

ВЕСТНИК ИНСТИТУТА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
И ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
НАУЧНО-ПРАВОВОЙ ЖУРНАЛ
ISSN 2788-5283
eISSN 2788-5291
ТОМ 80 НОМЕР 4(2025), 220-235

УДК 349.41
ГРНТИ 10.55.51
DOI 10.52026/2788-5291_2025_80_4_220
Научная статья

© А.И. Рзабай¹, С.С. Суркова², Д.Н. Бекежанов^{3*}, 2025

^{1,2}Таразский университет имени М.Х. Дулати, Тараз, Казахстан

³Жетысуский университет имени И. Жансугурова, Талдыкорган, Казахстан
(e-mail: ¹toty_r@mail.ru; ²svetlanka_8709@mail.ru; ³bek_dauren@mail.ru)

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕКОТОРЫХ ВОПРОСОВ В ОТНОШЕНИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В КАЗАХСТАНЕ

Аннотация. Статья посвящена анализу некоторых современных правовых аспектов развития сельского хозяйства в Республике Казахстан. И на современном этапе развитие аграрного сектора требует регулирование таких вопросов, как улучшение качества и плодородности земельных участков; введение независимого экологического мониторинга плодородия почв и водообеспечение. Вопросы водных ресурсов и состояния почв напрямую связаны с эффективностью аграрной политики и требуют комплексного межотраслевого подхода.

Казахстан обладает значительным сельскохозяйственным потенциалом, а фермерское хозяйство играет ключевую роль в его развитии. За последние годы в этой сфере произошли значительные изменения, направленные на повышение эффективности и конкурентоспособности аграрного сектора. Фермерские хозяйства производят около 70% сельскохозяйственной продукции страны, обеспечивая продовольственную безопасность. Преобладают мелкие фермерские хозяйства, специализирующиеся на производстве зерновых, масличных культур, плодовоощной продукции, мяса и молока.

Государство активно поддерживает сельское хозяйство посредством субсидирования, налоговых льгот и инвестиционных программ. Однако, несмотря на положительную динамику, сохраняется ряд системных проблем. В статье рассмотрены ключевые вопросы, в том числе недостаточное водоснабжение, осуществляемое централизованно, с ограниченным доступом к квитанциям и контролю подачи. Другой важной проблемой остается недостаточная эффективность применения удобрений, несмотря на субсидии, что обусловлено отсутствием должного контроля.

Цель исследования — выявление актуальных проблем использования сельскохозяйственных земель в Казахстане и формулирование предложений по их решению. Задачи статьи направлены на комплексный анализ проблематики и её правовых аспектов.

Материалы данного исследования в дальнейшем могут быть использованы в учебном процессе дисциплин «Земельное право» и «Аграрное право Республики Казахстан». Теоретическая значимость данного исследования заключается в поднятии некоторых важных проблем в области сельского хозяйства, результаты которого могут быть полезны в нормотворческой деятельности.

* автор для корреспонденции. E-mail: bek_dauren@mail.ru.

Ключевые слова: сельское хозяйство, земельные споры, земельные отношения, земельное право, удобрение, субсидии

Введение

Земельные участки на сегодняшний день остаются важными объектами земельных правоотношений, в отношении которых зачастую возникают споры. Актуальность земельных споров содержит в себе несколько факторов. Одним из них является исторический, который включает в себя несколько категорий. Это переход от плановой экономики к рыночной. Процесс приватизации и разгосударствления земли привел к спорам о принадлежности и границах земельных участков. В отношении разрешения подобных споров законодательством четко определено разделение земельного участка приватизуемых государственных сельскохозяйственных организаций, предусмотренных статьей 103 Земельного Кодекса Республики Казахстан¹. Другим фактором, имеющим отношение к земельным спорам, является несовершенство законодательства. Некоторые пробелы и противоречия в законодательстве создают условия для возникновения споров [1, с. 178]. Следующим фактором, актуализирующим тему нашего исследования, является социально-экономический. Стоимость земли достаточно высока, но и земля является ценным активом, что зачастую приводит к конфликтам интересов между различными субъектами.

Распределение земельных участков довольно сложный процесс, поскольку затрагивает организацию конкурса. Увеличение спроса на землю для строительства жилья и объектов инфраструктуры,

что может приводить к спорам с собственниками и землепользователями сельхозземель. В тоже время стоит отметить некоторые сложности в осуществлении аграрной политики нашей страны, так как земли находятся либо в частной собственности, либо в аренде.

Возрастающий спрос на землю под жилищное строительство и инфраструктурные проекты зачастую вступает в конфликт с интересами сельхозпроизводителей и собственников участков сельскохозяйственного назначения [2, с. 33].

Особое значение приобретают земельные участки, находящиеся в частной собственности или долгосрочной аренде. Распределение таких участков — процесс сложный, требующий прозрачных процедур, включая конкурсы и аукционы. С 2022 года проводится активная политика по изъятию неиспользуемых и выданных с нарушением земель. Правовую основу для изъятия таких участков составляет Земельный кодекс Республики Казахстан, в частности статьи 92 и 93, в которых регламентированы основания и порядок изъятия неиспользуемых земельных участков у землепользователей. Согласно ст. 92 ЗК РК, неиспользование земельного участка в течение сроков, установленных законодательством, является основанием для его изъятия в судебном порядке.

