье также в постановочной форме рассмотрены отдельные вопросы методологии и методики паспортизации земельных участков сельскохозяйственного назначения, определены и обоснованы объект, принципы паспортизации, методическая последовательность осуществления, использование ее результатов, предлагается форма паспорта земельного участка.

**Ключевые слова:** земельные отношения, землеустройство; земельное законодательство; распространение земельной собственности; землепользование; паспортизация земельных участков.

#### Введение

Введение в стране частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения (2003г.) обусловило необходимость реализации этой важнейшей политической и социально - экономической задачи [1]. Осуществление

последней предполагает прежде всего разработку эффективного механизма распространения частной собственности на земли этой категории земельного фонда и формирование жизнеспособного земельного рынка с

## Impact Factor:

ISRA (India) = 6.317  
ISI (Dubai, UAE) = 1.582  
GIF (Australia) = 0.564  
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912  
ПИИЦ (Russia) = 3.939  
ESJI (KZ) = 8.771  
SJIF (Morocco) = 7.184

ICV (Poland) = 6.630  
PIF (India) = 1.940  
IBI (India) = 4.260  
OAJI (USA) = 0.350

превращением земли в товар с соответствующими признаками и свойствами.

Согласно аналитического отчета Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства регионального развития Республики Казахстан в частной собственности находится не более 1 % земель. Принимая во внимание то обстоятельство, что это в основном приусадебные участки, дачи и пр., находящиеся в частном владении населения, следует отметить насколько актуальна проблема передачи земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность. Понятно, что передача земель в частную собственность не является самоцелью. Она необходима, прежде всего, для обеспечения мотивации к бережному и рациональному использованию земли, как самого главного богатства любого общества. Основным условием этого является устранение обезлички, обретение землей рачительного хозяина. В известном смысле частная собственность не гарантирует эффективность использования земли в экономическом смысле, вместе с тем хозяйское отношение, а значит и сохранение ее как невосполнимого природного ресурса, ее производительных свойств как средства производства вероятно будет в определенной степени обеспечено.

К сожалению следует признать, что за двенадцать прошедших лет с того момента, как была узаконена частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения, существенных подвижек в этом направлении не произошло. Очевидно, что причина кроется не только в отсутствии финансовых средств у потенциального покупателя, каковыми по замыслу законодателей должны были бы стать сельские жители. На наш взгляд обязательным и необходимым условием распространения частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения являются во-первых, наличие финансовых возможностей у потенциального покупателя, каковыми действительно должны являться сельские жители. Наряду с этим ускорение данного процесса делает необходимым коренную переработку законодательной основы владения и пользования землей, так как последняя далеко не стимулирует приобретение земель с.х. назначения в частную собственность и даже, в определенной мере, препятствует этому. Наконец, важнейшим фактором ускорения этого процесса является преодоление морально-психологического барьера в сознании потенциальных хозяев, что обусловлено отсутствием доверия к Правительству страны [2,5].

Как важнейший природный ресурс и материальная ценность, а также как главный вид недвижимости, земля является объектом

общественных, в частности, земельных отношений. В этом качестве земля имеет ряд специфических особенностей, обуславливающих сложность разработки механизма распространения частной собственности, главным элементом которого является определение ее денежной стоимости как материальной ценности и как объекта недвижимости. В частности, земля не является результатом предшествующего труда и пространственно ограничена; обладает постоянством местоположения и не может быть заменена другими средствами производства; в широком смысле слова не подлежит воспроизводству, но при правильном использовании не теряет свои производительные свойства и даже приумножает их. Перечисленные особенности земли оказывают непосредственное влияние на величину оценочной стоимости и значительно усложняют процесс её оценки. Поскольку земля как недвижимость и товар проявляется только тогда, когда она в правовом отношении оформлена, что предполагает определение её конкретных границ, площади и местоположения, установлению её кадастровой стоимости должна предшествовать паспортизация земельных участков, являющаяся необходимым условием оценки земель с.х. назначения. Решение данной проблемы предполагает предварительное осмысление по крайней мере трех вопросов [3,4].

