

ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

А.А. МУКАШЕВА, д.ю.н., профессор, Университет Нархоз (Республика Казахстан, г. Алматы), e-mail: anarabai@mail.ru

А.С. ИБРАЕВ, PhD, доцент Высшей школы права Международного университета Астана (Республика Казахстан, г. Астана), e-mail: alisher-ibraev@mail.ru

В статье рассматриваются проблемы защиты прав землевладельцев и землепользователей в Республике Казахстан в условиях развития земельного законодательства и трансформации земельных отношений. Актуальность исследования обусловлена необходимостью повышения эффективности правовых механизмов обеспечения стабильности земельных прав и рационального использования земельных ресурсов. Предметом исследования выступают нормы земельного законодательства Республики Казахстан, судебная практика и зарубежный опыт регулирования земельных отношений. Цель работы заключается в выявлении существующих правовых проблем и разработке предложений по совершенствованию законодательства. Методологическую основу исследования составили формально-юридический, сравнительно-правовой и системный методы анализа. Научная новизна заключается в комплексной оценке действующего регулирования земельных отношений и формулировании предложений по уточнению отдельных положений Земельного кодекса Республики Казахстан. В результате исследования установлено, что, несмотря на сформированную законодательную базу, сохраняются проблемы правовой неопределенности и недостаточной эффективности механизмов контроля за использованием земель. Сделан вывод о необходимости совершенствования правового регулирования, цифровизации кадастровых процедур и развития механизмов устойчивого управления земельными ресурсами.

Ключевые слова: земельные отношения; земельное право; земельный кодекс; права землевладельцев; права землепользователей; земельная реформа; земельные споры; государственное регулирование; рациональное использование земель; сравнительное земельное право.

Введение

Изменения в экономике и системе государственного управления Казахстана требуют детального изучения нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения в Казахстане. Земля является основным ресурсом, от которого зависит продовольственная безопасность, устойчивое развитие сельского хозяйства и градостроительная политика. Совершенствование правовых механизмов землепользования необходимо для обеспечения рационального использования земель и защиты прав собственников. Возрастающее внимание к вопросам экологии и устойчивого развития требует пересмотра подходов к регулированию земельных отношений. В условиях активного экономического роста и урбанизации возрастает потребность в прозрачных и стабильных правовых нормах, обеспечивающих баланс между государственными и частными интересами. Исследование данной темы способствует выявлению проблем правоприменения и формированию предложений по улучшению законодательства, что делает его научно и практически значимым.

Материалы и методы

Методологическую основу исследования составили общенаучные и специальные методы юридической науки, применяемые для анализа правового регулирования земельных отношений. В работе использован формально-юридический, системный и сравнительно-правовой методы.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной практики по земельным спорам, а также нормативные правовые акты и научные публикации отечественных и зарубежных исследователей в области земельного права. Комплексное применение указанных методов позволило выявить особенности правового регулирования земельных отношений и определить направления его совершенствования.

Основные положения

Проведённое исследование показало, что современная система правового регулирования земельных отношений в Республике Казахстан в целом сформирована и опирается на комплекс взаимосвязанных нормативных актов, центральное место среди которых занимает Земельный кодекс Республики Казахстан. Действующее законодательство закрепляет основные механизмы реализации прав собственности и землепользования, однако анализ его применения свидетельствует о наличии отдельных правовых пробелов и недостаточной определённости некоторых процедур.

Изучение судебной практики показало, что значительная часть земельных споров связана с вопросами предоставления земельных участков, соблюдения условий аренды и правового режима использования земель. В ряде случаев конфликты возникают вследствие неоднозначного толкования норм земельного законодательства, а также из-за недостаточной прозрачности административных процедур принятия решений местными исполнительными органами и земельными комиссиями. Это указывает на необходимость дальнейшего совершенствования процедурного регулирования в данной сфере.

Анализ действующих механизмов государственного контроля за использованием земельных ресурсов позволяет сделать вывод о том, что существующие инструменты не всегда обеспечивают достаточную эффективность предотвращения нерационального использования земель и их деградации. Отдельные положения законодательства, регулирующие ответственность собственников и землепользователей, требуют уточнения и более чёткого закрепления механизмов их реализации.

Сравнительно-правовое исследование зарубежного опыта показало, что в ряде европейских государств более последовательно реализуется принцип единства земельного участка и расположенных на нём объектов недвижимости, а также применяется развитая система вещных прав на землю. Использование отдельных элементов данных моделей может быть полезным при дальнейшем совершенствовании национального земельного законодательства.

В целом результаты исследования свидетельствуют о необходимости дальнейшего развития правового регулирования земельных отношений в Республике Казахстан. Приоритетными направлениями такого развития должны стать повышение правовой определённости процедур предоставления земельных участков, совершенствование механизмов государственного контроля за использованием земельных ресурсов, а также расширение применения цифровых технологий в системе кадастрового учёта и мониторинга землепользования. Реализация этих мер будет способствовать укреплению гарантий защиты прав землевладельцев и землепользователей и повышению эффективности управления земельным фондом государства.

Дискуссии и обсуждение

Начало земельной реформы в Республике Казахстан связано с принятием в 1990 году Земельного кодекса Казахской ССР [1], который положил основу для формирования новой системы земельных отношений. Процесс реформирования осуществлялся поэтапно, отражая постепенный переход страны к рыночным механизмам хозяйствования. Развитие земельного законодательства соответствовало логике становления рыночной экономики и направлялось на создание правовых и экономических условий для эффективного использования земельных ресурсов [2].

Период с 1990 по 1993 гг. ознаменовался формированием нормативной базы, регулирующей основы землепользования и сельскохозяйственного производства. Дальнейшее развитие реформы

связано с подписанием 28 июня 1991 г. первым Президентом Казахстана Н. Назарбаевым закона «О земельной реформе в Казахской ССР» [3]. Этот закон определил цели преобразования земельных отношений, предусматривая создание правовых, экономических и социальных условий для функционирования различных форм хозяйствования. Основное внимание уделялось обеспечению рационального использования и охраны земель, а также повышению эффективности сельскохозяйственного производства. Таким образом, начальный этап земельной реформы стал фундаментом для формирования современного земельного законодательства Казахстана.

Постановление Президента Казахской ССР «О программе разгосударствления и приватизации государственной собственности в Казахской ССР на 1991–1992 годы» [4] и положения о купонном механизме приватизации стали важными элементами раннего этапа реформ, направленных на трансформацию экономических и земельных отношений. В этот период происходила реорганизация и приватизация сельскохозяйственных предприятий, что стало закономерным результатом перехода к рыночной экономике. Колхозы и совхозы не могли функционировать в новых условиях, поэтому государство приступило к созданию альтернативных форм хозяйствования. В результате возникли акционерные общества, товарищества с ограниченной ответственностью, производственные кооперативы, а также крестьянские и фермерские хозяйства, что способствовало формированию негосударственного сектора в сельском хозяйстве.