С 2022 года данная политика приобрела системный характер, сопровождаясь цифровизацией земельного мониторинга, в том числе

¹ Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II // URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_ (дата обращения: 15.08.2024).

с применением дистанционного зондирования земли (ДЗЗ) и спутниковых технологий². На практике это позволяет выявлять факты неосвоенности или неэффективного использования участков без проведения выездных проверок. В частности, по данным Министерства сельского хозяйства РК, за 2022–2023 гг. в госсобственность возвращено более 5 млн. га таких земель [3]. Это позволило включить данные земли в активный оборот и перераспределить их между добросовестными землепользователями на конкурсной основе.

Особенностью проводимой политики стало также делегирование части функций местным исполнительным органам (акиматам), которые вправе инициировать процедуру изъятия на основании актов проверки и предписаний об устраниении нарушений. Несмотря на положительные результаты, реализация данной политики сопровождается рядом проблем, в том числе: – трудностями в доказывании факта неиспользования при формальном соблюдении требований (например, поверхностная обработка почвы); – противодействием со стороны крупных землевладельцев, пытающихся сохранить право собственности; – ограниченностью административных ресурсов на местах [4, с. 45].

Основополагающей целью исследования является – рассмотреть некоторые проблемные вопросы земель сельскохозяйственного назначения и его обеспечения. Основными задачами в достижении поставленной цели являются: выявить особенности

осуществления проводимой политики по изъятию сельскохозяйственных земель; проанализировать изменения в законодательстве РК и систему реформирования земельных отношений; раскрыть понятие и виды земельных споров; выявить другие существенные проблемы в использовании сельскохозяйственных земель.

Результаты данного исследования позволяют предложить рекомендации по совершенствованию правового регулирования и реализации эффективной государственной политики в сфере земельных отношений.

Материалы и методы

В данном исследовании использовались метод анализа, позволивший рассмотреть содержание понятий земельных отношений и земельных споров. В том числе были использованы методы сравнения, толкования, исторический и юридический, а также метод синтеза и правового исследования. В том числе, использовался диалектический метод, классификации, формально-логический метод и сравнительно-правовой методы.

Науке известно немало ученых Казахстана и России, которые проводили исследование в области правового регулирования сельскохозяйственных земель. Отметим научные труды Л.Е. Еркинбаевой, Е.Ш. Дусипова, И.С. Несипбаевой, Э.С. Куандыковой, Л.М. Махметовой, Р.Н. Пировой, С.А. Боголюбова, Л.С. Булгаковой, О.А. Гуреевой, М.Б. Кабановой, В.В. Лаврова, Я.К. Чепенко.

Труды этих исследователей содержат достаточно всестороннее

² Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 10 августа 2022 года № 250 «Об утверждении Методики по проведению мониторинга земель» // URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34966007&pos=23;-48#pos=23;-48 (дата обращения: 20.08.2024).

освещение правовых проблем, касаемых земель в сфере сельского хозяйства, но отметим, что данное научное исследование также может внести значительный вклад в решение многих возникающих правовых вопросов сельскохозяйственного сектора Казахстана.

Обсуждение

Лица, в праве собственности которых имеются «земельные участки, согласно законодательству, имеют право на защиту своих прав государством только в случае добросовестного владения, пользования и распоряжения, а также исполнения возложенных на них этим правом обязанностей, требований законодательства и принципов общества. Но за последнее время наблюдается тенденция роста земельных споров» [5]. В статье 167 Земельного кодекса РК указывается, что возникающие земельные споры рассматриваются согласно законодательству. Также, подобные споры могут быть рассмотрены в медиативном порядке. Под земельными спорами понимаются возникшие разногласия между сторонами в отношении границ, а также по поводу владения, распоряжения и пользования. Именно при использовании тех или иных земельных участков могут появиться споры, где нарушаются интересы сторон правоотношений.

Судебной практикой установлено, что нарушения возникают по поводу аренды, неправильного установления площади, незаконного захвата участка, неправильного использования выделенных земельных участков. Данные споры чаще всего возникают между

равными субъектами. Но земельные правоотношения могут быть нарушены и со стороны государственных органов, различных разногласий, касающихся выделения участка, проведения торгов, аукционов, наложения сервитутов, приватизации. Именно отстаивание своих прав и доказывание нарушений по поводу земельных участков именуется земельным спором. «За период 12 месяцев 2022 года всего по Республике по земельным спорам поступило 4 307 административных иска: из них: рассмотрено с вынесением решения – 1559 дел, (удовлетворено 1059 или 67%, отказано 500 или 32% от общего числа вынесенных решений); возвращено в связи с примирением сторон – 89, с урегулированием спора в порядке медиации – 389; - возвращено 1654 исков. Всего окончено – 4 097 дела, из них в письменном производстве – 105. Вынесено частных определений – 335. Применены меры процессуального принуждения в виде денежного взыскания – 186, на общую сумму - 11 410 217 тенге»³, - говорится в анализе судебной практики рассмотрения административных исков по земельным спорам. Зачастую все судебные споры — это дела по урегулированию спора о праве на земельный участок либо от гражданско-правовых сделок, либо на акт местного исполнительного органа. Для целей единообразного и правильного рассмотрения спора и применения земельного законодательства суды ориентируются на Нормативное постановление ВС РК «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства» от

³ Анализ судебной практики рассмотрения административных исков по земельным спорам // URL: https://sud.gov.kz/sites/default/files/pagefiles/analiz_sudebnaya_praktika_rassmotreniya_administrativnyh_iskov_po_zemelnym_sporam.pdf (дата обращения: 12.09.2024).

