

Г. Г. Нурахметова

**ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
СДЕЛОК В СФЕРЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:  
проблемы теории  
и практики**



Алматы 2016

КАЗАХСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ имени АЛЬ-ФАРАБИ

---

Г.Г. Нурахметова

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
СДЕЛОК В СФЕРЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:  
ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ  
И ПРАКТИКИ

*Монография*

Алматы  
«Қазақ университеті»  
2016

УДК 349.41  
Н 87

*Рекомендовано к изданию Ученым советом  
(Протокол № 3 от 26.12.2016)  
и РИСО КазНУ им. аль-Фараби  
(Протокол № 2 от 09.12.2016)*

**Рецензенты:**

доктор юридических наук, профессор С.Т. Тыныбеков  
доктор юридических наук, профессор Е.А. Бурдбаев

**Нурахметова Г.Г.**

**Н 87** Правовое обеспечение сделок в сфере земельных отношений: проблемы теории и практики: монография / Г.Г. Нурахметова. – Алматы: Казак Университеті, 2016. – 189 с.  
**ISBN 978-601-04-2085-4**

Монография посвящена особенностям рассмотрения правового регулирования сделок в сфере земельных отношений, освещаются такие вопросы, как понятие земли как объекта сделок, история развития и особенности правового регулирования сделок в земельном праве Республики Казахстан, гражданско-правовое регулирование сделок с землей (купля-продажа, аренда, залог и др.), проблемы совершенствования правового регулирования сделок с землей.

Предлагаемое издание позволит более глубоко осмыслить материал о порядке заключения и совершения сделок с землей при изучении как гражданского права, так и земельного права и других отраслевых дисциплин.

Предназначена для студентов и магистрантов, обучающихся по юридическим специальностям.

**УДК 349.41**

ISBN 978-601-04-2085-04

© Нурахметова Г.Г., 2016  
© КазНУ имени аль-Фараби, 2016

## ВВЕДЕНИЕ

Окружающая природная среда состоит из взаимосвязанных и взаимосоусловленных компонентов, важнейшим из которых является земля. Термин «земля» многогранен, он может обозначать земной шар, нашу планету как космический объект и часть мирового пространства. Земля может рассматриваться, с одной стороны, как среда обитания человека, включающая земную и воздушную оболочку земного шара, его недра, поверхность и ландшафт, животный и растительный миры. С другой – в качестве объекта правового регулирования земельного права, когда под ней понимается часть земной коры, расположенная над недрами и именуемая почвенным слоем или территорией, на которую распространяется суверенитет того или иного государства.

Земля – основа жизни человека, источник удовлетворения его первостепенных нужд, важнейшее условие существования и воспроизводства постоянно сменяющихся друг друга человеческих поколений. Выступая естественной предпосылкой всех процессов производства и самого существования человечества, земля дает рабочему месту, а процессу – сферу действия.

Экономическую функцию земля выполняет как средство производства (в сельском и лесном хозяйстве) и как пространственный операционный базис (для всех видов транспорта, большинства отраслей перерабатывающей промышленности, строительной индустрии).

Как средство производства земля не может быть заменена другим, ибо недвижимое, строго локализованное средство производства и может быть использовано только в данном месте.

В социально-экономическом отношении земля выступает как объект собственности, так как экономическую основу системы любого государства составляет форма собственности на природные ресурсы, то есть установленные законом правомочия по их владению, пользованию и распоряжению. Таким образом, земля как природный объект в то же время является объектом хозяй-

ствования людей, а следовательно, имеет особый юридический статус, зависящий от общественной формации государства и общества.

Земля является источником красоты и богатства природы, имеет большое значение для поддержания здоровья людей, организации их отдыха. В этом проявляется ее культурно-оздоровительная функция как важнейшего объекта экологических отношений.

