

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный
исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А. Байконурова
Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Сарсенов Алдияр Исаулы

Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в
государственном кадастре недвижимости

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

6B07304- Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2025

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байконурова

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия».
к.т.н., ассон. профессора

Г.Мейрамбек
« 10 » июня 2025 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного
землепользования в государственном кадастре недвижимости»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнил

Сарсенов А.И.

Рецензент

к.т.н., ст. преподаватель

Казахский национальный исследовательский

технический университет имени К.И.Сатпаева

Горно-металлургический институт

имени О.А. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

ЖОҢЕ

ТАБИҒАТТЫ

ПАЙДАЛАНУ

ФАКУЛЬТЕТІ

2025 г.



Кумар Д.Б.

Научный руководитель

д.т.н. профессор кафедры

«Маркшейдерское дело и геодезия»

Касымканова Х-К.М

« 10 » июня 2025 г.

« 10 » июня 2025 г.

Алматы 2025

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный
исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерского дела и геодезия»
6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия»,
к.т.н., доцент, профессор
Г. Мейрамбек
«10» июня 2025 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение дипломной работы

Обучающемуся Сарсенов Алдияр Исаулы

Тема «Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного землепользования
в государственном кадастре недвижимости»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №26-П/Ө от 29.01.2025 г.

Срок сдачи законченной работы «30» мая 2025г.

Исходные данные к дипломной работе:

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Основы временного возмездного землепользования
- б) Порядок оформления и регистрации прав аренды земли
- в) Пример проведения учёта права временного возмездного землепользования

Рекомендуемая основная литература:

- 1. «Конституция Республики Казахстан», 30 августа 1995 г.
- 2. «Земельный кодекс» Республики Казахстан, 20 июня 2003 г. Дополнения сделаны 26.07.07.
- 3. Приказ Министра национальной экономики № 160 от 23 декабря 2014 года «Об утверждении государственного земельного кадастра в Республике Казахстан»

ГРАФИК
подготовки дипломной работы

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Теоретико-правовые основы временного возмездного землепользования	17.03.2025	-
Международные примеры предоставления и учёта права временного возмездного землепользования	19.04.2025	-
Практическая часть. Кадастровый учёт в проекте «Зерде Минералс»	15.05.2025	-

Подписи

консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу с указанием относящихся к ним разделов работы

Наименования разделов	Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Теоретико-правовые основы временного возмездного землепользования	Касымканова Х.М. Доктор технических наук профессор кафедры	14.03.25	
Международные примеры предоставления и учёта права временного возмездного землепользования	Касымканова Х.М. Доктор технических наук профессор кафедры	19.04.25	
Практическая часть. Кадастровый учёт в проекте «Зерде Минералс»	Касымканова Х.М. Доктор технических наук профессор кафедры	15.05.25	
Нормоконтролер	Кенесбаева А. PhD, ассоц. профессор	20.06.25	

Научный руководитель

Задание принял к исполнению обучающийся

Дата

Касымканова Х.М.
 Сарсенов А.И.
«20» 01 2025г

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс Қазақстандағы уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын беру және есепке алу механизмдерін зерттеуге арналған. Құқықтық негіздер, мемлекеттік кадастрдың рөлі және жерді жалға алу рәсімдері қарастырылды. Қолданыстағы жүйенің мәселелері анықталды: цифрландырудың жеткіліксіздігі, рәсімдердің күрделілігі. Шешім ретінде цифрлық портал, блокчейн технологиясы және ашықтық ұсынылады. Зерттеу нәтижелері жер ресурстарын тиімді басқару үшін жүйені жетілдіру қажеттігін көрсетеді.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа посвящена исследованию механизмов предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в Казахстане. Рассмотрены правовые основы, роль государственного кадастра и порядок оформления прав аренды. Выявлены проблемы в существующей системе, включая недостаточную цифровизацию и сложность процедур. В качестве решений предложены цифровой портал, применение блокчейн-технологий и повышение прозрачности кадастровых данных. Работа подтверждает необходимость совершенствования кадастрового и правового регулирования для эффективного управления земельными ресурсами.

ANNOTATION

This thesis explores the mechanisms of granting and recording the right of temporary paid land use in Kazakhstan. It examines legal foundations, the role of the state cadastre, and the process of land lease registration. The research identifies problems such as limited digitalization and procedural complexity. Proposed solutions include a digital platform, blockchain technology, and improved data transparency. The study highlights the need for reform to enhance land management and legal regulation.

СОДЕРЖАНИЕ

	Введение	8
1	Цель и задачи исследования.	9
1.1	Объект и предмет исследования	9
1.2	Методы исследования	10
1.3	Практическая значимость	11
2	Теоретико-правовые основы	13
2.1	Государственный кадастр недвижимости и его функции	14
2.2	Подготовительный этап и подача заявки	16
2.3	Рассмотрение заявки	16
2.4	Заключение договора аренды	17
2.5	Государственная регистрация договора аренды	18
2.6	Контроль и мониторинг исполнения договора аренды	19
2.7	Дополнительные аспекты оформления прав аренды	19
3	Анализ международных примеров предоставления и учёта права временного возмездного землепользования	21
3.1	Цель раздела	21
3.2	Аренда космодрома «Байконур» Россией	22
3.2.1	Правовая основа: межправительственное соглашение РК–РФ 1994 г.	22
3.2.2	Механизм предоставления права	23
3.2.3	Учёт в кадастре	25
3.2.4	Итоги и выводы — роль точного кадастрового учёта для юридической защиты сторон	26
3.3	Исторические примеры аренды сельскохозяйственных угодий иностранцами	28
3.3.1	Период до 2016 года: правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель иностранными гражданами и компаниями	28
3.3.2	Механизм учёта	30
3.3.3	Требование внесения информации об арендаторе, сроках, целях	30
3.3.4	Изменения после 2016 г.	31
3.4	Обобщающий анализ для Казахстана	32
3.4.1	Типовые элементы механизма предоставления права	32
3.4.2	Типовые элементы учёта в кадастре	33
3.4.3	Вывод по главе	34
4	Практическая часть. Кадастровый учёт в проекте «Зерде Минералс»	36
4.1	Определение и значение кадастрового учёта	36

4.1.1	Сбор и анализ исходной информации	36
4.1.2	Полевые обследования и геодезические измерения	40
4.1.3	Топографическое картирование и подготовка технической документации	41
4.2	Внесение данных в государственный реестр	42
4.3	Роль кадастрового учёта в проекте «Зерде Минералс»	42
4.3.1	Определение арендной платы и налогообложение	42
4.3.2	Обеспечение прозрачности сделок и правовой защиты сторон, а также содействие эффективному планированию и развитию территории.	42
4.5	Проблемы и пути совершенствования кадастрового учёта	43
	Заключение	45
	Список использованной литературы	47

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях аренда земли в Казахстане является чрезвычайно актуальным вопросом для бизнеса, сельского хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Рост экономической активности и развитие агропромышленного комплекса повышают спрос на земельные участки под различные проекты, что требует совершенствования правовых механизмов оформления и учёта аренды. В то же время практика показывает, что при оформлении договоров землепользования часто возникают проблемы: недостоверность данных об участке, [1] несоответствие условий договора законодательству, сложности с продлением договоров. Эти обстоятельства стимулируют исследование вопросов улучшения взаимодействия между земельным законодательством и кадастровыми технологиями.

В Казахстане отмечается постоянное обновление земельного законодательства и расширение прав землепользователей. Например, в 2025 году Правительство поддержало предложения об увеличении предельных размеров арендуемой сельскохозяйственной земли с целью повышения эффективности её использования. В том же году был ратифицирован международный договор, по которому США предоставлено в аренду на 49 лет земельный участок для строительства консульства в Алматы. Эти факты указывают на возрастающий интерес к арендным отношениям и необходимость надёжного правового и технического сопровождения таких сделок.

Одновременно государственный кадастр недвижимости активно цифровизируется и модернизируется. [2] Так, в 2024 г. МВД и Минсельхозом подписан приказ, расширяющий функциональность Единой информационной системы «Единый государственный кадастр недвижимости» (ЕГКН). Новые правила обеспечивают электронный поиск и просмотр учётных дел земельных участков, историю изменений кадастровых данных, автоматическое обновление сведений на основе регистрационных действий. Возможности интегрированной цифровой платформы (поиск по номеру участка, хранение истории прав, предоставление сведений о кадастровой стоимости и пр.) делают особо важным исследование способов учёта договоров аренды в ЕГКН. Развитие цифровой инфраструктуры (в рамках национальных и международных проектов по цифровизации экономики) открывает новые возможности для оптимизации процесса государственно-правового учёта аренды земельных участков.

Проблема совершенствования механизмов предоставления и кадастрового учёта временного возмездного землепользования имеет практическую значимость для устойчивого развития Казахстана. Это обусловлено как внутренними факторами (трансформацией земельных отношений, реформами кадастровой системы, ростом спроса на аренду), так и внешними (международными практиками и инвестиционными проектами). Высокая актуальность темы подтверждается анализом современной практики и мнением экспертов: как отмечают юристы, аренда земли сегодня остается «актуальным вопросом для бизнеса, сельского хозяйства и индивидуального строительства».

1 Цель и задачи исследования

Цель исследования – выработка предложений по совершенствованию правовых и организационных механизмов предоставления права временного возмездного землепользования и его учёта в Государственном кадастре недвижимости с учётом современных изменений законодательства и цифровизации сфер кадастрового учёта.

Задачи исследования:

- анализ положений действующего земельного и градостроительного законодательства Республики Казахстан, регулирующих временную возмездную аренду земельных участков, а также подзаконных актов (приказов Минсельхоза, Минюста и др.), влияющих на кадастровый учёт таких прав.

- исследование практики предоставления арендных прав на землю и их постановки на учёт в ЕГКН, включая анализ типовых проблем, возникающих при регистрационных процедурах.

- сравнительный анализ законодательства и организационных процедур Республики Казахстан и других государств в части ведения кадастра арендных земельных отношений (выявление удачных решений и пробелов зарубежных практик).

- разработка рекомендаций по совершенствованию процедур предоставления временного возмездного землепользования и учёта соответствующих прав в кадастре: уточнение нормативных требований, внедрение электронных сервисов, повышение прозрачности учётной информации.

- оценка потенциального влияния предлагаемых изменений на эффективность использования земельных ресурсов и качество кадастровой информации (имитационное моделирование, экспертная оценка последствий нововведений).

1.1 Объект и предмет исследования

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере земельных отношений Республики Казахстан, возникающие в процессе предоставления и пользования земельными участками на условиях временного возмездного землепользования (аренды). Особое внимание уделяется взаимодействию государственных органов, землепользователей и кадастровых служб при осуществлении таких отношений.

Предметом исследования выступают правовые и организационные механизмы формирования, предоставления и учёта прав временного возмездного землепользования на земельные участки в составе Единого государственного кадастра недвижимости. Это включает изучение процедур заключения договоров аренды, требований к их регистрации, особенностей

отражения данных об аренде (правах, сроках, платежах) в кадастровых документах и информационных системах. Исследуются взаимосвязи между законодательным регулированием арендных отношений и техническими возможностями современного цифрового кадастрового учёта.