Параллельно развивался процесс предоставления гражданам условных земельных долей, включая работников реорганизованных хозяйств, пенсионеров и жителей сельских населенных пунктов. Размер долей определялся исходя из общей площади хозяйства, разделенной на количество лиц, имеющих право на долю. Однако анализ первых этапов реформ выявил ряд негативных последствий. Нарушение системы севооборотов, недостаток материально-технической базы и слабая организация фермерских хозяйств привели к неэффективному использованию земель. Многие хозяйства создавались формально ради получения налоговых льгот и кредитов, что препятствовало формированию устойчивой производственной структуры.

К середине 1990-х гг. в Казахстане было приватизировано 84 % государственных сельскохозяйственных предприятий, на базе которых образовались тысячи новых организаций. Однако низкая доля фермерских хозяйств в общем объеме производства и отсутствие финансовой поддержки со стороны государства привели к сокращению сельскохозяйственного производства и росту зависимости от импорта продовольствия.

Следующий этап развития земельных отношений характеризовался адаптацией сельскохозяйственных предприятий к рыночным условиям. В 1995 г. был принят Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, «О земле» [5], а также новая Конституция, закрепившая возможность частной собственности на землю. С этого момента земельные участки и права землепользования стали включаться в рыночный оборот, что обозначило переход страны к цивилизованной модели регулирования земельных отношений.

В начале 2000-х гг. процесс реформирования продолжился принятием Закона «О земле» от 24 января 2001 г. [6]. В нем были уточнены компетенции государственных и местных органов, определены новые принципы землепользования и сокращены сроки временного пользования землей. Запрещено вторичное землепользование, введен порядок предоставления земель кандам, а также уточнен правовой режим условных земельных долей. Несмотря на завершение приватизации и формирование множества фермерских хозяйств, сохранялись проблемы рационального использования земель, что проявилось в увеличении площадей залежных участков.

Новый этап земельной политики начался с принятием Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-III [7]. Кодекс закрепил возможность частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения и установил порядок их передачи в собственность на условиях полной кадастровой стоимости, льготной цены или рассрочки. Это стало важным шагом в развитии земельного рынка и формировании многообразия форм собственности.

Особое значение имело введение моратория на продажу сельскохозяйственных земель в 2016 г., который ограничил их отчуждение иностранцам, кандам и юридическим лицам с иностранным участием. Земли сельскохозяйственного назначения разрешено использовать только на правах аренды, а срок действия моратория продлен до конца 2026 г. [8].

Современный этап земельных отношений в Казахстане характеризуется поиском баланса между экономическим развитием и устойчивым управлением земельными ресурсами. Важно совершенствовать правовое регулирование, укреплять защиту прав землеладельцев и землепользователей, а также развивать систему государственного контроля и мониторинга. Согласно данным исследований Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН [9], часть землепользователей испытывает неуверенность в защищенности своих прав, что указывает на необходимость дальнейшего совершенствования законодательства и принятия нового Земельного кодекса.

Одним из ключевых достижений последних лет стало внедрение электронной системы земельного кадастра, повысившей прозрачность и эффективность управления земельными ресурсами. Это позволило улучшить контроль за использованием земли и стимулировало развитие современных технологий в сельском хозяйстве.

В 2024 г. территориальные подразделения Комитета по управлению земельными ресурсами МСХ провели по республике 1302 внеплановые проверки в отношении землепользователей на общей площади 2 млн га. Внесено 953 предписания об устранении нарушений земельного законодательства на площади 1,4 млн га [10].

Государственное регулирование земельных отношений представляет собой целостную систему мер, обеспечивающих рациональное и эффективное использование земельных ресурсов. Оно направлено на охрану земель, восстановление их природных свойств и повышение плодородия почв, что является основой устойчивого развития аграрного сектора и экологической безопасности государства [11]. Важным аспектом государственного воздействия является формирование благоприятной окружающей среды, способствующей сохранению природного баланса и комфортным условиям жизни населения. Регулирование земельных отношений также предполагает защиту прав собственности, владения и пользования землей, что достигается посредством применения организационных, правовых и экономических механизмов.

Правовое регулирование земельных отношений в Республике Казахстан основывается на нормах Конституции, Земельного кодекса и широкого круга подзаконных актов, которые в совокупности формируют устойчивую систему государственного управления земельными ресурсами. Конституция Республики Казахстан от 15 марта 2026 г. [12] закрепляет в ст. 8 фундаментальные принципы собственности на землю, устанавливая, что земля и ее недра находятся в собственности народа, однако могут также находиться в частной собственности на условиях, определенных законом. Это положение стало основой для развития института частной собственности и последующего формирования земельного рынка.

Земельный кодекс Республики Казахстан определил правовые основы владения, пользования и распоряжения земельными участками. В ст. 12 описаны формы собственности на землю, а в Главе 6 закреплены права и обязанности собственников и землепользователей. Особое внимание уделено вопросам охраны земель, что отражено в ст. 140 Кодекса, где закреплены меры по предотвращению деградации и рациональному использованию земельных ресурсов. В ходе реформ кодекс неоднократно дополнялся и изменялся, особенно в частях, касающихся аренды земельных участков, проведения кадастровой оценки и порядка предоставления земель в частную собственность. Существенные поправки внесены в 2014 и в 2021 гг., они направлены на усиление государственного контроля и обеспечение прозрачности операций с земельными участками.

Государственная собственность реализуется через компетенцию государства по распоряжению землями стратегического, природоохранного и общего пользования значения, в то время как частная собственность регулируется положениями статей 20–25 Земельного кодекса, предусматривающих права граждан и юридических лиц на владение, пользование и распоряжение земельными участками.

Право пользования землей, согласно статьям 34–35 Кодекса, может быть постоянным или временным, возмездным или безвозмездным. Особое значение имеет аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, регулируемая положениями статей 37–38, где определяются условия, сроки и основания прекращения аренды. В целях рационального использования земель установлены категории земель и особенности их правового режима, закрепленные в Разделе 3 Кодекса, включая земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности, транспорта, особо охраняемых природных территорий и иные.

Статья 37 Кодекса допускает предоставление права временного возмездного землепользования (аренды) широкому кругу субъектов, однако действующее закрепление субаренды и отчуждения права землепользования (вне земель сельскохозяйственного назначения) формирует чрезмерную свободу распоряжения землей и создает риски недобросовестного использования. Такая модель недостаточно учитывает потребность в государственном контроле и балансировании интересов пользователей, что снижает эффективность регулирования.

В статье 44 Кодекса и подразделах 44-1, 44-2 правил предоставления земельных участков недостаточно четко урегулирован порядок рассмотрения заявлений и сроки принятия решений. Это порождает неопределенность для заявителей, что может воспрепятствовать прозрачности и равному доступу к земельным ресурсам.

В статье 65 Кодекса (обязанности собственников и землепользователей) содержит общий перечень обязанностей, однако не предусматривает достаточных санкций и механизмов применения контрольных мер в отношении собственников, допускающих нерациональное или бездействующее использование земельных участков. В таких условиях реализация принципов эффективного землепользования оказывается слабой.

