

ТОО "ГеоДата Плюс"

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ

**по Проекту реконструкции международного транзитного
коридора Западная Европа – Западный Китай**

**г.Алматы
октябрь 2008г.**

СОДЕРЖАНИЕ

I	Вводная часть	
	1.1 Описание проекта	3
	1.2 Государственный земельный кадастр в Республики Казахстан как источник данных о земле и землепользователях	10
II	Документ по политике переселения	12
	2.1. Потенциальное воздействие	12
	2.2. Лица, чьи интересы будут затронуты	13
III	Законодательная база Казахстана	14
	3.1. Состав земель сельскохозяйственного назначения	14
	3.2. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства	15
	3.3. Оценка и компенсация за ущерб	18
IV	Практика приобретения земель	20
V	Политика принудительного изъятия земли/принципы переселения	22
VI	Критерии компенсации и предоставления права	23
	6.1. Планирование и принципы переселения	23
	6.2. Дополнительные меры	23
VII	Права и компенсации	25
	7.1. Реализация процесса переселения	29
	7.2. Механизмы разрешения споров и рассмотрения жалоб	29
VIII	Общественные слушания	30
IX	Мониторинг и оценка переселения	30
X	Образцы (типовые формы) документов	31
XI	Приложение	71
	Списки землепользователей	
	Материалы общественных слушаний	
	Отчеты по командировкам	

1.1. Описание проекта реконструкции международного транзитного коридора Западная Европа – Западный Китай

Президент и Правительство Республики Казахстан отдают главный приоритет реконструкции транзитного маршрута от китайской границы у Хоргоса до границы с Россией. Этот маршрут является основным звеном, связывающим страну с международным транзитным коридором из Китая в Европу, который часто называют «Новым Шелковым путем».

Всемирный банк (ВБ), Азиатский банк развития (АБР), Исламский банк развития (ИБР), Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР), а также другие международные финансовые институты (совместно именуемые МФИ) были приглашены принять участие в выполнении этой сложной задачи. Недавно были завершены два участка: от Актобе до Карабутак-Иргиза и от Алматы до кыргызской границы (478 км).

Правительство профинансирует строительство участка от Карабутака до границы Кызылординской области за счет бюджетных средств (215 км). ВБ, АБР, ИБР и ЕБРР готовятся принять участие в финансировании трех крупнейших участков:

Всемирный банк : Шымкент – Кызылорда - граница Актюбинской области (1,062 км);

АБР и ИБР: Жамбылская область - от кыргызской границы до границы Южно-Казахстанской области (480 км)

ЕБРР : по Алматинской области - от китайской границы до г.Алматы на концессионной основе (301 км) и по Актюбинской области от г.Актобе через Мартук до российской границы (102 км).

В инженерном плане реконструкция практически 2,000 км шоссе потребует:

- реконструкцию приблизительно 900 км двухполосного шоссе в пределах существующей полосы отвода,
- повышения технической категории приблизительно 660 км участков от двух полос до четырех полос,
- строительства объездных дорог вокруг густонаселенных районов.

Реконструкция большей части коридора будет довольно несложной, но на некоторых участках потребуются провести более сложные работы: от анализа грунта и новых полевых изысканий до подготовки технических проектов и экологических оценок, определения потребностей в выделении земель и переселении, консультаций с местными органами власти и заинтересованными сторонами для получения их поддержки, планирования и управления логистикой доставки рабочей силы, оборудования и материалов на многие удаленные участки.

Оценки стоимости нового четырехполосного шоссе, протяженности и расположения объездных дорог, а также масштабов переселения вдоль коридора очень различаются. В большинстве случаев оценки нового строительства и переселения резко снизились после начала обсуждений между МФИ и Комитетом автомобильных дорог, прежде всего, в результате полевых изысканий, связанных с подготовкой технико-экономических обоснований и проектных заданий. Кроме того, большая часть сложных проблем будет решена на этапе разработки окончательного варианта рабочего проекта.

Это означает, что первые инвестиции не будут иметь экологическую категорию «А» и не потребуют переселения или применения мер охранной политики для сохранения культурного наследия. Тем не менее, некоторые последующие участки могут иметь Категорию «А» и для проведения работ на них потребуются разработать полномасштабные экологические оценки и краткие планы переселения. Чтобы использовать общий подход к подготовке решения возможных проблем, МФИ обратились к Комитету автомобильных дорог с просьбой подготовить документы об основах политики — Документ по экологической политике и Документ по политике переселения.

Характеристика современного состояния территории вдоль новой автодороги

Протяженность автомобильного коридора «Западная Европа – Западный Китай» (отрезок финансируемый Всемирным Банком) на территории Кызылординской области составляет 810 км, включая обходы районных центров и административного центра области г.Кызылорда. В целом этот участок дороги относится ко второй технической категории, исключая отрезок длиной 226 км (Шымкент-Кызылорда) – к первой технической категории.

Протяженность автомобильного коридора «Западная Европа – Западный Китай» (отрезок финансируемый Всемирным Банком) на территории Южно-Казахстанской области составляет 294 км, включая обход областного центра г.Шымкент. Этот участок автодороги полностью относится к первой технической категории.

По информации поступившей от проектировщиков на 20 октября 2008 года, на проектируемых проектировщиками участках в Кызылординской и Южно-казахстанской областях присутствует 1822 землепользователей, из них: в частной собственности 1037; во временном возмездном долгосрочном землепользовании 473; в постоянном землепользовании 87; в общей совместной собственности 16, во временном безвозмездном землепользовании 2, требует уточнения данные по 207 землепользователям.



1240-1398 км, трассы М-32 Самара-Шымкент.

От границы Актюбинской и Кызылординской областей в направлении г.Шымкент (1240-1398 км) трасса проходит по пустынной местности, на отрезке 15-20 км асфальтовое покрытие дороги отсутствует.

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «Кустанайдорпроект». В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к II-ой технической категории. Новое строительство предполагает реконструкцию существующей 2-х полосной трассы М-32, без ее расширения. (фото 1) Исключением является новое строительство по маршруту обхода города Аральск с 1350 км по 1361 км. Участок строительства нового обхода проходит по пустынной местности, отсутствуют объекты, требующие сноса и территории, отведенные под частное землепользование. (См.приложение.1)



Фото 1

1398-1578 км, трассы М-32 Самара –Шымкент.

С 1398 километра, в направлении г.Шымкент, трасса проходит по пустынной местности, покрытие дороги асфальтовое.

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «КазНИИПИ Дортранс».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к II-ой технической категории. Новое строительство предполагает реконструкцию существующей 2-х полосной трассы М-32 без ее расширения.

Исключением является новое строительство по маршруту спрямления с 1470 км по 1476 км в районе г.Казалинск. Новый участок дороги проходит по пустынной местности, объекты, требующие сноса, отсутствуют.

На данной территории присутствуют 2 землепользователя, чьи интересы затрагиваются при строительстве автодороги. (См.приложение 1, Информация требует уточнения)

1578-1702 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

С 1578 километра трассы, в направлении г.Шымкент, трасса проходит по полупустынной местности, покрытие дороги асфальтовое

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «КаздорНИИ».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к II-ой технической категории. Проект предполагает реконструкцию существующей 2-х полосной трассы М-32 без ее расширения.

Исключением является новое строительство по обходу п. Жосалы. Новый участок дороги с 1634 км по 1649+500 км проходит по полупустынной местности (фото 2).

Информация о собственниках и землепользователях, чьи интересы могут быть затронуты при строительстве автодороги, уточняется проектировщиком. (см.приложение.1)



Фото 2

1702-1807 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «Инженерный центр Астана».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к II-ой технической категории. Предполагается реконструкция существующей 2-х полосной трассы М-32 без ее расширения.

Исключением является новое строительство по обходу п. Акжарма с 1741+800км по 1749+100км и обход п.Шаган с 1757км по 1767+200км.

Новый участок дороги проходит по полупустынной местности (фото 3). На территории присутствуют землепользователи, чьи интересы затрагиваются при строительстве автодороги. (См.приложение.1)



Фото 3

1807-1837 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает АО «Институт Геопроект».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории.

Проектом предполагается строительство обхода г.Кызылорды по новому маршруту с 1808 км по 1830 км. Данный участок автодороги является наиболее сложным. Кроме того, необходимо строительство 4-х мостовых переездов через реку Сырдарья и её протоки (фото 4). Информация о землепользователях приведена в приложении 1.



Фото 4

1837-1917 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект данного участка автодороги разрабатывает ТОО «КаздорНИИ».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории.

Проект предполагает реконструкцию существующей 2-х полосной трассы М-32, путем ее расширения до 4-х полосной.

Проектируемая дорога проходит по полупустынной местности (фото 5).

Информация о землепользователях уточняется проектировщиком. (См.приложение.1).



Фото 5

1917-1980 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «Каздопроект».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории. Предполагается реконструкция существующей 2-х полосной трассы М-32 путем ее расширения до 4-х полосной.

Исключением является новое строительство по обходу поселка Шиели с 1934+700км по 1945+500км. (фото 6).

Информация о землепользователях уточняется проектировщиком. (См.приложение.1).



Фото 6

1980-2057 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «КазНИиПИ Дортранс».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории. Новое строительство предполагает реконструкцию существующей 2-х полосной трассы М-32 путем ее расширения до 4-х полосной.

Исключением является новое строительство по обходу поселка Жанакорган с 1991 по 1999+500 км. Проектируемая дорога проходит по полупустынной местности (фото 7).

Информация о землепользователях уточняется проектировщиком. (См.приложение.1).



Фото 7

2057-2135 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает ТОО «Шымкент Каздорпроект».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории. Проект предполагает реконструкцию существующей 2-х полосной трассы М-32 путем ее расширения до 4-х полосной.

Обход г.Туркестан осуществляется по существующей объездной дороге с ее расширением с 2-х до 4-х полосной. (фото 8)



Фото 8

Исключением является новое строительство по новому маршруту обхода поселка Икан с 2123км по 2135км. Проектируемая дорога проходит по сельскохозяйственным территориям (пашни). (фото 9).

Информация о землепользователях приведена в приложении 1.



Фото 9

2135-2231 км, трассы М-32 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает АО «Институт Геопроект».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории. Предлагается реконструкция существующей 2-х полосной трассы М-32 путем ее расширения до 4-х полосной. (фото 10).

Информация о землепользователях приведена в приложении 1.



Фото 10

2231-2260 км трассы М-32, 2260-674 км км трассы М-39 Самара–Шымкент.

Проект этого участка автодороги разрабатывает АО «Казахстан Жолдары».

В соответствии с проектом этот отрезок дороги относится к I-ой технической категории. Проектом предлагается реконструкция существующей 2-х полосной трассы М-32 путем ее расширения до 4-х полосной и строительство обхода города Шымкент по новому маршруту севернее существующей объездной дороги с 2260 км трассы М-32 по 674 км трассы М-39. (фото 11)

Информация о землепользователях приведена в приложении 1.



Фото 11

1.2. Государственный земельный кадастр в Республики Казахстан как источник данных о земле и землепользователях

Казахстан – государство, свершившееся за 15 - летний период, развитие которого можно охарактеризовать как взрыв. Сейчас это независимое государство со своими законами, экономикой, корпорациями, акции которых уже появились на международных рынках. Подъем экономики в РК привел к такому же взрывному применению современных информационных технологий.

За последние семь лет ГИС превратилась в высокоэффективный инструмент для решения различных задач, стоящих перед государством, крупными компаниями, всем обществом.

Казахстан полностью подтвердил известный, проверенный мировым опытом тезис Президента ESRI о критически важном значении раннего применения ГИС в земельном кадастре. Базовые данные, которые предоставляет земельный кадастр, обеспечивает прекрасные возможности быстрого широкомасштабного внедрения ГИС в другие отрасли.

ГИС от ESRI использовались в Казахстане достаточно давно. И все же следует признать, что прорыв в использовании ArcGIS произошёл с момента принятия решения о разработке Автоматизированной информационной системы Государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) на этой программной платформе. Данный проект выполнялся Государственным научно-производственным центром земельных ресурсов и землеустройства Республики Казахстан (ГосНПЦзем) и Казахстанским центром ГИС.

Земельный кадастр использует ГИС, как основу для большой широкомасштабной, единой по всему государству АИС ГЗК - системе, к которой другие государства присматриваются как к образцу.

Первый вариант этой системы был запущен в 2002 году и состоял всего из двух подсистем: «Единый Государственный реестр земель» и «Земельный баланс». С каждым годом существования АИС ГЗК увеличивалось количество подсистем, а также проводилась модернизация ранее созданных. К концу 2006 года система состояла уже из 13 подсистем.

Подсистема « **Земельные платежи**» обеспечивает предоставление расчетов по платежам за землю, а также контроль за их поступлением. Основные функции, выполняемые подсистемой:

- расчет земельного налога;
- расчет арендной платы;
- расчет сметы по предоставляемым услугам;
- предоставление целого пакета отчетов, схем, диаграмм о фактах оплаты.

Подсистема **«Земельные конкурсы, платежи»** автоматизирует организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или прав аренды земельных участков.

Основные функции, выполняемые подсистемой:

- подготовка аукционов и конкурсов на земельные участки;
- проведение аукционов и конкурсов на земельные участки;
- оформление и исполнение сделок.

Подсистема **«Кадастровый документооборот»** автоматизирует выполнение всех задач документационного обеспечения управления в полном объеме. Основные функции, выполняемые подсистемой:

- регистрация документов;
- учет документов;
- поиск документов;
- хранение документов;
- контроль за исполнением документов.

С 2007 года начато внедрение новой системы по всей Республики Казахстан. Новые подсистемы разрабатываются уже только как библиотеки под новую структуру. В текущем году будут разработаны две новые подсистемы: **«Землеустроительное проектирование»** - подсистема предназначена для автоматизации процессов землеустроительного проектирования. **«Архив»** - подсистема предназначенная для хранения и чтения кадастровых дел и прочих документов, относящихся к земельному кадастру.

Государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков, иных необходимых сведений. В государственный земельный кадастр также включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Составной частью земельного кадастра является мелиоративный кадастр орошаемых земель, представляющий собой систему сведений о мелиоративном состоянии орошаемых земельных участков, оценке их качественных характеристик по природным и ирригационно-хозяйственным условиям, об учете их использования.

Организация ведения земельного кадастра в Республике Казахстан осуществляется центральным уполномоченным органом.

Государственный земельный кадастр Республики Казахстан (земельный кадастр республики, областей, районов (городов областного значения)) является составной частью государственной системы кадастров Республики Казахстан и ведется по единой системе на всей территории Республики Казахстан.

Государственный земельный кадастр Республики Казахстан ведется специализированными республиканскими государственными предприятиями ДГП «ГосНПЦзем», по отношению к которым центральный уполномоченный орган является органом государственного управления.

Формирование сведений государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных работ, почвенных, геоботанических обследований и изысканий, работ по мониторингу земель, количественного и качественного учета земель, составлением земельно-кадастрового дела на конкретный земельный участок, изготовлением земельно-кадастровых карт и правоудостоверяющего документа на земельный участок.

Данные государственного земельного кадастра являются основой при планировании использования и охраны земель, при проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, а также для формирования единого государственного реестра земель, ведения правового и других кадастров, определения размера платежей за землю, учета стоимости земельных участков в составе недвижимого имущества и стоимости земли в составе природных ресурсов.

Единицей учета и хранения данных государственного земельного кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

Сведения государственного земельного кадастра являются **государственным информационным ресурсом**. Сбор исходных данных об изымаемых землях и лицах, чьи права и интересы будут затронуты при реализации проекта реконструкции Коридора, предоставлены по официальным запросам из государственного земельного кадастра и являются абсолютно достоверными на момент их получения.

2. ДОКУМЕНТ ПО ПОЛИТИКЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

Документ по политике переселения выражает обязательство Правительства РК, позволяющее избежать отрицательных последствий для третьих лиц при инвестировании или снизить такие последствия с тем, чтобы гарантировать, что лица, чьи интересы будут затронуты, сохраняют или улучшат свое благосостояние после окончания проекта. Для выполнения данного обязательства Правительство РК будет единообразно применять свои собственные законодательные нормы и процедуры при приобретении земли и выплате компенсаций вдоль всего Коридора с незначительными дополнениями, согласованными с МФИ.