2007 года⁴, заменивший постановление 1998 года.

Зачастую, поданные иски в суд за защитой своих прав в отношении земель являются обоснованными, так как все возникшие факты, подтверждающие право собственности, подтверждают эти права. При подготовке судебного разбирательства, суды устанавливают характер взаимоотношений между сторонами, время возникновения спора, причины, а также исследовать все необходимые документы, идентифицирующие земельный участок, в отношении которого спор возник. Объективным примером служит дело № 6001-22-00-бап/1145 касающийся земельных споров, а именно: допущение ошибки в применении норм материального права⁵.

В судебной практике имеются случаи по сделке купли-продажи земельного участка. Данные сделки должны совершаться с полной проверкой документов и местоположения участка. Так, в результате такой сделки в суд обратился П. с иском к К. и В. об истребовании из незаконного завладения земельного участка. «Судом были удовлетворены исковые требования, так как покупатели (ответчики) не убедились в местоположении участка, и как следствие произошел захват соседнего участка, тем самым повлекших негативные последствия в виде сноса произведенной постройки» [5].

Собственнику важно знать, что границы земельного участка устанавливаются территориаль-

ными органами по управлению земельными ресурсами. Зачастую происходит нарушение норм Земельного кодекса РК в отношении действий компетентных органов и статьи 43 вышеуказанного НПА, где установлено, что при распределении земельных участков местными исполнительными органами должно быть получено заключение земельной комиссии.

В качестве примера является Дело № 7580-22-00-2/9358. В 2022 году Туркестанский областной суд рассмотрел дело, в котором землепользователь обжаловал акт акимата о расторжении договора аренды. Суд признал, что орган не представил доказательств нецелевого использования участка и нарушил статью 92 Земельного кодекса РК⁶.

Таким образом, судебные земельные споры — это важный вектор в справедливом рассмотрении требований о нарушенных правах собственников земельных участков и землепользователей. В тоже время судебной практикой установлено, что зачастую, собственники или землепользователи не совсем правильно трактуют свои права, либо злоупотребляют ими. Обратим особое внимание на возникающие проблемы с землями сельского хозяйства. Практике известны случаи по поводу нарушения использования водного обеспечения полива сельскохозяйственных территорий. Что в малой степени относится к нарушению земельных споров, но тесно связано с землей. Земля и другие объекты природной среды неотделимы друг от друга. Водные

⁴ О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства. Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года N 6 // URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/P07000006S_ (дата обращения: 04.10.2024).

⁵ Бюллетень Верховного Суда Республики Казахстан №2/2023.

⁶ Судебный кабинет // URL: <https://office.sud.kz/new/>

ресурсы имеют неразрывную связь с землей. Вода есть источник сельскохозяйственных угодий.

Водное обеспечение сельского хозяйства — это комплекс мер, направленных на обеспечение сельскохозяйственных культур необходимым количеством воды для их роста и развития. Это критически важный аспект, особенно в условиях засушливого климата, характерного для многих регионов мира, включая Казахстан. Все больше дискуссий ведется в отношении вопросов регулирования водообеспечения и рационального ее использования. Для этого устанавливаются различные виды поливов. Это стандартная подача через арыковые каналы. Капельное орошение — подача воды непосредственно к корням растений, что позволяет экономить воду и повышает эффективность полива. Оснащение полей трубами и шлангами — достаточно дорогостоящая система, но позволяющая не зависеть от центральной подачи воды. В условиях современного состояния развития сельского хозяйства наблюдается засушливость во многих регионах. Вся система водоснабжения регулируется представителем местного исполнительного органа или лицом, возглавляющим сельский округ или крестьянское поселение. Землепользователями отмечается факт монополизации подачи воды, что ведет к некоторым трудностям в производстве сельского хозяйства.

Результаты

В свете активных изменений в вопросах земельных правоотношений, создание специальной Комиссии по изъятию неиспользуемых земель и земель,

выданных с нарушением, наличие достаточно обширной судебной практики по земельным спорам оставляет данную тему активной и достаточно обладающую новизной, так как эти вопросы не откладывают в долгий ящик, а решают последовательно и достаточно быстро.

Именно возникновение спорных отношений указывает на нарушение чьих-либо законных прав в отношении земельных участков. И спор начинается, когда одна из сторон заявляет об этом нарушенном праве, требуя восстановления этих прав. Основным признаком земельного спора, как и любого другого — это наличие противоречивых позиций, выраженных четко и объективно в отношении предмета спора.

Согласно общим понятиям, земельное право — это самостоятельная отрасль права, которая регулирует общественные отношения, тесно связанные с использованием земель и ее охраной. Само понятие земли в правовом поле выполняет две функции:

«1) отражает сущность земли и ее функции в жизни человека (п. 14 ст.12 ЗК);

2) придает земле статус объекта права, устанавливая при этом пределы прав на землю, т.е. четко ограничивая конкретные объекты (земельный фонд государства, земельные участки, земельные угодья), на которые конкретные лица приобретают конкретные права конкретного содержания» [6, с. 115].