1.2 Методы исследования

Методы исследования представляют собой совокупность приёмов и подходов, с помощью которых осуществляется изучение темы, анализ правового материала и формулирование выводов, направленных на достижение целей дипломной работы. В настоящем исследовании использовались следующие методы:

- нормативно-правовой метод – изучение и систематизация правовых норм, регулирующих временное возмездное землепользование и кадастровый учёт (Земельный кодекс РК, Гражданский кодекс, законы о государственном кадастре недвижимости, профильные приказы и инструкции). Этот метод позволяет выявить содержание действующих норм и правовую коллизию между ними.

- сравнительно-правовой метод – анализ зарубежных правовых моделей и международных практик. Здесь проводится сопоставление правовых подходов разных стран к регистрации арендных земельных отношений и учёту информации об аренде в кадастровых системах. Сравнение позволяет определить сильные и слабые стороны казахстанской правоприменительной практики и перенять удачные решения из опыта других государств.

- кейс-метод (анализ конкретных случаев) – изучение практических ситуаций, возникающих при оформлении и регистрации договоров аренды. Используются реальные примеры земельных сделок, судебные споры и типовые документы (кейсстади), что способствует выявлению типичных проблем и ошибочных практик. Как отмечают исследователи, одним из преимуществ кейс-метода является его практическая направленность: «исследование реальных судебных дел помогает юристам... применять теорию на практике». Разбор кейсов позволяет разработать рекомендации, адаптированные к реальным условиям правоприменения.

- системный подход – комплексный анализ исследуемых явлений как взаимосвязанных частей целого. Исследование землепользования и кадастрового учёта ведётся с учётом их многокомпонентной структуры: правовые нормы, информационные системы, административные процедуры и социальные процессы рассматриваются как единая система с множеством взаимосвязей. Такой подход обеспечивает целостное понимание процессов и помогает разрабатывать сбалансированные решения, охватывающие все уровни системы (от законодательства до технических средств учёта).

- аналитический и синтетический методы – выявление закономерностей и обобщение результатов исследования. Метод логического анализа используется для классификации норм, выявления тенденций (например, сокращение сроков оформления аренды в связи с цифровизацией), а синтез - для конструирования новых рекомендаций и комплексных решений по совершенствованию учёта арендных прав.

1.3 Практическая значимость

Результаты исследования имеют высокую практическую значимость для органов государственной власти, организаций кадастровой сферы и законодательных органов. Разработанные рекомендации могут быть использованы следующим образом:

- органы исполнительной власти (Минсельхоз, Минюст, местные акиматы): предлагаемые изменения законодательства и методологические указания помогут оптимизировать процедуры рассмотрения заявлений на аренду, уточнить требования к документам и сроки их исполнения. В частности, регламент уполномоченных органов по вопросам землепользования может быть дополнен нормами об электронном взаимодействии с ЕГКН, что ускорит регистрацию арендных прав и снизит количество ошибок.

- кадастровые службы и участковые подразделения: результаты позволят усовершенствовать ведение Единого государственного кадастра недвижимости с учётом аренды. Например, могут быть разработаны типовые формы учетных карточек и регламент ввода данных об аренде (договор, срок, арендная плата) в электронную систему. Практические рекомендации по автоматическому обновлению записей после регистрации договоров в режиме онлайн повысят точность учётной информации. Работники кадастровых служб смогут использовать выводы диссертации для внутренних инструкций и обучения.

- законодательные и регулирующие органы: выводы исследования окажут содействие при подготовке новых нормативных актов. В частности, обнаруженные проблемы и пробелы в законодательстве могут лечь в основу поправок в Земельный кодекс или профильные инструкции, касающиеся кадастрового учёта прав пользования землей. Дополнения в законодательстве, предложенные на основе исследования, направлены на упрощение доступа граждан и бизнеса к арендным отношениям и на обеспечение прозрачности земельных данных.

- практикующие юристов и специалисты в области землепользования представленные в работе результаты могут выступать в качестве обоснованной базы для разработки практических рекомендаций. Они могут быть использованы при проверке правовой чистоты сделок с земельными участками, подготовке проектов договоров аренды, а также при консультировании клиентов по вопросам, связанным с цифровым оформлением, регистрацией и учётом прав на

землю в рамках действующего законодательства и государственной кадастровой системы.

- комплексный подход к цифровому учёту аренды земли – предложена новая методика интеграции данных о договорах временной аренды в ЕГКН с использованием возможностей электронного документооборота. Впервые рассмотрена идея автоматического связывания записей о праве аренды с учетной картой участка и историей его использования (с переносом данных из информационных систем сельхозорганов и судов), что обеспечит более оперативное обновление кадастровой информации и исключит разрыв в учёте прав.

- анализ законодательных пробелов в области «кадастровой аренды» – выявлено, что в действующем законодательстве недостаточно детально урегулирован порядок отражения арендных отношений в кадастровых документах и база ЕГКН. Работа впервые обосновывает необходимость введения специфических норм (например, обязательного указания кадастрового номера арендного участка и условий договора) и предлагает конкретные формулировки изменений в нормативные акты.

- учет современных реалий аренды в теории – в исследовании учитываются новейшие рыночные и технологические тенденции (расширение долгосрочной аренды для стратегических проектов, рост короткосрочных аренд в условиях строительства, активное привлечение инвестиций). Впервые сформулирована систематизация видов и целей временного возмездного землепользования применительно к цифровому кадастру, а также предложены критерии оценки эффективности внедряемых изменений (например, снижение сроков регистрации договоров и количества исправлений в базе).

- сравнительный анализ на постсоветском пространстве – впервые выполнено сопоставление механизмов учёта арендных прав в ЕГКН Казахстана с практикой соседних стран (например, процедурами регистрации аренды в электронных системах Узбекистана или России). Это позволило выделить уникальные решения (например, обнуление срока аренды после повторной регистрации) и предложить их адаптацию в национальном законодательстве.

В данной дипломной работе сочетаются оригинальные теоретические положения и практико-ориентированные рекомендации. Оригинальность подхода заключается в объединении юридического анализа и технологических возможностей кадастровой системы при изучении договоров аренды, а также в предложении новшеств (в том числе впервые выдвинутых автором) для совершенствования правового регулирования и учёта прав временного возмездного землепользования.

2 Теоретико-правовые основы

Понятие и сущность временного возмездного землепользования. Временное возмездное землепользование представляет собой правовой институт, регулирующий отношения, связанные с предоставлением земельных участков в пользование на определенный срок за установленную плату [1]. Этот вид землепользования играет ключевую роль в развитии экономики и территориальном планировании, позволяя государству эффективно распределять и использовать земельные ресурсы.

Основными субъектами временного возмездного землепользования являются:

- государственные органы (местные исполнительные органы, комитеты по управлению земельными ресурсами), которые распоряжаются землями, находящимися в государственной собственности.

- юридические лица (компании, предприятия, организации), использующие землю для ведения предпринимательской и производственной деятельности.

- физические лица, арендаторы, получающие землю для личного пользования, сельского хозяйства, строительства.

Правовой режим временного возмездного землепользования основан на ряде нормативно-правовых актов, среди которых ключевое место занимает Земельный кодекс Республики Казахстан. В нем установлены правила предоставления земельных участков, порядок заключения договоров аренды, права и обязанности арендаторов и арендодателей.

Сущность временного возмездного землепользования проявляется в его следующих характеристиках:

1. Временный характер – право аренды устанавливается на заранее определенный срок, после истечения которого землепользователь обязан вернуть участок или продлить договор.

2. Возмездность – использование земельного участка осуществляется на платной основе, размер арендной платы зависит от площади, местоположения, целевого назначения и кадастровой стоимости участка.

3. Целевое использование – арендатор обязан использовать землю в соответствии с установленным в договоре назначением (например, сельскохозяйственное производство, промышленное строительство, коммерческая деятельность).

4. Ограниченный объем прав – арендатор не может распоряжаться участком (продавать, дарить, закладывать), а только использовать его в рамках предоставленных полномочий.

5. Государственный контроль – исполнение условий аренды контролируется уполномоченными органами, при нарушении условий договора возможны штрафные санкции или расторжение соглашения.

Процедура оформления временного возмездного землепользования включает несколько ключевых этапов:

- подача заявки – арендатор обращается в местные исполнительные органы с заявлением о предоставлении земельного участка.

- рассмотрение заявки – государственные органы анализируют возможность предоставления участка, оценивают его правовой статус и наличие обременений.

- принятие решения – при положительном заключении выдается разрешение на аренду земельного участка.

- заключение договора – определяются условия аренды, права и обязанности сторон, срок действия и размер арендной платы.

- государственная регистрация – договор аренды подлежит обязательной регистрации в органах кадастра недвижимости.

Временное возмездное землепользование является важным инструментом управления земельными ресурсами, позволяя гибко регулировать использование земельных участков, обеспечивать их эффективную эксплуатацию и предотвращать бесконтрольное владение.

2.1 Государственный кадастр недвижимости и его функции

Государственный кадастр недвижимости представляет собой единую систему регистрации и учета объектов недвижимости, содержащую правовую, техническую и экономическую информацию о земельных участках и иных объектах недвижимого имущества. Он выполняет ключевую роль в обеспечении прозрачности земельных отношений, регулировании землепользования и защите прав собственности.

Понятие государственного кадастра недвижимости

Государственный кадастр недвижимости – это совокупность систематизированных данных о земле и других объектах недвижимости, содержащихся в государственных реестрах. Основными элементами кадастра являются:

- земельный кадастр – информация о земельных участках, их границах, целевом назначении, правовом статусе и стоимости.

- технический кадастр – сведения о зданиях, сооружениях, инженерных сетях и их технических характеристиках (высота, материал, площадь, год постройки и состояние), используемые для учёта, оценки и планирования градостроительного развития.

- правовой кадастр – данные о собственниках, арендаторах и иных лицах, обладающих правами на недвижимость.

Основные функции государственного кадастра недвижимости:

1. Регистрационная функция – ведение учетных записей о правах собственности, ограничениях и обременениях на недвижимость, а также фиксирование перехода прав.

2. Контрольная функция – отслеживание соблюдения законодательства в сфере земельных отношений и градостроительства, предотвращение незаконных операций с землей.

3. Фискальная функция – расчет налогов и сборов, связанных с землевладением и использованием недвижимостью, определение кадастровой стоимости.

4. Информационная функция – предоставление достоверных данных для физических и юридических лиц, государственных органов, банков и инвестиционных компаний.

5. Аналитическая функция – мониторинг землепользования, проведение кадастровых оценок, прогнозирование территориального развития.

Структура кадастрового учета

Государственный кадастр недвижимости включает несколько уровней учета:

- первичный учет – внесение в кадастровую базу информации о новых земельных участках и объектах недвижимости.

- текущий учет – обновление данных в связи с изменением характеристик объектов (например, изменение границ участка, смена собственника).

- архивный учет – хранение информации о ранее зарегистрированных объектах, обеспечивающее юридическую защиту исторических данных.

Роль кадастра в системе управления землепользованием

Государственный кадастр недвижимости играет ключевую роль в управлении земельными ресурсами, поскольку обеспечивает:

- прозрачность сделок с недвижимостью – предотвращает мошенничество, минимизирует риски двойных продаж и конфликтов.

- оптимизацию налогообложения – кадастровая стоимость служит основой для расчета налога на недвижимость, обеспечивая справедливое налогообложение.

- развитие территориального планирования помогает государству и муниципалитетам определять приоритеты градостроительной политики.

- учет прав граждан и юридических лиц гарантирует защиту прав собственности, облегчает получение кредитов под залог недвижимости.