2.1. Потенциальное воздействие

Основными последствиями реконструкции станут утрата земли сельскохозяйственного и жилого назначения, домов, пастбищ, наземных сооружений, что потенциально скажется на доходах и благосостоянии людей, которые владеют или используют землю, ресурсы и сооружения. Некоторые потери будут временными, связанными с организацией и проведением строительства. Другие будут постоянными.

В зоне строительства транспортного Коридора возможны четыре основных сценария:

- реконструкция, укрепление и спрямление дорожного полотна, местами небольшое расширение проезжей части в пределах существующей полосы отвода;
- повышение категории дорог из двухполосных участков в четырехполосные в пределах существующей полосы отвода или за счет расширения полосы отвода;
- реконструкция существующего шоссе для уширения кривых, строительства объездных дорог или альтернативных спрямлений;
- строительство центров обслуживания.

Реконструкция. Приблизительно половина работ по реконструкции автодорог будет заключаться в их укреплении или небольшом расширении в пределах существующего дорожного полотна и полосы отвода, для чего не потребуется приобретать землю. Некоторые земельные участки будут использоваться временно во время строительства для хранения техники и материалов, а также организации и карьеров.

Стандартная практика в Казахстане заключается в том, чтобы включать предложения по размещению площадок для хранения техники и материалов и карьеров в окончательный проект. При этом выбор и временная аренда участков производится по усмотрению подрядчика. Обычно предпочтение отдается использованию государственных земель для обеих целей, для чего местные органы власти заключают договоры аренды/добычи с подрядчиками. Если подрядчик решит, что ему необходима частная земля для размещения площадок для хранения техники и материалов и карьеров, то он сможет получить ее на основании договора аренды/добычи между подрядчиком и частным землевладельцем. В таком случае в соответствии с взаимными договоренностями заключается соглашение, в котором должны быть учтены экологические стандарты в отношении устранения загрязнений, произошедших в результате строительных работ. Хотя в соответствии с Документом по политике переселения не требуется составлять План переселения, права, указанные в этом документе необходимо соблюдать.

Конверсия. Приблизительно 40 процентов Коридора, прилегающего к областным центрам, и на маршрутах с высокой интенсивностью движения будет реконструировано из двухполосного шоссе в четырехполосное. Если строительство производится в пределах существующей полосы отвода, то План переселения не будет применяться. Если при конверсии требуется выделение дополнительных земель для расширения полосы отвода или строительства транспортных развязок, Документ по политике переселения потребует подготовки Плана по Переселению, если будут затронуты частные земли. Окончательное решение по данному вопросу будет принято после окончания рабочего проекта.

Перетрассировка. В различных местах вдоль коридора будут построены новые объездные дороги с тем, чтобы уменьшить текущие и будущие неудобства в городских районах и населенных пунктах и обойти опасные участки неудобного ландшафта. В некоторых местах небольшая перетрассировка позволит устранить пробки и увеличить обзор, что повысит безопасность. Для перетрассировки потребуется приобрести государственные и/или частные земли для размещения шоссе и защищенной полосы отвода. В таких местах к частным землям, на которых будет производиться строительство, будет применяться Документ по политике переселения. При этом на основе окончательного варианта рабочего проекта, используемого в качестве источника исходных данных, будет разрабатываться План переселения для данного участка.

В некоторых местах для перетрассировки также потребуется снести жилые дома и другие здания, хотя, как ожидается, это потребует в минимальном объеме. Если будет затронута частная собственность, то потребуются провести дополнительные полевые изыскания при подготовке местного Плана переселения, как указано ниже.

Центры обслуживания. Их места размещения будут определены после окончания разработки рабочего проекта. Если объекты будут размещены на частных землях, то будет разработан Документ по политике переселения и План переселения.

Общие негативные последствия будут определены после окончания разработки рабочего проекта.

2.2. Лица, чьи интересы будут затронуты

Три группы лиц, чьи интересы будут затронуты, являются непосредственным предметом Документа по политике переселения:

- физические и юридические лица- собственники земли и сооружений, которые утратят свою собственность в связи с принудительным отчуждением для государственных нужд;
- физические и юридические лица, получающие доходы с арендованной земли (государственной или частной), которая будет приобретена в интересах общества или получающие доходы в основном от пользователей дороги;
- физические и юридические лица - собственники, которые передадут свою собственность во временное пользование на период строительства или позволят добывать материалы для строительства на своей земле, но доходы которых не будут затронуты.

3. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА КАЗАХСТАНА

Земельные отношения в Казахстане регулируются Земельным Кодексом с изменениями и дополнениями от 06.07.2007 (Закон РК от 12 января 2007 года № 222-III (введен в действие по истечении шести месяцев со дня его официального опубликования), которым установлены основания, условия и пределы возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельный участок и права землепользования, порядок осуществления прав и обязанностей собственников земельных участков и землепользователей; регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды; создание условий для равноправного развития всех форм хозяйствования; охрана прав на землю физических и юридических лиц и государства; создание и развитие рынка недвижимости; укрепление законности в области земельных отношений.

Земельное законодательство в Республике Казахстан основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из Земельного Кодекса и принимаемых в соответствии с ним нормативных правовых актов Республики Казахстан.

Отношения по использованию и охране недр, вод, атмосферного воздуха, лесов и иной растительности, животного мира, объектов окружающей среды, имеющих особую экологическую, научную и культурную ценность, особо охраняемых природных территорий регулируются специальным законодательством Республики Казахстан.

Осуществление субъектами земельных отношений, принадлежащих им прав, не должно наносить вред земле, как природному ресурсу и иным объектам окружающей среды, а также правам и законным интересам других лиц.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством Республики Казахстан, если иное не предусмотрено земельным, экологическим, лесным, водным законодательством Республики Казахстан, законодательством Республики Казахстан о недрах, о растительном и животном мире, особо охраняемых природных территориях.

Установленные законами права физических и юридических лиц не могут ограничиваться актами государственных органов.

Если международным договором (Земельный Кодекс РК, статья 7), ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в Земельном Кодексе, применяются правила указанного договора. Международные договоры, ратифицированные Республикой Казахстан, к земельным отношениям применяются непосредственно, кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание законодательного акта.

В Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность на землю. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком. Права государства, как собственника земли, осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией.

Право собственности на земельный участок возникает путем:

- предоставления права собственности;
- передачи права собственности;
- перехода права собственности в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).

Право собственности на земельный участок возникает на основе: актов государственных органов; гражданско-правовых сделок; иных оснований, предусмотренных законодательством Республики Казахстан. Земельные участки могут передаваться, продаваться или арендоваться частными лицами на срок до 49 лет.

3.1. Состав земель сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, мелиоративной сетью, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства, а также прочие угодья (солонцы, пески, такыры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий).

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в исключительных случаях.

К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

Пашня - земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары. К пашне не относятся земельные участки сенокосов и пастбищ, занятые посевами предварительных культур (в течение не более трех лет), распаханые с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посевы.

Залежь - земельный участок, который ранее находился в составе пашни и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар.

Многолетние насаждения - земельные участки, используемые под искусственно созданные древесные, кустарниковые многолетние насаждения, предназначенные для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции, а также для декоративного оформления территории.

Естественные сенокосы и пастбища - земельные участки, систематически используемые под сенокосение и для выпаса животных.

Сенокосы и пастбища коренного улучшения - участки сенокосов и пастбищ, на которых путем залужения создан новый травостой.

Обводненные пастбища - пастбища, на территории которых имеются водоисточники (озера, реки, пруды, копани, оросительные или обводнительные каналы, трубчатые или шахтные колодцы), способные обеспечить водой надлежащего качества соответствующее поголовье скота.

Сельскохозяйственные угодья могут быть орошаемые и неорошаемые.

К орошаемым сельскохозяйственным угодьям относятся земли, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива, имеющие постоянную или временную оросительную сеть, связанную с источником орошения, водные ресурсы которого обеспечивают полив этих земель стоком не ниже 75 процентов обеспеченности в оптимальные сроки по проектным или действующим нормативам оросительных норм при существующем коэффициенте полезного действия системы.

Землями лиманного орошения являются участки, на которых имеются водоудерживающие валы, водорегулирующие дамбы и другие гидротехнические сооружения, обеспечивающие задержание и перераспределение на площади этих участков талых вод и весенних паводков, а также вод, подаваемых из оросительных или обводнительных каналов для влагозарядки почв.

3.2. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства

При изъятии сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, размеры потерь устанавливаются в составе землеустроительного проекта (землеустроительного дела), который является основанием для принятия местным исполнительным органом решения о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

Размеры подлежащих возмещению потерь определяются исходя из нормативов, которые обеспечивают освоение новых земель или улучшение угодий до уровня производства

сельскохозяйственной продукции на них в объеме не менее получаемого на изымаемых угодьях или ранее получаемого до снижения их качества.

Нормативы возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

Потери возмещаются в полном объеме при изъятии сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные и нелесные угодья.

В случае нанесения плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств юридического или физического лица, которому предоставляется земельный участок, потери возмещаются с зачетом сумм, затрачиваемых на восстановление угодий, в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

Размеры потерь согласовываются с лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного участка, и оформляются актом, который утверждается решением местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок.

Размеры потерь, вызванных ухудшением качества земель, определяются в процентах от нормативов пропорционально снижению качества угодий (по кадастровой оценке земель) в случаях, не связанных с переводом их из одного вида в другой.

В случае перевода одних видов угодий в другие в связи с ухудшением их качества размер потерь определяется по разнице нормативов для соответствующих видов угодий.

Компенсация потерь, причиненных ухудшением качества земель в результате воздействия, вызванного деятельностью организаций и граждан, производится в судебном порядке по иску уполномоченного органа области района (города областного значения) по месту нахождения земельного участка.

В целях создания условий для развития, строительства и реконструкции объектов автомобильного транспорта может осуществляться резервирование земель в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан о транспорте.

Если земля находится в частной собственности, то государство может потребовать ее возврата только для конкретных целей, включая строительство дорог, и только после выплаты владельцу компенсации за утраченную собственность и другие потери. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Земельный участок в исключительных случаях может быть принудительно отчужден для государственных нужд по решению суда при невозможности иного способа удовлетворения этих нужд и при условии равноценного возмещения имущества. Принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка, предоставленного во временное землепользование, если предоставленное право не выкуплено у государства землепользователем, осуществляется без выкупа права землепользования. Землепользователям возмещаются убытки в полном объеме, а также по их желанию может быть предоставлен другой земельный участок.

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 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 негосударственных юридических лиц Республики Казахстан могут находиться земельные участки, предоставленные 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.

Предоставление права частной собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения осуществляется на платной основе.

Граждане и негосударственные юридические лица, заинтересованные в предоставлении права частной собственности на земельный участок для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения, могут:

- 1) приобрести право частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка;
- 2) приобрести право частной собственности на земельный участок по льготной цене, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости.

При этом размер льготной цены на земельные участки по административно-территориальным единицам устанавливается Правительством Республики Казахстан. В этом случае, собственник имеет право на совершение любых видов сделок с земельным участком, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, по истечении срока ограничения на совершение сделок с земельным участком, приобретенным по льготной цене, который составляет два года за каждые десять процентов снижения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка. Данное ограничение не распространяется на сдачу земельного участка в залог.

Выплата сумм государству при приобретении земельных участков по льготной цене может производиться в рассрочку до десяти лет по письменному заявлению лица, приобретающего право частной собственности на земельный участок.

Лицам, получившим земельные участки в рассрочку, запрещается совершать сделки (продажа, передача в аренду или безвозмездное пользование, передача в качестве вклада или взноса в уставные капиталы хозяйствующих субъектов) до полной оплаты выкупной цены земельного участка. Право на совершение сделок с земельным участком, проданным в рассрочку по льготной цене, допускается по истечении срока ограничения на совершение сделок с земельным участком, исчисляемого с момента полной оплаты его выкупной цены государству.

Передача в залог земельного участка указанными лицами допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от его выкупной цены. При этом предмет залога может быть только та часть земельного участка, за который оплачена выкупная цена.

Дорожное строительство является одним из нескольких оснований для принудительного отчуждения, в том числе путем выкупа земли, находящейся в частной собственности или прекращения долгосрочных договоров аренды (ЗК РК, статья 84.). Если земля используется по договору аренды, землепользователям возмещаются убытки в полном объеме, а также по их желанию может быть предоставлен другой земельный участок. Хотя наличие равноценной земли для предоставления в обмен на изымаемый участок различается от района к району.

Земельный участок в исключительных случаях может быть принудительно отчужден для государственных нужд по решению суда при невозможности иного способа удовлетворения этих нужд и при условии равноценного возмещения имущества.

Принудительное отчуждение земельных участков для государственных нужд у собственников и негосударственных землепользователей, если право землепользования ими выкуплено, осуществляется в порядке выкупа.

Собственник земельного участка или негосударственный землепользователь должен быть не позднее чем за год до предстоящего выкупа такого участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение о выкупе, если собственник или землепользователь не согласятся освободить землю раньше (ЗК РК, статья 85).

Собственник или негосударственный землепользователь земельного участка, при принудительном отчуждении для государственных нужд, с момента получения уведомления о принятии решения о выкупе до достижения соглашения о цене или принятия судом решения о выкупе такого участка может осуществлять принадлежащее ему право на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование данного участка в соответствии с его целевым назначением. При этом собственник земельного участка или

негосударственный землепользователь несет риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий (строений, сооружений) на таком земельном участке в указанный период.

Если собственник земельного участка или негосударственный землепользователь после принудительного отчуждения для государственных нужд части земельного участка не может использовать по прежнему целевому назначению оставшуюся часть, то выкупается весь земельный участок (ЗК РК, статья 86).

3.3. Оценка и компенсация за ущерб.

Цена за земельный участок, выкупаемый при принудительном отчуждении для государственных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником земельного участка или негосударственным землепользователем.

Цена за земельный участок сельскохозяйственного назначения (без учета убытков), приобретенный собственником земельного участка у государства по льготной цене и выкупаемый при принудительном отчуждении для государственных нужд, определяется в размере суммы, уплаченной государству.

При неполной оплате суммы за земельный участок (без учета убытков), проданный государством в рассрочку, и выкупе его при принудительном отчуждении для государственных нужд цена выкупаемого земельного участка определяется в размере выплаченной государству сумм.

При определении цены за выкупаемый земельный участок при принудительном отчуждении для государственных нужд в нее включаются рыночная стоимость земельного участка или прав на него и находящегося на нем недвижимого имущества на момент прекращения права собственности или землепользования, а также все убытки в полном объеме, причиненные собственнику земельного участка или негосударственному землепользователю в связи с принудительным отчуждением земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности.

По соглашению с собственником земельного участка или негосударственным землепользователем ему может быть предоставлен взамен земельного участка, выкупаемого при принудительном отчуждении для государственных нужд, другой земельный участок с зачетом стоимости предоставляемого земельного участка или права на него в стоимость выкупаемого земельного участка или права на него в рыночной стоимости на момент прекращения права собственности или землепользования.

В случаях, когда принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок или право на него должны были быть выкуплены у государства, но выкуп не был произведен, рыночная стоимость земельного участка в цену не включается, по соглашению с негосударственным землепользователем ему может быть предоставлен взамен другой равноценный земельный участок. (См. условия в Приложении 1). (ЗК РК, статья 87).

Если собственник или негосударственный землепользователь не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для государственных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о цене за выкупаемый земельный участок или других условиях выкупа, местный исполнительный орган, принявший решение о выкупе, может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка. Такой иск может быть предъявлен по истечении года, но не позднее двух лет с момента направления собственнику или негосударственному землепользователю участка уведомления. Собственник земельного участка или негосударственный землепользователь вправе оспорить в суде решение местного исполнительного органа о выкупе у него земельного участка (права землепользования). (ЗК РК, статья 88).