В Конституции нашей страны 1993 года указано, что «все природные ресурсы входили в исключительную государственную

собственность»⁷. И уже в Конституции 1995 года было закреплено положение «о частной собственности на землю в пределах и условиях, установленных законодательством»⁸. Указом Президента от 22 декабря 1995 года закрепилось первое понятие о «частной собственности на землю как гражданам, так и для иностранцев»⁹. До 2003 года земли (для подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, под застройку зданий и сооружений) могли находиться в частной собственности, однако, после принятия Земельного Кодекса была введено «право частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения» [7].

Согласно Земельному кодексу РК: «Земля в Казахстане принадлежит его народу. Но от имени народа право собственности осуществляет государство. При этом осуществление права собственности государством реализуется через режим государственной собственности в интересах народа Казахстана. Земельные участки могут находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом»¹⁰.

Организационный и имущественный характер земельных правоотношений определяет своеобразие земли, как объекта. Земельные правоотношения определены как имущественные, поскольку связаны с собственностью на землю, ее использование

правовые возможности. Именно публичное вмешательство в процесс регулирования земельных правоотношений задает этим процессам своеобразную направленность, имеющий организационный характер. Помимо вышеуказанных возникающих правоотношений, возникают и иные формы общественных отношений. Они могут возникать не только в процессе использования земли, но и по поводу таких объектов, которые находятся под землей и над ее поверхностью. Выражаясь словами Боголюбова С.А. – «земельных отношений не существует в чистом виде» [8. с. 77].

Учеными юристами земельные правоотношения разделяют на два вида:

1. Земельные отношения имущественного характера, включающие владение, пользование и распоряжение;

2. Организационные/управленческие земельные отношения, в особенности в сфере охраны земель и их использование.

Нельзя утверждать, что они не взаимосвязаны. Так как, имущественные отношения подразумевают право собственности на ту или иную землю, тогда как такое право возникает на законных основаниях благодаря государственной политике в этой области, которая также осуществляет регулятивную функцию в обеспечении законности права собственности на землю.

Вопросы разграничения поня-

⁷ Конституция Республики Казахстан. Верховный Совет Республики Казахстан от 28 января 1993 года. Утратила силу в связи с принятием новой конституции 30 августа 1995 г // URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K930001000_\(дата обращения: 15.10.2024\)](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K930001000_(дата обращения: 15.10.2024)).

⁸ Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) // URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000_\(дата обращения: 20.10.2024\)](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000_(дата обращения: 20.10.2024)).

⁹ Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 10 августа 2022 года № 250 «Об утверждении Методики по проведению мониторинга земель» // URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34966007&pos=23;-48#pos=23;-48_\(дата обращения: 20.08.2024\)](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34966007&pos=23;-48#pos=23;-48_(дата обращения: 20.08.2024)).

¹⁰ Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II // URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_\(дата обращения: 25.10.2024\)](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_(дата обращения: 25.10.2024)).

тий земли как природного ресурса, либо как земельного участка остаются насыщенными по сей день. Споры в научной литературе набирают обороты. Как, к примеру, Пирова Р.Н. дает определение земельному участку как «части поверхности земли, имеющий свою фиксированную границу, правовой статус, местоположение, площадь, и иные характеристики, которые указываются в кадастре и иной документации, содержащие данные о регистрации земли» [9, с. 86].

Лавров В.В. выделяет основные признаки земельного участка: «объект вещных прав, так как производится документальная фиксация совершаемых манипуляций с землей, т.е. ее регистрация, обременение, кадастровый учет; недвижимый объект со своими элементами: почва, растительность, градостроительные объекты и водная часть» [10, с. 61].

Специфику земельных отношений обуславливает отнесения земельного участка к недвижимому имуществу, публичное значение земельных ресурсов, их ограниченность, а также само значение земли через призму содержания в качестве природного объекта. Земля сама по себе это сложный и многофункциональный объект, поэтому законодатель закрепил ее юридические признаки в экологическом, земельном и гражданском кодексах, а также в иных нормативных правовых актах. Поэтому, следует рассматривать данные положения в контексте природоресурсного или имущественного содержания.

¹¹ О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства. Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года N 6 // URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P07000006S> (дата обращения: 04.10.2024).

¹² Об утверждении Правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и внесении изменений и дополнения в некоторые приказы Министра сельского хозяйства Республики Казахстан. Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 17 января 2020 года № 7. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 января 2020

Платежи за землю закреплены в ст. 9 Земельного Кодекса РК. Оплата за земельный участок может быть единовременной, либо в рассрочку. Также, законодатель устанавливает, что исчисление осуществляется на основе «кадастровой стоимости, которые рассчитываются по базовым ставкам платы за земельные участки с применением поправочных коэффициентов»¹¹ (пп.3, п.3, ст. 9 ЗК РК).

Уникальность содержания земельного участка как объекта земельных отношений выражается в том, что данным участкам присваиваются индивидуальные номера и заносятся в кадастровую книгу. Также, земельно-кадастровая документация включает: «кадастровые дела, государственный реестр земель, кадастровые карты»⁸ (статья 156 ЗК РК).

И важнейшим признаком земельного участка является его зонирование, т.е. режим использования и целевое назначение земли. В дополнение вышеизложенному отметим, что в 2020 году был подписан приказ Министра сельского хозяйства РК №7 об утверждении правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. В нем определяется содержание рационального использования земель сельскохозяйственного назначения с основным акцентом на «недопущение существенного снижения плодородия почв и мелиоративного состояния земель, оптимальное использование земли в целях получения необходимых показателей продуктивности»¹².