Первый из них связан с определением объекта паспортизации, т.е. что же подлежит паспортизации - землепользование или земельный участок в традиционном понимании этого термина. Второй с необходимостью выработки определенных общих методологических и методических подходов и принципов паспортизации земельных участков. Третий вопрос связан с разработкой формы паспорта и определением состав паспортных данных.

Выбор и обоснование объекта паспортизации следует рассматривать как задачу первостепенной важности и принципиального значения, т.к. сама оценка земли, методика её проведения и в целом механизм распространения частной собственности в решающей степени зависят от характера объекта паспортизации.

В соответствии с утвержденным и применяемым в настоящее время положением осуществляется паспортизация землевладений и землепользований, т.е. земельных участков сельскохозяйственного назначения физических и юридических лиц – крестьянских хозяйств, товариществ с ограниченной ответственностью и др. Вне зависимости от размеров составляется один паспорт на все землепользование или землевладение. Это, как показывает практика, обуславливает ряд недостатков в значительной

## Impact Factor:

ISRA (India) = 6.317  
ISI (Dubai, UAE) = 1.582  
GIF (Australia) = 0.564  
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912  
ПИИЦ (Russia) = 3.939  
ESJI (KZ) = 8.771  
SJIF (Morocco) = 7.184

ICV (Poland) = 6.630  
PIF (India) = 1.940  
IBI (India) = 4.260  
OAJI (USA) = 0.350

мере препятствующих распространению частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Не секрет, что подавляющая часть ныне функционирующих хозяйственных структур, прежде всего крестьянские хозяйства, не в состоянии единовременно выкупить, находящиеся в их пользовании, земли. Скорее всего это будет осуществляться поэтапно по мере высвобождения финансовых средств в рассрочку и на льготной основе, в течение 10 лет с 25% скидкой, как это предусмотрено законодательством. Выкуп земель по частям, потребует многократной переделки и оформления паспортов землепользований и землевладений, а значит дополнительных финансовых и материальных затрат. То же самое можно сказать относительно продажи владельцами земель находящихся в их частной собственности.

В этих условиях представляется целесообразным иметь паспорта на отдельные земельные участки потенциально возможные для купли - продажи. Причем эти участки должны представлять собой естественно обособленные природно-территориальные комплексы, саморегулирующиеся и самовосстанавливающиеся. В основу выделения таких земельных участков необходимо положить ландшафтно-экологические проекты внутрихозяйственного землеустройства. По существу они станут основными таксономическими единицами формирования как землепользований, так и экологически устойчивого и высокопродуктивного агроландшафта. Одновременно это даст возможность ведения более целенаправленного мониторинга и государственного контроля за состоянием и использованием земельных участков.

Информация, содержащаяся в паспортах таких участков может быть использована также и для других целей, например, планирования различных мероприятий по охране и улучшению земель, для целей территориальной организации и др.

На основе вышеизложенного следует заключить, что объектом паспортизации, должно стать не землепользование (землевладение) юридических и физических лиц в целом, а отдельный естественно обособленный земельный участок. Более того, такой паспорт должен составляться на все земельные участки, сельскохозяйственного назначения независимо от форм собственности, вида землепользования и подлежат ли они в настоящее время купле-продаже.

### Методика экспериментов.

Бассейны одинаковых порядков сущ Паспортизация земельных участков должна

проводиться на основе ряда общих правил, установок, с соблюдением определенных исходных принципов. В основу этих принципов, очевидно, необходимо положить требование, суть которого заключается в наиболее полном обеспечении практической полезности, многофункциональности, информативности и универсальности паспорта.

Исходя из данной методологической посылки, а также практической целесообразности представляется правомерным сформулировать следующие принципы паспортизации земельных участков:

- достоверность и полнота сведений, содержащихся в паспорте участка;
- максимальная информативность и в то же время лаконичность паспортных данных;
- многовекторность характера использования паспортных данных;
- унификация процедуры паспортизации на основе единой методики, паспортных данных и самой формы паспорта земельного участка.

