Қазақстан Республикасының Бірінші Президенті күніне арналған **«Сейфуллин оқулары – 9:** жоғарғы білім және ғылым дамуындағы жаңа бағыт» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно- теоретической конференции **«Сейфуллинские чтения – 9:** Новый вектор развития высшего образования и науки**»** посвященная дню Первого Президента Республики Казахстан. – 2013. – Т.1, ч.1 – С. 9-11

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РАЗРАБОТОК КЛАССИФИКАТОРА ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Гаркушина В.В.

Цель разработки и принятия классификатора целевого назначения - упорядочение понятия «земли населенных пунктов». Дело в том, что в целом в республике по Земельному кодексу РК все земли разбиты по категориям: земли населенных пунктов, земли сельхозназначения, земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения и так далее. А вот внутри земель населенных пунктов были вопросы: например, имеется земля общественно-деловой застройки, но на этой же территории присутствуют крупные промышленные предприятия, частный сектор, многоэтажная застройка — то есть, как видно из примера, имеется необходимость придать вопросу назначения и использованию земель по их целевому назначению системный характер.

Классификатор целевого назначения земель разрабатывается на основе схем зонирования земель и утверждается местными исполнительными органами. Теперь целевое назначение земельного участка будет определяться с учетом заявленного целевого назначения, а также по типу и виду функционального использования территории участка и располагаемых на нем зданий и сооружений (помещений).

Органы, осуществляющие кадастровый учет земельных участков либо принимающие решения о предоставлении участков в собственность (землепользование), обязаны руководствоваться классификаторами целевого назначения земельных участков, поскольку действующий Земельный кодекс РК устанавливают общие единые принципы осуществления кадастрового учета земельных участков и проведения их кадастровой оценки на всей территории РК, что, в том числе, означает применение единых принципов установления типов и видов функционального назначения (использования) территории участка и расположенных на нем зданий и сооружений (помещений) в соответствии с зонированием территории.

Зонирование земельной территории имеет свои особенности, и каждый вид такого зонирования имеет свои специфику и направления использования. Поэтому в общем понимании зонирование земельной территории может включать:

- зонирование по природно-климатическим условиям;
- зонирование по природно-хозяйственному использованию земель;
- зонирование (районирование) с целью проведения земельно-оценочных работ;

- зонирование территории по разрядам для целей налогообложения;

- зонирование территории для размещения и функционирования народного хозяйства;

- природоохранное зонирование, а также различные виды зонирования иного назначения.

В последующем производится установление границ зон, типов и видов функционального назначения. При этом основной целью установления (межевания) и закрепления границ земельных участков является передача их и прочно связанного с ними недвижимого имущества в населенных пунктах в собственность, владение, пользование, аренду физическим и юридическим лицам, а также для последующей их регистрации, налогообложения, осуществления других сделок с землей.

При этом решаются следующие задачи:

установление границ (межевание) сложившихся земельных участков с закрепленными на них объектами недвижимости.

формирование новых земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости в черте застройки населенных пунктов.

При межевании территорий поселений производится выделение структурных планировочных единиц - зон, районов, микрорайонов, с выделением территорий транспортных и инженерных коммуникаций, а также установление границ существующих и новых земельных участков с объектами недвижимости.

В отдельных регионах Казахстана постепенно легализуется использование указанных выше классификаторов при предоставлении земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления.

Зонирование земельной территории поселений осуществляется путем установления территорий со специальным или особым режимом использования земель и особыми условиями землепользования (Жилая застройка, общественно-деловая, Производственная застройка, Транспорта, связи и электроснабжения, Общего пользования, Особо охраняемые природные территории, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, Территории водоемов и акваторий, водоохранных полос, водохозяйственных сооружении, Сельскохозяйственного использования, Резервная территория, Специального назначения, Территория для нужд обороны и иного режимного использования.

Раньше исходили из прямого назначения какого-то конкретного участка. Применялись классификаторы, РДС, СНиПы, но это были понятия, близкие к архитектурно-строительной и градостроительной деятельности конца 80-х годов прошлого века. До настоящего времени разработаны Методические указания по разработке региональных (областных) схем зонирования земель (2000 г.) и по разработке районных схем зонирования земель (2004 г.), Временные методические указания по ценовому зонированию земель и зонированию земель для целей налогообложения в населенных пунктах (2008 г.).

Организацию зонирования земель на уровне областей, столицы, городов республиканского значения, районов (городов областного значения) осуществляют соответствующие уполномоченные органы. Проект (схема)

зонирования земель утверждается соответствующими представительными органами.

Схемы зонирования земель составлены в Акмолинской, Алматинской, Кызылординской, Павлодарской областях.

Схемы ценового зонирования земель разработаны во всех областных центрах, в некоторых городах (г. Текели, Рудный), отдельных административных районах (более 50) и населенных пунктах Алматинской, Акмолинской, Актюбинской, Карагандинской, Костанайской, Мангистауской и Южно-Казахстанской областей. В городе Алматы разработан и утвержден Классификатор целевого назначения земель на основе проекта (схемы) зонирования земель.

В областных центрах, городах республиканского значения, столице, городах областного и районного значения и поселках, местными исполнительными органами для проработки указанных вопросов в 2012 году выделены 252,7 млн. тенге.

Отсутствие четкого перечня типов и видов функционального назначения (использования) территории участка создает множество сложностей для землепользователей, поскольку давало уполномоченным органам государственной власти и местным исполнительным органам при наличии такого желания существенно ограничивать возможности использования земельного участка, что, как следствие, ведет к дополнительным расходам по изменению целевого назначения земельного участка использования, когда такая необходимость возникала, а также создавала поле для откровенных манипуляций и злоупотреблений.

Если смена деятельности субъектов земельных отношений будет соответствовать разрешенным типам и видам функционального назначения (использования) территории участка и расположенных (размещаемых) на нем зданий и сооружений (помещений), то отпадает необходимость в замене идентификационного документа на земельный участок. Это также создаст условия для развития предпринимательской деятельности«.

Данным классификатором снимается вопрос обозначения и кодировки целевого назначения земельного участка, однако следует иметь в виду, что использование земельного участка должно осуществляться с соблюдением строительных норм и правил, а также действующих нормативных требований уполномоченных государственных органов.