Переходные положения статьи 171 предусматривают сохранение права временного землепользования для иностранных субъектов до определенного срока, что может создавать правовую неопределенность и риск длительной аренды без полной приватизации или четкого выхода из такого права. Категоризация земель и порядок перевода земель из одной категории в другую (статья 2) содержит чрезмерно большое число условий и согласований, что затрудняет быстрый и гибкий перевод земель под новые виды использования, в том числе под инновационные секторы экономики. Хотя Кодекс закрепляет плату за землю (статья 9) и другие финансовые обязательства, нормы не обеспечивают четкого баланса между фискальной нагрузкой и стимулированием рационального использования земельных ресурсов, что может сдерживать привлечение инвестиций и способствовать неэффективному использованию земли.

Также значительную роль в реализации земельной политики играют подзаконные акты.

Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан утвердило ряд приказов, конкретизирующих положения Земельного кодекса, в частности Приказ № 262 от 23 октября 2018 г. «Об утверждении правил ведения государственного земельного кадастра» [13], в котором закреплён порядок регистрации, учета и оценки земельных участков. Кроме того, действуют методические рекомендации и инструкции, направленные на единообразное применение земельного законодательства, в том числе касающиеся оформления земельных прав и проведения землеустроительных работ.

Приказ Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан от 17 января 2020 г. № 7 [14], с изменениями по состоянию на 1 июня 2024 г., регулирует вопросы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, а также устанавливает порядок мониторинга их состояния и эффективности землепользования. Документ разработан во исполнение подпункта 2-1) пункта 1 статьи 14 Земельного кодекса Республики Казахстан и направлен на обеспечение устойчивого сельскохозяйственного производства через сохранение плодородия почв, предупреждение деградации земель и повышение эффективности аграрного землепользования. Основное содержание приказа заключается в утверждении Правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, где определены понятия «рациональное использование земли», «деградация», «севооборот», «норма нагрузки на пастбища», а также установлены критерии, показатели и документационные требования для подтверждения рационального землепользования.

В документе предусмотрен комплекс мер по поддержанию и повышению плодородия земель, соблюдению севооборотов, предотвращению зарастания и деградации угодий, а также по обеспечению оптимальной нагрузки на пастбища (пункт 4). Введена обязанность сельхозпроизводителей вести планы севооборотов и пастбищеоборотов, поддерживать урожайность на уровне не ниже 85 % от среднерайонного показателя и обеспечивать наличие поголовья животных в пределах установленной нормы нагрузки (пункты 7–11). Приказ также детализирует механизмы государственного мониторинга, включая использование веб-портала дистанционного зондирования земель, что обеспечивает цифровизацию контроля и повышение прозрачности в сфере землепользования.

Вместе с тем анализ приказа выявляет несколько проблемных аспектов. Во-первых, пункт 7 создает административные сложности, так как требование обязательного согласования планов севооборотов с научными организациями может привести к бюрократическим задержкам и затруднить малые фермерские хозяйства, не имеющие доступа к научным центрам. Во-вторых, пункт 9 устанавливает жесткие пороговые значения показателей плодородия почв (в частности, снижение гумуса не более чем на 5 %), что в условиях природно-климатических различий регионов Казахстана делает эти нормы трудно достижимыми, особенно в засушливых и деградированных зонах. В-третьих, пункт 11, определяющий требуемое количество сельскохозяйственных животных на пастбищах (не менее 50 % и не более 100 % от нормы нагрузки), вводит риск административных санкций для хозяйств, испытывающих временное сокращение поголовья, например из-за эпизоотий или экономических трудностей.

То есть, несмотря на значительный прогресс в систематизации правил рационального землепользования, Приказ № 7 нуждается в уточнении нормативных параметров и адаптации требований к региональной специфике, что позволило бы повысить реалистичность его применения и обеспечить устойчивость сельского хозяйства.

Особенности правоприменительной практики на местах отражаются в нормативных актах органов местного самоуправления. Акиматы областей и городов республиканского значения утверждают регламенты по использованию земель в границах территорий, порядок выделения земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения подсобного хозяйства. Эти акты принимаются в соответствии с Земельным кодексом и учитывают региональные особенности, природные условия и экономические приоритеты территорий. Таким образом, система нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения в Казахстане, носит комплексный характер, обеспечивая как единые правовые принципы на национальном уровне, так и гибкость регулирования в зависимости от региональной специфики.

Судебная и административная практика в сфере земельных отношений Республики Казахстан отражает тенденции развития правоприменения и выявляет проблемные аспекты регулирования собственности, аренды и рационального использования земель. Наиболее распространенными являются споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных нужд, нарушением условий аренды, признанием недействительными актов о предоставлении земли, а также определением правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

В практике Верховного суда особое значение имеет Постановление № 9 от 11 декабря 2015 г. «О применении судами законодательства при рассмотрении споров, связанных с правом собственности и иными вещными правами на землю» [15]. В этом акте разъяснены критерии добросовестного владения, особенности доказывания рационального использования земель, а также правовые последствия нарушения целевого назначения участка. Судебные решения по делам об аренде земельных участков показывают, что нередко арендаторы не выполняют обязательства по использованию земли в соответствии с утвержденными планами севооборота, что влечет расторжение договора в судебном порядке.

Прецеденты административных дел, рассматриваемых в судах, указывают на необходимость совершенствования процедур мониторинга землепользования, установленных приказом Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 17 января 2020 г. № 7. Судебная практика демонстрирует важность цифровизации кадастрового учета и прозрачности в определении пределов допустимой нагрузки на пастбища. Для повышения эффективности правоприменения требуется уточнение норм об ответственности органов местного самоуправления за ненадлежащее предоставление земель и введение единой базы судебных решений по земельным вопросам.

Рассмотрим материалы судебной практики. Решением специализированного межрайонного административного суда от 28 марта 2022 г. был удовлетворен иск гражданина Б. к акимату города о понуждении издать постановление о предоставлении земельного участка. Суд возложил на акимат обязанность оформить акт о предоставлении земельного участка путем выкупа права частной собственности для эксплуатации гаража в течение одного месяца со дня вступления решения в законную силу. Правовая позиция суда основывалась на положениях статьи 52 Земельного кодекса Республики Казахстан, согласно которой право собственности на объект недвижимости влечет за

собой право собственности на земельный участок, занимаемый этим объектом. Данные права являются взаимосвязанными и неотделимыми. Суд установил, что у истца имеется зарегистрированное право собственности на гараж, а правоустанавливающий документ (договор купли-продажи) не признан недействительным. Акимат подтвердил получение полного пакета документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении участка. Решение суда вступило в законную силу и не было обжаловано.