В состав паспортных данных целесообразно включать показатели или их производные (например, коэффициенты, отражающие мелиоративное состояние, местоположение и др.), несущие объективную информацию о данном земельном участке, наиболее полно характеризующие производительную способность участка как средства производства и ценность как объекта недвижимости. Поскольку социальные и экономические параметры, правовые аспекты земельных отношений проявляются через технико-экономические показатели, к важнейшим характеристикам земельного участка следует отнести его размер, качество и местоположение, в решающей степени определяющие ценность земельного участка. Например, в зависимости от размещения относительно центров обслуживания или пунктов потребления сельскохозяйственных продуктов цена земельного участка может многократно различаться. Большое значение в условиях Республики Казахстан имеет инфраструктурное обустройство территории и технологическое местоположение земельного участка.

Наряду с этой информацией, содержащаяся в паспорте, должна также отражать экологическое состояние угодий.

Вместе с тем количество паспортных данных должно быть ограниченным и не включать объемные описания и характеристики. Информация должна быть лаконичной и легко воспринимаемой. Наряду с этим в состав паспортных данных целесообразно включать показатели, которые при необходимости без значительных затрат труда и времени подаются коррективке.

## Impact Factor:

ISRA (India) = 6.317  
ISI (Dubai, UAE) = 1.582  
GIF (Australia) = 0.564  
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912  
РИИЦ (Russia) = 3.939  
ESJI (KZ) = 8.771  
SJIF (Morocco) = 7.184

ICV (Poland) = 6.630  
PIF (India) = 1.940  
IBI (India) = 4.260  
OAJI (USA) = 0.350

Информация, содержащаяся в паспорте земельного участка, должна быть в максимальной степени достоверной и наиболее полно отражать фактическое состояние земельного участка, всесторонне характеризовать его правовое, экономическое и экологическое состояние, учитывать природные и социально - экономические особенности данной территории.

Под многовекторностью использования паспортных данных под-разумеется возможность использования их для самых различных целей. Это прежде всего:

- при купле-продаже, аренде и др. земельных участков (рыночных сделок с землей);
- в качестве основы для определения величины земельного налога (налогооблагаемой базы);
- ведения экологического мониторинга за состоянием земельного участка;
- государственного контроля за его использованием;
- использование, содержащихся в паспорте данных, для целей краткосрочного и долгосрочного планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов, проектирования мероприятий по улучшению и охране земель, внутрихозяйственной организации территории и др.

Состав паспортных данных земельного участка, сам процесс паспортизации должны быть унифицированы, а форма паспорта утверждена центральным уполномоченным органом, как это указано в 14 статье Земельного кодекса РК.

### Заключение.

Вне зависимости от размера и размещения земельного участка, его целевого назначения, форм собственности и хозяйствования, вида землепользования и др. форма паспорта и состав паспортных данных должен оставаться в целом

неизменным. Это позволит обеспечить системный подход к организации учета, регистрации, оценки, правового и экологического мониторинга, использования и охраны земельных ресурсов. Сама процедура паспортизации должна осуществляться на основе единой методики и быть обязательной к применению по всей территории республики в виде инструкции.

В самом общем виде паспортизация земельных участков возможна в следующей методической последовательности:

I. Подготовительные работы, включающие сбор, изучение и систематизацию планово-картографического и другого материала;

II. Выделение земельных участков, подлежащих паспортизации;

III. Установление паспортных данных и составление паспорта.

В целом при унифицированной форме паспорта состав паспортных данных для различных видов сельскохозяйственных угодий может быть незначительно изменен с учетом их особенностей. Причем показатели, по мере необходимости, (например, каждые 5 лет) могут корректироваться.

С целью сокращения объемных характеристик вместо некоторых показателей можно использовать коэффициенты, отражающие мелиоративное состояние земельного участка, его рельеф, местоположение относительно сервисных предприятий, пунктов сдачи сельскохозяйственных товаров и внутрихозяйственных производственных центров, инфраструктурное обустройство и др. Упомянутые коэффициенты указаны в 11 статье Земельного кодекса Республики Казахстан.

В заключение предлагается примерная форма паспорта земельного участка сельскохозяйственного использования.