Экологическим кодексом РК установлено, что для каждого компонента окружающей среды должны быть разработаны экологические нормативы качества, в том числе и для почв. На одном из заседаний Правительства РК 2023 года депутатами было вынесено предложение на обсуждение о разработке закона по охране почвы в Казахстане [11]. Как выделяют ученые-исследователи, на разных территориях – различное содержание гумуса, более благоприятные для сельского хозяйства земли расположены на севере, центральной и восточной частях Казахстана [12].

Государством выделяются субсидии на развитие агропромышленного комплекса, в том числе и на субсидирование стоимости удобрений. В 2023 году было подано 5832 заявки и одобрено 2,1 млрд тенге, что говорит о повышении подачи заявок в пять раз [13]. К сожалению, отсутствует информация о фактическом объеме приобретенных удобрений, чтобы была возможность провести анализ в соотношении с известными данными по занятым сельскохозяйственным угодьям.

В 2021 году был снова принят закон по улучшению некоторых моментов, связанных с развитием земельных отношений. В эти изменения вошли вопросы о возможности без выкупа у государства отчуждение сельскохозяйственных земель между землепользователями. При этом срок пользования этим участком должен составлять не менее 5 лет. Установлен запрет на смену сельскохозяйственных земель на

другие категории. Стало обязательным определение территории необходимых для пастбищ и личное подворье с занесением в План по управлению пастбищ. Открытый доступ о предоставлении земель с подробными сведениями. Установлен мораторий для земель сельского хозяйства в частную собственность до конца 2026 года¹³.

Каждые из изменений несут в себе определенные цели, в том числе для благотворного развития существующих земельных отношений.

Заключение

Проведенный анализ показывает, что, несмотря на позитивные изменения в земельном законодательстве Казахстана и активную политику по изъятию неиспользуемых земель, ряд проблем в регулировании сельскохозяйственных земель сохраняется. В частности, встречаются земельные споры, связанные с неправомерными действиями государственных органов. Так, в судебной практике встречаются дела, где органы местного самоуправления аннулируют договоры аренды без достаточных оснований (например, решение специализированного межрайонного экономического суда г. Шымкента от 12.07.2023 по делу № 5918-23-00-2/3012). Кроме того, в ряде случаев суды признают недействительными акты акиматов о принудительном изъятии земельных участков без соблюдения процедур, предусмотренных Земельным кодексом РК. По данным Комитета по управлению земельными ресурсами, в 2023 году было зафиксировано более

года № 19893 // URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000019893> (дата обращения: 30.10.2024).

¹³ О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам земельных отношений. Закон Республики Казахстан от 13 мая 2021 года № 39-VII ЗРК // URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z210000039/links> (дата обращения: 04.11.2024)

400 обращений по фактам неправомерного изъятия земель¹⁴.

Обзор судебной практики Верховного Суда РК за I полугодие 2023 года отмечается, что акты изъятия земли по основаниям «государственных нужд» часто не сопровождаются необходимыми обоснованиями и нарушают права собственников¹⁵.

Отсутствие четкой градации правовых способов защиты в соотнесении с конкретными нарушениями затрудняет реализацию прав землепользователей. Например, при незаконном отказе в продлении договора аренды земельного участка закон не предусматривает четкий алгоритм обжалования, а применимые нормы носят общий характер. К примеру, в 2021 году Кызылординский городской суд рассмотрел дело, в котором арендатор лишился доступа к участку, несмотря на фактическое использование земли на протяжении пяти лет. Суд отказал в иске, поскольку договор аренды не был заключен в письменной форме. Например, договоры аренды сельскохозяйственных земель зачастую не заключаются в письменной форме, что нарушает требования статьи 152 Гражданского кодекса РК. Это позволяет собственникам в одностороннем порядке менять условия пользования, взыскивать плату или требовать освобождения участка без законных оснований. В одном из случаев (дело № 4-2345/2022 в Костанайском областном суде) арендатор не смог доказать

факт аренды из-за отсутствия письменного договора, что привело к утрате прав на урожай и финансовым потерям. Подобные ситуации также фиксируются в обращениях граждан в прокуратуру и уполномоченные органы.

Нарушения, связанные с устной формой договоров, особенно сложны в доказывании, так как факты пользования участком и условий аренды невозможно подтвердить документально. Законодательство предусматривает гражданско-правовую, административную и уголовную ответственность, однако эффективность этих мер ограничена из-за сложности привлечения к ответственности и пробелов в правоприменении.

Юридическая неграмотность участников правоотношений усугубляет ситуацию. В частности, землепользователи нередко прибегают к помощи непрофессиональных посредников при заключении сделок, что приводит к составлению договоров с нарушениями и невозможности их последующего исполнения. Например, неправильно оформленные кадастровые схемы или отсутствие регистрации аренды в базе ИС ЭГРН становятся препятствием для реализации прав на субсидии и поддержку от государства. Согласно данным Национальной палаты предпринимателей «Атамекен», значительная доля обращений фермеров в 2022 году касалась вопросов оформления земельных участков, в том числе проблем с кадастровыми данными и согласованием границ [13].