Исходя из этого государственный кадастр недвижимости представляет собой важный инструмент государственного регулирования, обеспечивающий точный учет земельных ресурсов и эффективное управление ими. Он выполняет множество функций, начиная от регистрации прав и заканчивая аналитикой использования земельных участков. Его развитие и совершенствование способствует созданию прозрачной и стабильной системы земельных отношений.

Порядок оформления прав аренды – это комплекс юридических и административных процедур, регулируемых земельным законодательством, направленных на установление законных отношений между собственником (государством или частным лицом) и арендатором. Этот порядок включает в себя

несколько ключевых этапов, каждый из которых имеет свои особенности, терминологию и правовое значение.

2.2 Подготовительный этап и подача заявки

Заявление на предоставление земельного участка – это официальный документ, подаваемый потенциальным арендатором в компетентный орган (например, местный исполнительный орган или земельный комитет). В этом документе указываются сведения о заявителе, его статус (физическое или юридическое лицо), цели использования земельного участка, планируемый срок аренды и предполагаемые условия использования.

Пример: Компания «СтройИнвест» подаёт заявление, в котором указывает, что планирует использовать участок для строительства промышленного парка. В заявлении подробно описываются технические параметры, экономическое обоснование и указаны данные, подтверждающие платежеспособность компании.

Комплект документов. К заявлению прикрепляются следующие документы:

- учредительные документы (устав, свидетельство о регистрации) для юридических лиц или копия паспорта для физических лиц – подтверждают правоспособность заявителя.

- кадастровая справка – документ, содержащий сведения о текущем состоянии земельного участка, его границах, кадастровой стоимости и правовом статусе.

- проектно-обосновательная документация – включает планируемое целевое назначение участка, предварительные расчёты стоимости и экономическую обоснованность использования.

- справки и заключения от профильных органов (например, экологическая экспертиза, техническое заключение) – необходимы для подтверждения того, что использование участка не противоречит нормативным требованиям.

Каждый из этих документов имеет решающее значение, так как комплектность пакета документов ускоряет рассмотрение заявки и снижает риск отказа. На данном этапе заявитель должен внимательно изучить местные нормативные акты, чтобы убедиться в соответствии предоставляемых документов требованиям законодательства.

2.3 Рассмотрение заявки

Проверка комплектности документов. После поступления заявки компетентный орган осуществляет предварительную проверку поданных документов. Это включает сверку заявленных данных с документами, подтверждение достоверности информации о заявителе и об участке. Если

какой-либо из документов оформлен с ошибками или отсутствует, заявителю направляют официальное уведомление с указанием недостающих сведений.

Пример: Если в пакете документов отсутствует кадастровая справка, орган может потребовать её дополнения, что может затянуть рассмотрение заявки.

Экспертиза правового статуса земельного участка. На данном этапе проводится детальный анализ правового статуса участка. Это означает проверку на наличие ограничений (например, залог, арест, обременения), а также соответствие участка требованиям градостроительных регламентов. Экспертиза осуществляется с привлечением специалистов кадастровой службы и юридических экспертов, что гарантирует отсутствие юридических рисков в будущем.

Оценка соответствия целевого назначения. Если заявитель указывает конкретное целевое назначение (например, промышленное строительство или сельскохозяйственное использование), орган проводит проверку на соответствие этого назначения градостроительной документации и планам территориального развития. Такой анализ помогает предотвратить ситуации, когда фактическое использование земли не соответствует разрешённому целевому назначению.

Консультации с профильными органами. В случае сложных ситуаций или наличия спорных вопросов заявка может быть направлена на экспертизу в специализированные службы, такие как экологическая служба, департамент кадастровой оценки или технический надзор. Это помогает получить всестороннее заключение о возможности предоставления участка в аренду.

2.4 Заключение договора аренды

Договор аренды является основным документом, фиксирующим права и обязанности сторон. Он составляется в письменной форме и должен соответствовать требованиям гражданского законодательства. В договоре прописываются следующие ключевые элементы:

- срок аренды. Указывается конкретный период, в течение которого арендатор получает право пользования участком. Срок может варьироваться в зависимости от целей использования – от нескольких лет до десятилетий.

- арендная плата. Определяется либо фиксированной ставкой, установленной нормативными актами, либо рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка и рыночных условий. Часто в договор включают положения о периодичности и порядке уплаты арендной платы.

- права и обязанности сторон. Здесь детально прописываются обязанности арендодателя (например, обеспечение передачи земельного участка в пригодном для использования состоянии) и арендатора (своевременная оплата, соблюдение условий целевого назначения). Также указываются условия использования земельного участка, вопросы проведения капитального ремонта, возможности внесения изменений в договор и ответственность за нарушение условий.

- условия расторжения договора. Оговариваются случаи, при которых

договор может быть досрочно расторгнут, а также предусмотрены меры ответственности (штрафы, компенсационные выплаты).

- дополнительные условия. Могут включать положения об ответственности за форс-мажорные обстоятельства, условия продления срока аренды, порядок пересмотра арендной платы и другие нюансы.

Пример: В договоре аренды, заключаемом между муниципалитетом и ТОО «Zerde Minerals», срок аренды установлен на 20 лет, арендная плата пересматривается ежегодно на основании индекса инфляции, а в договоре содержится подробное описание обязательств сторон по техническому обслуживанию участка.

Особое внимание уделяется юридической точности формулировок, так как недостаточно чётко сформулированные условия могут стать предметом споров в будущем.

2.5 Государственная регистрация договора аренды

Государственная регистрация является завершающим этапом оформления прав аренды. Регистрация договора в органах государственного земельного кадастра подтверждает законность сделки и обеспечивает её юридическую силу. Процесс регистрации включает следующие шаги:

- подача документов на регистрацию. После заключения договора арендатор совместно с арендодателем подают пакет документов в кадастровую службу. В пакет входят: договор аренды, правоустанавливающие документы на земельный участок, результаты экспертиз, а также справки, подтверждающие комплектность документов.

- проверка документов. Сотрудники кадастровой службы проводят детальную проверку представленных документов на соответствие требованиям законодательства. Проверяется подлинность подписей, корректность указанных данных и соответствие договора нормам Земельного кодекса.

- внесение записи в кадастровую базу. После успешной проверки информация о договоре вносится в государственную кадастровую базу, что делает сделку публично доступной и обеспечивает защиту прав участников договора.

- получение свидетельства о регистрации. На завершающем этапе сторонам выдается документ, подтверждающий регистрацию договора, что является обязательным для дальнейших операций с недвижимостью.

Пример: После заключения договора аренды ТОО «Zerde Minerals» подает документы на регистрацию. В течение установленного законом срока кадастровая служба вносит запись о праве аренды, что позволяет банкам и инвесторам проверить юридическую чистоту сделки.

Регистрация является критически важной, так как без неё договор не приобретает полной юридической силы, а участники сделки лишаются защиты своих прав в случае споров.

2.6 Контроль и мониторинг исполнения договора аренды

После государственной регистрации начинается этап контроля и мониторинга исполнения договора аренды, который обеспечивает соблюдение условий сделки и защиту интересов сторон.

Полевые проверки. Представители кадастровой службы и местных органов власти регулярно выезжают на земельные участки для проверки соответствия фактического использования земли заявленному целевому назначению. Эти проверки включают визуальный осмотр, оценку состояния инфраструктуры и сопоставление фактических данных с информацией, внесённой в кадастровую базу.

Аудит платежей. Помимо полевых проверок, осуществляется финансовый контроль за своевременностью и полнотой уплаты арендной платы. Аудит может проводиться как внутренними службами арендодателя, так и независимыми аудиторами. В случае выявления несоответствий начисляются штрафные санкции или инициируется процедура расторжения договора.

Согласование изменений. В процессе действия договора могут возникать обстоятельства, требующие корректировки его условий. Такие изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые также подлежат государственной регистрации. Например, в случае изменения экономических условий договор может быть пересмотрен с целью корректировки размера арендной платы или продления срока аренды.

Юридический контроль и ответственность. Нарушение условий договора, будь то нецелевое использование земельного участка или несвоевременная оплата, влечёт за собой применение мер ответственности, предусмотренных договором и законодательством. Это может выражаться в наложении штрафных санкций, взыскании компенсаций или даже в судебном разбирательстве.

Пример: В случае, если арендатор, заключивший договор на строительство производственного комплекса, использует участок для возведения объектов, не предусмотренных договором, местный орган контроля инициирует проверку и, при подтверждении нарушения, выносит решение о наложении штрафа или расторжении договора.

2.7 Дополнительные аспекты оформления прав аренды

Чтобы обеспечить максимальную прозрачность и законность сделки, необходимо учитывать дополнительные аспекты, подробно описываемые в нормативных актах и локальных регламентах:

- термины и определения в договоре аренды должны быть чётко определены все используемые термины например, понятие «земельный участок» включает не только территорию, но и все прилегающие инженерные сети, а «арендная плата» – регулярные платежи, которые могут корректироваться в зависимости от инфляционных процессов и изменений рыночных условий.

- форма и структура документа. Договор аренды должен соответствовать установленным образцам и содержать обязательные реквизиты, такие как данные сторон, описание земельного участка, права и обязанности сторон, условия оплаты, сроки действия договора и порядок его расторжения. Четкая структура документа позволяет избежать двусмысленностей и обеспечивает юридическую защиту.

- примеры оформления. В некоторых регионах существуют типовые формы договоров аренды, утвержденные местными органами власти. Приведение таких образцов в дипломной работе позволяет продемонстрировать практическую сторону оформления прав аренды. Например, типовый договор, используемый в административной практике одного из муниципальных образований, может служить базой для анализа и дальнейших рекомендаций по совершенствованию процесса.

- электронная регистрация и цифровая подпись. Современные технологии позволяют автоматизировать процесс регистрации договора аренды с использованием электронных систем и цифровых подписей. Это не только ускоряет процедуру, но и повышает уровень защиты от подделок. Многие государственные органы уже внедряют электронный документооборот, что является важным трендом в сфере земельных отношений.

- правовые гарантии и механизмы защиты. В договоре должны быть предусмотрены механизмы защиты прав как арендодателя, так и арендатора. Это включает условия форс-мажора, порядок разрешения споров, возможность привлечения третьих сторон для проведения независимой экспертизы. Такие меры способствуют снижению рисков и обеспечивают стабильность правовых отношений.

В итоге порядок оформления прав аренды – это многоступенчатый процесс, включающий подготовительный этап, рассмотрение заявки, заключение договора, государственную регистрацию и последующий контроль за исполнением. Каждый из этапов имеет свои особенности, требует соблюдения установленных процедур и применения конкретных правовых терминов. Подробное описание всех элементов оформления позволяет не только обеспечить законность сделки, но и создать прозрачную систему управления земельными ресурсами, способствующую эффективному развитию экономики и защите прав участников земельных отношений.

3 Анализ международных примеров предоставления и учёта права временного возмездного землепользования

3.1 Цель раздела

В данном разделе ставится задача продемонстрировать, каким образом в Республике Казахстан осуществляется учёт и отражение фактов аренды земельных участков иностранными государствами в пределах государственной кадастровой системы. Под «арендой земель иностранными государствами» подразумеваются случаи, когда международные договоры или соглашения между Правительством Казахстана и суверенными государствами (например, аренда космодрома «Байконур» Россией, аренда военных полигонов, транзит «специальных грузов» США и т. д.) влекут за собой необходимость фиксации соответствующих правопользовательских отношений в Едином государственном реестре недвижимости (кадастре).