Основание: Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства об изъятии земельных участков для государственных надобностей»

Изъятие земельного участка у государственного землепользователя для государственных нужд производится на основании одностороннего решения исполнительного органа, осуществляющего изъятие.

Такое решение может быть обжаловано в вышестоящий орган либо в судебном порядке. Подача жалобы приостанавливает исполнение решения об изъятии. (ЗК РК, статья 89). В случае разногласий земля не может быть изъята до принятия судебного решения, которым устанавливаются конкретные уровни компенсации и потерь (ЗК РК, статья 166.п.7).

Компенсация должна быть выплачена собственнику или землепользователю до того, как изъятие земли будет оформлено управлением земельных отношений и зарегистрировано соответствующим Комитетом регистрационной службы Министерства юстиции РК. После этого могут быть начаты работы на земле.

При определении размера компенсации в нее включаются:

- 1) рыночная стоимость земельного участка или права землепользования;
- 2) рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения;
- 3) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции;
- 4) все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка на момент прекращения права собственности или землепользования, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;
- 5) упущенная выгода.

Определение убытков, причиненных собственникам или землепользователям при изъятии земельного участка, а также размер их компенсации устанавливаются соглашением сторон.

При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, природоохранных, противоэрозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки могут определяться исходя из стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ.

Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (например: нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и другие), могут определяться суммой единовременных затрат на проектно-изыскательские работы, строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, очистку дна водохранилищ, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

При определении убытков (затрат), необходимых для восстановления ухудшенного качества земель, могут включаться затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель.

Если затрагиваются домовладения, то также применяется статья 15 Закон РК «О жилищных отношениях». Если дом сносится для государственных надобностей, то его владелец может по выбору получить новое жилище или компенсацию в соответствии с рыночной стоимостью дома. Собственник, который решит принять вариант замены, может выбрать дом из перечня имеющихся домов. Если стоимость выбранного дома окажется выше рыночной стоимости сносимого здания, то обмен может быть произведен и разница в их стоимости с собственника не

взимается, а если стоимость выбранного дома окажется ниже рыночной стоимости сносимого здания, то собственнику будет выплачена разница в их стоимости. Разногласия относительно оценки решаются в судебном порядке.

Правовые основы изъятия земли и выплаты компенсации собственникам и землепользователям определены дополнениями в Земельный Кодекс РК и другие законодательные акты Законом РК от 06.07.07 г. № 279-III. Кроме того, принято *Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства об изъятии земельных участков для государственных надобностей»*.

В связи с этим, было отменено Постановление Правительства РК № 403 «Об утверждении Положения о порядке изъятия и выкупа земельных участков для государственных надобностей (8 апреля 1996 года). Постановление прекратило свое действие в феврале 2005 года. В частности, ввиду отсутствия единой методики определения «рыночной стоимости» интерпретируется независимыми оценщиками по-разному, которые, как считается, занижают действительную стоимость. Группы разработчиков окончательного варианта технического проекта часто поручают профессиональным оценщикам подготовку оценки по изъятию земли, но при этом возникает вопрос относительно степени учета местных условий в их оценках. Следовательно, проблемы являются не редким явлением.

Именно поэтому в соответствии с действующим законодательством о государственных закупках и услугах Управления по земельным отношениям областных акиматов, проводят конкурсы по определению независимого оценщика, имеющего государственную лицензию на оценочную деятельность, который определяет (уточняет) выкупную цену земельного участка для государственных нужд на основании натуральных обследований, произведенных на момент заключения договора выкупа. Такая практика обеспечивает все условия для определения справедливой цены, значительно сокращает время ведения переговоров с собственниками и землепользователями по достижению взаимного соглашения о размере компенсации.

4. ПРАКТИКА ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Технико-экономическое обоснование инвестиций включает предлагаемое дорожное полотно и оценки площади земли, которую необходимо приобрести в постоянное пользование, площади земли, необходимой для временного развертывания, площадок для хранения техники и материалов, строительных площадок и карьеров, а также количества зданий, которые необходимо снести, смету расходов на приобретение, аренду и рекультивацию поврежденных строительством земель.

Документ направляется в областные и районные органы для рассмотрения и подготовки комментариев. Затем Документ направляется в Астану для рассмотрения и подготовки комментариев органами республиканского уровня.

Тем временем районные администрации издаются постановления, определяющие зоны, затрагиваемые в результате изменений дорожного полотна и определяющие землю, подлежащую изъятию.

На этой стадии, областной департамент Комитета автомобильных дорог направляет запрос в областное Управление земельных отношений о приостановлении сделок с землей в районах, в которых предполагается приобрести землю, например, для объездных дорог, чтобы предотвратить спекуляцию.

В это же время собственники земли получают уведомления об изъятии их земли. Такие уведомления уже направлялись собственникам вдоль всего Коридора в конце 2007 года, за год до завершения окончательного варианта технического проекта, с целью подготовки к быстрой реализации, как только окончательный проект будет утвержден.

Окончательный вариант технического проекта готовится интерактивным способом, с включением результатов обширных полевых изысканий и постоянных консультаций с представителями местных органов власти, в частности, районного уровня.

Процесс подготовки проекта обычно начинается с проведения встречи всех соответственных должностных лиц областных территориальных органов – сельского хозяйства, земельных ресурсов, регистрации, коммунальных услуг, общественных работ, и других – для информирования таких лиц о предполагаемой реконструкции дорожного полотна и о том, что запрошенная информация будет учтена в окончательном проекте.

Окончательный вариант технического проекта включает подробные карты индивидуальных землевладений, которые будут затронуты, полные кадастровые данные о собственности и расчеты компенсации потерь и приобретения.

Проектные компании заключают субконтракты на приобретение специализированных услуг для подготовки окончательного варианта проекта, включающего проведение работ по оценке собственности оценщиками, имеющими соответствующие государственные лицензии.

Как только проект дорожного полотна будет согласован с должностными лицами местных администраций, проектная команда приобретает кадастровые карты и данные о собственности и обращается в районный акимат с просьбой собрать собственников для обсуждения процесса приобретения земли.

Затем данные передаются оценщикам собственности, имеющим государственную лицензию, которые должны определить рыночную стоимость собственности для приобретения и договориться с собственниками о цене компенсации.

Хотя уже создан прецедент по оценке собственности, находящейся в городских населенных пунктах, оценка сельской собственности довольно новый процесс, такие сделки не являются распространенными во многих регионах.

Для определения стоимости сельской собственности, оценщик принимает в расчет качество почвы, ее продуктивность, зеленые насаждения, другие производственные характеристики в дополнение к сделкам, связанным с приобретением земли за последнее время, если есть такие примеры. Оценщики договариваются с каждым собственником и по возможности подписывают соглашения. Если стороны не приходят к согласию, Дорожным Комитетом может инициироваться судебный иск по истечении одного года с момента направления уведомления. Как только акиматом утверждается окончательный проект дорожного полотна, Дорожный Комитет начинает процесс приобретения или изъятия земли. При обращении Комитета и собственника в суд, суд выносит решение, включающее сумму компенсации, подлежащую выплате собственнику. Заключение суда, как было высказано, носят беспристрастный характер, в пользу либо государства, либо собственника, индивидуально в каждом случае. Доступ к земле может быть получен по выплате компенсации собственнику и передаче права собственности на нее.

В окончательном варианте технического проекта указаны возможные места размещения вахтовых поселков, площадок для хранения техники и материалов, карьеров и других объектов, которые будут использоваться временно в период строительства. Подрядчики могут использовать эту информацию для оценки затрат и необходимой логистики, но они не обязаны использовать рекомендованные участки.

Контракты на проведение строительных работ будут содержать положение о том, что подрядчики отвечают за приобретение во временное пользование и восстановление всех земель, необходимых для размещения вне полосы отвода вахтовых поселков, офисов, карьеров, участков для хранения материалов, участков для переработки материалов и подъездных дорог. Подрядчики будут выбирать земельные участки, которые им необходимы, и будут отвечать за заключение договоров с землевладельцами об использовании их земель и извлечении материалов.

Если подрядчику не удастся достичь соглашения с землевладельцем, то подрядчик должен выбрать альтернативный участок и провести переговоры о заключении другого соглашения.

Никакие земли не должны занимать временно для целей строительства без согласия собственников.

Предполагается, что подрядчики предпочтут арендовать государственные земли, а не частную собственность, но выбор остается за ними.

В любом случае, договоренности должны быть закреплены в письменном соглашении между подрядчиком и собственником, а земли должны быть возвращены в свое первоначальное состояние после завершения работ.

5. ПОЛИТИКА ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЛИ/ПРИНЦИПЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

Правительство РК согласилось применять следующие принципы в приобретении частной земли и переселении домохозяйств для инвестирования в Коридор, отражающие принципы, внесенные МФИ в свою политику переселения. Принципы применимы в случае временных или постоянных последствий для домохозяйств, вытекающие из утраты земли, зданий или других материальных средств, изменения землепользования или бизнеса, ограничения использования земли, жилых домов или коммерческих предприятий. Принципы применимы к «людям, чьи интересы затрагиваются» в результате приобретения земли или переселения для государственных нужд.

Политика основывается на целом ряде принципов, которые следует соблюдать при проектировании и осуществлении инвестиций:

- избежание или минимизация приобретения земли и переселения;
- лица, интересы которых затрагиваются, имеют право на полную компенсацию стоимости утраченной собственности, доходов и бизнеса, включая временные потери или последствия без учета амортизации;
- компенсации должны позволять лицам, интересы которых затрагиваются, восстановить прежние доходы и уровень жизни к концу проекта;
- с лицами, интересы которых затрагиваются, необходимо проводить консультации и привлекать их к планированию переселения;
- лица, интересы которых затрагиваются, должны быть полностью проинформированы относительно вариантов компенсации;
- предоставление другого земельного участка является предпочтительным видом компенсации за утраченные сельскохозяйственные земли, если равноценная земля есть в наличии, и если только лицо, интересы которого затрагиваются, не предпочтет денежную компенсацию;
- затраты на передачу собственности (покупка или обмен) не взимаются или покрываются инвестором, включая налоги, сборы, документацию и обращение в суд;
- будут выплачиваться равные компенсации как женщинам, так и мужчинам;
- отсутствие формального права собственности или соглашения о пользовании не должно мешать лицам, интересы которых затрагиваются, пользоваться всеми правами или помощью, необходимыми для достижения целей политики;
- переселенные лица получают подъемные и суточные;
- особое внимание следует уделять домохозяйствам, возглавляемым женщинами и другими социально незащищенными лицами, и оказывать им соответствующую помощь с тем, чтобы их жизненный уровень сохранился или повысился;
- приобретение земли и переселение проводятся в рамках проекта и полностью финансируются;
- компенсации будут полностью выплачены прежде, чем на земле можно будет начать строительные работы или снос.

6. КРИТЕРИИ КОМПЕНСАЦИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВА

6.1. Планирование и проведение переселения

Основное постоянное воздействие проекта будет происходить в местах строительства объездных дорог. Большая часть земли будет приобретена именно в этих местах. Ожидается, что снос зданий в основном будет производиться в местах строительства объездных дорог, особенно в их начале и конце. Может потребоваться дополнительный снос в местах перетрассировки, проводимой с целью повышения безопасности дорожного и улучшения обзора.

Как только окончательный вариант технического проекта будет завершен и принят на районном и областном уровне, он передается в Комитет автомобильных дорог для окончательного рассмотрения и утверждения. Если требуется приобретение земли, Комитет обсуждает такие детали со специалистом из соответствующего МФИ; их совместными усилиями согласовывается и готовится масштаб Плана приобретения земли и переселения. Специалист по вопросам переселения из команды реализации проекта подготовит План и направит его в МФИ на утверждение до начала строительства. Географический охват Плана будет зависеть от района и степени воздействия. В большинстве случаев ожидается, что План будет охватывать районы, относящиеся к «Проекту» МФИ или выделяемого «Транша», или районы, включенные в контракт.

Независимо от географического охвата Плана подготовка будет включать следующие шаги:

- перепись лиц, интересы которых затрагиваются, чтобы определить текущий уровень их жизни и оценить ожидаемое воздействие;
- социальная оценка населенных пунктов, которые будут затронуты объездными дорогами и основными работами по реконструкции;
- местные консультации, проводимые для привлечения лиц, интересы которых затрагиваются, к разработке Плана;
- опубликование плана в местах реализации проекта для получения комментариев (соответствующие издания, место и язык);
- представление окончательного варианта плана и сметных затрат в соответствующим МФИ на согласование перед одобрением финансирования.

Сложность Плана будет зависеть от типа и степени воздействия, а также количества охваченных Планом лиц, интересы которых затрагиваются. Например, одним из общих индикаторов существенного воздействия является утрата более 10 процентов земли, которая составляет главный источник доходов домохозяйства. Последствия утраты полосы земли шириной 100 метров для прокладки дороги будут существенными для небольших землевладений и менее существенными для крупных. Данные переписи лиц, интересы которых затрагиваются, будут определять объем и специфику Плана.

6.2. Дополнительные меры

В отношении приобретения земли и собственности для государственных надобностей положения земельного и жилищного кодексов Казахстана по многим параметрам сходны с политикой переселения МФИ. Однако ввиду отсутствия стандартных инструкций и процедур их практическая реализация может отличаться. Необходимо принять три меры для обеспечения большей последовательности при реализации и согласованности с Политикой МФИ.

Во-первых, необходимо более четко определиться с самовольным использованием земель. В Земельном кодексе не предусмотрено право лиц, самовольно пользующихся землей, на компенсацию за утрату доступа к землям, которые они используют неофициально, но в нем однозначно не сказано, что таким лицам компенсация не положена. По-видимому, в существующем Коридоре самовольное использование земель имеет очень небольшие масштабы за исключением временных киосков вокруг некоторых перекрестков. Техничко-экономическое обоснование определило строения, подлежащие сносу или их перемещению, собственникам были направлены уведомления в конце 2007 года. В окончательных вариантах технического проекта будет указано количество и места размещения незаконных строений и землепользования, лица,

чьи интересы будут затронуты, будут вызваны в акимат для обсуждения процедур и прав. В большинстве случаев Департамент Комитета автомобильных дорог считают, что временные сооружения будут перемещены из полосы отвода за собственный счет владельцев. В тех случаях, когда незаконное использование земли заключается в выращивании сельскохозяйственных культур, пользователям будет разрешено собрать урожай и предлагаться возможность арендовать альтернативные земли. Эти и другие соответствующие положения будут включены в Планы переселения.

Во-вторых, лица, интересы которых затрагиваются, должны быть проинформированы о процедурах приобретения (изъятия) земли, а также о своих правах и вариантах этого процесса. Руководство проекта будет играть важную роль в процессе общественного информирования, подготовив и распространив две брошюры, в которых описывается процесс и разъясняются права и обязанности, нормы компенсации, графики выплат и варианты разрешения споров. Одна брошюра будет предназначена для лиц, земля и другая собственность которых будут изъяты для государственных надобностей навсегда. А в другой брошюре, предназначенной для подрядчиков и землевладельцев, будет описываться порядок временного использования земли для устройства карьеров, участков для хранения техники и материалов, вахтовых поселков и т.д. Обе брошюры будут подготовлены на двух языках – на казахском и русском — и распространяться вдоль всего коридора в зданиях государственных органов, в частности в сельских акиматах и комитетах по управлению земельными отношениями и Комитете регистрационной службы.

В-третьих, Земельным Кодексом предусматривается вариант обмена земли или зданий на равноценный участок или здания вместо компенсации. В некоторых районах может и не быть в наличии альтернативной земли. Однако, всем лицам, чьи интересы будут затронуты, будет предоставлена информация о вариантах компенсации. Там, где есть равноценная земля для обмена, все должностные лица, участвующие в процессе приобретения земли, будут проинструктированы предлагать всем лицам, интересы которых затрагиваются, вариант обмена земли и зданий вместо денежной компенсации, если они предпочтут этот вариант. Как только будут завершены окончательные варианты технического проекта или будет создан офис Управления проектом (независимо от того, что произойдет сначала), сотрудники проекта проведут вводные семинары в каждой области. Цель семинаров заключается в том, чтобы знакомить должностных лиц областного и районного уровней, участвующих в мероприятиях переселения, с концепциями и практикой Планирования переселения и лучшей практикой, соответствующей политике переселения МФИ.