¹⁴ Комитет по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан // URL: <https://www.gov.kz/memlekет/entities/land?lang=ru> (дата обращения: 06.11.2024)

¹⁵ Об утверждении Правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и внесении изменений и дополнения в некоторые приказы Министра сельского хозяйства Республики Казахстан. Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 17 января 2020 года № 7. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 января 2020 года № 19893 // URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000019893> (дата обращения: 30.10.2024).

Необходимо также уделить внимание профилактическому контролю в сфере обеспечения полива сельскохозяйственных земель. Централизованная система подачи воды зависит от технического состояния оросительных каналов, графиков подачи и решений региональных операторов. В отсутствие надлежащего контроля возникают конфликты между землепользователями по поводу распределения водных ресурсов. Так, в Алматинской области в 2023 году зафиксировано более 60 споров по вопросам неравномерной подачи воды в пиковый поливной период, а в Жамбылской области в 2023 году зафиксировано свыше 80 обращений, связанных с дефицитом воды из-за несогласованности графиков полива между фермерскими хозяйствами и КГП «Казводхоз». Некоторые хозяйства были вынуждены пересевать культуры, что повлекло существенные убытки¹⁶.

Наконец, отсутствие системы проверки плодородности используемых сельскохозяйственных почв представляет серьезную угрозу для устойчивого развития отрасли. Введение обязательной независимой экспертизы почв позволит выявлять процессы деградации, такие как засоление или истощение гумуса, на ранних стадиях. Экономическая целесообразность такой меры заключается в предотвращении снижения урожайности и повышения затрат на восстановление почв.

Список литературы:

1. Сулейменова Г.Т. Актуальные проблемы земельного законодательства Республики Казахстан // Юридическая наука и практика. 2022. №2(58). С. 17–22.
2. Абишева А.М. Социально-экономические аспекты земельной реформы в

С экологической точки зрения, мониторинг плодородия способствует сохранению биоразнообразия и предотвращению эрозии. Реализация данной меры возможна через аккредитацию независимых агролабораторий, результаты которых будут обязательны при переоформлении договоров аренды или получении господдержки. Исследование Института почвоведения и агрохимии им. У.У. Успанова (2021) показало, что более 42% орошаемых земель в южных регионах подвержены процессам засоления. При этом обязательного мониторинга качества почв не предусмотрено на регулярной основе [14, с. 80].

В Узбекистане введена система обязательного агрохимического обследования почв перед каждым переоформлением договора аренды (Постановление Кабинета Министров № 450 от 2021 г.). Этот опыт может быть адаптирован в Казахстане.

Таким образом, земельные споры выступают не только как правовая категория, но и как индикатор существующих недостатков в земельной политике, системах управления, и взаимодействии между государством и землепользователями. Решение данных вопросов требует как законодательных, так и организационных усилий, направленных на устойчивое и справедливое развитие земельных отношений.

¹⁶ Министерство экологии и природных ресурсов РК. Режим доступа // URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/ecogeopl?lang=ru> (дата обращения: 24.05.2025)

Казахстане // Экономика и право. 2023. №1(45). С. 33–37.

3. Каражукеев Е. Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан. Пресс-релиз от 10 октября 2023 г. Режим доступа: <https://primeminister.kz/ru/news/v-2023-godu-gosudarstvo-planiruet-izyat-5-mln-ga-neispolzuemyh-selhozzemel-1702730> (дата обращения: 12.10.2024).

4. Турсунов А.Б. Проблемы правоприменения в сфере изъятия неиспользуемых земель // Вестник КазНУ. Серия юридическая. 2023. №3(79). С. 45-49.

5. Парменов М. Право собственности обязывает. Споры на земельный участок либо право землепользования. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31682215&pos=6;-110#pos=6;-110 (дата обращения: 12.10.2024).

6. Махметова Л.М. Земельное право Республики Казахстан: Курс лекций. НИЦ КОУ. Алматы, 2008. 136 с.

7. Сулейменов М.К. Граждане Республики Казахстан: собственность или долгосрочная аренда? Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36121710&pos=14;-39#pos=14;-39 (дата обращения: 12.10.2024)

8. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для вузов. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт. 2024. 287 с.

9. Пирова Р.Н. Земельное право. Учебное пособие (Курс лекций). ДГУНХ. Махачкала, 2019. 147 с.

10. Булгакова Л.С., Гуреева О.А., Кабанова М.Б., Лавров В.В., Чепенко Я.К. Земельное право в определениях, таблицах и схемах: Учебное пособие. СПб., 2023. 82 с.

11. Тукушева А. В Казахстане появится новый закон об охране плодородных земель. Режим доступа: <https://kz.kursiv.media/2024-01-25/tksh-zakon-pochva-kabmin/> (дата обращения: 15.11.2024)

12. Акшалов К. Почвы Казахстана. Режим доступа: <https://baraev.kz/novosti/2445-pochvy-kazahstana.html> (дата обращения: 15.11.2024).

13. Бейсенов А. Национальная палата предпринимателей Республики Казахстан «Атамекен» [Совет АПК обсудил ключевые вопросы аграрного сектора и инфраструктуры]. Режим доступа: <https://atameken.kz/ru/news/53410-sovet-apk-obsudil-klyuchevye-voprosy-agrarnogo-sektora-i-infrastruktury> (дата обращения: 24.04.2025)

14. Алтынбекова Н.А. Успанов Умирбек Успанович: роль в становлении почвоведения Казахстана // Почвоведение и агрохимия. 2015. №. 4. С. 72–88.