В другом деле, рассмотренном тем же судом 23 февраля 2022 г., иск граждан А., Е. и других к акимату города о понуждении к принятию благоприятного административного акта был удовлетворен частично. Суд обязал акимат принять решение с учетом правовой позиции суда о предоставлении права собственности на земельные участки, на которых расположены жилые дома, принадлежащие истцам на праве частной собственности. Из материалов дела следовало, что акимат ранее предоставил обществу с ограниченной ответственностью «G» земельный участок для проектирования и строительства коттеджного комплекса на условиях временного возмездного землепользования. После завершения строительства и регистрации права собственности на 16 жилых домов за ТОО «G» объекты были реализованы физическим лицам, включая истцов. Несмотря на это, апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции, указав, что земельные участки не были предоставлены гражданам под индивидуальное жилищное строительство и, следовательно, могут быть переданы лишь на возмездной основе. Однако кассационная инстанция признала данные выводы ошибочными, отметив неправильное применение статей 9 и 52 Земельного кодекса. Постановлением судебной коллегии по административным делам Верховного суда решение суда первой инстанции было оставлено без изменений.

В то же время судебная практика показывает, что положения статьи 52 Земельного кодекса не всегда могут служить основанием для предоставления земельного участка в частную собственность. В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Кодекса, земельные участки, относящиеся к землям водного фонда, не подлежат частной собственности, за исключением случаев, прямо указанных в пункте 2 статьи 133. При наличии таких обстоятельств отказ местного исполнительного органа в предоставлении права частной собственности признается законным, а отрицательное заключение земельной комиссии – обоснованным.

Судебная практика демонстрирует стремление судов к обеспечению баланса между защитой частных имущественных прав и соблюдением публичных интересов в сфере землепользования. Анализ дел указывает на необходимость единообразного применения норм Земельного кодекса, особенно в части разграничения компетенций органов местного самоуправления и определения прав собственников недвижимости на земельные участки. Практическая реализация принципа неотделимости земельного участка от объекта недвижимости требует уточнения законодательных формулировок и разработки единых методических рекомендаций для органов, участвующих в предоставлении земельных прав.

В соответствии со статьей 10 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан (АППК РК) [17] административные органы и должностные лица при осуществлении административного усмотрения обязаны обеспечивать справедливый баланс между интересами граждан и общества. Любое административное действие или акт должно быть соразмерным, то есть соответствовать принципам пригодности, необходимости и пропорциональности. В то же время статья 13 АППК закрепляет принцип охраны доверия, предусматривающий защиту законных ожиданий граждан относительно последовательности и добросовестности деятельности государственных органов.

Показательным примером реализации данных норм является дело по иску гражданина Д. к акимату города. На основании решения общего собрания садоводческого товарищества от 20 июля 1995 г. истцу был предоставлен земельный участок. В 2020 г. он обратился в акимат с заявлением о предоставлении права собственности на данный участок, однако 28 декабря 2020 г. получил отказ. Основанием для отказа послужила ссылка на градостроительные документы, утвержденные местными органами, согласно которым часть участка находилась в пределах красных линий улицы.

Решением специализированного межрайонного административного суда от 28 февраля 2022 г. постановление акимата признано незаконным и отменено. Суд обязал орган власти устранить

нарушения и принять новый административный акт в пользу заявителя. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Республики Казахстан 9 марта 2023 г. оставила судебные акты без изменений, тем самым подтвердив правомерность выводов нижестоящих инстанций.

Суд установил, что спорный земельный участок расположен в границах населенного пункта и относится к землям населенных пунктов, а не сельскохозяйственного назначения. В соответствии с проектом детальной планировки он находится в жилой зоне Ж-7, где допускается ведение садоводства. Таким образом, основания для отказа в предоставлении права собственности отсутствовали. Согласно статье 32 Земельного кодекса предоставление права землепользования осуществляется на основании решения местного исполнительного органа. Это право является вещным и регулируется нормами, аналогичными нормам о праве собственности. Землепользование может быть постоянным или временным, возмездным или безвозмездным, в зависимости от основания предоставления.

При рассмотрении административных исков об оспаривании решений земельных комиссий суды должны руководствоваться статьей 43-1 Земельного кодекса и положениями Правил, утвержденных приказом Министра сельского хозяйства от 20 декабря 2018 г. № 518 [18]. Важное значение имеет соблюдение процессуальных сроков, установленных статьями 136 АППК, а также требований к оформлению конкурсных процедур. Анализ судебной практики выявляет системные ошибки со стороны земельных комиссий, включая нарушения порядка голосования, неправильное начисление баллов и допуск к участию заявок, не соответствующих установленным требованиям.

Рассмотренное дело демонстрирует важность соблюдения принципов справедливости, доверия и соразмерности при принятии административных решений в сфере земельных отношений. Суды последовательно защищают право граждан на получение объективного и мотивированного административного акта, исходя из реальных градостроительных и правовых обстоятельств. Для снижения количества подобных споров необходима унификация процедур предоставления земельных прав, усиление контроля за деятельностью земельных комиссий и повышение прозрачности принятия решений на уровне местных исполнительных органов.

В основе традиционной европейской доктрины права собственности на землю лежит принцип, согласно которому земля представляет собой вещь и одновременно относится к категории недвижимого имущества. Данный подход был закреплен в континентальной правовой системе и нашел отражение в гражданских кодексах большинства стран Европы, где недвижимость рассматривается как особый объект вещных прав, обладающий повышенной правовой охраной [19].

Так, в статье 518 Гражданского кодекса Франции от 21 марта 1804 г. установлено, что земля и здания признаются недвижимым имуществом по своей природе [20]. Французское гражданское право исходит из трех оснований, определяющих понятие недвижимости. Первое основание имеет физический характер: недвижимостью признаются участки земли, а также здания и насаждения, которые физически соединены с землей. Второе основание носит юридический характер и основано на правовой фикции: материальные объекты могут рассматриваться как недвижимые, если они составляют часть соответствующего недвижимого имущества. Третье основание связано с правами на имущество, которые квалифицируются как недвижимые в тех случаях, когда они применяются в отношении самой недвижимости. Такая правовая конструкция обеспечивает единство объекта и всех связанных с ним прав, создавая стабильную систему регулирования вещных отношений.

Аналогичные принципы отражены в Германском гражданском уложении от 18 августа 1896 г. Согласно статье 90, вещами признаются только телесные предметы, прочно соединенные с земельным участком. В статье 94 ГГУ закреплено, что здания и плоды земли являются существенными частями участка до тех пор, пока они физически связаны с ним [21]. Семена становятся частью участка с момента посева, а растения – с момента посадки. Законодатель также различает постоянное и временное соединение вещи с земельным участком, что имеет принципиальное значение для разграничения прав собственности. В статье 95 установлено, что вещи, соединенные с землей временно, не становятся ее составной частью, а аналогичный подход распространяется и на здания, возведенные лицами, не являющимися собственниками участка. В статье 96 ГГУ уточняется, что составной частью земельного участка признаются также права, неразрывно связанные с правом собственности на этот участок.

