

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 320-324.

**УДК 332.37**

## **СОВРЕМЕННАЯ ТЕОРИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

*Курманова Г.К., профессор, доктор экономических наук  
Казахский агротехнический исследовательский  
университет им. С. Сейфуллина,  
г. Астана*

С обретением суверенитета республики появилась необходимость изменения экономической политики республики. Казахстаном был взят курс на построение рыночной экономики, что, в свою очередь, потребовало введения экономической реформы, составной частью которой была земельная реформа. В конечном счёте, произошли изменения во всех сферах, в том числе и в теории землеустройства.

Основателем землеустроительной школы в Казахстане являлся д.э.н., профессор, заслуженный деятель науки Казахской ССР Гендельман Моисей Аронович. Всю свою жизнь Моисей Аронович посвятил землеустроительной науке. Он внёс большой вклад в развитие теории землеустройства. Им написано и опубликовано более 270 научных трудов, в том числе монографий, учебников, учебных пособий, научных статей, методических рекомендаций производству и других научных работ.

Проведённая земельная реформа внесла свои коррективы в теорию землеустройства. В первую очередь, изменились понятие и содержание землеустройства. До земельной реформы ведение кадастра не входило в состав землеустроительных работ, в последующем, с принятием в 1995 году Указа РК «О земле» он являлся составной частью землеустройства. С целью поэтапного выявления изменений проведён анализ понятия и содержания землеустройства (таблица 1).

Таблица 1 – Сравнительный анализ понятия и содержания землеустройства

Годы	Понятие землеустройства	Содержание землеустройства	Источник
1990 год (до)	Землеустройство - система мероприятий	1) разработка схем использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства; 2) установление на местности границ	Основы законодательства СССР и союзных

земельной реформы)	, направленных на реализацию земельного законодательства по организации использования и охраны земель, созданий благоприятной экологической среды и улучшение природных ландшафтов [1]	административно-территориальных образований; 3) составление проектов образования новых и упорядочения существующих землевладений и землепользовании, изготовление документов, удостоверяющих право владения и пользования землей; 4) разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства и других проектов, связанных с использованием и охраной земель; 5) разработку прогнозов, общесоюзных и региональных программ использования и охраны земель; 6) обоснование размещения и установление границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами; 7) авторский надзор за осуществлением проектов землеустройства; 8) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий.	республик о земле (утратил силу) <a href="https://docs.cntd.ru/document/901955043">https://docs.cntd.ru/document/901955043</a>
С 1995г.	Землеустройство - система мероприятий, направленных на организацию рационального использования и охрану земель [2]	1) разработка республиканских, областных и региональных схем землеустройства и программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов; 2) составление проектов образования новых и упорядочения существующих землепользований, отвод и установление границ земельных участков на местности, изготовление документов на право пользования землей; 3) определение и установление на местности черты населенных пунктов, составление проектов их земельно-хозяйственного устройства; 4) установление на местности границ административно-территориальных образований, территорий с особыми природоохранными, рекреационными и	Указ Президента РК «О земле», имеющий силу закона (утратил силу) от 22.12.1995 г. <a href="https://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002717">https://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002717</a> =

		<p>заповедными режимами;</p> <p>5) разработка проектов землеустройства, рекультивации нарушенных и освоения новых земель, а также других проектов, связанных с использованием и охраной земель;</p> <p>6) проведение инвентаризации земель, выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;</p> <p>7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;</p> <p>8) ведение земельного кадастра и мониторинга земель;</p> <p>9) составление кадастровых и тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов;</p> <p>10) проведение земельно-оценочных работ.</p>	
С 2001 года	<p>Землеустройство является системой мероприятий по обеспечению соблюдения земельного законодательства, направленного на регулирование земельных отношений, организацию рационального использования и охрану земель [3]</p>	<p>1) разработка республиканских, областных и региональных схем (проектов) землеустройства, зонирования земель, программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов;</p> <p>2) составление проектов межхозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвод и установление границ земельных участков на местности, изготовление документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования;</p> <p>3) определение и установление на местности границ (черты) населенных пунктов, составление проектов их земельно-хозяйственного устройства;</p> <p>4) установление на местности границ административно-территориальных образований, особо охраняемых</p>	<p>Закон РК, имеющий силу закона, от 24.01.2001 г. (утратил силу)  <a href="https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000152">https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000152</a></p>

		<p>природных территорий и других земельных участков с особыми условиями пользования и охраны земель;</p> <p>5) разработку проектов землеустройства, рекультивацию нарушенных и освоение новых земель, а также других проектов, связанных с использованием и охраной земель;</p> <p>б) проведение инвентаризации земель, выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;</p> <p>7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;</p> <p>8) ведение земельного кадастра и мониторинга земель;</p> <p>9) составление кадастровых и тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов;</p> <p>10) проведение земельно-оценочных работ.</p>	
С 2003 года по настоящее время	<p>Землеустройство - система мероприятий по обеспечению соблюдения земельного законодательства Республики Казахстан, направленного на регулирование земельных отношений, организацию рационально</p>	<p>1) разработка республиканских, областных и региональных схем (проектов) землеустройства, зонирования земель, использования, улучшения и охраны земельных ресурсов на основе ландшафтно-экологического подхода;</p> <p>2) составление проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвод и установление границ земельных участков на местности;</p> <p>3) определение и установление на местности границ (черты) населенных пунктов, составление проектов их земельно-хозяйственного устройства;</p> <p>4) установление на местности границ административно-территориальных</p>	<p>Земельный Кодекс РК от 20.06.2003 г (с изменениям и и дополнениями).</p> <p><a href="https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z175">https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z175</a></p>