© А.И. Рзабай¹, С.С. Суркова², Д.Н. Бекежанов³, 2025

^{1,2}М.Х. Дулати атындағы Тараз университеті, Тараз, Қазақстан

³І. Жансүгіров атындағы Жетісу университеті, Талдықорған, Қазақстан
(e-mail: ¹toty_r@mail.ru; ²svetlanka_8709@mail.ru; ³bek_dauren@mail.ru)

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНЕ ҚАТЫСТЫ КЕЙБİR МӘСЕЛЕЛЕРДІ РЕТТЕУДІҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ МӘСЕЛЕЛЕРИ

Аннотация. Мақала Қазақстан Республикасында ауыл шаруашылығын дамытуың кейбір заманауи құқықтық аспектілерін талдауға арналған. Қазіргі кезеңде аграрлық секторды дамыту жер участкерлік сапасы мен құнарлылығын арттыру, топырақ құнарлылығын экологиялық тұрғыдан тәуелсіз бақылауды енгізу, сондай-ақ су ресурстарымен қамтамасыз ету сияқты мәселелерді реттеуді қажет етеді. Су ресурстары мен топырақ жағдайы мәселелері аграрлық саясаттың тиімділігімен тікелей байланысты және кешенді, саларалық тәсілді талап етеді.

Қазақстан ауыл шаруашылығы саласында зор әлеуетке ие, ал фермерлік шаруашылықтар оның дамуына маңызды үлес қосады. Соның жылдары бұл салада фермерлік шаруашылықтардың тиімділігі мен бәсекеге қабілеттілігін арттыруға

бағытталған елеулі өзгерістер болды. Фермерлік шаруашылықтар Қазақстанның ауыл шаруашылығы өнімдерінің едәуір бөлігін өндіреді және елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етеді. Ауыл шаруашылығында негізінен дәнді-дақылдар, майлы дақылдар, жеміс-көкөніс өнімдері, ет және сүт өндірумен айналысадының шағын фермерлік шаруашылықтар басым.

Зерттеудің мақсаты – Қазақстандағы ауыл шаруашылығы жерлерін пайдаланудағы өзекті мәселелерді анықтап, оларды шешуге арналған ұсыныстар өзірлеу. Мақаланың міндеттері – осы мәселелер мен олардың құқықтық аспектілерін кешенді талдау.

Бұл зерттеу жұмысының материалдарын болашақта Қазақстан Республикасының Жер құқығы және Аграрлық құқығы сияқты пәндердің оку үрдісінде пайдалануға болады. Бұл зерттеудің теориялық маңыздылығы ауыл шаруашылығы саласындағы кейбір маңызды мәселелердің көтерілуінде, оның нәтижелері нормашығармашылық қызметте пайдалы болуы мүмкін.

Түйінді сөздер: ауыл шаруашылығы, жер дауы, жер қатынастары, жер құқығы, тыңайтқыш, субсидиялар.

© A.I. Rzabay¹, Sv.S. Surkova², D.N. Bekezhanov³, 2025

^{1,2}Taraz University named after M.Kh. Dulati, Taraz, Kazakhstan

³Zhetysu University named after I. Zhansugurov, Taldykorgan, Kazakhstan

(e-mail: ¹toty_r@mail.ru; ²svetlanka_8709@mail.ru; ³bek_dauren@mail.ru)

LEGAL PROBLEMS OF REGULATION OF SOME ISSUES IN RELATION TO AGRICULTURAL LAND IN KAZAKHSTAN

Abstract. The article is devoted to the analysis of certain current legal aspects of agricultural development in the Republic of Kazakhstan. At the present stage, the development of the agrarian sector requires regulation of issues such as improving the quality and fertility of land plots, introducing independent environmental monitoring of soil fertility, and ensuring water supply. Issues of water resources and soil conditions are directly related to the effectiveness of agricultural policy and require a comprehensive, cross-sectoral approach.

Kazakhstan has a significant agricultural potential, and farming plays a key role in its development. In recent years, there have been significant changes in this sphere directed at increasing the efficiency and competitiveness of farms. Farms produce a significant part of Kazakhstan's agricultural output, ensuring food security of the country. Small farms specializing in the production of cereals, oilseeds, fruits and vegetables, meat and milk predominate.

The state actively supports agriculture through subsidies, tax incentives, and investment programs. However, despite positive trends, a number of systemic issues persist. The article examines key challenges, including insufficient water supply, which is centrally managed with limited access to billing and supply control. Another important issue remains the low efficiency of fertilizer use, despite subsidies, due to a lack of proper oversight.

The aim of the study is to identify current problems in the use of agricultural land in Kazakhstan and to propose solutions. The objectives of the article are focused on a comprehensive analysis of the issues and their legal aspects.

Materials of this study can be used in the educational process of such disciplines as Land Law and Agrarian Law of the Republic of Kazakhstan. Theoretical significance of this study is to raise some important problems in the field of agriculture, which results can be useful in the normative activity.