Основная цель этого раздела — показать, какие правовые и технические процедуры применяются при внесении в кадастр записей о временном возмездном землепользовании, установленном для иностранных государств. В частности, мы рассматриваем:

- правовые основания (международные соглашения, ратифицированные Законы Республики Казахстан), на которых иностранные государства получают аренду земельных участков;
- алгоритм взаимодействия профильных государственных органов (Министерства юстиции, Комитета по управлению земельными ресурсами, территориальных кадастровых подразделений и иных участков административного процесса) для внесения в кадастр сведений о правах аренды;
- особенности кадастрового учёта таких земель: классификация права (временное возмездное землепользование), отражение границ арендуемых площадей, указание целевого назначения и срока аренды, а также периодическое обновление информации при пролонгации договоров.

Выполнение этой задачи позволит наглядно проиллюстрировать, насколько эффективно и прозрачно в национальной системе кадастрового учёта отражаются крупномасштабные международные договоры о землепользовании, и выявить возможные пробелы или зоны для оптимизации.

Изучение международных примеров аренды земель является критически важным для понимания полной картины того, как на практике реализуются эти механизмы.

Во-первых, международные договоры (например, аренда Байконура, военных полигонов или транзит специальных грузов) демонстрируют особую категорию «временного возмездного землепользования», которая принципиально отличается от привычных рыночных арендных отношений. Ключевые отличия заключаются в государственной (межправительственной) природе таких сделок, их стратегическом значении, а также в расширенном наборе требований к безопасности и контролю. Анализ того, как эти права отражаются

в кадастре, позволяет оценить, насколько гибко и комплексно работает национальная система учёта земли при обработке «высокотехнологичных» или «военных» арендаторов.

Во-вторых, прозрачность и законность кадастрового учёта таких сделок служат гарантией защиты интересов Республики Казахстан как арендодателя и сторонних заинтересованных лиц (местных сообществ, экологических контролирующих органов, инвесторов). В условиях глобальной интеграции и роста компромиссов по вопросам суверенитета особенно важно, чтобы государственный кадастр точно и своевременно фиксировал право иностранного государства — даже когда речь идёт о стратегически важных территориях.

В-третьих, обобщение международной практики на примере Казахстана позволяет выявить «узкие места» в существующих нормах и процедурах: не только внести предложения по их совершенствованию внутри действующего законодательства, но и заложить основу для разработки единого цифрового портала кадастрового учёта, снижающего риски ошибок и коррупционных проявлений.

Рассмотрение международной практики коммерческой и стратегической аренды земель непосредственно коррелирует с общей проблематикой исследования, акцентируя внимание на особенностях правового регулирования, алгоритмах кадастрового оформления и необходимости постоянного обновления данных с учётом пролонгации договоров. Это, в свою очередь, позволит обосновать выводы и рекомендации по совершенствованию механизма учёта временного возмездного землепользования в Республике Казахстан.

3.2 Аренда космодрома «Байконур» Россией

В качестве одного из наиболее масштабных и долгоиграющих примеров международного временного возмездного землепользования в Казахстане выступает аренда космодрома «Байконур» Россией. Подробный разбор ключевых моментов: правовой основы, механизма предоставления права, порядка учёта в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) и итоговых выводов о значении точного кадастрового учёта для защиты правовых интересов сторон.

3.2.1 Правовая основа: межправительственное соглашение РК–РФ (1994 г.)

1. Заключение соглашения 1994 г.

В декабре 1994 г. Правительство Республики Казахстан и Правительство Российской Федерации подписали Межправительственное соглашение о передаче космодрома «Байконур» в долгосрочную аренду РФ. Документ ратифицирован в Казахстане Законом РК от 23 декабря 1994 г. № 303–ХІІ [3].

Согласно п. 1 статьи 1 соглашения, Казахстан передавал в аренду на срок 20 лет всю инфраструктуру (земельные участки, стартовые площадки, ракетно-испытательные комплексы, жилой городок) для нужд российских космических программ. При этом все объекты оставались государственной собственностью РК – РФ лишь получала право использования (временного землепользования).

2. Пролонгация сроков аренды

В 2004 г. стороны договорились о продлении аренды на ещё 20 лет (до 2024 г.). Это решение было оформлено межправительственным протоколом и ратифицировано в Законе РК от 9 июля 2004 г. № 410–III. В декабре 2014 г. РК и РФ подписали новое соглашение о пролонгации аренды «Байконура» до 2050 г. [3] (срок указал стороною-пролонгатором РФ). Соответствующий Закон РК от 29 декабря 2014 г. № 259–V «О ратификации Соглашения между Правительством РК и Правительством РФ о продлении аренды космодрома «Байконур» до 2050 г.» подтвердил юридическую силу этого соглашения. Первоначальный срок 20 лет (1994–2014) последовательно продлевался: сначала до 2024 г., затем до 2050 г. Соглашение Белгород–Байконур считается бессрочным в том смысле, что его можно расторгнуть только при обоюдном согласии сторон, но российская сторона имеет право продолжать пользоваться арендуемыми участками до оговорённого 2050 г.

3. Ключевые положения соглашения о правах и обязательствах

Арендатор (РФ) нес обязательства по обеспечению безопасности пусковых операций, сохранности инфраструктуры, социальному обслуживанию местных жителей, финансированию капитального ремонта объектов. Арендная плата: в первоначальном соглашении установлены коммерческие ставки – \$115 млн ежегодно (растущая с учётом инфляции), перечисляемые в бюджет РК. В последующих протоколах сумма уточнялась, но принцип фиксированной ежегодной платы сохранился. С точки зрения экологии РФ обязана была завершить запуски тяжёлых ракет «Протон» к концу 2024 г. и перейти на более экологичные двигательные установки.

4. Ратификация и публикация

Каждый этап продления (2004, 2014) требовал официального утверждения в Верховном Совете (Парламенте) Республики Казахстан. Законы «О ратификации» публиковались в РГП «Правительство для граждан». Поскольку договор носит международный характер, его положения имеют приоритет над национальными законами РК (согласно Конституции РК, статья 4).

3.2.2 Механизм предоставления права

Передача земельных участков – в соответствии с межправительственным соглашением, Правительство РК должно было определить и передать в аренду конкретные земельные участки общей площадью примерно 6 717 кв. км, включающие:

1. Основную площадку космодрома (стартовые комплексы «Союз», «Протон», «Зенит» и др.).

2. Технические и вспомогательные объекты (площадки наземного оборудования, ангары, ремонтные цеха).

3. Городскую инфраструктуру (г. Нур-Султан пока относился к особо зоне при Байконуре, обеспечивавшей размещение работников, семей, социальных и медицинских учреждений).

Координаты и контуры каждого участка были официально определены Комитетом по управлению земельными ресурсами РК (ныне – Министерство экологии) и зафиксированы в Межевом плане (специфической документации). Межевой план включает:

- географические привязки (GPS-координаты угловых точек);
- инженерно-геодезические съёмки с точностью от $\pm 0,1$ до $\pm 0,3$ м (в зависимости от участка);
- ситуационные схемы (обозначение соседних объектов, дороги, охранных зон, скоростных трасс).

Кадастровая привязка границ

После создания межевого плана межевыми организациями (частными или государственными, такими как ГУ «Государственный земельный кадастр» при Агентстве РК по управлению земельными ресурсами) координаты угловых точек вносились в Географическую информационную систему ГКН. Каждый участок получил уникальный кадастровый номер (КН), присвоенный в Государственной базе ГКН. Формат номера: **XX:XX:XXXXXXXX:XXXX**, где первая часть указывает на область/район, вторая – на кадастровый квартал, третья – порядковый номер участка, четвёртая – суб номер (в случае подразделения).

При привязке длины сторон, площади и формы учитывались топографические условия (солончаки, пустыни, водоёмы). Документально фиксируются:

- границы охранных зон (например, зоны риска при запуске ракет);
- зоны временного ограничения доступа (категория «особо режима»);
- буферные зоны (500–1000 м вокруг пусковых установок).

Оформление в Государственном кадастре недвижимости

На основе межевого плана и решения Правительства РК о передаче в аренду уполномоченным органом (Комитет земельного кадастра) создаётся Запись о праве пользования:

- код записи «Временное платное землепользование» (исключительно для государственных нужд).
- кадастровая стоимость участка (пересчитываемая ежегодно по базовым ставкам), которая напрямую влияет на расчёт арендной платы.
- целевое назначение: «Космическая деятельность» (код 1.3.1 –К раздела «9 – Промышленность»).
- срок аренды: «до 31 декабря 2050 г.».

В выписке из ГКН (форма «Выписка об объекте недвижимости») указываются:

- тип права: «Право временного платного землепользования (аренда)».

- кадастровый номер и адрес (район, квартал).
 - наименование арендодателя: «Республика Казахстан в лице Агентства по управлению земельными ресурсами».
 - наименование арендатора: «Правительство Российской Федерации в лице Федерального космического агентства (Роскосмос)».
 - дата начала действия: «1 января 1995 г.», дата окончания: «31 декабря 2050 г.».
 - условия пролонгации: «Автоматическое продление по согласованию сторон не менее чем за 2 года до окончания текущего срока».
- Кадастровый учёт также предусматривал внесение сведений о том, что на территории находится важный инфраструктурный объект (код функционального использования «03 – Транспортная и коммуникационная инфраструктура, включая космодромы»).

3.2.3 Учёт в кадастре

Запись статуса «ареновано Россией».

После внесения базовой записи (см. п. 2.2) кадастровый регистратор вносит информацию о сторонах:

- в графе «Распорядитель» указывается «Правительство Республики Казахстан».
- в графе «Пользователь» («арендатор») — «Российская Федерация в лице ФКП «ГП ВС РФ – Центр эксплуатации наземной космической инфраструктуры «Байконур»».
- поле «Целевое назначение» заполняют кодом «03.01.01» (космическая деятельность), чтобы в будущем при сборе статистики и расчёте налогов/сборов учесть особый режим пользования.
- поле «Срок» фиксируют фактическую дату «01 января 1995 г.» и «31 декабря 2050 г.». Если протокол о пролонгации выходит за границу 2050 г., создаётся дополнительная запись (новая строка) с указанием нового срока — отдельной записи не требуется, поскольку действующее межправсоглашение подразумевает пролонгацию только до 2050 г.

Порядок обновления кадастровых данных при пролонгации. Когда в 2004 г. соглашение было продлено на 20 лет, Федеральное космическое агентство РФ направило в Агентство РК официальный запрос о внесении изменений (обновления срока).

В уполномоченный орган (Государственный кадастр недвижимости) поступают:

1. Протокол о пролонгации (нотариально заверенный перевод на казахский/русский).
2. Решение Парламента РК о ратификации данного протокола (Закон РК № 410–III).

На основании этих документов регистратор модифицирует запись:

- изменяет значение поля «Дата окончания» с «31 декабря 2024 г.» на «31 декабря 2050 г.».

- в разделе «История изменений» система автоматически добавляет новой строчкой: «Изменение срока аренды на основании Закона РК № 410–III от 09.07.2004».

- проставляется печать уполномоченного органа и подпись регистратора, после чего обновлённая выписка из ГКН выдаётся сторонам. Аналогичная процедура проделана в 2014 г. при продлении аренды до 2050 г.