Положение земли как всеобщего условия и средства производства, служащего источником удовлетворения материальных и социально-культурных потребностей, и как природного объекта, находящегося во взаимодействии со всей окружающей средой, предопределяет неразрывную связь земельных отношений с отношениями, имеющими своими объектами воды, леса, недра, животный мир, окружающую природную среду в целом. В силу общности и тесного естественного взаимодействия между природными ресурсами, находящимися в сфере хозяйственного использования и представляющими собой природно-хозяйственные объекты, земельные отношения входят в единую и родственную группу природноресурсовых отношений, наряду с водными, лесными, горными отношениями. В связи с тем, что использование природных ресурсов оказывает влияние на экологическое состояние сопредельных природных объектов и окружающую среду, все природноресурсовые отношения, в том числе земельные, именуют экологическое содержание. Основанные на экономических законах развития общества, земельные отношения как часть природноресурсовых отношений пронизаны экологическими требованиями, направленными на обеспечение экологической безопасности, предотвращение и устранение загрязнений и разрушения окружающей природной среды. Наличие взаимодействия и взаимосвязи экологической и экономической сторон в земельных отношениях позволяет рассматривать последние как эколого-экономические.

Переход от национализации земли к ее приватизации на основе проведения в Казахстане земельной реформы, ликвидации монополии государственной собственности на землю существующим образом изменили характер и содержание земельных отношений. В результате установления множественности форм собственности на землю и включения земли как недвижимости в систему рыночного оборота путем совершения купли-продажи,

запота, наследования, аренды и других сделок с землей, отношении по поводу земли, оставаясь по существу земельными, приобрели имущественный характер.

С ростом числа земельных собственников увеличилось число участников земельных отношений, расширились масштабы правовых действий, совершаемых в отношении земельных участков. Появилась настоятельная необходимость научной разработки таких вопросов, как формы собственности и хозяйствования, земельная рента, цена земли, плата за землю, налог на землю, налог на землю, это потребовало разработки законодательной и нормативной баз, научного обеспечения правового, экономического и организационного механизмов регулирования земельных отношений с учетом в них традиций, национальных особенностей и государственных интересов.

Экономика и социальные отношения в Республике Казахстан переживают трудный период перехода от административно-командной системы к рынку, от монопольной государственной собственности на землю к многообразным ее формам, включая частную. С введением в практику действующим законодательством Республики Казахстан [1, 2] частной собственности на землю создается рынок земли, земельные участки становятся объектом рыночно-хозяйственных отношений, вовлекаются в имущественный оборот. Государство начало создавать принципиально новую систему регулирования земельных отношений с учетом требований рынка, многообразия форм собственности и хозяйствования на земле. Основная идея здесь заключается в том, что рыночные отношения не должны обходить землю. Только при условии, что государственный интерес будет дополнен частным или общественным, можно ожидать, что задачи охраны, рационального использования и улучшения качества земли получат свое правильное разрешение. Ведь только подлинный собственник, который владеет землей, пожинает ее плоды, ухаживает за ней, а также несет на себе все потери от ее нерационального использования, может сохранять ее ценные природноресурсные свойства для своего хозяйствования и для хозяйствования на ней будущих поколений. В данной связи возникает необходимость расширения прав частной собственности на землю, правового укрепления позиций собственников, теоретического и практического освоения и законодательного закрепления основ регулирующего механизма рассматриваемых отношений.

Совершая сделки с земельными участками, весьма важно правильно использовать соответствующие общие нормы гражданского законодательства. Эти нормы применимы к соответствующей группе земельных отношений в той мере, в какой оборот земли не ограничен действующим земельным законодательством. Указанные вопросы важны не только как предмет научного исследования, но и практически.