Порядок предоставления земельных участков, не связанных со строительством, вместо денежной компенсации, если лица, чьи интересы будут затронуты, предпочтут этот вариант:

1. На основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность или землепользование, уполномоченный орган области, района (города областного значения) (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами. Предложения о возможности использования земельного участка предоставляются в Земельную комиссию для рассмотрения и подготовки заключения.

Предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами областей, районов (городов областного значения), акимами городов районного значения, поселков, аулов (сел), аульных (сельских) округов в пределах их компетенции, установленной Земельным Кодексом РК..

2. На основании заключения комиссии подготавливаются землеустроительный проект и проект решения местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

7. ПРАВА И КОМПЕНСАЦИИ

По состоянию на 30 октября 2008 года зона воздействия не может быть определена и описана ввиду отсутствия в полном объеме информации по землепользователям, подвергшихся воздействию с целью формирования Планов переселения на участках в разрезе административных районов (см. Приложение 1).

После принятия дизайнерами окончательных решений по проекту, работа по формированию программы и детальных планов переселения будет продолжена.

На данном этапе описаны общие положения плана переселения лиц, на которых будет оказано воздействие.

В сводной таблице (см. Приложение) представлена информация о количестве землепользователей, подвергающихся воздействию в результате изъятия для государственных нужд проектируемого транзитного коридора «Западная Европа – Западный Китай» на участке от 1240 км по 2260 км М-32, а так же обход города Шымкента.

Обработка данных, предоставленных компаниями-проектировщиками, показала, что по состоянию на 30 октября составляет 1822 землепользователя в том числе: 1037 участков находится в частной собственности, во временном возмездном долгосрочном землепользовании находится 473 участка, в постоянном землепользовании 87 участков, в общей совместной собственности 16 участков, в временном безвозмездном землепользовании 2 участка, остальные 207 участка требуют уточнения.

Компаний, проектирующие участки от 1398 км до 2057 км трассы М-32 предоставили не полную информацию (гр.9 Примечание), а именно: нет кадастровых номеров, нет сведений о правоустанавливающих документах, нет сведений о виде права, нет сведений о площади участка, нет сведений о площади изымаемого участка.

После получения всех данных от проектировщиков по землепользователям будет представлен полный анализ данных по собственникам и землепользователям, имеющим государственную регистрацию.

Компенсации и права должны гарантировать лицам, интересы которых затрагиваются, сохранение или повышение уровня их жизни после окончания проекта.

В следующей таблице представлены потери, оценки и мероприятия по компенсации, которые будут выполняться.

Таблица 1: Документ по правам и компенсациям

Собственность	Описание	Лица, интересы которых затрагиваются	Права на компенсацию
Постоянная утрата			
Пахотные земли	Все утраченные земли независимо от серьезности воздействия	Собственник (все виды возникновения частной собственности)	<ul style="list-style-type: none"> • В качестве компенсации предоставляются земельные участки, стоимость и продуктивность которых равна стоимости и продуктивности утраченных участков; или • Денежная компенсация за изъятые земли по стоимости возмещения (рыночной стоимости) без какого-либо удержания налогов, оплаты сделки, регистрации или передачи; и • Если оставшаяся часть участка слишком маленькая для использования, то приобретается весь участок и предоставляется компенсация или предлагается обмен. • Возмещение частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; • Возмещение частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка за минусом залоговой суммы; • Возмещение частной собственности на земельный участок по льготной цене, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости в размере выплаченной суммы; • Возмещение частной собственности на земельный участок по льготной цене в рассрочку платежа, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости в размере выплаченной суммы.
		Арендатор (краткосрочная аренда)	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, рыночная стоимость брутто-урожая (среднего за три года); возобновление арендного договора на альтернативном участке.
		Арендатор (долгосрочная аренда)	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, рыночная стоимость брутто-урожая (среднего за три года); возобновление арендного договора на альтернативном участке или выплата права аренды в размере платежа государству.
		Издольщик	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, рыночная стоимость доли утраченного урожая
		Сельскохозяйственный рабочий	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, равная заработку в денежном и натуральном выражении до конца сельскохозяйственного года

		Самовольные пользователи	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, равная рыночной стоимости утраченного урожая
	Серьезные последствия — утрата более 10 % дохода	Собственник, арендатор	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, равная рыночной стоимости урожая за два года
		Издольщик	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, равная двойной рыночной цене доли утраченного урожая
Жилая и коммерческая земля		Собственник	<ul style="list-style-type: none"> • Земельная компенсация в виде участка сопоставимого с утраченным по стоимости, или • Денежная компенсация за изымаемую землю по полной стоимости возмещения без уплаты налогов, регистрационных сборов и сборов за оформление передачи
		Съемщик, арендатор	<ul style="list-style-type: none"> • Пособие за 1-3 месяца
		Самовольный пользователь	<ul style="list-style-type: none"> • Бесплатный или арендованный участок на государственной земле или пособие на самостоятельное переселение
Дома, здания и сооружения		Владельцы капитальных строений	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление другого дома в обмен; если стоимость предоставляемого дома ниже, то выдается денежная компенсация за разницу; или • Денежная компенсация по ставке замещения за изымаемые сооружения и другую недвижимость на основе стоимости материалов, строительства и рабочей силы, без учета стоимости повторно используемых материалов, амортизации и сборов за передачу имущества. Стоимость утраченных подключений к водопроводу и другим коммунальным услугам включается в компенсацию.
		Владельцы временных сооружений (киоски, ларьки)	<ul style="list-style-type: none"> • Утвержденное место для переноса
Урожай	Утраченный урожай	Все лица, интересы которых затрагиваются, включая самовольных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация за урожай по полным рыночным ценам за один год брутто урожая - выплачивается владельцам и арендаторам на основе их договора о долевой аренде.
Деревья	Утраченные деревья	Все лица, интересы которых затрагиваются, включая самовольных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> • Денежная компенсация, отражающая возмещение доходов Экономическая стоимость деревьев в соответствии с категорией возраста и оценочной рыночной ценой брутто дохода за один год, умноженной на количество лет, необходимых для достижения деревом подобной продуктивности, плюс покупная цена саженцев и исходных материалов.
Бизнес и работа	Временная или постоянная утрата бизнеса	Все лица, интересы которых затрагиваются, включая	<ul style="list-style-type: none"> • Собственник: при постоянной утрате выплачивается денежная компенсация, равная доходу за один год; при временной утрате выплачивается денежная

	или работы	самовольных пользователей	компенсация за период потери дохода. Компенсация рассчитывается на основе налоговой декларации или официальной минимальной заработной платы. <ul style="list-style-type: none"> Собственник: выплачивается пособие за утраченную заработную плату за период вынужденного перерыва в работе сроком до 3 месяцев.
Переселение	Транспортные расходы и расходы на питание	Все лица, интересы которых затрагиваются при переселении	<ul style="list-style-type: none"> Пособие, достаточное для покрытия транспортных расходов и расходов на питание за один месяц в связи с переселением.
Съемщики домов		Съемщики с арендными договорами	<ul style="list-style-type: none"> Арендная плата за три месяца по преобладающему рыночному курсу и помощь в поиске альтернативного жилья
Собственность общины			<ul style="list-style-type: none"> Восстановление или замена поврежденных сооружений и приведение их в состояние, в котором они находились до реализации проекта
Социально незащищенные группы населения		Лица, интересы которых затрагиваются и которые нуждаются в специальной поддержке, чтобы воспользоваться благами проекта	<ul style="list-style-type: none"> Специальные программы предоставления дополнительных компенсаций, пособий на адаптацию и другие инициативы, основанные на результатах социальной оценки и переписи лиц, интересы которых затрагиваются
Временная утрата			
Земли, используемые для производства строительных работ	Согласуется в ходе переговоров между собственником и подрядчиком	Собственник (частный или государственный)	<ul style="list-style-type: none"> Подрядчик выплачивает денежную компенсацию по местным коммерческим ставкам арендной платы за период использования. Земля подлежит восстановлению в первоначальное состояние в конце периода аренды. Применяются меры экологической охранной политики.
Земли для устройства карьеров	Согласуется в ходе переговоров между собственником и подрядчиком	Собственник (частный или государственный)	<ul style="list-style-type: none"> Подрядчик выплачивает денежную компенсацию за аренду и материалы по рыночным ценам. Земля подлежит восстановлению в первоначальное состояние в конце периода аренды. Применяются меры экологической охранной политики.
Сельскохозяйственные угодья	Согласуется в ходе переговоров между собственником и подрядчиком	Собственник (частный или государственный)	Потери возмещаются в полном объеме с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные и лесные угодья.
Все земли	Согласуется в ходе	Собственник (частный или	Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании

	переговоров между собственником и подрядчиком	государственный	земли могут определяться суммой единовременных затрат
--	---	-----------------	---

7.1. Реализация процесса переселения

Руководство проекта будет отвечать за применение Документа по политике переселения, включая подготовку и контроль за проведением переписи населения, подлежащего переселению, социальной оценки, подготовки Планов переселения в сотрудничестве с местными органами и при участии лиц, интересы которых затрагиваются, мониторинга выполнения Планов и оценки воздействия.

Планы будут реализовываться, главным образом, должностными лицами районного уровня при поддержке областных акиматов, подрядчиков, проводящих строительные работы, и должностных лиц органов местного самоуправления (при наличии). Оценка и выплата компенсаций будут проводиться под руководством районных комиссий, создаваемых для этих целей, в которые войдут сотрудники районных акиматов и должностные лица, представляющие различные органы, такие как органы в сфере сельского хозяйства, лесного хозяйства, автомобильных дорог, управления земельных отношений и регистрации прав.

Для целей установления права на получение компенсаций будет применяться последняя дата занятия участка в любом месте, которой станет день принятия окончательного варианта технического проекта. Лица, которые займут изымаемые участки после той даты, не будут иметь права на получение компенсаций.

7.2. Механизмы разрешения споров и рассмотрения жалоб

Эффективные процедуры разрешения споров могут значительно снизить обеспокоенность людей, которую они испытывают при принудительном изъятии собственности, особенно домов.

В процессе приобретения земли неизбежны жалобы относительно оценки, выплат, поддержки и обустройства на новом месте.

В ходе строительства как лица, интересы которых затрагиваются, так и другие лица могут иметь жалобы в отношении создания помех движению автотранспорта, шума, вторжения на территорию и других проблем. Все жалобы, относящиеся к проекту, будут рассматриваться при помощи механизмов разрешения споров, связанных с переселением, которые имеют общепринятую структуру и будут описаны в информационных брошюрах по проекту и представлены на плакатах, вывешенных в местных офисах:

- Лица, интересы которых затрагиваются, будут подавать свои жалобы главе местного органа самоуправления, который будет регистрировать жалобы и пытаться их удовлетворить. Если жалоба не будет удовлетворена в течение одной недели, она будет передана на районный уровень.
- Назначенное должностное лицо районной администрации, получив жалобу, регистрирует ее и пытается удовлетворить. Если в течение двух недель жалоба не будет удовлетворена, то она будет передана на областной уровень.
- Назначенное должностное лицо областной администрации получает жалобу и пытается удовлетворить ее. Если в течение двух недель жалоба не будет удовлетворена, то она будет передана руководству проекта для удовлетворения в приоритетном порядке.

Эта процедура будет отличаться от стандартной практики тем, что каждое из назначенных должностных лиц в районных и областных исполнительных органах или органах самоуправления (при наличии) будет обязано регистрировать жалобы и отслеживать их статус, ежемесячно докладывая руководству проекта. Отчеты и процесс разрешения споров будут отслеживаться группой внешнего мониторинга и оценки, а также руководством проекта.

Кроме того, лица, которые считают, что их жалобам не уделяется достаточное внимание, могут обратиться к руководству проекта. Сотрудник по мониторингу и оценке подтверждает получение и регистрирует такие жалобы. Он будет изыскивать возможность для удовлетворения жалобы, еженедельно информируя истца о ходе рассмотрения его жалобы. Должностные лица любого уровня, которые получают жалобы, требующие немедленного решения, также при необходимости могут направлять их руководству проекта.

8. ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ

Общественные слушания по проекту были проведены в соответствии с порядком организации и проведения общественных слушаний, утвержденным Приказом Министра охраны окружающей среды Республики Казахстан от 7 мая 2007 года N 135-п.

Программа и протоколы общественных слушаний (гг. Кызылорда, Туркестан) приведены в Приложении.)

Для проведения общественных слушаний были подготовлены графические материалы (планшеты) с трассой прохождения транспортного коридора, раздаточный материал (буклет с информацией о Проекте, Памятка для собственников и землепользователей по вопросам изъятия земельных участков для государственных нужд, дана информация в СМИ о Проекте и о месте проведения общественных слушаний по проекту) (см. Приложение)

Кроме того, было проведено анкетирование населения, проживающего на территориях, прилегающих к проектируемой дороге (См. Приложение).

9. МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

Мероприятия переселения подлежат внутреннему и внешнему мониторингу. Мониторинг реализации будет проводиться уполномоченным органом (предприятием) районного акимата, который будет ежемесячно докладывать руководству проекта. За работой будет наблюдать специалист по переселению из группы управления проектом.

Руководство проекта привлечет внешнее мониторинговое агентство, возможно, то же самое учреждение, которое проводит перепись и социальную оценку, для проведения раз в полгода независимой оценки процесса и результатов переселения, которые будут обсуждаться с руководством проекта и использоваться для подготовки ежегодного доклада по мониторингу и оценке, представляемого МФИ. Внешняя организация, проводящая мониторинг, определит, соблюдаются ли условия плана переселения при реализации, восстановлены ли источники доходов лиц, интересы которых были затронуты, и наступили ли какие-либо незапланированные или непредвиденные последствия переселения.