Принцип пространственного охвата права собственности закреплен в статье 905 ГГУ, согласно которой право собственника распространяется как на поверхность земли, так и на пространство над и под ней. Однако это право ограничено интересами других лиц: собственник не может препятствовать воздействию на таких высотах или глубинах, где у него отсутствует правовой интерес. Тем самым законодатель установил баланс между абсолютным характером вещного права и принципом его разумного ограничения.

Особого внимания заслуживает концепция единого объекта недвижимости, отраженная в статьях 926 и 946 ГГУ. В соответствии с этими нормами, при отчуждении земельного участка право собственности распространяется также на его принадлежности, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Если движимая вещь прочно соединена с землей, она становится частью участка, и право собственности на землю автоматически охватывает такую вещь.

Правовая модель Германии оказала значительное влияние на развитие земельного законодательства Казахстана. В частности, положения Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-III закрепляют схожий подход к определению состава земельного участка и единства прав на землю и недвижимость. Согласно статье 52 Кодекса, право собственности на здание или сооружение неразрывно связано с правом пользования земельным участком, на котором расположен объект. В отличие от германской модели, казахстанское законодательство сохраняет более жесткое разграничение между землей и возведенными на ней объектами, что объясняется историческим контекстом перехода от государственной монополии к системе частной собственности.

Германская судебная практика детально раскрывает содержание категории «существенных составных частей земельного участка» и демонстрирует широкий подход к определению объектов, обладающих прочной связью с землей. В немецком праве существенными частями признаются не только здания и сооружения, но и иные объекты, если они неразрывно связаны с земельным участком и обеспечивают его использование по назначению [22, с. 67]. Так, в судебной практике установлено, что сруб с прочным фундаментом рассматривается как часть участка, а гравий, уложенный и закрепленный на поверхности, также приобретает статус составной части. В то же время мосты, соединяющие два участка, не могут быть отнесены к составной части только одного из них и рассматриваются как объект общей собственности владельцев смежных земель. Аналогичным образом, оборудование и встроенная мебель могут признаваться частью участка или здания лишь в том случае, если они физически и функционально включены в структуру объекта.

Интересной особенностью германского подхода является то, что предмет, даже не имеющий прочного крепления, например сборный гараж, может быть признан составной частью участка, если он имеет устойчивую связь с землей и используется как элемент недвижимого имущества. В то же время объекты инфраструктуры – водопроводные, газовые и энергетические сети – не считаются составной частью земельного участка, поскольку их назначение выходит за пределы одного владения, что предотвращает возникновение множественности собственников на объекты коммунального значения. Таким образом, немецкое право сочетает физический и функциональный критерии связи объекта с землей, что обеспечивает гибкость правового регулирования и предотвращает чрезмерное ограничение оборота недвижимости.

Особое значение в германском праве имеет разграничение между обязательственными и вещными договорами. Вещный договор является инструментом установления, передачи и прекращения вещных прав, включая право собственности на земельный участок. Такой подход обеспечивает более четкую правовую конструкцию вещного права и позволяет избежать неопределенности при передаче недвижимости.

Положения германского законодательства во многом соотносятся с нормами Земельного кодекса Швеции от 17 декабря 1970 г., где земля также рассматривается как недвижимость, включающая участки и связанные с ними принадлежности. В соответствии со статьей 1 главы 1 кодекса недвижимостью признается участок земли вместе с принадлежащими ему зданиями, сооружениями, заборами, элементами общего пользования и сервитутами. В шведском праве предусмотрено понятие трехмерного земельного участка, который разграничивается как по горизонтали, так и по вертикали. Данное положение позволяет учитывать особенности плотной застройки и многоуровневого землепользования, что имеет особое значение в условиях урбанизации [23, с. 85].

В статье 1 главы 2 Земельного кодекса Швеции уточняется, что к земельному участку относятся все объекты, соединенные с ним для постоянного использования, включая растительность и природные удобрения. Примечательно, что принадлежностью участка могут считаться и объекты, расположенные за его пределами, если они предназначены для обеспечения сервитутных прав данного участка. Такой подход отражает высокую степень системности и функциональной взаимосвязанности элементов недвижимости.

В законодательстве Швейцарии, закрепленном в статье 655 Гражданского кодекса от 10 декабря 1907 г., объектами права собственности признаются участки земли, здания, рудники и зарегистрированные в земельном регистре права. Концепция множественности объектов недвижимости, действующая в Швейцарии и ряде других европейских стран, в том числе в Греции, Испании, Португалии и Нидерландах, показывает, что регулирование вещных прав допускает существование различных категорий недвижимых объектов в зависимости от их назначения и юридического режима.

Совершенно иная концепция действует в странах англосаксонской правовой системы, прежде всего в Великобритании. Здесь право собственности на землю имеет историческую основу и восходит к норманнскому феодальному праву, согласно которому земля формально принадлежит короне, а физические и юридические лица обладают лишь производными вещными правами – титулами владения. Такое владение носит не абсолютный, а приоритетный характер, то есть представляет собой систему субординированных правомочий, зависящих от верховного права собственности. Английское право различает титулы по общему праву (legal estate) и по праву справедливости (equitable estate), которые можно сопоставить с континентальными ограниченными вещными правами [21, с. 96].

После принятия Закона о собственности 1925 г. различие между правом собственности на землю и правом собственности на движимое имущество было в значительной степени устранено. Согласно статье 1 этого закона, единственными вещными правами, которые могут быть установлены в отношении земли, являются право fee simple – бессрочное и наследуемое право собственности, а также долгосрочное право владения сроком до трех тысяч лет. В современных условиях право fee simple обеспечивает землевладельцу практически полное распоряжение земельным участком, хотя юридически оно по-прежнему производно от суверенного права короны.

Концепция единого объекта недвижимости, применяемая в Германии, получила дальнейшее развитие через институт наследственного права застройки. Закон о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г. закрепил возможность возведения на чужом земельном участке здания, право на которое принадлежит застройщику, а не собственнику земли. Такое право является отчуждаемым и наследуемым и подлежит обязательной регистрации в поземельной книге. По истечении срока действия права застройки собственник участка обязан компенсировать застройщику стоимость возведенного здания, что обеспечивает справедливое распределение имущественных последствий.

В законодательстве Казахстана концепция вещных прав и права застройки пока не имеет столь развитого институционального оформления, как в Германии, однако Земельный кодекс Республики Казахстан предусматривает возможность предоставления земли во временное возмездное землепользование для строительства и дальнейшего оформления права собственности на возведенные объекты. В перспективе заимствование элементов германской модели, особенно в части компенсационных механизмов при прекращении прав застройщика, могло бы способствовать совершенствованию казахстанского законодательства и обеспечению баланса интересов государства, землевладельцев и инвесторов.

Совершенствование Земельного кодекса Республики Казахстан требует точной корректировки формулировок ключевых статей, направленной на усиление правовой определенности, повышение прозрачности и эффективности государственного контроля.