Сделки с недвижимостью, и особенно с земельными участками, в последнее время все чаще становятся предметом научных исследований, проводимых российскими учеными-юристами. В Республике Казахстан подобного рода исследования, к сожалению, еще не проводились, и настоящая работа является одной из первых попыток научного анализа и изучения земельных отношений, вовлеченных в гражданско-правовые механизмы хождения, в частности в работе утчен также опыт научных исследований многих казахстанских авторов – аграрников, экологов, историков, специалистов земельного права, таких, как А.Т. Ащегулов, Б.Ж. Абдраимов, С.Б. Байсалов, А.Е. Бектурганов, Д.Л. Байдельдинов, А.Е. Еренов, Д.К. Еркинбаев, С.З. Зинманов, Н.Б. Мухитдинов, Ю.В. Митрофанская, Е.Ш. Рахметов, А.С. Стамулов, Ж.Х. Косанов, А.Х. Халжиев, К.А. Шайбеков и др. Данной теме посвящены работы ряда авторитетных юристов, среди которых необходимо особо отметить следующих: С.А. Боготкобов [3, 4], В.А. Горемыкин [5], Ю.Г. Жариков [6], И.А. Иконникая [7], Е.А. Галиновская [8], М.И. Брагинский [9], Д.Б. Горовов [10], С.А. Калачева [11] и др.

На основе сравнительного анализа действующих норм гражданского и земельного законодательства автором показаны общие правила совершения сделок с землей в Республике Казахстан, а также содержание и особенности различных видов таких возможных в настоящее время сделок, как купля-продажа; мена; дарение; аренда; залог; доверительное управление; наследование в порядке завещания; рента. Рассмотрены правила заключения и условия договоров, на основе которых осуществляется рыночный оборот земельных участков.

В работе проанализированы те проблемы, исследование которых за последнее десятилетие отражало лишь отдельные фрагменты исследованной нами научной темы. Это объясняется тем, что значимость самой исследуемой нами темы весьма актуальна в

условиях рыночной экономики и подвергается многочисленными изменениями и в том числе временными, научным поискам, связанным, прежде всего, с постоянными изменениями в политической-правовой жизни общества – ростом и укреплением демократических институтов; с возросшей потребностью общества в сильном и стабильном, отвечающим требованиям жизненной реальности, законодательстве. Необходимо при этом подчеркнуть, что именно предыдущие исследования, подвергшиеся последующим изменениям и дополнениям уже в законодательном порядке, и привели нас сегодня к тому, что мы точно знаем наши ошибки, которые в практической жизнедеятельности могут привести к серьезным нарушениям демократического уклада общества, нивелированию роли права и других общественных категорий и ценностей.

Предлагаемая монография позволит студентам и магистрантам, обучающимся по юридическим специальностям более глубоко освоить материал о порядке заключения и совершения сделок с землей при изучении как гражданского, так и земельного, природоресурсного и других отраслевых дисциплин.

## СДЕЛКИ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

### 1.1. Земля как объект сделок

Земля – это бесценное национальное богатство, прочное основа решения многих социально-экономических проблем.

Говоря о земле как объекте сделок, необходимо отметить его правовое регулирование, которое является, по сути, юридическим оформлением государственного регулирования экономических отношений собственности на природные ресурсы, осуществляемое посредством как земельного, так и гражданского законодательства Республики Казахстан. Это подчеркивает особую сложность земли как наиболее важного природного ресурса страны. Являясь объектом земельных правоотношений, земельные участки попадают в гражданский оборот и порождают имущественные и обязательственные права.

Тем не менее, как природный ресурс, изначально являющийся собственностью государства Казахстан, земля не может быть полностью включена в гражданский оборот товаров и услуг, так как является стратегически жизненно важной основой государственных интересов, касающихся целостности его территории, границ и др. [2], включающих, несомненно, заботу и охрану каждого отдельного гражданина республики. Поэтому при регулировании земельного, гражданского и других, непосредственно регулирующих земельных правоотношения, отраслевые законодательства устанавливают определенные ограничения по распоряжению земельными ресурсами, которые складываются, прежде всего, из прав и форм приобретения, пользования и отчуждения земельных участков, прав и обязанностей собственников земельных участков и др. Так, в связи с исключительной особенностью земельных правоотношений как природного ресурса го