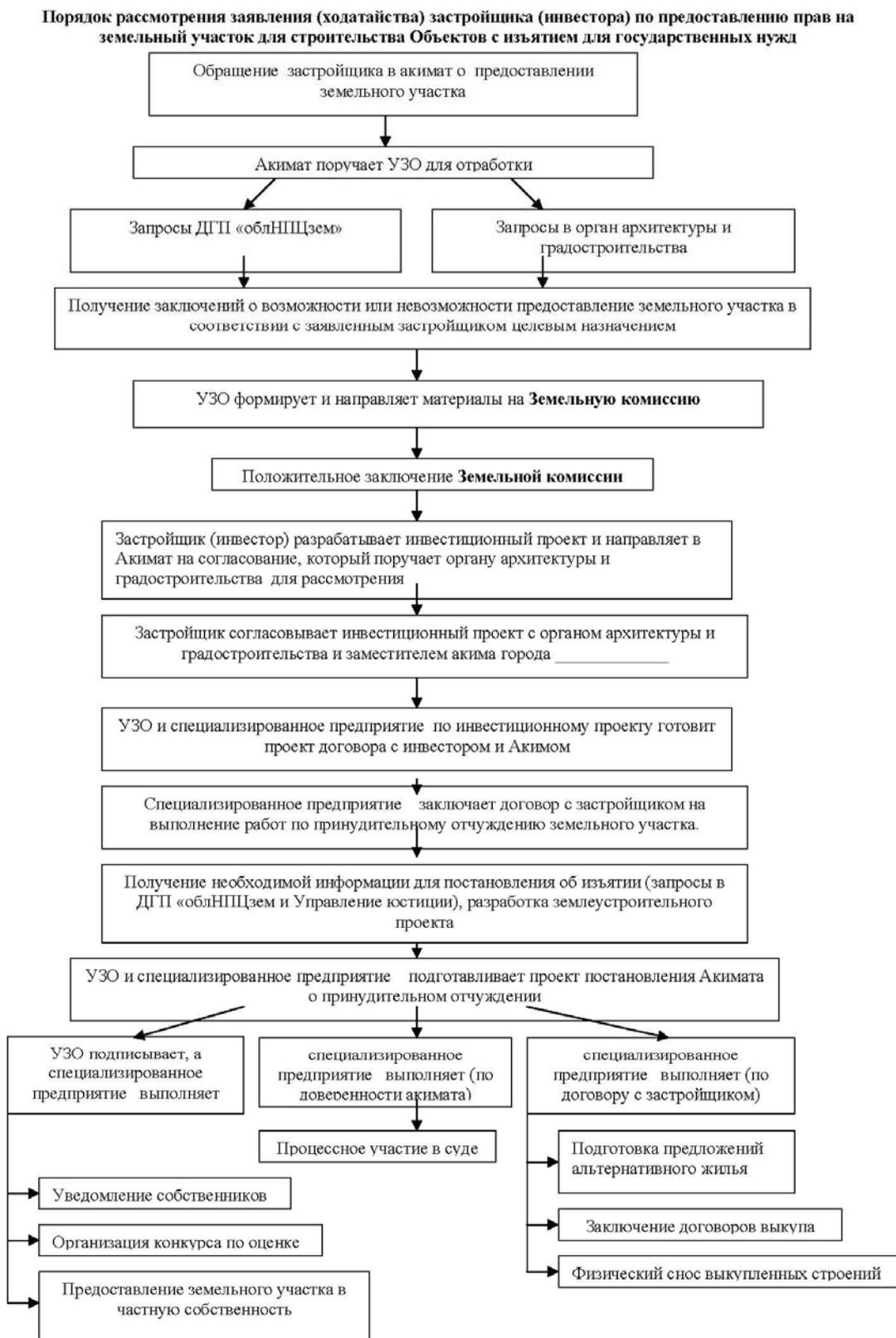
Конкретные индикаторы мониторинга включают:

- информационная кампания и консультации с лицами, интересы которых затрагиваются;
- статус приобретения земли и выплаты компенсаций;
- выбор и распределение земельных участков, предоставляемых в обмен на изъятие;
- компенсации за изъятые сооружения и другую собственность;
- переселение лиц, интересы которых затрагиваются;
- выплаты за утраченные доходы;
- статус мероприятий по восстановлению источников дополнительных доходов;
- достижение целей восстановления источников доходов.

Затраты на проведение мероприятий административного контроля, мониторинга и оценки будут включены в бюджет проекта и отражены в бюджете Плана переселения.

10. ОБРАЗЦЫ (ТИПОВЫЕ ФОРМЫ) ДОКУМЕНТОВ

Порядок рассмотрения заявления (ходатайства) застройщика (инвестора) по предоставлению прав на земельный участок для строительства Объектов с изъятием для государственных нужд



О порядке прохождения разрешительных процедур при принятии акиматом постановлений о предоставлении прав на земельные участки

§ 1 Предоставление прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в собственность (землепользование) физических и юридических лиц, имеющих право на приобретение земельных участков в частную собственность (землепользование), осуществляется:

- бесплатно (безвозмездно) в случаях, предусмотренных Земельным кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан;

- на возмездной основе без проведения торгов;

на возмездной основе с проведением торгов.

При проведении торгов по продаже прав на земельные участки участка или права аренды земельного участка могут быть предусмотрены следующие условия передачи земельного участка:

1) строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (за исключением случаев, предусмотренных законодательством);

2) соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;

3) благоустройство территории общего пользования.

Указанные условия сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу.

Практическая реализация данной процедуры включает следующие процессы.

Физическое или юридическое лицо в **Заявлении (ходатайстве)** указывает: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры, местоположение, испрашиваемое право пользования земельным участком с указанием реквизитов (адрес, телефон) заявителя.

1. По поручению Акимата Управление земельных отношений в срок не более двух рабочих дней регистрирует заявление (ходатайство) заинтересованного лица и направляет копию ходатайства в ДГП «ГосНПЦзем» для получения в установленном порядке информации о наличии либо отсутствии собственников (землепользователей) на испрашиваемом земельном участке, а также других субъектов земельных правоотношений.

2. ДГП "ГосНПЦзем" (по согласованию) в течение семи рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение двух рабочих дней) в установленном порядке представляет в Управление земельных отношений сведения о наличии либо отсутствии собственников (землепользователей) на испрашиваемом земельном участке, а также других субъектов земельных правоотношений.

ДГП "ГосНПЦзем" также передает ситуационную схему местоположения испрашиваемого земельного участка из автоматизированной информационной систем Государственного земельного кадастра.

Передаваемые материалы заверяются подписью первого руководителя ДГП "ГосНПЦзем".

3. Управление земельных отношений в течение двух рабочих дней направляет за подписью первого руководителя в Управление архитектуры и градостроительства копию ходатайства заинтересованного лица и всех материалов, полученных из ДГП "ГосНПЦзем", для определения возможности удовлетворения заявленного ходатайства (предварительного выбора земельного участка).

4. Управление архитектуры и градостроительства в срок не более семи рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение двух рабочих дней) представляет в Управление земельных отношений с подписью первого руководителя Управление архитектуры и градостроительства заключение о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению.

К заключению прилагаются материалы с подписью первого руководителя, заверенные печатью Управления архитектуры и градостроительства (опорный план с градостроительными регламентами, ограничениями, красными линиями, координатами земельного участка) необходимые документы для предоставления права на земельный участок.

5. Управление земельных отношений в срок не более семи рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение двух рабочих дней) готовит заключение и вносит материалы по земельному участку на Земельную комиссию для рассмотрения.

6. Земельная комиссия в срок не более пяти рабочих дней дает заключение о возможности либо не возможности предоставления заявленного права на земельный участок. Решение Земельной комиссии оформляется в виде заключения.

7. Управление земельных отношений в срок не более семи рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение двух рабочих дней), при положительном заключении Земельной комиссии, передает копии материалов Заявителю для составления землеустроительного проекта.

В случае отрицательного заключения в срок не более двух дней Управление по земельным отношениям готовит проект постановления акимата с мотивированным отказом и представляет на рассмотрение Акимата (копия постановления акимата об отказе в предоставлении права на земельный участок и вручается заявителю в семидневный срок после принятия решения).

8. Для выполнения землеустроительного проекта заявитель самостоятельно определяет организацию, имеющую соответствующую лицензию на производство данного вида работ. В составе проекта уточняется местоположение, площадь представляемого земельного участка, его границы, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

Разработанный в установленном порядке землеустроительный проект Заявитель представляет в Управление по земельным отношениям для утверждения и дальнейшего оформления права на земельный участок.

9. Управление земельных отношений, в срок не более десяти рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение трех рабочих дней), готовит проект постановления акимата о предоставлении соответствующего права на землю с определением делимости (неделимости) земельного участка и вносит его для рассмотрения в акимат.

Проект постановления Акимата согласовывается заместителем акима города Алматы, курирующим вопросы архитектуры, градостроительства и земельных отношений, юридическим отделом аппарата акима, органом архитектуры.

10. Акимат, в срок не более двадцати рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение четырех рабочих дней) принимает постановление, 5 экземпляров постановления акимата (заверенных копий) с материалами направляет в орган по земельным отношениям.

11. Управление земельных отношений в срок не более семи рабочих дней с момента принятия постановления Акимата заключает договор купли-продажи или договор временного землепользования и вместе с экземпляром постановления вручает его Заявителю и представляет их в ДГП "ГосНПЦзем".

12. ДГП "АлматыгорНПЦзем" в течение тридцати дней в установленном порядке формирует материалы для составления земельно-кадастрового дела, включая материалы установления границ земельного участка на местности, готовит идентификационный документ на земельный участок и направляет в Управление земельных отношений для его подписания вместе с земельно-кадастровым делом.

13. Управление земельных отношений, в срок не более пяти рабочих дней, регистрирует подписанный идентификационный документ и вручает его Заявителю под роспись в журнале регистрации, после проведения им оплаты за земельный участок, возмещения потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства (в случае предоставления сельскохозяйственных угодий или земель лесного фонда), подтвержденный налоговым органом, а земельно-кадастровое дело передает ДГП "ГосНПЦзем" для ввода в автоматизированную систему государственного земельного кадастра и архивирования.

14. Государственная регистрация права на земельный участок в регистрирующем органе производится в установленном законодательством порядке.

§2. Порядок прохождения разрешительных процедур при принятии акиматом постановлений о предоставлении прав на земельные участки для строительства объектов, когда на территории, выбранной под размещение объекта строительства, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации

1. Процедура рассмотрения заявления (ходатайства) лица, заинтересованного в предоставлении соответствующего права на земельный участок для строительства Объекта, когда на территории, выбранной под его размещение, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации, далее по тексту - застройщика (инвестора), осуществляется в порядке, перечисленном выше.

2. Застройщик (инвестор), намеревающийся реализовать инвестиционный проект по строительству Объекта, обеспечивающий государственные интересы и достижение общественно значимых целей, когда на территории, выбранной под его размещение, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации, и имеющий положительное заключение Земельной комиссии, обращается в Акимат с ходатайством о согласовании инвестиционного проекта.

3. Управления архитектуры и градостроительства по поручению акимата инвестиционный проект рассматривается в течение пяти рабочих дней со дня поступления.

4. При несоответствии инвестиционного проекта Генеральному плану или другой градостроительной документации, регламентам, либо недостаточности представленных в нем сведений для принятия решения о согласовании, Управление архитектуры и градостроительства возвращает материалы проекта инвестору с указанием причин возврата.

5. Управления архитектуры и градостроительства в случае соответствия инвестиционного проекта Генеральному плану и регламентам, согласовав его на титульном листе, направляет материалы проекта в акимат.

6. При обеспечении реализацией инвестиционного проекта государственных интересов и достижении общественно значимых целей, заместитель акима, курирующий вопросы архитектуры, градостроительства и земельных отношений, согласовывает инвестиционный проект.

7. При согласовании инвестиционного проекта акиматом, по поручению акимата, Управление по земельным отношениям подготавливает проект договора Акимата с застройщиком (инвестором) о реализации инвестиционного проекта путем принудительного отчуждения, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных нужд, и направляет его в акимат.

8. После подписания договора с акиматом, застройщик (инвестор) заключает договор со специализированным предприятием о выполнении работ по принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных нужд.

9. После заключения застройщиком (инвестором) договора со специализированным предприятием, орган по земельным отношениям, силами специализированного предприятия, обеспечивает разработку землеустроительного проекта, проводит обследование земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, составляет акт обследования, осуществляет сбор и подготовку материалов и подготавливает проект постановления акимата о принудительном отчуждении, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд у собственников (землепользователей) и вносит его в акимат.

Проект постановления акимата согласовывается заместителем акима, курирующим вопросы архитектуры градостроительства и земельных отношений, юридическим отделом аппарата акима, органом архитектуры, специализированным предприятием.

В проекте постановления указывается:

наименование юридического или физического лица, которому предоставляется право на землю;

целевое назначение земельного участка;

площадь земельного участка;

вид права на землю, обременения, сервитуты;

фамилию, имя, отчество (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица, у которого производится изъятие, принудительное отчуждение для государственных нужд, в

том числе путем выкупа, земельных участков с указанием их размеров;
прочие условия.

10. Акимат в срок не более пяти рабочих дней принимает постановление, все экземпляры постановления Акимата с материалами направляет в Управление по земельным отношениям.

11. На основании постановления Акимата Управление земельных отношений, силами специализированного предприятия (Алматыжер), в установленные законодательством сроки, осуществляет комплекс необходимых мероприятий по принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества.

12. После уведомления собственников (негосударственных землепользователей) о предстоящем принудительном отчуждении, в том числе путем выкупа, производится оценка земельных участков и находящегося на них недвижимого имущества.

13. Определение оценщика, который будет производить оценку земельных участков и находящегося на них недвижимого имущества, принудительно отчуждаемых, в том числе путем выкупа, для государственных нужд, осуществляется путем открытого конкурса, проводимого органом по земельным отношениям.

Цена за принудительно отчуждаемый, в том числе путем выкупа, для государственных нужд земельный участок определяется в соответствии с законодательством.

14. Если собственник или негосударственный землепользователь не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для государственных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о цене за выкупаемый земельный участок или других условиях выкупа, Акимат в установленном законом порядке может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка. Представительство в суде осуществляется уполномоченными лицами.

15. На основании договора выкупа земельного участка или решения суда специализированное предприятие регистрирует в регистрирующем органе прекращение права собственности на земельный участок и находящееся на нем имущество.

16. Снос находящегося на земельном участке недвижимого имущества производится на основании договора выкупа земельного участка после оплаты за земельный участок или на основании вступившего в силу решения суда.

17. Выполнение работ по сносу недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, осуществляется за счет средств застройщика (инвестора) специализированным предприятием либо застройщиком (инвестором) самостоятельно, на основании ордера, выданного органом госархстройконтроля.

18. О произведенном сносе находящегося на земельном участке недвижимого имущества составляется акт, подписываемый представителями застройщика (инвестора), специализированного предприятия, Акиматом района и органом госархстройконтроля.

19. Акимат может предоставить земельный участок иному лицу, подавшему заявление на получение земельного участка, в случаях, если застройщик (инвестор):

- отказался от предоставленного ему для строительства Объекта земельного участка;
- не заключил в течение одного месяца после заключения договора с Акиматом договор со специализированным предприятием;
- не выполняет обязательства, предусмотренные договорами с Акиматом и специализированным предприятием, в части выполнения мероприятий по освобождению предоставленного земельного участка от прав третьих лиц (в том числе ненадлежащее финансирование) более двух месяцев

При этом предыдущему застройщику (инвестору) возмещаются понесенные им затраты по финансированию выплаченной Акиматом при принудительном отчуждении (выкупе) собственникам (негосударственным землепользователям) компенсации.

20. После регистрации в установленном законодательством порядке, факта сноса находящегося на предоставленном застройщику (инвестору) земельном участке недвижимого имущества, процедура предоставления и оформления прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 19-23 настоящих Правил.

§3. Порядок прохождения разрешительных процедур при принятии Акиматом постановлений об изменении целевого назначения земельного участка

1. Лицо, заинтересованное в изменении целевого назначения земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, постоянного землепользования, праве временного (безвозмездного) возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования, обращается с письменным заявлением (ходатайством) в Акимат с приложением необходимых документов.

2. В ходатайстве об изменении целевого назначения земельного участка указывается: испрашиваемое целевое назначение, соответствующее право на земельный участок, его местоположение и размеры с указанием реквизитов (адрес, телефон) заявителя.

3. По поручению Акимата, Управление земельных отношений в срок не более двух рабочих дней регистрирует ходатайство и направляет его в Управление архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о возможности изменения целевого назначения земельного участка в соответствии с Генеральным планом, его территориальным зонированием с учетом существующих градостроительных регламентов.

4. Управление архитектуры и градостроительства в срок не более семи рабочих дней направляет в Управление земельных отношений заключение: о возможном изменении целевого назначения участка либо мотивированный отказ в изменении целевого назначения участка.

5. Управление земельных отношений в срок не более семи рабочих дней подготавливает заключение и вносит материалы по земельному участку на Земельную комиссию для рассмотрения.

6. Земельная комиссия дает заключение на предмет изменения целевого назначения земельного участка с предоставлением на него соответствующего права или об отказе.

7. Управление земельных отношений, при положительном заключении Земельной комиссии, в срок не более пяти рабочих дней готовит проект постановления акимата об изменении целевого назначения земельного участка с предоставлением соответствующего на него права, а в случае отрицательного заключения, готовит проект постановления акимата с мотивированным отказом. Копия постановления акимата об отказе в удовлетворении заявленного ходатайства вручается заявителю в семидневный срок после его принятия.

8. Управление земельных отношений, в срок не более трех рабочих дней, вносит проект постановления акимата об изменении целевого назначения земельного участка с предоставлением соответствующего на него права в акимат.