Таблица 1.

№ п/п	Паспортные данные	Значение показателей		
		2015г.	2020г.	2025г.
1.	Форма собственности или вид землепользования			
2.	Площадь участка, га			
3.	Тип (подтип) почвы			
4.	Балл бонитета			
5.	Мелиоративное состояние земельного участка			
6.	Размещение относительно хозяйственного центра			
7.	Размещение относительно центров обслуживания и сдачи сельскохозяйственной продукции			

<b>Impact Factor:</b>	<b>ISRA (India) = 6.317</b>	<b>SIS (USA) = 0.912</b>	<b>ICV (Poland) = 6.630</b>
	<b>ISI (Dubai, UAE) = 1.582</b>	<b>РИИЦ (Russia) = 3.939</b>	<b>PIF (India) = 1.940</b>
	<b>GIF (Australia) = 0.564</b>	<b>ESJI (KZ) = 8.771</b>	<b>IBI (India) = 4.260</b>
	<b>JIF = 1.500</b>	<b>SJIF (Morocco) = 7.184</b>	<b>OAJI (USA) = 0.350</b>

8.	Обводненность (водообеспеченность)			
9.	Рельеф (уклон поверхности)			
10.	Базовая ставка, тыс.тг/га			
11.	Кадастровая стоимость земельного участка, тыс. тг			

## References:

- (2003). *Zemel'nyj kodeks Respubliki Kazahstan* - Almaty.
- Krykbaev Zh.K., Karbozov T.E. (2013). Theoretical base of certification of lands of agricultural designation. *SCIENCE REVIEW* - 2013. S. 31-34.
- Krykbaev Zh.K., Kononova W.N. (2014). Problem of the proliferation of private land ownership appointments in the republic of Kazakhstan and methodological basis of certification. *Mater. Mezhdunar. konf., Sofiya, Bolgariya* - 2014, S.173-176.
- Kyrykbaev ZH.K., Ahmetov E.S., ZHyparhan B.ZH. (2001). *ZHer katynastarynyң tarihy zhәne damu zandylyktary* - Almaty: Evero, 2014.- S. 96Korytnyj, L.M. Teoreticheskoe obosnovanie bassejnovoj koncepcii v prirodopol'zovanii / L.M. Korytnyj. *Ekologo-geograficheskie issledovaniya v rechnyh bassejnah.*- Voronezh, 2001.- S. 110-117.
- Rusinov, P.S. (2006). Geoekologicheskie aspekty izmeneniya struktury zemel'nyh resursov intensivno osvoennyh territorij ( Na primere sel'skohozyajstvennyh ugodij Semilukskogo rajona Voronezhskoj oblasti Rossijskoj Federacii)/ P.S. Rusinov, V.N. ZHerdev, S.D. Bepalov.- Voronezh: ISTOKI, 2006.- 132s.
- Liseckij, F.N. (2013). Bassejnovyj podhod k organizacii prirodopol'zovaniya v Belgorodskoj oblasti / F.N. Liseckij, A.V. Degtyar', A.G. Narozhnyaya. - Belgorod.: KONSTANTA, 2013.- 88s.
- Kuz'menko, YA.V. (2012). *Primenenie bassejnovoj koncepcii prirodopol'zovaniya dlya pochvovodoohrannogo obustrojstva agrolandshaftov* / YA.V. Kuz'menko, F.N. Liseckij, A.G. Narozhnyaya. *Izvestiya Samarskogo nauchnogo centra Rossijskoj akademii nauk.*- 2012.-№ 1(19).- S. 2432- 2435.
- LopyrevM.I., Ryabov E.I. (1989). *Zashchita zemel' ot erozii i ohrana prirody: Uchebnoe posobie*, Moscow: Agropromizdat, 1989.
- Geras'kin, M.M. (2006). *Agrolandshaftnoe zemleustrojstvo v respublike Mordoviya - osnova effektivnogo hozyajstvovaniya na zemle* / M.M. Geras'kin. . *Kadastrovyj vestnik* - 2006, №3, S.27-33.