

«Сейфуллин окулары – 12: Ғылым жолындағы жастар-болашақтың инновациялық әлеуеті» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-12: Молодежь в науке - инновационный потенциал будущего" . – 2016. – Т.1, ч.3 – С.7-8

ПОНЯТИЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ЗОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Бейсембаева А.Б.

Современный период в Республике Казахстан характеризуется интенсивным процессом создания и укрепления земельных отношений нового типа, основывающихся на многообразии форм собственности на землю, появлении частной земельной собственности и развитии многоукладной экономики и земельного рынка.

Институт «земельной собственности» в каждом государстве должен предусматривать реализацию земельным собственником своих прав по владению, пользованию и распоряжению своим земельным участком. То есть земельный участок можно продать, купить, подарить, обменять, заложить, передать по наследству, сдать в аренду.

Базисом для определения правового статуса земельных участков являются правоустанавливающие документы, а также материалы территориального планирования, градостроительного и землеустроительного проектирования, лесоустройства, которые находят отражение при проведении зонирования территорий.

К началу XXI века большинство ученых – землеустроителей, экономистов и архитекторов-планировщиков четко осознало необходимость деления всех территорий страны на зоны для установления их дифференцированного использования с точки зрения правового режима и определенных регламентов.

Зонирование территории в экономически развитых зарубежных странах имеет огромное значение. В ходе зонирования определяется целевое назначение и характер использования каждого земельного участка не только в настоящее время, но и на перспективу, что оказывает большое влияние на рынок.

В густо заселенных регионах Европейского Союза зонирование территории и планы перспективного использования земель применяются как рычаг государственного или муниципального регулирования оборота земель и земельного рынка.

Так в некоторых случаях зонирование территории ограничивает количество определенного типа пользователей земли таким образом, чтобы предложение земельных участков было недостаточным. Это вызывает рост цен на них.

При продаже земли и недвижимости на ней, собственники и владельцы не могут изменить целевое назначение земли без согласования с местными советами по планированию при городской или районной администрациях.

Действующее законодательство о территориальном планировании, землеустройстве и регулировании землепользования предусматривает выделение отдельных частей территории (зон), которые имеют разное целевое назначение, обладают особым правовым режимом использования земельных участков, определенным функциональным назначением, особыми условиями использования земель, а также ограничениями и обременениями. [1]

Все земли в Республике Казахстан делят на категории и природные зоны.

В соответствии с основными принципами земельного законодательства, установленными в ст. 1 «Земельного Кодекса Республики Казахстан» от 20 июня 2003 года № 442-III, деление земель на категории осуществляется в зависимости от их целевого назначения, согласно которому определяют правовой режим, исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Земельный Кодекс дает следующие определения «Зонирование - определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования.

Зонирование земель в населенных пунктах проводится в целях определения границ оценочных зон и поправочных коэффициентов к базовым ставкам платы за земельные участки.

Целевой режим использования территории, определенный при зонировании земель является для субъектов земельных правоотношений обязательным» [2].

Если следовать действующему земельному законодательству, то деление земель Республики Казахстан на категории является первым этапом зонирования территории, то есть разграничение земель по целевому назначению, определяющему их правовой режим.

При этом границы земель различных категорий выделяются путем отграничения друг от друга в соответствии с материалами землеустроительной, лесоустроительной и градостроительной документации. [2]

Несмотря на реформирование земельных отношений в поселениях (введение платности землепользования, совершенствование правового регулирования и др.), общая ситуация в этой области складывается пока неблагоприятно. Земли городов, даже крупных и крупнейших, продолжают использоваться крайне неэффективно, по их промышленным зонам, например, вдвое менее эффективно, чем в развитых западных странах.

Главной причиной такого положения дел с использованием земель данной категории является явное несоответствие по эффективности и

адекватности системы государственного управления земельными ресурсами и правового регулирования земельных отношений на землях населенных пунктов высокому уровню ценности и сложности земель городов и других поселений и земельных отношений в них.

Основной целью зонирования земель поселений является определение общих принципов и порядка дифференциации земель поселений для установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков (земельно-имущественного комплекса), а так же для дифференциации ценовых показателей.

При этом предполагается, что при установлении разрешенного использования земельных участков могут быть введены и регламентированы такие виды использования земельных участков, которые регулируются органами власти, осуществляющими зонирование, как, например, условно разрешенное использование, основное и сопутствующее использование, а также порядок использования земельных участков, которое не соответствует разрешенному (несоответствующее использование). Кроме того зонирование необходимо для регулирования оборота земель и налогообложения.

Список литературы

1. Lisec A., Ferlan M., Lobnik F., Sumrada R. Modelling the rural land transaction procedure // Land Use Policy.-2008.- Apr.-Т. 25,№2.-с.286-297
2. Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-ІІ (с изменениями и дополнениями по состоянию на 22.04.2015 г.)