Проект постановления акимата согласовывается заместителем акима города Алматы, курирующим вопросы архитектуры градостроительства и земельных отношений, юридическим отделом аппарата акима .

9. Акимат, в срок не более пяти рабочих дней, принимает постановление Акимата, подписывает вышеуказанные договоры и направляет в орган по земельным отношениям.

10. Управление земельных отношений, в срок не более пяти рабочих дней, с момента принятия постановления Акимата, заключает договор купли-продажи земельного участка в случае выплаты в доход бюджета суммы, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, предусмотренной законодательством Республики Казахстан для изменения целевого назначения, или о предоставлении соответствующего права на земельный участок и вместе с экземпляром постановления акимата вручает его Заявителю и представляет их в ДГП "ГосНПЦзем" для внесения соответствующих изменений в земельно-кадастровое дело.

11. ДГП "ГосНПЦзем" в установленном порядке формирует материалы для земельно-кадастрового дела, готовит в установленном порядке идентификационный документ на земельный участок и направляет его в орган по земельным отношениям для подписания вместе с земельно-кадастровым делом.

12. Управление земельных отношений, в срок не более двух рабочих дней регистрирует подписанный идентификационный документ и вручает его Заявителю под роспись в журнале регистрации.

Признание делимости земельного участка

Лицо, заинтересованное в делимости земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, постоянного землепользования, праве временного (безвозмездного) возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования, обращается с письменным заявлением (ходатайством) в Управление земельных отношений с приложением необходимых документов.

В ходатайстве о делимости земельного участка указывается: испрашиваемое целевое назначение, соответствующее право на земельный участок, его местоположение и размеры с указанием реквизитов (адрес, телефон) заявителя, схема деления.

Управление земельных отношений в срок не более двух рабочих дней регистрирует ходатайство и направляет его в ДГП "ГосНПЦзем" для получения в установленном порядке информации о наличии либо отсутствии собственников (землепользователей) на испрашиваемом земельном участке, а также координат земельного участка, затем направляет в Управление земельных отношений для подготовки заключения о возможности деления земельного участка в соответствии с Генеральным планом, его территориальным зонированием с учетом существующих градостроительных регламентов.

Управление архитектуры и градостроительства в срок не более семи рабочих дней направляет в орган по земельным отношениям заключение: о возможном делении участка либо мотивированный отказ в делении участка.

Управление земельных отношений в срок не более семи рабочих дней подготавливает заключение и вносит материалы по земельному участку на Технический совет, на основании Решения которого, дается заключение о делимости участка.

Формы типовых договоров

Утверждена:
Агентством Республики Казахстан
по управлению земельными ресурсами
от _____ 200_ г. № _____

Форма

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

купли-продажи земельного участка или права аренды земельного участка

Город (поселок, село) _____ № _____ от «__» _____ 200_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____
(наименование уполномоченного органа

_____ по земельным отношениям)

в лице _____
(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____

_____ (Ф.И.О. гражданина, наименование юридического или физического лица)

в лице _____
(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Продавец продает, а Покупатель приобретает находящийся в государственной собственности земельный участок или право аренды земельного участка на основании решения _____

(наименование _____ местного _____ исполнительного органа, _____ дата и №)

2. Сведения о земельном участке:

кадастровый номер _____;

местоположение _____;

площадь _____ га, из них: сельскохозяйственных угодий _____ га,

в том числе _____

(виды и площади сельскохозяйственных угодий)

целевое назначение _____.

3. Ограничения по совершению сделок с земельным участком при выкупе земельного участка в рассрочку, а также по льготной цене _____

4. Срок предоставления права аренды земельного участка _____ лет.

2. Цена земельного участка или права аренды земельного участка

1. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определенная в установленном порядке (акт определения кадастровой (оценочной) земельного участка от «____» _____ 200__ года) составляет _____

(сумма цифрами и прописью)

2. Цена покупки земельного участка (права аренды земельного участка)

(равная кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, льготная)

составляет _____

(сумма цифрами и прописью)

3. Условия выплаты _____

(единовременно, в рассрочку)

3. Права и обязанности сторон

1. Покупатель имеет право:

1) на досрочную выплату выкупной цены земельного участка, полученного в рассрочку на _____ лет в соответствии с настоящим Договором. После полной оплаты выкупной цены Покупатель приобретает право на совершение сделок с земельным участком, не запрещенных законодательством;

2) _____ ;

3) _____ ;

2. Продавец имеет право:

3. Покупатель обязуется:

1) оплатить Продавцу стоимость земельного участка (права аренды земельного участка в течение _____

(установленный срок)

после подписания договора;

2) использовать земельный участок по целевому назначению;

3) соблюдать условия Договора, а также установленные в соответствии с законодательством Республики Казахстан ограничения прав в использовании земельного участка и их обременения.

4. Продавец обязуется:

1) передать земельный участок или право аренды земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

2) известить Покупателя о всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

4. Ответственность сторон

Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий

Договора в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5. Порядок рассмотрения споров

Все разногласия, вытекающие из Договора, которые не могут быть решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

6. Действие договора

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

2. Договор составлен в двух экземплярах, из которых один передается Покупателю, другой – Продавцу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец:

*(наименование уполномоченного
органа по земельным отношениям)*

Адрес _____

Р/счет _____

(Ф.И.О., подпись)

М.П.

Покупатель:

*(Ф.И.О., полное наименование
юридического или физического лица)*

Адрес _____

Р/счет _____

(Ф.И.О., подпись)

М.П.

Отметка о снятии ограничений по совершению сделок с земельным участком, проданным в рассрочку на основании _____

(документ об оплате выкупной цены земельного участка)

(наименование уполномоченного органа по земельным отношениям)

(Ф.И.О., подпись)

« ____ » _____ 200__ г.
(дата)

М.П.

Утверждена :
Агентством Республики Казахстан
по управлению земельными ресурсами
от _____ 2006г. № _____

Форма

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

об аренде земельного участка сельскохозяйственного назначения

Город (поселок, аул, село) _____ № _____ от «__» _____ 200__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____

(наименование уполномоченного органа

_____ *по земельным отношениям)*

в лице _____

(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем, «Арендодатель», с одной стороны, и _____

_____ *(наименование юридического или физического лица, Ф.И.О. гражданина)*

в лице _____

(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Арендодатель передает Арендатору находящийся в государственной собственности земельный _____ участок _____ на _____ основании решения _____

(наименование

местного _____

_____ *исполнительного органа, дата и №)*

2. Сведения о земельном участке:

кадастровый номер _____

местоположение _____

площадь _____ га, из них: сельскохозяйственных угодий _____ га,

(пашни _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов _____ га,

пастбищ _____ га)

целевое назначение _____

(ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, товарного

_____ *сельскохозяйственного производства)*

2. Плата за землю

1. Плата за использование земельного участка устанавливается на основе _____

_____ *(арендной платы, единого земельного налога для крестьянских (фермерских)*

хозяйств, патента для юридических лиц)

2. Размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере _____% от размера земельного налога, исчисленного по земельному участку в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

3. Ежегодная плата за использование земельного участка подлежит уплате Арендатором по « ____ » _____ путем перечисления на счет № _____ в _____ число
месяц

_____ (наименование банка)

4. Размер ежегодной платы за использование земельного участка может уточняться при изменении установленного законодательством порядка взимания платежей за землю.

3. Права и обязанности сторон

1. Арендатор имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, ведения сельскохозяйственного производства;

2) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, на произведенную в результате использования земельного участка сельскохозяйственную и иную продукцию и доходы от ее реализации;

3) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также эксплуатировать иные полезные свойства земли;

4) возводить с соблюдением правил застройки жилые, производственные, бытовые и иные здания (строения и сооружения), не противоречащие целевому назначению земельного участка;

5) проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

6) на возмещение убытков в полном объеме при изъятии земельного участка для государственных надобностей;

7) на компенсацию затрат по строительству зданий (строений, сооружений) в соответствии с целевым назначением земельного участка, по освоению и улучшению сельскохозяйственных угодий в случае расторжения настоящего Договора до истечения срока его действия по инициативе Арендодателя;

8) на выкуп земельного участка в частную собственность или на заключение договора на новый срок _____;

9) другие права Арендатора: _____

_____. 2. Условия, предусмотренные подпунктами 3), 4), 5) и 8) пункта 1 настоящего раздела могут быть изменены по соглашению сторон.

3. Арендатор обязан:

1) использовать землю в соответствии с ее основным целевым назначением и в порядке, предусмотренном Договором;

2) применять природоохранную технологию производства, не допускать причинения вреда окружающей природной среде и ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

3) повышать плодородие почв и осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные земельным законодательством;

4) соблюдать специально установленный режим использования земель в зонах с особыми условиями пользования землей;

5) своевременно вносить плату за использование земельного участка в соответствии с разделом 2 настоящего Договора;

6) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры и других расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно законодательству Республики Казахстан;

7) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

8) своевременно представлять в государственные органы установленные земельным законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

9) не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, а также снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;

10) возмещать в полном объеме убытки в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

11) не нарушать права других собственников и землепользователей;

12) другие обязанности Арендатора :

4. Арендодатель имеет право:

1) осуществлять контроль за использованием и охраной земель;

2) на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

3) уточнять размер арендной платы в случаях изменения законодательством порядка взимания платежей за землю;

4) в установленном порядке досрочно прекращать право аренды на земельный участок, не используемый по назначению либо используемый с нарушением законодательства;

5) оценивать по истечении срока Договора состояние земельного участка в соответствии с Паспортом земельного участка и принимать его по акту ;

6) другие права Арендодателя:

5. Арендодатель обязан:

1) передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем пункту 2 настоящего Договора;

2) возместить в полном объеме убытки Арендатору при досрочном расторжении Договора по своей инициативе;

3) другие обязанности Арендодателя:

4. Ответственность сторон

За нарушение условия Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5. Рассмотрение споров

1. Любые разногласия или претензии, которые могут возникнуть по Договору или связанные с его действием, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

2. Все разногласия, вытекающие из Договора, которые не могут быть решены путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

6. Действие договора

Договор заключен на _____ лет (года).

Изменения условий Договора, его расторжение допускаются в случае несоблюдения требований, определенных пунктами 3 и 5 раздела 3 настоящего Договора.

Договор составлен в двух экземплярах один передается Арендатору, другой – Арендодателю.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

(наименование уполномоченного

(полное наименование физического или

органа по земельным отношениям)

юридического лица, Ф.И.О. гражданина)

Адрес _____

Адрес _____

Р/счет _____

Р/счет _____

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

М.П.

М.П.

Утверждена :

Агентством Республики Казахстан
по управлению земельными ресурсами
от _____ 200_ г. № _____

Форма

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

об аренде земельного участка несельскохозяйственного назначения

Город (поселок, аул, село) _____ № _____ от « ___ » _____ 200_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____
(наименование уполномоченного органа

_____ по земельным отношениям)

в лице _____
(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____

_____ (наименование юридического или физического лица, Ф.И.О. гражданина)

в лице _____
(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

3. Предмет договора

1. Арендодатель передает Арендатору находящийся в государственной собственности земельный участок на основании решения _____ (наименование местного

_____ исполнительного органа, дата и №)

2. Сведения о земельном участке:

кадастровый номер _____

местоположение _____

площадь _____ га, из них: сельскохозяйственных угодий _____ га,

(пашни _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов _____ га,

пастбищ _____ га)

целевое назначение _____

4. Плата за землю

1. Размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере _____ % от размера земельного налога, исчисленного по земельному участку в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

2. Ежегодная арендная плата подлежит уплате Арендатором по « ___ » _____ путем перечисления на счет № _____ (число) (месяц)

в _____ (наименование банка)

3. Размер ежегодной арендной платы может уточняться при изменении установленного законодательством порядка взимания платежей за землю.

3. Права и обязанности сторон

1.Арендатор имеет право:

- 1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;
- 2) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также эксплуатировать иные полезные свойства земли;
- 3) возводить с соблюдением правил застройки жилые, производственные, бытовые и иные здания (строения и сооружения), не противоречащие целевому назначению земельного участка;
- 4) проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями и в соответствии с целевым назначением земельного участка;
- 5) сдавать земельный участок (или его часть) в субаренду или временное безвозмездное землепользование, отчуждать право аренды в пределах срока, установленного настоящим Договором, с уведомлением Арендодателя (для лиц выкупивших право аренды);
- 6) на возмещение убытков в полном объеме при изъятии земельного участка для государственных надобностей;
- 7) на компенсацию затрат по строительству зданий (строений, сооружений) в соответствии с целевым назначением земельного участка, по освоению и улучшению сельскохозяйственных угодий в случае расторжения настоящего Договора до истечения срока его действия по инициативе Арендодателя;
- 8) на выкуп земельного участка в частную собственность или на заключение договора на новый срок _____;
- 9) другие права Арендатора _____

2. Условия, предусмотренные подпунктами 2), 3), 4) и 8) пункта 1 настоящего раздела, могут быть изменены по соглашению сторон.

3.Арендатор обязан:

- 1) использовать землю в соответствии с ее основным целевым назначением и в порядке, предусмотренном Договором;
- 2) применять природоохранную технологию производства, не допускать причинения вреда окружающей природной среде и ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- 3) осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные земельным законодательством;
- 4)соблюдать специально установленный режим использования земель в зонах с особыми условиями пользования землей;
- 5) своевременно вносить арендную плату;
- 6) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры и других расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно законодательству Республики Казахстан;
- 7)при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);
- 8) своевременно представлять в государственные органы установленные земельным законодательством сведения о состоянии и использовании земель;
- 9)не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, а также снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;
- 10) возмещать в полном объеме убытки в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- 11)не нарушать права других собственников и землепользователей;
- 12) другие обязанности Арендатора: _____

4.Арендодатель имеет право:

- 1) осуществлять контроль за использованием и охраной земель;
- 2) на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- 3) уточнять размер арендной платы в случаях изменения законодательством порядка взимания платежей за землю;
- 4) в установленном порядке досрочно прекращать право аренды на земельный участок, не используемый по назначению либо используемый с нарушением законодательства;
- 5) другие права Арендодателя _____

5.Арендодатель обязан:

- 1) передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем пункту 2 настоящего Договора;
- 2) возместить в полном объеме убытки Арендатору при досрочном расторжении Договора по своей инициативе;
- 3) другие обязанности Арендодателя _____

4. Ответственность сторон

За нарушение условия Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5. Рассмотрение споров

1. Любые разногласия или претензии, которые могут возникнуть по Договору или связанные с его действием, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.
2. Все разногласия, вытекающие из Договора, которые не могут быть решены путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

6. Действие договора

Договор заключен на _____ лет (года).

Изменения условий Договора, его расторжение допускаются в случае несоблюдения требований, определенных пунктами 3 и 5 раздела 3 настоящего Договора.

Договор составлен в двух экземплярах один передается Арендатору, другой – Арендодателю.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

(наименование уполномоченного
органа по земельным отношениям)
Адрес _____

Р/счет _____

Ф.И.О., подпись

М.П.

Арендатор:

(Ф.И.О., полное наименование
юридического или физического лица)
Адрес _____

Р/счет _____

Ф.И.О., подпись

М.П.

Утверждена :
Агентством Республики Казахстан
по управлению земельными ресурсами
от _____ 200_г. № _____

Форма

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

о временном безвозмездном землепользовании

Город (поселок, аул, село) _____ № _____ от «__» _____ 200_г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____
(наименование уполномоченного органа

по земельным отношениям)

в лице _____
(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Собственник земельного участка», с одной стороны, и

(наименование юридического или физического лица, Ф.И.О. гражданина)

в лице _____
(Ф.И.О., должность)

именуемый в дальнейшем «Временный землепользователь», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

5. Предмет договора

1. Собственник земельного участка передает Временному землепользователю находящийся в государственной собственности земельный участок на основании решения _____
(наименование местного

исполни
тельного органа, дата и №)

2. Сведения о земельном участке:

кадастровый номер _____
местоположение _____
площадь _____ га, из них: сельскохозяйственных угодий _____ га,
(пашни _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов _____ га,
пастбищ _____ га)
целевое назначение _____

6. Плата за землю

За земельный участок, переданный в соответствии с настоящим Договором Собственником земельного участка во временное безвозмездное землепользование, Временный землепользователь уплачивает земельный налог в порядке и на условиях, предусмотренных налоговым законодательством Республики Казахстан.