	го использован ия и охрану земель [4]	<p>образований, особо охраняемых природных территорий и других земельных участков с особыми условиями пользования и охраны земель;</p> <p>5) разработка, согласование, утверждение и выдачу проектов земельно-хозяйственного устройства территории, рекультивации нарушенных и освоения новых земель, а также других проектов, связанных с использованием и охраной земель;</p> <p>б) проведение инвентаризации земель, выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;</p> <p>7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;</p> <p>8) составление тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов.</p>	
Примечание: Составлена автором			

Как видно из таблицы 1, земельно-кадастровые работы (ведение земельного кадастра, мониторинга земель, оценка земель, составление кадастровых и других карт) входили в содержание землеустройства в период с 1995-2003 годы. С 2003 года они были выделены из содержания землеустройства. Переход на рыночные отношения предусматривал вовлечение земли в рыночный оборот. Но на тот момент земля не являлась объектом недвижимости. В дальнейшем был принят ряд законодательно-нормативных документов, таких как Гражданский Кодекс РК, Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и др. Это повлекло за собой внесения изменения в понятие землеустройство. С учётом новой земельной политики проф. Гендельман М.А. дал уточнённое новое понятие землеустройства, как «систему мероприятий по осуществлению земельного законодательства, направленной на регулирование земельных отношений и организацию полного и рационального использования и охраны земли, как важнейшего средства производства, операционного базиса и природного ресурса, а также как недвижимого имущества» [4].

Это было обусловлено тем, что в республике уже был сформирован земельный рынок, реализация которого требовала государственной

регистрации прав на объекты недвижимости, учёта количества и качества земель, их оценки. Акцент стал ставиться на выполнение кадастровых работ. Поэтому кадастровые работы были детализированы в отдельной статье. Кроме того, согласно ст. 153, п.2 землеустроительные работы, такие как составление проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства и инвентаризация земель отнесены к кадастровой деятельности [5]. Таким образом, в республике ставился акцент на усиление кадастровой деятельности. Подтверждением этому является то, что ранее действующее РГП «Государственный научно-производственный центр землеустройства» был переименован в РГП «Государственный научно-производственный центр земельного кадастра». Впоследствии он вошёл в состав НАО «ГК «Правительство для граждан», созданный для работы по принципу «одного окна». И сегодня мы являемся свидетелями цифровизации всех земельно-кадастровых работ, предоставляющихся в онлайн-формате.

Выделение из состава землеустройства ведения кадастра повлияло на изменение названия специальностей в высших учебных заведениях с целью актуализации и повышения высококвалифицированных кадров в области землеустройства и кадастра. Впоследствии, в связи с утверждением нового ГОСО в 2006 году специальность стала называться «Землеустройство и кадастр». Со временем стал усиливаться акцент на кадастровые работы, в связи с чем возникла необходимость выделения отдельных специальностей «Кадастр» и «Землеустройство», которые в настоящее время называются образовательными программами.

Таким образом, анализ показал, что землеустроительная наука не стоит на месте, она постоянно развивается и уточняется в соответствии с темпами развития экономики и политикой в области регулирования земельных отношений в республике [6]. Следует отметить, что Казахстан в этом отношении добился высоких результатов согласно государственной программе «Цифровой Казахстан», реализация которого потребовала применение инновационных информационных технологий, позволившие перевести все виды землеустроительных и кадастровых работ в онлайн режиме.

### Список литературы

- 1 Основы законодательства СССР и союзных республик о земле. [Электронный ресурс]. -URL: <https://docs.cntd.ru/document/901955043> (дата обращения: 26.01.2023).
- 2 Указ Президента РК «О земле», имеющий силу закона от 22.12.1995 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002717> (дата обращения: 26.01.2023).
- 3 Закон РК, имеющий силу закона № 152 от 24.01.2001 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000152> (дата обращения: 26.01.2023).

- 4 Гендельман М.А. и др. Землеустроительное проектирование. – Астана, ТОО «ЭВЛЮ», 1999. – С. 6.
- 5 Земельный Кодекс РК от 20.06.2003 г (с изменениями и дополнениями). [Электронный ресурс]. - URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442\\_#z175](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z175) (дата обращения: 28.01.2023).
- 6 Ozeranskaya N., Abeldina A., Kurmanova G. and *etc.* Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the Republic of Kazakhstan [Text]/ International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCET). -2018. -Vol.9. Issue 13. -P. 1500-1513. (Scopus) <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85059564276&origin=resultlist>