В статье 37 Кодекса следует уточнить пределы распоряжения землей в режиме временного возмездного землепользования. Для этого в текст необходимо добавить положение: («Субаренда и иное отчуждение права временного возмездного землепользования допускаются исключительно при наличии письменного согласия уполномоченного органа и в пределах, установленных земель-

ным законодательством»). Такое изменение обеспечит баланс между экономической свободой участников и необходимостью государственного контроля. В будущем это позволит предотвратить спекулятивное обращение земельных прав и усилит ответственность пользователей за целевое использование участков.

В статье 44 и подразделах 44-1 и 44-2 требуется уточнение административных процедур и сроков принятия решений. В текст статьи следует внести норму: («Рассмотрение заявлений о предоставлении земельных участков должно быть завершено в течение тридцати календарных дней с момента их регистрации; в случае продления срока уполномоченный орган обязан уведомить заявителя с указанием причин продления и новой даты принятия решения»). Такое дополнение повысит прозрачность и предсказуемость процедур, что укрепит доверие граждан и бизнеса к государственным институтам и создаст равные условия доступа к земельным ресурсам.

В статье 65 Кодекса, где закреплены обязанности собственников и землепользователей, следует усилить нормы ответственности. Целесообразно добавить пункт: («В случае выявления фактов неиспользования или нерационального использования земельного участка в течение двух лет с момента предоставления, уполномоченный орган вправе применить меры административного воздействия, включая временное ограничение прав или изъятие земельного участка в порядке, установленном законом»). Это изменение обеспечит действенность принципов рационального землепользования и позволит формировать культуру ответственного владения землей, предотвращая накопление неиспользуемых участков.

Переходные положения статьи 171 требуют устранения неопределенности, связанной с длительным сохранением прав иностранного землепользования. В целях правовой ясности можно закрепить новую формулировку: («По истечении установленного законом срока временного землепользования иностранными субъектами соответствующее право прекращается автоматически, если иное не предусмотрено международным договором Республики Казахстан»). Это положение устранил риски злоупотреблений, обеспечит контроль над оборотом земель и будет способствовать устойчивому управлению земельными ресурсами.

В статье 2, регулирующей категоризацию земель, важно сократить избыточные согласования, препятствующие инновационным проектам. Следует уточнить, что («Изменение категории земель допускается в упрощенном порядке при реализации инвестиционных, инфраструктурных и инновационных проектов, имеющих государственное значение, по согласованию с уполномоченным органом в сфере земельных отношений»). Такая норма ускорит процесс адаптации земельного фонда к потребностям экономического развития и обеспечит гибкость в использовании территорий.

Статья 9, регулирующая плату за землю, должна быть уточнена с учетом стимулирующего подхода. Предлагается новая редакция абзаца: («Размер платы за землю определяется с учетом категории земель, их целевого назначения, уровня инфраструктурного обеспечения и социально-экономической значимости проекта; при этом допускается установление понижающих коэффициентов для инвесторов, осуществляющих деятельность в сфере аграрных технологий, зеленой энергетики и мелиорации»). Такая корректировка обеспечит баланс между фискальной функцией и стимулированием рационального использования земли, создавая предпосылки для инвестиционного роста и повышения продуктивности сельскохозяйственного и промышленного землепользования.

Предлагаемые изменения направлены на повышение эффективности правового регулирования земельных отношений, формирование справедливых и прозрачных процедур, укрепление принципов устойчивого развития и предотвращение злоупотреблений в сфере землепользования. В долгосрочной перспективе они позволят создать стабильную и предсказуемую систему земельного права, основанную на балансе частных и публичных интересов, что будет способствовать росту доверия к институтам собственности и устойчивости земельной политики Казахстана.

Эффективное государственное регулирование земельных отношений невозможно без усиления системы контроля за использованием земельных ресурсов. Для повышения результативности надзорных функций необходимо расширить инструменты государственного мониторинга, внедрить цифровые технологии анализа данных о землепользовании и создать единую информационную платформу, интегрирующую кадастровые, налоговые и экологические сведения. Совершенство-

вание нормативной базы должно предусматривать закрепление механизмов регулярной проверки фактического использования земельных участков, а также обязательность публичного раскрытия информации о неиспользуемых или деградированных землях. Важным направлением является усиление административной ответственности за нарушения режима землепользования, что позволит стимулировать рациональное использование ресурсов и предотвратить их неэффективное вовлечение в хозяйственный оборот.

Проведенный анализ показал, что нормативно-правовая база Казахстана в сфере земельных отношений характеризуется высоким уровнем системности, однако нуждается в уточнении ряда положений, связанных с реализацией прав собственников и землепользователей, процедурой предоставления земель и механизмами государственного контроля. Земельный кодекс Республики Казахстан в целом обеспечивает устойчивую правовую основу, однако выявленные пробелы в регулировании аренды, субаренды и ответственности за нерациональное использование земельных участков требуют законодательного совершенствования. Практика применения норм показывает, что при всей развитости законодательной системы сохраняются проблемы административной неопределенности, недостаточной прозрачности и избыточной бюрократизации процедур. Совокупность этих факторов снижает эффективность управления земельными ресурсами и препятствует формированию устойчивого рынка земли.

Заключение

Перспективы развития земельных отношений в Казахстане связаны с дальнейшей цифровизацией кадастровых процессов, расширением инструментов мониторинга и внедрением механизмов устойчивого землепользования. В ближайшие годы ожидается переход к интегрированной модели управления земельными ресурсами, в которой ключевую роль будет играть искусственный интеллект и геоинформационные системы. Это позволит повысить точность учета, упростить административные процедуры и сократить коррупционные риски. Развитие института частной собственности на землю и совершенствование арендных механизмов создадут предпосылки для активизации инвестиционной деятельности в аграрном и строительном секторах. В то же время особое внимание должно быть уделено экологической составляющей земельной политики, включая восстановление деградированных территорий, охрану почв и сохранение биологического разнообразия.

Эффективное правовое регулирование земельных отношений является важнейшим фактором устойчивого развития Казахстана. От качества земельного законодательства зависят продовольственная безопасность, инвестиционная привлекательность и экологическая стабильность страны. Рациональное использование земельных ресурсов формирует основу для развития сельского хозяйства, промышленности и инфраструктуры, а также способствует укреплению социальной справедливости через обеспечение равного доступа к земельным благам.

А.А. Мукашева, з.ғ.д., профессор, Нархоз Университеті (Қазақстан Республикасы, Алматы қ.); А.С. Ибраев, PhD, Жоғарғы құқық мектебінің доценті, Астана халықаралық университеті (Қазақстан Республикасы, Астана қ.): Жер иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау мәселелері: отандық және шетелдік тәжірибе.

Мақалада Қазақстан Республикасында жер заңнамасының дамуы және жер қатынастарының трансформациясы жағдайында жер иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау мәселелері қарастырылады. Зерттеудің тақырыбының өзектілігі жер құқықтарының тұрақтылығын қамтамасыз етудің құқықтық тетіктерінің тиімділігін арттыру және жер ресурстарын ұтымды пайдалану қажеттілігімен айқындалады. Зерттеу нысаны ретінде Қазақстан Республикасының жер заңнамасының нормалары, сот тәжірибесі және жер қатынастарын құқықтық реттеудің шетелдік тәжірибесі алынды.