7. Права и обязанности сторон

1. Временный землепользователь имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

2) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, на произведенную в результате использования земельного участка сельскохозяйственную и иную продукцию и доходы от ее реализации;

3) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также эксплуатировать иные полезные свойства земли;

4) возводить с соблюдением правил застройки жилые, производственные, бытовые и иные здания (строения и сооружения), не противоречащие целевому назначению земельного участка;

5) проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

6) на возмещение убытков в полном объеме при изъятии земельного участка для государственных надобностей;

7) на компенсацию затрат по строительству зданий (строений, сооружений) в соответствии с целевым назначением земельного участка, по освоению и улучшению сельскохозяйственных угодий в случае расторжения настоящего Договора до истечения срока его действия по инициативе Собственника;

8) на выкуп земельного участка в частную собственность или на заключение договора на новый срок _____;

9) другие права Временного землепользователя: _____

2. Условия, предусмотренные подпунктами 3), 4), 5) и 8) пункта 1 настоящего раздела могут быть изменены по соглашению сторон.

3. Временный землепользователь обязан:

1) использовать землю в соответствии с ее основным целевым назначением и в порядке, предусмотренном Договором;

2) применять природоохранную технологию производства, не допускать причинения вреда окружающей природной среде и ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

3) повышать плодородие почв и осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные земельным законодательством;

4) соблюдать специально установленный режим использования земель в зонах с особыми условиями пользования землей;

5) своевременно вносить плату за использование земельного участка в соответствии с разделом 2 настоящего Договора;

6) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры и других расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно законодательству Республики Казахстан;

7) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

8) своевременно представлять в государственные органы установленные земельным законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

9) не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, а также снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;

10) возмещать в полном объеме убытки в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

11) не нарушать права других собственников и землепользователей;

12) другие обязанности Временного землепользователя :

4. Собственник земельного участка имеет право:
- 1) осуществлять контроль за использованием и охраной земель;
 - 2) на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Временного землепользователя;
 - 3) в установленном порядке досрочно прекращать право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, не используемый по назначению либо используемый с нарушением законодательства;
 - 4) другие права Собственника земельного участка :

5. Собственник земельного участка обязан:
- 1) передать Временному землепользователю земельный участок в состоянии, соответствующем пункту 2 настоящего Договора;
 - 2) возместить в полном объеме убытки Временному землепользователю при досрочном расторжении Договора по своей инициативе;
 - 3) другие обязанности Собственника земельного участка :

4. Ответственность сторон

За нарушение условия Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5. Рассмотрение споров

1. Любые разногласия или претензии, которые могут возникнуть по Договору или связанные с его действием, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

2. Все разногласия, вытекающие из Договора, которые не могут быть решены путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

6. Действие договора

Договор заключен на _____ лет (года).

Изменения условий Договора, его расторжение допускаются в случае несоблюдения требований, определенных пунктами 3 и 5 раздела 3 настоящего Договора.

Договор составлен в двух экземплярах один передается Временному землепользователю, другой – Собственнику земельного участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственник земельного участка:

Временный землепользователь:

(наименование уполномоченного

(полное наименование физического или

органа по земельным отношениям)

юридического лица, Ф.И.О. гражданина)

Адрес _____

Адрес _____

Р/счет _____

Р/счет _____

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

М.П.

М.П.

Утверждена:
Агентством Республики Казахстан
по управлению земельными ресурсами
от «__» _____ 200_ г. №__

Форма

АКТ
определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка

1. Акт составлен в соответствии с заявлением

(Ф.И.О., наименование физического или юридического лица)

или по поручению _____

(наименование исполнительного органа)

в связи с _____

(указание цели)

2. Кадастровый номер земельного участка _____

3. Целевое назначение земельного участка _____

4. Местоположение земельного участка _____

5. Расчет кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка

Номер зоны (для земель населенных пунктов), виды угодий, типы и подтипы почв (для земель сельскохозяйственного использования)	Площадь, га, кв.м.	Базовые ставки платы за землю, тенге	Поправочный коэффициент	Кадастровая (оценочная) стоимость, тыс. тенге
Итого				

6. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка составляет _____

(сумма прописью)

Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка определена _____

(наименование предприятия, ведущего земельный кадастр)

(подпись)

М.П.

Руководитель _____

(наименование уполномоченного органа по земельным отношениям)

(Ф.И.О.)

«__» _____ 200_ г.

(подпись)

М.П.

(Ф.И.О.)

«__» _____ 200_ г.

Запись о выдаче настоящего Акта произведена в книге записей актов определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка за № _____ от «__» _____ 200_ г.

ДОГОВОР № _____

(между акиматом и застройщиком)

г. _____ « _____ » _____ 200__ г.

Акимат _____ области, именуемый в дальнейшем «Сторона 1», в лице Акима _____ области Ф.И.О. _____, действующего на основании _____ Положения, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона 2» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В целях реализации Генерального плана развития _____ Стороны договорились о нижеследующем:

Сторона 1 производит принудительное отчуждение (выкуп) земельного участка, расположенного по адресу: _____ район, _____, площадью – _____ га. (площадь земельного участка может быть уточнена) для государственных нужд и передает его Стороне 2 в установленном законодательством порядке для строительства _____.

Сторона 2 возмещает все затраты, связанные с процедурой принудительного отчуждения (выкупа) земельного участка для государственных нужд, уполномоченному Стороной 1 представителю (Специализированного предприятия акимата _____ области) и принимает земельный участок в установленном законодательством порядке.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона 1 обязуется:

- **поэтапно** произвести принудительное отчуждение (выкуп) земельного участка для государственных нужд;

- **поэтапно** передать в установленном законодательством порядке Стороне 2 земельный участок для строительства _____. **Этапы и сроки передачи определяются в договоре Стороны 2 со** Специализированным предприятием акимата _____ области.

2.2. Сторона 2 обязуется:

- заключить договор на проведение работ по принудительному отчуждению (выкупу) со Специализированным предприятием акимата _____ области в течение одного месяца со дня подписания настоящего Договора;

- возместить затраты собственникам и землепользователям, связанные с принудительным отчуждением (выкупом) земельного участка для государственных нужд в установленном законодательством порядке;

- осуществлять использование переданного земельного участка в строгом соответствии с целевым назначением.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Все затраты, понесенные в связи с выполнением работ по принудительному отчуждению (выкупу) земельного участка для государственных нужд, Сторона 2 возмещает в порядке и на условиях, определенных в договоре на выполнение работ со Специализированным предприятием акимата _____ области.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Сторонами условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Республики Казахстан.

4.2. В случае неисполнения Стороной 2 п.2.2 настоящего Договора, договор расторгается в одностороннем порядке.

5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

5.1. При невозможности полного или частичного исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору вследствие непреодолимой силы, а именно: пожара, стихийных бедствий, военных операций любого характера, блокады, запрещений экспорта или импорта или других, не зависящих от Сторон обстоятельств, срок исполнения обязательств сдвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна известить другую Сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств в срок не позднее двух недель со дня наступления вышеуказанных обстоятельств.

5.3. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих уполномоченных органов.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, возникших из настоящего Договора, дружеским путем.

6.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, все споры и разногласия будут решаться в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента предоставления права собственности на земельный участок в установленном законодательством порядке Стороне 2.

7.2. В случае, если Сторона 2 в течение одного месяца не заключит договор со Специализированным предприятием акимата _____ области на выполнение работ по принудительному отчуждению (выкупу), Сторона 1 расторгает настоящий Договор, уведомив об этом Сторону 2.

7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороной 2 - Сторона 1 возмещает ей все затраты, связанные с принудительным отчуждением (выкупом) земельного участка, за исключением вознаграждения со Специализированным предприятием акимата _____ области, уплачиваемого согласно договора на выполнение работ со Специализированным предприятием акимата _____ области».

В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороной 1, она возмещает Стороне 2 все затраты, связанные с принудительным отчуждением (выкупу) земельного участка.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в случае, если они сделаны в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями обеих сторон.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

10.4 ПРОЧИЕ ТИПОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ

О прекращении права временного возмездного долгосрочного землепользования Товарищества с ограниченной ответственностью

« _____ » на земельный
участок в _____ районе

В соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан акимат города _____
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. В связи с _____ права землепользования, прекратить право временного *возмездного долгосрочного* землепользования Товарищества с ограниченной ответственностью « _____ » на земельный участок (кадастровый номер 20-311-__-__) общей площадью ____ га, расположенный по адресу: _____, в _____ районе города _____.

2. Постановление акимата города _____ от _____ 200_ года № _____ «О предоставлении права временного _____ землепользования на земельный участок Товариществу с ограниченной ответственностью « _____ » в _____ районе» отменить.

Договор об аренде земельного участка № _____ от _____ 200_ года, заключенный с Товариществом с ограниченной ответственностью « _____ » считать расторгнутым.

Акт на право временного _____ землепользования (аренды) № _____ от _____ 200_ года, выданный Товариществу с ограниченной ответственностью « _____ » считать утратившим силу.

3. Управлению земельных отношений города _____:

- 1) уведомить землепользователя о прекращении права временного землепользования;
- 2) принять по акту приема-передачи земельный участок и поставить его на учет в органах,

ведущих земельный и градостроительный кадастры.

4. Государственному учреждению «Комитет регистрационной службы» произвести регистрацию прекращения права землепользования у Товарищества с ограниченной ответственностью « _____ ».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима города _____ Ф.И.О..

Аким города _____

Ф.И.О.

Вносит:

Начальник Управления земельных
отношений города _____

Ф.И.О. _____

Согласовано:

Заместитель акима города _____

Ф.И.О.

Заведующая юридическим отделом
аппарата акима города _____

Ф.И.О.

Директор Департамента архитектуры
и градостроительства города _____

Ф.И.О.

Директор специализированного
предприятия _____

Ф.И.О.

Разослать: УЗО, Специализ. Предприятие акимата г. _____ 2 - экз.

Исполнитель: _____

тел.

0000000

График производства работ по принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных нужд по адресу: _____ приложение № 1 к договору № _____ от _____ 200__ года

№ п/п	Наименование видов работ	Календарный лист/дни							
		20 08г.				2009г.			
1	1.1 Подготовка проекта постановления акимата _____ области «О принудительном отчуждении земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных нужд»								
	1.2 Принятие постановления акимата _____ области «О принудительном отчуждении земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных нужд»								
2	2.1 Обследование земельных участков, подлежащих принудительному отчуждению (выкупу)								
	2.2 Подготовка сведений о наличии и состоянии недвижимости на изымаемых участках								
	2.2.1 Направление запросов и получение информации о собственниках и землепользователях земельных участков, их прав на объекты недвижимости, уточнение границ земельных участков, площадей, юридических адресов, кадастровых номеров земельных участков								
	2.3 Согласование сведений о земельных участках с КРС МЮ РК и ДГП «ГосНПЦзем»								
	2.4 Подготовка постановления акимата _____ «Об изъятии земельных участков для государственных надобностей»								
3	3.1 Принятие постановления акимата _____ «Об изъятии земельных участков для государственных надобностей» в ЦОН								
	3.1.1 Регистрация постановления акимата _____ области «О принудительном отчуждении земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных нужд» в КРС МЮ РК								
	3.1.2 Уведомление собственников земельных участков о предстоящем изъятии (выкупе) земельных участков для государственных нужд								
	3.2 Проведение конкурса по определению оценщика. Оценка земельных участков и недвижимого имущества находящегося на земельных участках								

	3.3. Ознакомление собственников (землепользователей) с выпиской из отчета об оценке земли и недвижимого имущества									
	3.4. Перечисление Заказчиком Исполнителю согласованной с собственником (землепользователем) суммы компенсации									
	3.5 Заключение договоров выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей									
	3.6 Регистрация в КРС МЮ РК договоров выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей, решения судов о принудительном выкупе по возникновению и прекращению прав на недвижимое имущество	По мере заключения договоров								
	3.7 Оформление юридических документов (договоров, актов передачи) по передаче земельных участков с недвижимым имуществом в установленном законодательством порядке Заказчику для производства сноса	По мере заключения договоров								
	3.8 Проведение работ с собственниками и землепользователями земельных участков по вопросу возмещения компенсации за выкупаемые объекты в досудебном порядке	По мере заключения договоров								
4	4.1 Подготовка документов и материалов для инициирования исков о принудительном выкупе земельных участков									
	4.2 Подача исков о принудительном выкупе земельных участков у собственников и землепользователей									
	4.3 Рассмотрение исков в судебном порядке в судах первой и второй инстанции	По мере соглашения								
	4.4 Исполнение решений суда в исполнительном производстве	В течении 20-ти дней со дня вступления решения суда в законную силу								
5	5.1 Подготовка проекта постановления акимата _____ области о предоставлении Права на земельный участок	В течении 5-ти дней								
	5.2 Принятие постановления акимата _____ области о предоставлении Права на земельный участок	В течении 10-ти дней								

Заказчик:

_____ Ф.И.О
М.П.

Исполнитель:
Директор

Управление транспорта и автомобильных дорог
М.П.

**Мемлекеттік қажеттіліктер үшін
алынатын (сатып алынатын) жер телімінің және
сол жердегі жылжымайтын мүлікті тексеру
АКТИСІ**

**АКТ обследования земельного участка
и находящегося на нем недвижимого имущества,
подлежащих изъятию (выкупу) для государственных надобностей**

1. Ауданы _____

Район

Көшесі (улица) _____ **үй (дом)** _____

пәтер (квартира) _____ **телефон** _____

ұялы телефон _____

(сотовый телефон)

Меншік иесінің АӘАТ <i>/Ф.И.О. собственника/</i>	_____ _____ _____
Жер телімінің кадастрлық № <i>/кадастровый № земельного участка/</i>	_____
Мақсатты нысаны <i>/целевое назначение/</i>	_____
Жылжымайтын мүлікке құқық беретін құжаттар <i>/правоустанавливающие документы на недвижимое имущество/</i>	_____
Ғимараттың (жайдың) аумағы <i>/площадь зданий (помещений)/</i>	Жалпы _____ Тұрғын _____ <i>/Общая/ /Жилая/</i>
Жер теліміне құқық беретін құжат <i>/правоудостоверяющий документ на земельный участок/</i>	“ _____ ” _____ жылғы меншік құқық актісінің <i>Акт на право собственности №, от какого числа, месяца, года /</i> № _____ « _____ » _____ жылғы (года) № _____ жалдау шарты <i>/Договор аренды №, от какого числа, месяца, года /</i>
Жер телімінің аумағы (га) <i>/площадь земельного участка (га)/</i>	_____
Меншік түрі <i>/вид собственности/</i>	_____

3. Өз еркімен салынған құрылыстар

/Самовольные строения/

4. Көп жылғы ағаштар

/Многолетние насаждения/

5. Қосымша мәліметтер

/Дополнительные сведения/

6. Меншік иесінің (жалға алушының) жеке куәлігінің нөмері

/Номер удостоверения личности собственника (арендатора)

Берілген (выдано) _____ **« _____ » _____ жылы (года)**

7. Меншік иесінің (жалға алушының) СТН-і

/Номер РНН собственника (арендатора)/

«Алматыжер» МҚК-ның
инспекторы
/инспектор ГКП “Алматыжер”/

Меншік иесі (жалға алушы)
/Собственник (арендатор)/

Тексерді _____
(проверил)

« _____ » _____ **2006 г.**

О принудительном отчуждении, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд

В целях исполнения Генерального плана города(пос.)_____, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от ____декабря 200__ года № _____, и инвестиционного проекта, утвержденного договором от _____ 200__ года № _____, заключенным между акиматом города (пос.)_____ и Товариществом с ограниченной ответственностью “_____”, и в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 84 Земельного кодекса Республики Казахстан, заключением земельной комиссии города(пос.)_____ акимат города (пос.)_____ **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Произвести принудительное отчуждение, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд у собственников и негосударственных землепользователей земельных участков, расположенных в _____ районе города (пос.) _____ /Приложение /.