Контроль точности и актуальности данных

Для крупных государственных объектов, таких как Байконур, раз в 5 лет проводятся:

1. Проверка соответствия фактических границ кадастровым. Выполняются новые ГНСС-съёмки и сверки реперных пунктов.

2. Актуализация кадастровой стоимости. Поскольку арендная плата индексируется по базовому арендному тарифу (КТ), который рассчитывается на основе кадастровой стоимости 1 га, требуется ежегодно проводить переоценку:

- в 2009 г. и 2019 г. проводились независимые кадастровые оценки, результаты которых утверждались постановлениями Правительства РК.

- на основе новой стоимости обновлялись расчётные формулы аренды, однако фактически в соглашении фиксировалась «базовая ставка», а не динамический процент.

Электронная система ГКН позволяет в реальном времени получать выписки и отчёты по объекту «Байконур»: дата регистрации права, срок его действия, данные об арендаторе, координаты границ, кадастровый номер и стоимость.

Особые заметки по охранным зонам и дополнительным ограничениям

- в пределах 5 км от стартовых площадок введён режим ограниченного доступа (запрет на строительство новых зданий, аэрофотосъёмку). Эти сведения отображаются в кадастре как «зона специального назначения» (код 11.02.02 — зоны и предприятия, обеспечивающие оборону и безопасность).

- любые изменения (например, перенос реперных точек, расширение технических зон) требуют оформления дополнительного технического плана и внесения уточнений в ГКН.

3.2.4 Итоги и выводы — роль точного кадастрового учёта для юридической защиты сторон

Гарантия правовой определённости

Точное описание границ, площадей и целевого назначения участка «Байконур» в кадастре позволяет:

- исключить двусмысленность при спорных ситуациях (границы смежных хозяйств);

- обеспечить полную прозрачность для государственных органов (контроль, мониторинг, планирование).

Любое изменение (продлонгация, изменение целевого назначения или площади) фиксируется в ГКН официально — благодаря этому отсутствуют «лазейки» для нелегального захвата или самовольного пользования частями космодрома.

Защита интересов арендодателя (РК) и арендатора (РФ)

Для РК:

- наличие выписки из ГКН с указанием срока аренды и ставки аренды (имеющей привязку к кадастровой стоимости) гарантирует, что арендная плата будет уплачиваться строго по соглашению.

- в случае нарушения экологических или технических условий РФ не сможет ссылаться на неопределённость границ или сроков, поскольку всё строго документировано.

Для РФ:

- право на пользование территорией «Байконура» подтверждается государственной выпиской из кадастра, что позволяет арендатору без риска инвестировать средства в инфраструктуру (реконструкцию стартовых комплексов, строительство новых ангаров, обновление коммуникаций).

- при продлонгации договора аренды (например, в 2004 и 2014 гг.) РФ получает чёткий юридический механизм «прокатки» права: достаточно предъявить ратифицированный Закон РК и межправительственный протокол.

Прозрачность для третьих лиц и международного сообщества
Доступность информации из ГКН (в случае «Байконура» почти все основные параметры – срок, площадь, координаты – открыты на портале «Электронного правительства» и сайте «adilet.zan.kz»).

Это даёт возможность потенциальным инвесторам, международным агентствам и экологическим контролёрам увидеть полную картину:

1. Кому принадлежит право землепользования;
2. Существует ли ограничение по целевому назначению;
3. Какие зоны охраны установлены.

Уроки для совершенствования механизма в Казахстане

- необходимость обновления геоданных: по мере развития технологий (спутниковая съёмка, БПЛА) возможно ещё более оперативно и точно обновлять информацию в ГКН.

- единая цифровая платформа: использование автоматизированных систем (GIS, интеграция с биткойном для неизменяемости записей) обеспечит ещё более высокий уровень доверия и защиты прав.

- чёткая регламентированная процедура продлонгации: механизмы продлонгации аренды должны быть формализованы в ГКН таким образом, чтобы каждому новому сроку соответствовал автоматически генерируемый «запрос на обновление данных», минимизируя ручные процедуры.

- учёт экологических ограничений: для крупных стратегических объектов (космодром, полигоны) целесообразно включать в ГКН отдельную графу

«Дополнительные условия охраны окружающей среды», чтобы информация обо всех ограничениях была видна сразу при запросе выписки.

Итог:

«Аренда космодрома «Байконур» Россией» наглядно показывает, что при реализации крупных международных соглашений по временному возмездному землепользованию ключевую роль играет именно качественный кадастровый учёт. Правовая определённость, техническая точность (координаты, площадь, функциональная зона), а также прозрачность процедур пролонгации и обновления данных — всё это гарантирует устойчивость и объективность в учёте. При правильной организации механизмов кадастрового сопровождения Республика Казахстан получает не только надёжный финансовый инструмент (арендная плата), но и высокий уровень контроля за стратегически важными территориями, что является обязательным условием для госбезопасности и устойчивого развития.

3.3 Исторические примеры аренды сельскохозяйственных угодий иностранцами

3.3.1 Период до 2016 года: правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель иностранными гражданами и компаниями

Законодательная основа

Земельный кодекс Республики Казахстан 2003 г. (№ 442-ІІ). Статья 70 Земельного кодекса позволяла иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам заключать договоры временного возмездного землепользования (аренды) на сельскохозяйственные земли сроком до 10 лет [1]. При этом сельхозземли могли использоваться для выращивания зерновых, технических культур, овощей, скотоводческих угодий и иных видов сельхоздеятельности.

Право аренды закреплялось за:

- иностранными физическими лицами (резидентами других государств).
- иностранными юридическими лицами (зарегистрированными за пределами РК).
- иными субъектами с иностранным участием (например, совместными предприятиями) [1].

Условия:

- аренда могла предоставляться на конкурсной основе (через аукцион) или по прямому соглашению при государственной нужде [1] (ст. 23–25 ЗК РК).
- земельный участок отводился в пределах единого фонда сельскохозяйственных земель, выделенных местным акиматом.
- запрет на субаренду третьим лицам без согласования с органом земельных ресурсов.

Порядок оформления

1. Заявление арендатора.

Иностранный субъект подает в местный акимат (или районный отдел земельных отношений) официальное заявление о предоставлении в аренду конкретного сельхозучастка.

К заявлению прилагаются:

- документы, подтверждающие регистрационный статус (копия свидетельства о регистрации иностранного юридического лица или паспортные данные иностранного гражданина).
- бизнес - план или обоснование целевого использования (вид сельхозкультуры, ожидаемые площади посева, инвестиции в инфраструктуру).

2. Подготовка межевого плана.

Организации, аккредитованной для проведения землеустроительных работ (геодезическая фирма), поручается проведение топографической съёмки участка.

Межевой план содержит:

- географические координаты угловых точек (привязка в государственной системе координат).
- площадь участка (точность до 0,01 га).
- категорию земель и правовой режим (сельскохозяйственное использование).

3. Заключение договора аренды.

После утверждения межевого плана акиматом заключается договор аренды с иностранным арендатором, в котором указываются:

- период аренды (максимум 10 лет).
- размер арендной платы (рассчитанный в соответствии с местными нормативами, обычно в тенге за гектар).
- ответственность сторон, правила использования, правила соблюдения экологических норм.

4. Регистрация права в Государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Договор аренды и межевой план передаются в территориальное управление кадастрового учёта (ЦОН или МФЦ).

Кадастровый инженер вносит сведения в Единый государственный реестр недвижимости:

1. Присваивается кадастровый номер земучастка (например, «КН 05:07:0001234:0010»).

2. Статус права: «Временное возмездное землепользование (иностраным физлицом/юридлицом)».

3. Срок действия: указаны даты начала и окончания аренды.

4. Целевое назначение: «Сельскохозяйственное использование (зерновые, пастбища и т. д.)».

После этого арендатор получает выписку из ГКН, подтверждающую его право на аренду.

3.3.2 Механизм учёта

Фиксация статуса «аренда иностранцем»

При внесении записи в ГКН в соответствующем поле «Категория права» указывается однозначно: «Аренда иностранцем».

В карточке объекта (лист записи) фиксируются:

1. Полная информация об арендаторе:
 - полное наименование иностранной организации или Ф.И.О. иностранного физлица.
 - страна регистрации (для юрлиц) или гражданство (для физлиц).
2. Цель аренды: «Сельскохозяйственное производство (зерновые, технические культуры, животноводство)».
3. Срок аренды: дата начала и дата окончания по договору.
4. Ссылка на договор аренды и межевой план (в электронном виде или в виде номера договора).

3.3.3 Требование внесения информации об арендаторе, сроках, целях

ГУ «Государственный земельный кадастр» (а с 2014 г. – ГКН) в инструкциях устанавливало форму заполнения для аренды иностранцами:

- при первичном учёте нужно обязательно указывать Банковские реквизиты арендной платы (для расчёта государственных поступлений), даже если иностранный субъект платит средства через уполномоченный банк.

- если в договоре прописаны штрафные санкции (например, за невыполнение инвестиционных обязательств), информация об этом также фиксируется в «дополнительных сведениях».

Органы земельных ресурсов контролировали, чтобы иностранные арендаторы:

1. Платили арендную плату ежегодно (вносимую на специальный счёт в национальной валюте).
2. Не передавали подряд третьим лицам без согласия.
3. Соблюдали сроки работ по освоению земли (установленные договором).

Обновление кадастровых записей при пролонгации договора

Процедура пролонгации (до 2016 г.) предусматривала:

1. За 3 месяца до окончания срока аренды арендатор подает заявление об пролонгации.
2. При согласии акимата издаётся новое распоряжение о продлении аренды на следующий период (до 10 лет, но с учётом оставшегося срока общего лимита 10 лет).
3. Межевой план уточняется, если были изменения границ (например, корректировка из-за дорожно-транспортных работ).
4. В ГКН меняют поле «Дата окончания аренды» на новую дату и добавляют в примечания данные о пролонгации (номер распоряжения и дата).

Автоматизированная система учёта данных в органах кадастрового учёта позволяла видеть актуальную дату окончания аренды и автоматически формировать оповещения, чтобы арендатор не пропустил срок обращения за продлением.

3.3.4 Изменения после 2016 г.

Мораторий 2016 г.

8 апреля 2016 г. Верховная Рада (парламент) Республики Казахстан приняла поправки в Земельный кодекс, вводящие мораторий на выдачу новых долгосрочных договоров аренды [4] земель сельхозназначения иностранцам и иностранным юридическим лицам.

Основные положения моратория:

1. До момента завершения пересмотра государственной земельной политики новые договоры аренды сельхозземель иностранцам не регистрируются.

2. Действующие договора сохраняют силу вплоть до окончания их срока (но без возможности пролонгации).

3. Иностранным субъектам разрешалось лишь продлевать те сроки, которые были получены до введения моратория [4], но не более первоначально разрешённого срока (10 лет).

Причины введения:

- стремление оградить национальные сельхозземли от «расхвата» иностранными компаниями (т. н. «земельный рейдеринг»).

- необходимость улучшить контроль за оборотом и эффективностью использования сельскохозяйственных ресурсов.

Полный запрет аренды после 2018 г.

- 12 мая 2018 г. вступили в силу поправки, полностью запрещающие передачу в аренду сельскохозяйственных земель иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, а также казахстанским компаниям с иностранным участием [5]

- отмена возможности регистрации с даты вступления запрета новые договоры аренды таких категорий арендаторов не регистрируются в ГКН вовсе. При попытке подать документ для учёта в местное управление кадастрового учёта система возвращает отказ.