Зерттеудің мақсаты – жер қатынастары саласындағы құқықтық мәселелерді анықтау және қолданыстағы заңнаманы жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеу. Зерттеудің әдіснамалық негізін формальды-құқықтық, салыстырмалы-құқықтық және жүйелік талдау әдістері құрайды. Зерттеудің ғылыми жаңалығы жер қатынастарын құқықтық реттеудің қазіргі жағдайына кешенді баға беру де

және Қазақстан Республикасының Жер кодексінің жекелеген нормаларын нақтылау бойынша ұсыныстар әзірлеуде көрініс табады.

Зерттеу нәтижесінде қалыптасқан заңнамалық базаға қарамастан, жерді пайдалану саласында құқықтық айқынсыздық пен бақылау тетіктерінің жеткіліксіз тиімділігі сақталып отырғаны анықталды. Зерттеу қорытындысында жер қатынастарын құқықтық реттеуді одан әрі жетілдіру, жер кадастры рәсімдерін цифрландыру және жер ресурстарын тұрақты басқару тетіктерін дамыту қажеттілігі негізделеді.

Түйін сөздер: жер қатынастары; жер құқығы; Жер кодексі; жер иелерінің құқықтары; жер пайдаланушылардың құқықтары; жер реформасы; жер даулары; мемлекеттік реттеу; жерді ұтымды пайдалану; салыстырмалы жер құқығы.

A.A. Mukasheva, Doctor of Law, Professor, Narxoz University (Almaty, Republic of Kazakhstan); A.S. Ibrayev, PhD, Associate Professor, Higher School of Law, Astana International University (Astana, Republic of Kazakhstan): Problems of Protecting the Rights of Landowners and Land Users: Domestic and Foreign Experience.

The paper examines the problems of protecting the rights of landowners and land users in the Republic of Kazakhstan in the context of the development of land legislation and the transformation of land relations. The relevance of the study stems from the need to improve the effectiveness of legal mechanisms ensuring the stability of land rights and the rational use of land resources. The subject of the research includes the norms of the land legislation of the Republic of Kazakhstan, judicial practice, and foreign experience in regulating land relations.

The purpose of the study is to identify existing legal problems and develop proposals for improving land legislation. The methodological framework of the research is based on formal-legal, comparative-legal, and systemic methods of analysis. The scientific novelty of the study lies in a comprehensive assessment of the current regulation of land relations and in the formulation of proposals aimed at clarifying certain provisions of the Land Code of the Republic of Kazakhstan.

The results of the research demonstrate that despite the existence of an established legislative framework, problems of legal uncertainty and insufficient effectiveness of mechanisms for controlling the use of land resources still remain. The study concludes that it is necessary to further improve the legal regulation of land relations, digitalize cadastral procedures, and develop mechanisms for the sustainable management of land resources.

Keywords: land relations; land law; Land Code; rights of landowners; rights of land users; land reform; land disputes; state regulation; rational use of land; comparative land law.

Научная статья подготовлена в рамках проекта AP26195725 «Проблемы защиты прав землевладельцев и землепользователей: анализ судебной практики», финансируемого Комитетом науки Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан.

Список литературы:

1. Айтмагамбет А.К. История и перспектива развития земельных отношений. Вестник науки. 2023. Т. 1. 12 (69). С. 16-26.
2. Земельный кодекс Казахской ССР от 16 ноября 1990 г. № 332-XII. URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1000261 (20.10.2025).
3. Закон Казахской Советской Социалистической Республики от 28 июня 1991 г. № 729-XII «О земельной реформе в Казахской ССР». URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1000621 (20.10.2025).
4. Закон Республики Казахстан от 22 июня 1991 г. № 695-XII «О разгосударствлении и приватизации» (с изменениями, внесенными Законом РК от 12.04.93 г. № 2118-XII; Указами Президента РК от 17.03.95 г. № 2135; от 05.10.95 г. № 2489). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1000581 (20.10.2025).

5. Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, от 22 декабря 1995 г. № 2717 «О земле» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 23.01.2001 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004064 (20.10.2025).

6. Закон Республики Казахстан от 24 января 2001 г. № 152-II «О земле» (с изменениями, внесенными Законами РК от 10.07.01 г. № 227-II; от 24.12.01 г. № 276-II; от 08.01.03 г. № 375-II). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1021552 (20.10.2025).

7. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.10.2025 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583 (20.10.2025).

8. Начало земельных реформ. URL: <https://e-history.kz/ru/news/show/6776> (21.10.2025).

9. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Land tenure and agricultural land markets in Kazakhstan: analysis, challenges and policy recommendations. Budapest, 2025. 78 p. (TCP/KAZ/3802 project report). URL: <https://openknowledge.fao.org/handle/20.500.14283/cd4921en> (22.10.2025).

10. Механизмы регулирования земельных вопросов рассмотрели на заседании республиканской профильной комиссии в новом формате. URL: <https://primeminister.kz/ru/news/> (21.10.2025).

11. Земельные отношения. URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/aqmola-birzhan-sal/activities/4542> (21.10.2025).

12. Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 15 марта 2026 г.). URL: <https://online.zakon.kz/Document/> (22.10.2025).

13. Приказ Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 23 декабря 2014 г. № 160 «Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями от 22.12.2015 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36896534 (21.10.2025).

14. Приказ Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан от 17 января 2020 г. № 7 «Об утверждении Правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и внесении изменений и дополнения в некоторые приказы Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан» (с изменениями по состоянию 01.06.2024 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36180912 (20.10.2025).

15. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 г. № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.12.2024 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30114184 (20.10.2025).

16. Верховный суд Республики Казахстан. Анализ судебной практики рассмотрения административных исков по земельным спорам. Астана, 30 июня 2023 г. 26 с. URL: <https://sud.gov.kz/sites/default/files/pagefiles/> (22.10.2025).

17. Кодекс Республики Казахстан от 29 июня 2020 г. № 350-VI «Административный процедурно-процессуальный кодекс Республики Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2025 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35132264. (22.10.2025).

18. Приказ заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан – Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 20 декабря 2018 г. № 518 «Об утверждении Правил организации и проведения конкурса по предоставлению права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 14.09.2025 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34842102 (20.10.2025).

19. Чаплин Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах. Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. № 6. С. 45–53.

20. Международное частное право: Иностранное законодательство. Сост. и научн. ред. А.Н. Жильцов, А.И. Муранов. М.: Статут, 2000. С. 592–601.

21. Суханов Е.А. Сравнительное исследование владения и собственности в английском и в германском праве. Вестник гражданского права. 2012. № 6. С. 96–107.

22. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. М., 2014. 520 с.
23. Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений. Российская юстиция. 2012. № 2. С. 85-99.