2. Управлению земельных отношений города _____ уведомить собственников и негосударственных землепользователей, а также принять иные необходимые меры, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима города _____ .

Аким города

Ф.И.О.

Вносит:

Начальник Управления земельных отношений города (пос.)_____

Ф.И.О.

Согласовано:

Заместитель акима города(пос.)_____

Ф.И.О.

Заведующая юридическим отделом аппарата акима города (пос.)_____

Ф.И.О.

и градостроительства города (пос.)_____

Директор Департамента архитектуры

Ф.И.О.

Директор Специализированное предприятия

Ф.И.О.

Разослать: УЗО, Специализированное предприятия 2 - экз.

Акт

**приема-передачи объекта недвижимости
по адресу: _____ район,
ул. _____**

г. _____ « _____ » _____ 200 _____ г.

Акимат города _____, в лице своего уполномоченного представителя, заместителя директора _____, начальника отдела изъятия _____, инспектора _____, с одной стороны,

гражданин (ка) _____ удостоверение личности № _____ выданное « _____ » _____ г. МВД РК, проживающий (ая) по адресу: г. _____, _____ район, ул. _____, со второй стороны, и

ТОО « _____ » (застройщик), в лице директора _____, с третьей стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

гражданин (ка) _____, в соответствии с договором выкупа недвижимого

имущества от « _____ » _____ 2007г., передает домостроение с земельным участком по адресу: г.

_____, _____ район, ул. _____, а _____ принимает и

передает его ТОО « _____ » для производства сноса, в соответствии с постановлением

акимата города _____ от _____ 200 _____ г. № _____.

В соответствии с условиями договора выкупа, _____, за счет средств застройщика, выплатил, а гражданин (ка) _____ получил за передаваемое недвижимое имущество основную сумму компенсации в размере _____ (_____) тенге от общей суммы компенсации _____ (_____). Оставшаяся сумма компенсации будет выплачена согласно условиям договора выкупа.

Сдал: _____ (Ф.И.О. и подпись)

Приняли и передали ТОО « _____ »:

Заместитель директора _____

Начальник отдела изъятия _____

Инспектор _____

Принял от ТОО « _____ »:

Директор ТОО « _____ » _____

АКТ

**о сносе домов, находящихся на изымаемом земельном участке,
по адресу: ул. _____**

в _____ районе

г. _____

«__» _____ 200__ г.

Мы, нижеподписавшиеся: архитектор _____ района _____, начальник отдела коммунального хозяйства _____ района _____, в присутствии представителя собственника и Специализированного предприятия акимата города (поселка) _____ настоящим Актом подтверждаем снос следующих домостроений:

1. ул. _____, Литер ____ общей площадью _____ кв.м.
 - 1- общая площадь _____ кв.м.
 - 2- общая площадь _____ кв.м.
 - 3- общая площадь _____ кв.м.

Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество (копии):

- 1) Договор купли-продажи от «__» _____ 200__ года;
- 2) Договор приватизации квартиры (дома) от «__» _____ 200__ года;
- 3) Свидетельство о праве на наследство по закону (завещанию) от «__» _____ 200__ года;
- 4) Свидетельство о государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним № _____ от «__» _____ 200__ года.

2. ул. _____, Литер ____ общей площадью _____ кв.м.
 - 1- общая площадь _____ кв.м.
 - 2- общая площадь _____ кв.м.
 - 3- общая площадь _____ кв.м.

Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество (копии):

- 1) Договор купли-продажи от «__» _____ года;
- 2) Договор приватизации квартиры (дома) от «__» _____ года;
- 3) Свидетельство о праве на наследство по закону (завещанию) от «__» _____ 200__ года
- 4) Свидетельство о государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним № _____ от «__» _____ 200__ года.

Настоящий акт подлежит государственной регистрации в установленном порядке в Комитет
регистрационной службы МЮ РК

Архитектор района

Начальник отдела коммунального хозяйства

Представитель владельца
домостроения

Соглашение о задатке

город _____

Акимат города _____, в лице своего уполномоченного представителя **исполняющего обязанности директора специализированного предприятия на праве хозяйственного ведения акимата города** _____ **Ф.И.О.** _____, действующего на основании Устава и доверенности № И-1-244 от 1 марта 2007 года, именуемый в дальнейшем «Акимат», с одной стороны, и

_____ (Ф.И.О. собственника/ наименование организации и первого руководителя,)

_____ Г.Р., уроженец (ка) _____, удостоверение личности № _____ выданное _____ Республики Казахстан _____ г., **действующий (ая)**

_____ (указать

_____ доверенность/,

_____ (указывать устав, учредительные документы)

проживающий (ая) по адресу: город _____, улица _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Правообладатель», с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Правообладатель и Акимат обязуются в срок до «__» _____ 2006 года заключить договор выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей с выплатой оставшейся части компенсации с дальнейшей регистрацией в Комитет регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу (поселку) _____.

1.2. Акимат на основании Решения _____ районного суда города _____ от _____ г., вступившего в законную силу _____ г., постановления акимата города (поселка) _____ № _____ от «__» _____. «О *принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд*» и заявления гр. _____, выплачивает задаток в сумме указанной в пункте 3.2. настоящего Соглашения за земельный участок и находящиеся на нем строения, площадью земельного участка – _____ га, общей площадью жилого дома – _____ кв.м, жилой площадью – _____ кв.м, из которых _____ возведены без разрешения; _____ переоборудованы из веранды в кухню, расположенного по адресу: г. _____, _____ район, ул. _____, именуемый далее «Объект», а Правообладатель **оформляет и приводит в надлежащий вид правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на жилой дом в соответствии с законодательством РК.**

Общая площадь дома по Решению _____ районного суда города _____ от «__» _____ г. составляет _____ кв.м., а по Техническому паспорту на жилой дом индивидуального жилищного фонда от «__» _____ г., общая площадь дома составляет _____ кв.м. От компенсации за _____ кв.м., составляющей разницу между вышеуказанными площадями Правообладатель отказывается.

1.3. Объект принадлежит Правообладателю на основании:

- договора купли-продажи № _____ от «__» _____. _____ г., зарегистрированный в Комитет регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу _____ за № _____ от _____ г.;
- договора приватизации квартиры (жилого дома) № _____ от «__» _____ г., зарегистрированного в Комитет регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу _____ за № _____ от «__» _____ г.;
- свидетельства о праве на наследство по закону (завещанию) № _____ от «__» _____ г., выданного нотариусом _____ лицензия № _____ выданная МЮРК «__» _____ г., зарегистрированного в Комитете регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу _____ за № _____ от «__» _____ г.
- регистрационного удостоверения от «__» _____ г. № _____;

- акта на право частной собственности на земельный участок № _____ от «__» _____ г., кадастровый № _____, зарегистрированного в Комитете регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу _____ от _____ г.;

2. Порядок приема-передачи Объекта

2.1. Передача Объекта производится в соответствии с условиями договора выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей.

3. Размер Задатка за Объект и порядок расчетов

3.1. Размер Задатка за Объект, перечисляемый Правообладателю составляет по настоящему Соглашению часть суммы компенсации в размере _____ (_____) тенге от **полной суммы компенсации** _____ (_____) и изменению в сторону увеличения и /или уменьшения не подлежит.

3.2. Акимат в течение 10 (десяти) банковских дней с момента заключения настоящего Соглашения, перечисляет на лицевой счет Правообладателя задаток в размере _____ (_____) **тенге.**

3.3. Оставшуюся часть компенсации в размере _____ (_____) тенге Акимат перечислит на лицевой счет Правообладателя в течении 10 (десяти) банковских дней после заключения договора выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей, регистрации его в РГП «Центр по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу _____».

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Правообладатель:**

4.1.1. обязуется после получения Задатка согласно п. 3.2. настоящего Соглашения в срок до «__» _____ 2006 года **привести в надлежащий вид правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на Объект:**

а) оформить государственный Акт на право частной собственности (землепользования) на земельный участок;

б) узаконить возведенные и переоборудованные без разрешения площади строений на данном земельном участке, указанные в п.1.2. данного договора и Техническом паспорте на жилой дом индивидуального жилищного фонда.

для заключения сделки без нотариального удостоверения Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан по городу _____ и регистрации договора.

4.1.2. обязуется заключить договор выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей в срок до «__» _____ 200_ года с Акиматом.

4.1.3. обязанность Правообладателя по передаче объекта считается исполненной с момента передачи Объекта по акту приема-передачи и заключения договора выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей.

4.1.4. вправе расторгнуть настоящее Соглашения в случае нарушения Акиматом обязанности по оплате Задатка за Объект в установленные сроки.

4.2. **Акимат:**

4.2.1. обязуется оплатить Правообладателю в течение 10 (десяти) банковских дней Задаток согласно п. 3.2. настоящего Соглашения.

4.2.2. обязуется заключить договор выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей в срок до «__» _____ 200_ года с выплатой Правообладателю оставшейся части суммы компенсации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны обязуются заключить договор выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей в срок до «__» _____ 200_ года.

5.2. В случае уклонения одной из Сторон от заключения основного договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора выкупа недвижимого имущества для государственных надобностей, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

5.4. В случае неисполнения Правообладателем обязанностей, указанных в п.п. 4.1.1., 4.1.2. п. 4.1. настоящего Соглашения, Правообладатель уплачивает Акимату двойную сумму Задатка в размере _____ (_____) тенге.

5.5. В случае неисполнения Акиматом обязанностей, указанных в п.п. 4.2.2. п. 4.2. настоящего Соглашения, Правообладатель вправе оставить Задаток.

5.6. Ответственность Сторон в иных случаях определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Соглашению, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (наводнения, землетрясения, стихийные бедствия, блокады, забастовки, военные действия и т.п.), которые Стороны не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение настоящего Соглашения.

Срок исполнения обязательства Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигается на период действия таких обязательств.

Стороны вправе расторгнуть настоящее Соглашение, если вышеуказанные форс-мажорные обстоятельства будут длиться свыше 1 (одного) месяца, при этом не одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения каких-либо убытков.

6.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению, обязуется незамедлительно уведомить другую сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 7.1. настоящего Соглашения.

7. Конфиденциальность

7.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность всей информации, полученной друг от друга, и использовать ее исключительно в целях исполнения настоящего Договора.

8. Порядок разрешения споров

8.1. В случае возникновения разногласий в процессе выполнения условий настоящего Соглашения Стороны обязуются предпринять все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

8.2. В случае не достижения взаимного согласия Сторон, споры разрешаются судом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

9. Прочие условия

9.1. Настоящее Соглашение, может быть, расторгнуто на основании:

- а) соглашения Сторон;
- б) возникновения форс-мажорных обстоятельств;
- в) решения суда;
- г) на иных основаниях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

9.2. В случае смерти Правообладателя, права и обязанности по настоящему Соглашению не прекращаются и переходят к его наследникам.

9.3. При исполнении своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны руководствуются Решением _____ районного суда города _____ от «__» _____ г., вступившего в законную силу «__» _____ г., постановлением акимата города _____ № _____ от «__» _____ года «О принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд», действующим законодательством Республики Казахстан и условиями настоящего Соглашения.

9.4. Настоящее Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания Соглашения и действует до заключения основного договора.

9.5. Изменения и дополнения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями и подписываются обеими Сторонами.

9.6. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах на русском языке, каждое из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.7. При подписании данного Соглашения Правообладатель подтверждает, что в дееспособности не ограничен (а), не находится в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья может осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого документа, также подтверждает, что не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

10. Местонахождение и реквизиты Сторон:

АКИМАТ

Представитель _____
Адрес: г. _____, ул. _____, _____
ИИК _____
Код _____
БИК _____
БАНК г. _____
РНН _____

директор

_____ Ф.И.О.

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ

Ф.И.О.
действующая по доверенности
город _____, _____ район,
улица _____
удостоверение личности № _____
выдано _____ РК _____ г..
РНН _____
Лицевой счет _____
АО _____
Расчетный счет _____
БИК _____
РНН _____
РКО _____

_____ Ф.И.О.

исх.№ _____

от «__» _____ 2005 г.

_____ районный суд г. _____

Истец: Акимат _____
г. _____, ул. _____, _____

Представитель: _____
акимата города (поселка) _____
г. _____, ул. _____, _____
тел. _____

Ответчик: _____

Адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Об изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей

В целях реализации Генерального плана развития города (поселка) _____, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан № _____ от _____ 200__ года, на основании постановления акимата города (поселка) _____ от _____ 200__ года № _____ подлежит изъятию (выкупу) для государственных надобностей земельный участок, расположенный по адресу: _____ у собственников земельных участков и землепользователей, согласно Приложению №1 к указанному постановлению акимата г. _____.

В соответствии с приложением № 1 к постановлению акимата города _____ № ____/____ от _____ 200__ года изъятию подлежит земельный участок площадью _____ га, расположенный по адресу: _____, собственником которого является ответчик _____.

Общая площадь домостроения составляет _____ кв.м., в том числе жилая площадь _____ кв.м.

Во исполнение вышеназванного постановления _____ 200__ года ответчику было вручено уведомление о предстоящем изъятии.

Согласно отчета об оценке недвижимого имущества, произведенного _____, рыночная стоимость земельного участка и домостроения, принадлежащего ответчику составляет _____ (_____) тенге.

От предложения подписать данную оценочную стоимость и заключить договор выкупа по цене согласно оценки _____ ответчик отказался.

Затем _____ была предложена сумма компенсации за земельный участок и домостроения в размере _____ (_____) тенге, от которой ответчик также отказался.

Кроме этого, _____ был направлен перечень предлагаемых квартир, от которых ответчик отказался.

(Далее перечислить все даты и суммы предлагаемых компенсаций, от которых ответчик отказался)

Таким образом, ответчику неоднократно направлялись извещения о предлагаемой цене за земельный участок и домостроение, а также список предлагаемых квартир, однако до настоящего времени ответ не получен, договор выкупа недвижимости не заключен, что и явилось основанием для обращения в суд.

В силу ст.501 Налогового кодекса акимат города _____ освобожден от уплаты государственной пошлины.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст. 81, 84, 87, 88 Земельного кодекса РК, ст.ст. 150, 151 ГПК РК, ст.ст. 255, 257 ГК РК, ст. 29,30 Закона РК «О жилищных отношениях»,

ПРОШУ:

1. Вынести решение о принудительном выкупе для государственных надобностей земельного участка площадью _____ га и домостроения общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., расположенных по адресу: _____, принадлежащих _____.

2. Определить цену за выкупаемые для государственных надобностей земельного участка площадью _____ га и домостроения общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., расположенных по адресу: _____ в размере _____ (_____) тенге для последующей выплаты _____.

3. Принудительно прекратить право собственности _____ на недвижимое имущество, находящееся по адресу: _____.

4. Принудительно выселить _____ и совместно проживающих с ней других лиц, из занимаемого домостроения, _____ находящегося по адресу: _____.

5. Обязать Комитет регистрационной службы МЮ РК зарегистрировать прекращение права собственности на недвижимое имущество _____ и возникновение права

собственности (акимат города _____) на земельный участок и домостроение по адресу:
_____ на акимат г. _____.

Приложение:

1. Исковое заявление (2 экз).
2. Копия постановления акимата города _____ от ____ 200__ года № __/__ с
Приложением №1.
3. Копия отчета об оценке недвижимого имущества.
4. Копия уведомления от __. __ 200__ года
5. Копия выписки оценочной стоимости земельного участка и недвижимости.
6. Копия акта на право собственности на земельный участок
7. Копия техпаспорта.
8. Копии доверенностей на представителей.

Представитель акимата г. _____
директор _____

Ф.И.О.