- сохранение действующих договоров Все договоры, заключённые до 12 мая 2018 г., остаются в силе до истечения срока, но не могут быть пролонгированы ни на какой новый срок.

При изменении границ (крайняя редкость, связанная с перераспределением угодий внутри хозяйства) необходимо было вносить изменения в ГКН, но без продления срока аренды [6].

Последствия для кадастрового учёта

1. Полностью прекращён приток новых записей «Аренда иностранцем» для сельхозземель в ГКН.

2. Действующие записи сохранились, но при попытке пролонгации отражались в журнале «История изменения» с пометкой «несостоявшаяся пролонгация (запрет)».

3. Уточнение участков (при необходимости межевания внутри хозяйства) оформлялось как «кадастровая правка границ» без изменения срока аренды.

Вывод:

- до 2016 г. иностранцы арендовали сельхозземли (до 10 лет) через классический алгоритм (договор → межевание → регистрация в ГКН).

- 2016 г. (мораторий): новые договоры не выдавались, но действующие сохранялись и могли (частично) продлеваться.

- 2018 г. (запрет): полный запрет на аренду — новые договоры для иностранцев не регистрируются, а существующие не пролонгируются.

В итоге, система учёта в ГКН сначала обеспечивала прозрачность и контроль, а затем, с введением ограничений, просто выводила из оборота — происходил «замороз» всех новых операций.

3.4 Обобщающий анализ для Казахстана

3.4.1 Типовые элементы механизма предоставления права

Обязательный сбор исходной документации. Законодательная основа: Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан [1] (2003 г., редакция 2023) (статьи 69–73) а также Методическим рекомендациям по подготовке землеустроительных проектов (приказ МНЭ РК № 876 от 23.08.2022), претендент на аренду сельскохозяйственного или иного земельного участка обязан предоставить:

- справку о государственной регистрации юридического лица (или паспортные данные лица, если физическое).

- лицензию на недропользование [7] (для участков с полезными ископаемыми, ст. 10 Закона РК «О недрах и недропользовании»).

- аттестат на право ведения работ в области промышленной безопасности (для работ на горных выработках), выданный уполномоченным органом (постановление МВД РК и ср. приказ МИИиР РК № 28 от 24.01.2020).

- заявление на получение права аренды (типовая форма в Порядке № 152ПН от 20.04.2018 г. «Правила организации учебного процесса...» не регламентирует земельные документы, но местные акиматы используют шаблон, утверждённый районным управлением земельных отношений).

Целевое назначение и обоснование использования:

Заявитель обосновывает целевое назначение (например, «добыча каолина» или «сельскохозяйственное производство») и прикладывает подробный бизнес-план (или технико-экономическое обоснование).

Геодезическая привязка, межевание, разработка землеустроительного проекта. Топографическая съёмка: выполняется лицензированными геодезическими организациями [8].

Межевой план: составляется на основе результатов съёмки и согласовывается с местным управлением земельных отношений (постановление Минсельхоза РК № 333 от 06.08.2019 «Об установлении базовых ставок платы...»).

Землеустроительный проект: включает текстовую часть (пояснительная записка, обоснование целевого использования, расчёты) и графическую (схемы расположения границ, картограммы). Подготавливается по Формам 1, 1а ГОСТ 2.106–96 (спецификация, межевой план, пояснительная записка).

Разработка документации:

- границы участка фиксируются с точностью до 0,01 га, привязка к государственной системе координат.

- указываются площадь (в гектарах), рельеф, инженерно-геодезические условия, ценообразование земли (кадастровая стоимость).

- разрабатываются необходимые приложения: схемы границ, картограммы, акт полевого обследования, заявление, протокол согласования и др.

Согласования (муниципалитет, профильные комитеты)

Муниципальный уровень: проект передаётся в районные (городские) отделы земельных отношений и сельского хозяйства.

Комитет по управлению земельными ресурсами (Центр государственного земельного кадастра): проверка полного пакета документов, включая межевой план, лицензии и технические обоснования.

Другие профильные и экологические инстанции (при необходимости): комитет по экологии (МЭР РК) при размещении особо охраняемых природных территорий;

Инспекция природных ресурсов (при заказах на добычу полезных ископаемых).

Согласование с «Қазгео Қазақстан» (геоинформационная служба) при необходимости уточнения границ смежных участков.

Итог: получение распоряжения акима (решения о предоставлении земель, распоряжение № ... от ...), которое ляжет в основу договора аренды.

3.4.2 Типовые элементы учёта в кадастре

Категория правообладателя («временное возмездное землепользование»): При внесении сведений в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) (постановление МФ РК № 772 от 01.08.2022 «Требования к форме и содержанию

отчета об оценке...») указывают категорию «временное возмездное землепользование» с уточнением:

- иностранное лицо, иностранное юрлицо;
- республиканский (государственный) орган;
- местный предприниматель (в случае локального полевого тракта).

Точные координаты границ, целевое назначение, срок аренды
Координаты границ: записываются в форме «X,Y» (широта, долгота) согласно государственной системе координат РК (СК-42 или WGS-84, в зависимости от требований).

Целевое назначение: указывается в специальном поле «Целевое использование»:

1. «Сельскохозяйственное использование: зерновые»;
2. «Промышленное использование: недропользование (добыча руды)»;

Срок аренды:

В поле «Срок действия»: дата начала и окончания аренды. Там же указывают условие «под пролонгацию» (если договор это предусматривает).

Порядок пролонгации записи при продлении договоров:

1. Заявление о пролонгации подаётся за 3–6 месяцев до истечения срока.
2. Внесение исправлений: кадастровый инженер обновляет поле «Дата окончания аренды» и заносит апдейт в «Журнал изменений» (журнал ведётся по каждому объекту):

- номер распоряжения акима о продлении;
- даты нового периода аренды (например, с 01.09.2031 по 01.09.2036).

Условное примечание: когда договор пролонгируется впервые, в «примечания» вносят:

«Пролонгирован на основании распоряжения акима № ... от ...»

При второй и последующих пролонгациях добавляются аналогичные примечания, но без изменения первоначального «разрешённого» максимального срока (всего не более 20 лет для специальных категорий арендаторов, согласно пп. 70.3 Земельного кодекса).

3.4.3 Выводы по главе

Учитывая опыт международной практики и особенности национального законодательства, Казахстану следует:

1. Создание унифицированной цифровой платформы.

Представляется необходимым разработать единую государственную электронную систему, интегрированную с кадастровыми, регистрационными и лицензионными органами, которая будет обеспечивать полный цикл взаимодействия: от подачи заявлений и приложений до автоматического формирования договоров аренды и внесения сведений в государственный кадастр недвижимости. Такая платформа позволит исключить дублирование

информации, снизить административную нагрузку, повысить скорость обработки документов и минимизировать коррупционные риски.

2. Повышение прозрачности процедур предоставления и продления аренды (временного возмездного землепользования).

Для достижения открытости и подотчётности на всех этапах предоставления и пролонгации права аренды следует внедрить механизмы клиентского сопровождения (CRM), предусматривающие автоматическую регистрацию заявлений, уведомление сторон о статусе их обращений, хранение истории операций и электронный документооборот. Это обеспечит правовую определённость для арендаторов и повысит доверие к действиям государственных органов.

3. Унификация договорных форм на основе международных шаблонов.

Рекомендуется использовать шаблоны договоров, апробированные в рамках международных соглашений (например, аренда комплекса «Байконур», полигонов, транзитных маршрутов), в качестве образцов для выработки единых подходов к правовому оформлению временного землепользования. Это позволит стандартизировать содержание правоустанавливающих документов, упростит процедуру кадастровой регистрации и обеспечит правовую преемственность при пролонгации договоров.

4. Обновление нормативной базы с учётом современных реалий.

В целях повышения адаптивности правового регулирования следует предусмотреть регулярную ревизию законодательства в области аренды земельных участков. Особенно важно корректировать условия и сроки предоставления прав в зависимости от изменения социально-экономической ситуации, инвестиционной политики и геополитических обстоятельств. В частности, необходимо предусмотреть механизмы гибкого регулирования сроков аренды, основанные на целевом назначении земель и категории арендатора (иностранный инвестор, стратегический проект, местный бизнес и др.).

4 Практическая часть. Кадастровый учёт в проекте «Зерде Минералс»

4.1 Определение и значение кадастрового учёта

Кадастровый учёт – это система сбора, хранения и обработки информации о земельных участках и иных объектах недвижимости, которая включает правовые, технические и экономические данные. В основе кадастрового учёта лежит государственный реестр, содержащий сведения о границах, площади, кадастровой стоимости, правовом статусе, ограничениях и обременениях на объекты недвижимости.

Значение кадастрового учёта:

- юридическая защита прав собственников и арендаторов. Кадастровая информация служит доказательной базой при разрешении споров и подтверждении прав на землю.

- расчёт налогов и арендной платы. Кадастровая стоимость используется для определения налоговой базы и обоснования размера арендной платы.

- планирование и развитие территории. Градостроительные органы используют кадастровые данные для разработки генеральных планов, оценки инвестиционной привлекательности и управления земельными ресурсами.

- прозрачность сделок с недвижимостью. Публичный доступ к кадастровым данным обеспечивает доверие участников рынка, снижает риски мошенничества и конфликтов.

В проекте «Зерде Минералс» кадастровый учёт выполняется как основа для определения возможности предоставления права временного возмездного землепользования.

Цель: Проанализировать существующую систему предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в Казахстане и на примере реального проекта выявить её сильные стороны и недостатки.

В рамках проекта «Зерде Минералс» [9] процедура кадастрового учёта включала несколько ключевых этапов:

4.1.1 Сбор и анализ исходной информации

Проект «Зерде Минералс» был направлен на правовое оформление права временного возмездного землепользования для добычи каолина – ценного общераспространённого полезного ископаемого, используемого в промышленности.

Объектом исследования стал земельный участок на месторождении «Союзный», расположенный в Айтекебийском районе Актюбинской области, кадастровый номер ЕГКН 02024026480. Общая площадь участка составила 115 гектаров, который условно разделён на три самостоятельных элемента:

- участок №1 — 98,75 га Карьер
- участок №2 — 2,14 га Вахтовый посёлок и автодорога
- участок №3 — 14 га Отвал плодородной земли



Рисунок 1 - Местоположение объекта

Вахтовый посёлок необходим для размещения работников, занятых на добыче полезных ископаемых, особенно в удалённых или труднодоступных районах. Он обеспечивает проживание, питание и отдых персонала вахтовым методом, что позволяет поддерживать бесперебойную производственную деятельность без необходимости ежедневных поездок.

Автодорога к карьеру строится для транспортировки техники, оборудования, сырья и готовой продукции. Она обеспечивает оперативный доступ к месту добычи и является ключевым элементом логистики проекта.

Отвал плодородного слоя почвы нужен для временного хранения верхнего слоя земли, снятого при подготовке участка к разработке. Этот слой сохраняется с целью последующей рекультивации территории его возвращают на участок после завершения добычи для восстановления растительности и почвенного покрова.

На первом этапе проводился сбор всей необходимой информации об участке:

- кадастровая справка. Из официального реестра извлекались данные о границах, площади, правовом статусе и кадастровой стоимости участка. Эти сведения позволяют определить, соответствует ли участок заявленным требованиям и не имеет ли обременений;

- историческая документация. Анализируются предыдущие записи, акты, технические условия и решения органов местного самоуправления, которые могли влиять на правовой статус участка;

ТОО «Зерде Минералс» получило кадастровую справку, где

зафиксированы границы участка, его площадь и первоначальная кадастровая оценка, что послужило отправной точкой для дальнейшей работы.