References:

1. Aitmagambet A.K. Istoriya i perspektiva razvitiya zemelnyh otnosheniy. Vestnik nauki. 2023. T. 1. 12 (69). P. 16-26.
2. Zemelnyy kodeks Kazakhskoy SSR, 16.11.1990 № 332-XII). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1000261 (20.10.2025).
3. Zakon Kazakhskoy Sovetskoy Sotsialisticheskoy Respubliki ot 28.06.1991 № 729-XII «O zemelnoy reforme v Kazakhskoy SSR». URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1000621 (20.10.2025).
4. Zakon Respubliki Kazakhstan ot 22.06.1991 № 695-XII «O razgosudarstvlenii i privatizatsii» (s izmeneniyami, vnesennymi Zakonom RK ot 12.04.93 g. № 2118-XII; Ukazami Prezidenta RK ot 17.03.95 g. № 2135; ot 05.10.95 g. № 2489). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1000581 (20.10.2025).
5. Ukaz Prezidenta Respubliki Kazakhstan, imeyushchiy silu zakona, ot 22.12.1995 № 2717 «O zemle» (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 23.01.2001 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004064 (20.10.2025).
6. Zakon Respubliki Kazakhstan ot 24.12.2001 № 152-II «O zemle» (s izmeneniyami, vnesennymi Zakonomi RK ot 10.07.01 g. № 227-II; ot 24.12.01 g. № 276-II; ot 08.01.03 g. № 375-II). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1021552 (20.10.2025).
7. Zemelnyy kodeks Respubliki Kazakhstan ot 20.06.2003 № 442-II (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 01.10.2025 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583 (20.10.2025).
8. Nachalo zemelnyh reform. URL: <https://e-history.kz/ru/news/show/6776> (21.10.2025).
9. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Land tenure and agricultural land markets in Kazakhstan: analysis, challenges and policy recommendations. Budapest, 2025. 78 p. (TCP/KAZ/3802 project report). URL: <https://openknowledge.fao.org/handle/20.500.14283/cd4921en> (22.10.2025).
10. Mekhanizmy regulirovaniya zemelnyh voprosov rassmotreli na zasedanii respublikanskoy profilnoy komissii v novom formate. URL: <https://primeminister.kz/ru/news/> (21.10.2025).
11. Zemelnye otnosheniya. URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/aqmola-birzhan-sal/activities/4542> (21.10.2025).
12. Konstitutsiya Respubliki Kazakhstan (prinyata na respublikanskom referendume 15.03.2026). URL: <https://online.zakon.kz/Document/>. (21.10.2025).
13. Prikaz Ministra natsionalnoy ekonomiki Respubliki Kazakhstan ot 23.12.2014 № 160 «Ob utverzhdenii Pravil vedeniya gosudarstvennogo zemelnogo kadastra v Respublike Kazakhstan» (s izmeneniyami i dopolneniyami ot 22.12.2015 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36896534 (20.10.2025).
14. Prikaz Ministra selskogo khozyaystva Respubliki Kazakhstan ot 17.01.2020 №7 «Ob utverzhdenii Pravil ratsionalnogo ispolzovaniya zemel selskokhozyaystvennogo naznacheniya i vnesenii izmeneniy i dopolneniya v nekotorye prikazy Ministra selskogo khozyaystva Respubliki Kazakhstan» (s izmeneniyami po sostoyaniyu 01.06.2024 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36180912 (20.10.2025).
15. Normativnoe postanovlenie Verkhovnogo Suda Respubliki Kazakhstan ot 16.07.2007 № 5 «O nekotorykh voprosakh razresheniya sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti na zhilishche» (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 25.12.2024 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30114184 (20.10.2025).
16. Verkhovnyy sud Respubliki Kazakhstan. Analiz sudebnoy praktiki rassmotreniya administrativnykh iskov po zemelnym sporam. Astana, 30.06.2023. 26 p. URL: <https://sud.gov.kz/sites/default/files/> (22.10.2025).

17. Kodeks Respubliki Kazakhstan ot 29.06.2020 № 350-VI «Administrativnyy protsedurno-protsessualnyy kodeks Respubliki Kazakhstan» (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 01.07.2025 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35132264 (20.10.2025).

18. Prikaz zamestitelya Premer-Ministra Respubliki Kazakhstan – Ministra selskogo khozyaystva Respubliki Kazakhstan ot 20.12.2018 № 518 «Ob utverzhdenii Pravil organizatsii i provedeniya konkursa po predostavleniyu prava vremennogo vozmездnogo zemlepolzovaniya (arendy) dlya vedeniya krestyanskogo ili fermerskogo khozyaystva, selskokhozyaystvennogo proizvodstva» (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 14.09.2025 g.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34842102 (20.10.2025).

19. Chaplin N. Yu. Osnovy pravovogo regulirovaniya zemelnyh otnosheniy v Rossii i zarubezhnyh stranah // Zhurnal zarubezhnogo zakonodatelstva i sravnitel'nogo pravovedeniya. 2019. № 6. P. 45–53.

20. Mezhdunarodnoe chastnoe pravo: Inostrannoe zakonodatelstvo. Ed. A.N. Zhiltsov, A.I. Muranov. M.: Statut, 2000. P. 592–601.

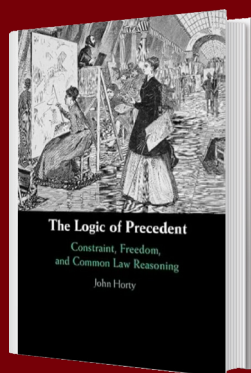
21. Sukhanov E.A. Sravnitel'noe issledovanie vladeniya i sobstvennosti v angliyskom i v germanskom prave. Vestnik grazhdanskogo prava. 2012. № 6. P. 96–107.

22. Krassov O.I. Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranah Evropy: monografiya. M., 2014. 520 p.

23. Anisimov A.P., Charkin S.A. Obekty zemelnyh pravootnosheniy. Rossiyskaya yustitsiya. 2012. № 2. P. 85–99.

Для цитирования и библиографии: Мукашева А.А., Ибраев А.С. Проблемы защиты прав землеладельцев и землепользователей: отечественный и зарубежный опыт // Право и государство. № 3(112), 2026. – С. 77-92. DOI: 10.51634/2307-5201_2026_3_77

Материал поступил в редакцию 29.05.2026



НОВЫЕ КНИГИ

John Harty. The Logic of Precedent: Constraint, Freedom, and Common Law Reasoning. Publ. Cambridge University Press. 2025. – 276 p.

ISBN-13 978-1009356503

Unlike statutory law, which relies on the explicit formulation of rules, common law is thought to emerge from a complex doctrine of precedential constraint, according to which decisions in earlier cases constrain later courts while still allowing these courts the freedom to address new situations in creative ways. Although this doctrine is applied by legal practitioners on a daily basis, it has proved to be considerably more difficult to develop an adequate theoretical account of the doctrine itself. Drawing on recent work in legal theory, as well as AI and law, this book develops a new account of precedential constraint and the balance achieved in the common law between constraint and freedom. This account, which involves construction of a group priority ordering among reasons, is then applied to other topics including the semantics of open-textured predicates and the practice of making exceptions to general rules.