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.02.2011 г.).
- 2 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.06.2016 г.).
- 3 Земля и право. Пособие для российских землевладельцев / отв. ред. С.А. Боголюбов. – М.: Инфра-М – Норма, 1997. – 123 с.
- 4 Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации / под ред. С.А. Боголюбова. – М.: ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР, 1998.
- 5 Горемыкин В.А. Российский земельный рынок: практическое учебно-справочное пособие. – М.: Инфра-М, 1996. – 290 с.
- 6 Жариков Ю.Г., Галиновская Е.А., Боголюбов С.А. и др. Земельное право: учебник. – М.: Инфра-М, 1997. – 489 с.
- 7 Иконичкая И.А. Основы земельного права Российской Федерации: учебное пособие, – М.: Юрист, 1997. – 120 с.
- 8 Галиновская Е.А. Мой земельный участок. – М.: Радуга, 1997.
- 9 Брагинский М.И. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М., 1998.
- 10 Горохов Д.Б. Проблемы, возникающие при совершении сделок с земельными участками, стали предметом диссертационного и ряда тематических исследований (см.: Гражданско-правовое содержание сделок с землей // Законодательство и экономика. – 1995. – № 15/16.
- 11 Калачева С.А. Операции с недвижимостью. – М.: Изд-во ПРИОР, 1999. – 176 с.
- 12 Комментарий. Гражданский кодекс Республики Казахстан. Общая часть. – Алматы: «Жеті Жарғы», 1998.
- 13 Основы государства и права Республики Казахстан / под ред. Г.С. Сапаргалиева. – Алматы: Жеті Жарғы, 1997. – 496 с.
- 14 Еренов А.Е., Мухитдинов Н.Б., Ильяшенко Л.В. Предмет и система советского земельного права. – Алма-Ата: Наука, 1981. – 208 с.
- 15 Еренов А.Е. Очерки по истории феодальных земельных отношений у казахов. – Алма-Ата, 1961. – 213 с.
- 16 Мухитдинов Н.Б., Бектурганов А.Е. Надо учитывать национальные традиции // Юридическая газета. – №10 (277) от 10 марта 1999 г.
- 17 Гражданское право: учебник: В 2-х т. Т. 1 / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Изд. Бек, 1998. – 786 с.
- 18 Стамкулова А. О регулировании земельных отношений // Юридическая газета. – № 28 (397) от 20 июня 2001 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение</b> .....	3
<b>1. Сделки как основание возникновения земельных правоотношений</b> .....	8
1.1. Земля как объект сделок.....	8
1.2. История развития и особенности правового регулирования сделок в земельном праве Республики Казахстан .....	30
1.3. Место норм о сделках в системе регулирования земельных отношений.....	51
<b>2. Особенности правового регулирования некоторых видов сделок в сфере земельных отношений</b> .....	63
2.1. Гражданско-правовое регулирование сделок с землей .....	63
2.1.1. Купля-продажа земли .....	63
2.1.2. Аренда земельных участков.....	82
2.1.3. Залог земельного участка.....	96
2.1.4. Иные сделки с земельными участками.....	112
2.2. Отраслевое регулирование сделок с земельными участками, не свойственных гражданскому праву.....	132
2.2.1. Предоставление государством земельных участков в частную собственность и на праве землепользования .....	133
2.2.2. Приватизация объектов недвижимости, находящихся на земельном участке .....	149
2.2.3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд.....	151
2.3. Некоторые проблемы совершенствования правового регулирования сделок с землей .....	161
<b>Заключение</b> .....	179
<b>Список использованных источников</b> .....	182



Научное издание

Нурахметова Гульмира Галиевна

**ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
СДЕЛОК В СФЕРЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:  
ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ  
И ПРАКТИКИ**

*Монография*

Редактор *Г.С. Бекбердиева*  
Компьютерная верстка и дизайн обложки *А. Калиевой*

**ИБ №10331**

Подписано в печать 28.11.2016. Формат 60x84 1/16. Бумага офсетная.

Печать цифровая. Объем 17,5 п.л. Тираж 500 экз. Заказ №36.

Издательский дом «Қазақ университеті»

Казахского национального университета им. аль-Фараби.

050040, г. Алматы, пр. аль-Фараби, 71. КазНУ.

Отпечатано в типографии издательского дома «Қазақ университеті».