Стороны проекта:

Заказчиком выступило Товарищество с ограниченной ответственностью "Zerde Minerals", заинтересованное в разработке месторождения Союзный. Исполнителем проектных работ был ТОО «Гео Сервис 2005», обладающее лицензией и соответствующей технической и профессиональной базой для проведения землеустроительных работ.

Процедура оформления прав:

Право временного возмездного землепользования было предоставлено на основании действующего законодательства Республики Казахстан сроком до 09 ноября 2033 года. Оформление проходило поэтапно:

Сбор и проверка исходных документов от заказчика, в том числе:

- справка о государственной регистрации юридического лица: Официальный документ, подтверждающий, что организация зарегистрирована в государственных органах и имеет юридический статус;

- лицензия на недропользование (добычу ОПИ): Документ, предоставляемый государством, который разрешает осуществлять поисковые и добычные работы на недрах, включая общераспространённые полезные ископаемые (ОПИ);

- аттестат на право ведения работ в области промышленной безопасности: Сертификат, подтверждающий, что предприятие или организация прошли необходимые проверки и имеют право выполнять работы с соблюдением норм промышленной безопасности;

- заявление на получение права аренды: Формальное обращение, подаваемое заявителем в компетентный орган для оформления права временного землепользования с оплатой (аренды);

- письмо-согласование: Официальное письмо, оформленное в установленном порядке, отражающее достигнутые договорённости между сторонами, участвующими в реализации проекта, с указанием согласованных условий, обязательств и ключевых параметров взаимодействия. Документ служит письменным подтверждением согласования позиций и намерений сторон;

- акт выбора земельного участка: Официальный документ, удостоверяющий окончательное принятие решения о выборе конкретного земельного участка, с приведением его идентификационных и геопространственных характеристик, а также с подробным обоснованием выбора, основанным на результатах предварительных исследований, сравнительного анализа альтернативных вариантов и соответствии участка установленным критериям и требованиям;

- чертеж земельного участка: Графический материал (чертёж или схема), отображающий границы земельного участка, его конфигурацию, размеры и иные ключевые характеристики, выполненный в соответствии с установленными нормативно-техническими требованиями и стандартами картографирования или

землеустройства. Документ предназначен для обеспечения точной визуализации и юридически значимой фиксации пространственных параметров участка;

- картограмма расположения земельного участка: Картографический документ, отображающий пространственное расположение рассматриваемого земельного участка в контексте прилегающей инфраструктуры, природных и антропогенных объектов. Карта позволяет визуально оценить степень связанности участка с окружающей территорией, наличие и характер инженерных коммуникаций, транспортных путей, а также иных функционально значимых элементов;

- договор купли-продажи нематериального актива с передачей: Юридический документ, регулирующий передачу прав на нематериальные ценности, например, лицензий или технологий;

- заключение государственной экологической экспертизы: Официальное экспертное заключение, содержащее всестороннюю оценку потенциального воздействия планируемого проекта на компоненты окружающей среды. Документ включает результаты экологического анализа, обоснованные прогнозы изменений экологической обстановки, а также рекомендации по минимизации возможных негативных последствий, составленные в соответствии с установленными экологическими стандартами и требованиями законодательства;

- экспертное заключение: Аналитический документ, подготовленный профильными специалистами, включающий обоснованную оценку состояния, характеристик и особенностей исследуемого объекта или процесса. Документ содержит результаты анализа, выводы и, при необходимости, рекомендации, сформулированные в соответствии с действующими нормативами и профессиональными стандартами;

- заключение земельной комиссии: Документ, содержащий сведения о результатах проведения проверки и экспертной оценки земельного участка, осуществлённой уполномоченными специалистами в установленном порядке.

- схема земельного участка: Упрощённое графическое представление участка с его основными элементами и характеристиками.

Полевые и камеральные работы:

- проведение геодезической съёмки участка с использованием современных ГНСС-приемников, тахеометров и программной обработки;

- выявление и фиксация границ, координация реперных точек, составление топографических и ситуационных планов участка (рисунок 2);

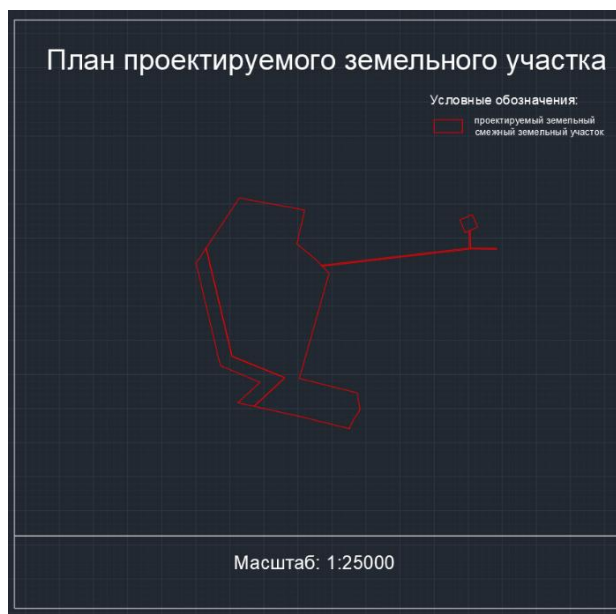


Рисунок 2 – План проектируемого участка

- камеральная обработка данных, разработка землеустроительного проекта и составление графических и текстовых приложений к нему.

Согласование проекта и регистрация:

- представление проекта в местные исполнительные органы;
- получение согласования от Комитета по управлению земельными ресурсами и других инстанций (в случае экологической или градостроительной чувствительности);

- заключение договора аренды с указанием срока и условий землепользования;

- государственная регистрация права в органах кадастрового учёта;

Кадастровый учёт и регистрация:

Все параметры участка: координаты, площадь, правовой статус, разрешённое использование были зафиксированы в Государственном кадастре недвижимости. Регистрация обеспечила юридическую защиту сделки, возможность участия в инвестиционных программах и дальнейшее получение разрешительных документов.

4.1.2 Полевые обследования и геодезические измерения

Ключевым этапом является проведение полевых работ, направленных на точное определение границ и особенностей участка:

- геодезическая съёмка. Использование современных приборов:

ГНСС - приёмники, тахеометры и лазерные дальнометры, позволяет зафиксировать точные координаты границ. Эти данные используются для составления топографической карты.

- техническая инвентаризация. На участке проводится анализ рельефа, выявляются природные и искусственные объекты (ручьи, дороги, инженерные сети). Это необходимо для точного отражения характеристик участка в кадастровой документации.

В ходе полевого обследования специалисты ТОО «ГЕО СЕРВИС 2005» с использованием ГНСС-приёмника Spectra Geospatial SP60 (рисунок 3) определили точные координаты границ участка, что позволило скорректировать первоначальные данные и устранить возможные расхождения.



Рисунок 3 - ГНСС-приёмника Spectra Geospatial SP60

4.1.3 Топографическое картирование и подготовка технической документации

На основе собранных данных формируется комплекс технических документов:

- топографическая карта. Карта включает точное изображение границ, рельефа, объектов инженерной инфраструктуры и окружающей территории. Карта служит основой для внесения данных в кадастровую базу.

- акт полевого обследования. Документ, в котором фиксируются результаты всех проведённых измерений, описываются выявленные особенности участка и указываются рекомендации по дальнейшему использованию земли.

- описание технических характеристик. В документации подробно описываются параметры участка: площадь, форма, рельеф, наличие коммуникаций и окружающая инфраструктура.

Процедура внесения данных в государственный кадастр.

После завершения полевых работ и подготовки технической документации происходит этап официального внесения данных в государственный кадастр:

Подготовка пакета документов для регистрации

Документы, необходимые для регистрации, подаются в орган кадастрового учёта, где происходит их проверка на соответствие требованиям законодательств

ва.

Проверка и утверждение кадастровых данных.

Сотрудники кадастровой службы осуществляют:

- сверку данных. Сравнение представленной информации с существующими записями в кадастровой базе. Если выявляются несоответствия, проводится корректировка данных;
- юридическую экспертизу. Проверяется наличие обременений, арестов или иных ограничений, влияющих на правовой статус участка;
- определение кадастровой стоимости. На основании технических характеристик и рыночных условий производится оценка стоимости участка, которая служит основой для расчёта налогов и арендной платы;

Пример: После проверки данных сотрудники кадастровой службы внесли уточнения в параметры участка, установили более точную площадь и пересчитали кадастровую стоимость, что позволило скорректировать условия будущего договора аренды.

4.2 Внесение данных в государственный реестр

После успешной проверки данные официально регистрируются:

- обновление кадастровой базы. Новая информация, полученная в результате полевых работ и экспертиз, вносится в государственную кадастровую систему, что обеспечивает публичный доступ к актуальным сведениям об участке;
- выдача документа о регистрации. После завершения процедуры арендатор получает свидетельство о регистрации, подтверждающее право пользования земельным участком и его технические характеристики;

4.3 Роль кадастрового учёта в проекте «Зерде Минералс»

4.3.1 Определение арендной платы и налогообложение

Кадастровая оценка, проводимая в рамках учёта, служит основой для расчёта арендной платы. Размер арендной платы определяется исходя из кадастровой стоимости участка, что позволяет обеспечить справедливое распределение финансовых обязательств между государством и арендатором. Точная кадастровая оценка, проведённая для участка ТОО «Зерде Минералс», стала ключевым элементом при определении размера арендной платы, что гарантировало соответствие платежей рыночным условиям.

4.3.2 Обеспечение прозрачности сделок и правовой защиты сторон, а также содействие эффективному планированию и развитию территории

В рамках механизма предоставления и учёта права временного возмездного землепользования важнейшую роль играет государственный кадастр недвижимости. Именно он обеспечивает прозрачность имущественных отношений и служит юридической основой для легитимного оформления аренды земельных участков, в том числе стратегически важных, таких как участки для недропользования.

Официально зарегистрированные в кадастре сведения — это гарант юридической чистоты сделки. При предоставлении земель в аренду, как показано на примере землеустроительного проекта для ТОО «Zerde Minerals», фиксация границ, координат, площади и срока аренды в Едином государственном кадастре недвижимости (ЕГКН) позволила защитить интересы как арендатора, так и государства. Это особенно актуально для случаев аренды участков с особыми условиями эксплуатации, например, при добыче каолина, где важно строгое соблюдение границ и целевого назначения.

Кадастровая информация исключает правовую неопределённость, минимизирует риски возникновения споров о принадлежности участков или наложении границ. В случае возникновения конфликтной ситуации (например, претензий со стороны смежных землепользователей), именно кадастровая выписка с координатами и сроками аренды служит основой для объективного рассмотрения дела в суде или административном порядке.

Пример: В рамках проекта «Zerde Minerals» установленные в кадастре границы и статус участка позволили избежать юридических коллизий при получении лицензии на недропользование и оформлении инвестиционного проекта. Надёжность данных обеспечила оперативность взаимодействия с государственными органами и банками.

Кроме того, сведения кадастрового учёта активно используются органами местного самоуправления и исполнительной власти при планировании и развитии территории. Актуальные данные о правовом режиме участков, их назначении, арендаторах и сроках аренды позволяют формировать градостроительные планы, проводить зонирование территорий, разрабатывать программы освоения земель и реализовывать инвестиционные стратегии.

Пример: По данным, полученным в ходе проекта по оформлению временного возмездного землепользования, региональные органы управления получили возможность актуализировать схему использования земель в районе месторождения, что позволило выделить приоритетные зоны для инфраструктурного развития и промышленного освоения.

Качественный кадастровый учёт аренды земли напрямую способствует правовой устойчивости земельных отношений, снижению административных барьеров и рациональному использованию территорий. Его развитие и ключ к эффективному управлению земельными ресурсами в Казахстане.

4.4 Проблемы и пути совершенствования кадастрового учёта

Возможные проблемы в кадастровом учёте:

1. Неточности при полевых измерениях. Неправильно определённые

границы или ошибки при съемке могут привести к неправильному расчету площади участка.

2. Несоответствие данных. Различия между информацией, представленной в заявке, и данными, внесёнными в кадастровую базу, могут вызвать задержки в регистрации или споры.

3. Устаревание информации. Изменения в физических или правовых характеристиках участка требуют своевременного обновления кадастровых данных.

Пути совершенствования:

1. Использование современных технологий. Применение высокоточных ГНСС-приемников, лазерных сканеров и аэрофотосъемки позволяет минимизировать ошибки при сборе данных.

2. Регулярное обновление данных. Введение автоматизированных систем мониторинга и периодических проверок помогает поддерживать актуальность кадастровой информации.

3. Повышение квалификации специалистов. Обучение сотрудников кадастровых служб современным методам измерения и анализа данных способствует повышению точности и качества учёта.

4. Интеграция информационных систем. Создание единой информационной платформы, объединяющей данные из различных источников, позволяет обеспечить прозрачность и доступность кадастровой информации для всех заинтересованных сторон.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведённое исследование подтвердило, что правовая база временного возмездного землепользования в Казахстане сформирована на основе Земельного кодекса и других нормативных актов. Законодательство определяет «право землепользования» как имеющее бессрочный (постоянный) или срочный (временный) характер на платной или бесплатной основе. Особенность временного землепользования – это его ограниченный срок и необходимость уплаты арендной платы за участок. Государственный кадастр недвижимости, включающий в себя земельный и правовой кадастры, играет ключевую роль в учёте таких прав: он обеспечивает единую базу данных, где фиксируются сведения о границах участков, владельцах и пользователях, а также условиях аренды. Внедрение Единого государственного кадастра недвижимости (ЕГКН) позволило объединить ранее разрозненные реестры и выдавать единый кадастровый паспорт объекта недвижимости, где сразу отражаются данные по земле и по находящимся на ней постройкам. Это нововведение исключило риск оформления прав на землю или здание без соотнесения с другим объектом и устранило коллизии, когда земля и здание на ней могли формально принадлежать разным лицам.

Практическая часть работы иллюстрирует применение этих механизмов на примере проекта ТОО «Zerde Minerals». В рамках проекта был уточнён границы предоставленного земельного участка, произведена его кадастровая оценка и заключён договор временного платного землепользования (аренды) с указанием срока и размера арендной платы. Далее внесены сведения о сделке в ЕГКН: после регистрации договора оформлен кадастровый паспорт объекта недвижимости, который официально закрепляет право аренды на земельный участок и связывает его с информацией об объектах на нём. Практика показала, что цифровизация процесса («Электронное правительство», онлайн-сервисы) позволила существенно сократить «бумажную волокиту» – заявитель может выбрать свободный участок на публичной кадастровой карте и отследить статус своей заявки в реальном времени. Инициировать проведение торгов и регистрационные действия теперь можно дистанционно, а итоговые документы (в том числе кадастровый паспорт) формируются автоматически в электронном виде.

Тем не менее анализ выявил ряд проблем и узких мест. Исторически бюрократические процедуры согласований препятствовали оперативному выделению земли: раньше для получения арендного участка нужно было получать многочисленные разрешения (от энергетиков, водоканала, органов градостроительства и т. д.), и каждый этап мог завершиться отказом без прозрачных мотивов. Хотя ЕГКН и электронные сервисы значительно сократили эти барьеры, остаются технические и организационные недостатки. Так, в 2022 году технический сбой в работе информационной системы ГЗК привёл к временному закрытию доступа к полным данным кадастра, что показало уязвимость действующей инфраструктуры и потребность в её усилении.

Существуют и риски, связанные с централизованным хранением данных: практика и статистика показывают, что при всей экономии времени современная электронная система регистрации ещё допускает «дыры» в обеспечении достоверности данных и возможности манипуляций. Все эти наблюдения указывают на необходимость дальнейшей цифровой оптимизации процедур и обеспечения открытости кадастровых данных для общества.

В качестве рекомендаций предлагается наращивать цифровые решения в земельной сфере. Во-первых, следует расширять функционал ЕГКН и интегрировать его со смежными информационными системами (например, электронной торговой площадкой и геопорталами), чтобы полностью перевести согласования и учёт в безбумажный формат. Во-вторых, перспективным направлением является использование блокчейн-технологий для учёта прав на землю. Блокчейн обеспечивает неизменяемость записей и высокую криптографическую защиту данных, что повышает доверие к системе и исключает возможность задним числом подделать историю сделок. При этом важно разработать правовые механизмы, позволяющие в особых случаях корректировать записи (например, при решении суда об отмене регистрации). Третьей рекомендацией является открытость кадастровых данных: создание удобных публичных картографических сервисов и обеспечение доступа к полным геопространственным сведениям о земельных участках позволит гражданам и предпринимателям быстро получать информацию о землепользовании. Это повысит прозрачность земельной политики и снизит коррупционные риски.

В целом значимость рассматриваемой темы обусловлена её вкладом в эффективное управление земельными ресурсами Казахстана. Земельное законодательство Республики Казахстан ставит своей целью обеспечение рационального использования и охраны земель, воспроизводство плодородия почв и охрану окружающей среды. Совершенствование механизмов предоставления прав временного возмездного землепользования и их учёта в государственном кадастре непосредственно способствует достижению этих задач. Оптимизированные административные процедуры, цифровизация и открытые данные делают земельный рынок более предсказуемым и привлекательным для инвестиций, поддерживают развитие предпринимательства в сфере сельского хозяйства и недропользования. Внедрение предложенных решений укрепит основы прозрачного и рационального землепользования, что является важным условием устойчивого социально-экономического развития страны.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУР

4. Земельный кодекс Республики Казахстан. Интернет ресурс. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442>
5. Земельные протесты в Казахстане https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%8B_%D0%B2_%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%85%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B5
6. О ратификации Соглашения между Республикой Казахстан и Российской Федерацией о развитии сотрудничества по эффективному использованию комплекса "Байконур" <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z100000273>
7. О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательства. Обновленный. Указ Президента Республики Казахстан от 6 мая 2016 года № 248. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U1600000248/links>
8. О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000151>
9. Об утверждении Правил ведения и пользования информационной системой "Единый государственный кадастр недвижимости" <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2300033322>
10. О недрах и недропользовании <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1700000125>
11. Об утверждении Технического регламента "О безопасности зданий и сооружений, строительных материалов и изделий" <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2300032783>
12. Землеустроительный проект «Зерде Минералс».

РЕЦЕНЗИЯ

на дипломную работу Сарсенова Алдияра, студента 4 курса специальности 6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия, кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия» Горно-металлургический институт имени О. А. Байконурова

Тема: Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в государственном кадастре недвижимости

Выполнено:

пояснительная записка на 50 страницах
иллюстраций 10
приложения 1
библиография 12

ЗАМЕЧАНИЯ К РАБОТЕ

Автор выпускной квалификационной работы продемонстрировал глубокое понимание актуальных вопросов, связанных с предоставлением и учётом права временного возмездного землепользования в государственном кадастре недвижимости. Использовал нормативно-правовую базу, а также обосновал свои выводы примерами из практики.

Предложенные рекомендации отличаются практической направленностью и могут быть применены в работе государственных и кадастровых органов.

Существенных замечаний к структуре, логике изложения и оформлению работы не выявлено. Работа соответствует требованиям, предъявляемым к выпускным квалификационным работам.

Оценка работы

Выпускная квалификационная работа выполнена полностью в соответствии с предъявляемыми требованиями, рекомендована к защите и заслуживает оценки «5» 95 баллов.

Рецензент

зам. зав.кафедрой «Картографии
и геоинформатики»

КазНУ им. аль-Фараби по научно-инновационной
работе и международным связям,
к.т.н. старший преподаватель



Д. Б. Кумар

ОТЗЫВ

НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ

на дипломную работу

Сарсенова Алдияра

6B07304- Геопространственная цифровая инженерия

На тему: «Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в государственном кадастре недвижимости»

Дипломная работа посвящена исследованию механизмов предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в государственном кадастре недвижимости на примере практики Республики Казахстан. В работе рассмотрены правовые, технические и процедурные аспекты аренды земельных участков, начиная от подачи заявления и подготовки землеустроительной документации до регистрации права в Едином государственном кадастре недвижимости.

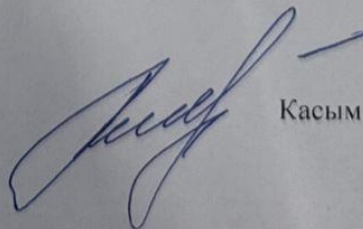
Целью дипломной работы является разработка рекомендаций по совершенствованию учёта прав временного землепользования с учётом требований законодательства, цифровизации кадастровой системы и примеров международной практики (в том числе аренды космодрома Байконур, полигонов и транзитных коридоров). Работа демонстрирует системный подход к анализу арендных процедур, охватывая вопросы правовой защиты, межевания, классификации целевого использования и контроля сроков аренды.

При выполнении дипломного проекта студент грамотно использовал нормативно-правовую базу, анализировал практические кейсы, применял методы кадастровой аналитики и демонстрировал хорошее понимание процедур цифровой регистрации прав. Особое внимание уделено учёту прав аренды в государственной информационной системе (ЕГКН), требованиям к межевым планам и условиям пролонгации договоров.

В ходе подготовки дипломной работы студент проявил высокий уровень самостоятельности, внимательности и интереса к теме. Работа отличается актуальностью, продуманной структурой, грамотным изложением, качественными выводами и практической значимостью для кадастровой и землеустроительной практики.

Дипломная работа выполнена в соответствии с государственными стандартами, оценивается на 95 % (отлично), а студент Сарсенов Алдияр заслуживает присуждения степени бакалавра по образовательной программе 6B07304 — Геопространственная цифровая инженерия.

Научный руководитель
д. т. н., профессор



Касымканова Х-К.М.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сарсенов Алдияр Исаулы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в государственном кадастре недвижимости

Научный руководитель: Хайни-камаль Касымканова

Коэффициент Подобия 1: 1.8

Коэффициент Подобия 2: 0.3

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 1

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

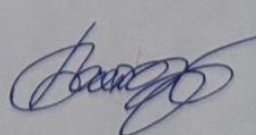
☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата 16.06.2012


проверяющий эксперт

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сарсенов Алдияр Исаулы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Механизмы предоставления и учёта права временного возмездного землепользования в государственном кадастре недвижимости

Научный руководитель: Хайни-камаль Касымканова

Коэффициент Подобия 1: 1.8

Коэффициент Подобия 2: 0.3

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 1

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

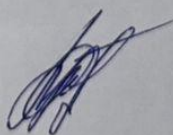
☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата 16.06.25 г.



Заведующий кафедрой