Keywords: agriculture, land disputes, land relations, land law, fertilizer, subsidies

References:

1. Suleimenova G.T. Aktualnye problemy zemelnogo zakonodatelstva Respubliki Kazahstan // Yuridicheskaya nauka i praktika. 2022. №2(58). S. 17–22.
2. Abisheva A.M. Socialno-ekonomicheskie aspekty zemelnoy reformy v Kazahstane // Ekonomika i pravo. 2023. №1(45). S. 33–37.
3. Karashukeev E. Ministerstvo selskogo hozyaistva Respubliki Kazahstan. Press-reliz ot 10 oktyabrya 2023 g. Rezhim dostupa: <https://primeminister.kz/ru/news/v-2023-godu-gosudarstvo-planiruet-izyat-5-mln-ga-neispolzuemyh-selhozzemel-1702730> (data obrashheniya: 12.10.2024)
4. Tursunov A.B. Problemy pravoprimeneniya v sfere izyatiya neispolzuemyh zemel // Vestnik KazNU. Seriya yuridicheskaya. 2023. №3(79). S. 45–49.
5. Parmenov M. Pravo sobstvennosti obyazyvaet. Spory na zemelnyi uchastok libo pravo zemlepolzovaniya. Rezhim dostupa: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31682215&pos=6;-110#pos=6;-110 (data obrashheniya: 12.10.2024).
6. Mahmetova L.M. Zemelnoe pravo RK: Kurs lektsiy. NITS KOU. Almaty, 2008. 136 s.
7. Suleimenov M.K. Grazhdane Respubliki Kazahstan: sobstvennost ili dolgosrochnaya arenda? Rezhim dostupa: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36121710&pos=14;-39#pos=14;-39 (data obrashheniya: 12.10.2024).
8. Bogolyubov S.A. Zemelnoe pravo: uchebnik dlya vuzov. 9-e izd., pererab. i dop. M.: Yurait. 2024. 287 s.
9. Pirova R.N. Zemel'noe pravo. Uchebnoe posobie (Kurs lekcij). DGUNH. Mahachkala, 2019. 147 s.
10. Bulgakova L.S., Gureyeva O.A., Kabanova M.B., Lavrov V.V., Chepenko Ya.K. Zemelnoe pravo v opredeleniyah, tablitsah i shemah: Uchebnoe posobiye. SPb., 2023. 82 s.
11. Tukusheva A.V. Kazahstane poyavitsya novyi zakon ob ohrane plodorodnyh zemel. Rezhim dostupa: <https://kz.kursiv.media/2024-01-25/tksh-zakon-pochva-kabmin/> (data obrashheniya: 15.11.2024)
12. Akshalov K. Pochvy Kazahstana. Rezhim dostupa: <https://baraev.kz/novosti/2445-pochvy-kazahstana.html> (data obrashheniya: 15.11.2024).
13. Beisenov A. Natsionalnaya palata predprinimatelei Respubliki Kazahstan «Atameken» [Sovet APK obsudil klyuchevye voprosy agrarnogo sektora i infrastruktury]. Rezhim dostupa: <https://atameken.kz/ru/news/53410-sovet-apk-obsudil-klyuchevye-voprosy-agrarnogo-sektora-i-infrastruktury> (data obrashheniya: 24.04.2025).
14. Altynbekova N.A. Usmanov Umirbek Usmanovich: rol v stanovlenii pochvovedeniya Kazahstana. Pochvovedenie i agrohimiya. 2015. №. 4. S. 72–88.

Авторлар туралы мәліметтер:

Рзабай Ақтоты Иманғазықызы - философия докторы (PhD), М.Х. Дулати атындағы Тараз университетінің қауымдастырылған профессоры, И.Сулейменов көшесі, 7а, 080000, Тараз, Қазақстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2243-6804>;

Scopus Author ID: 57208207132;

e-mail: toty_r@mail.ru.

Суркова Светлана Сергеевна - философия докторы (PhD), М.Х. Дулати атындағы Тараз университетінің қауымдастырылған профессоры, И.Сулейменов көшесі, 7а, 080000, Тараз, Қазақстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9719-5638>;

Scopus Author ID: 58885286100;

e-mail: svetlanka_8709@mail.ru.

Бекежанов Даурен Нұржанұлы - хат-хабарларға арналған автор, философия докторы (PhD), I. Жансүгіров атындағы Жетісу университетінің қауымдастырылған профессоры, I. Жансүгіров көшесі, 187А, 040009, Талдықорған, Қазақстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9858-841X>;

Scopus Author ID: 57197815938;

e-mail: bek_dauren@mail.ru.

Алғыс. Авторлар сарапшылық пікірі мен сындарлы көзқарасы үшін рецензенттерге алғыс білдіреді.

Дәйексөз келтіру үшін. Рзабай А.И., Суркова С.С., Бекежанов Д.Н. Қазақстандағы ауыл шаруашылығы жерлеріне қатысты кейбір мәселелерді реттеудің құқықтық мәселелері // Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институтының Жаршысы. Ғылыми-құқықтық журнал. 2025;80(4): DOI – https://doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_220.

Авторлардың қосқан үлесі:

Рзабай А.И. – аннотация, кілт сөздер, кіріспе.

Суркова С.С. – зерттеу материалдары мен әдістемесі.

Бекежанов Д.Н. – библиографиялық дереккөздерді зерттеу, нәтижелер мен талқылау, статистикалық мәліметтерді өңдеу, қорытынды.

Мұдделер қақтығысы туралы ақпарат. Авторлар мұдделер қақтығысының жоқтығын туралы мәлімдейді.

Қаржыландыру көзі. Авторлар зерттеу жүргізу кезінде қаржыландырудың жоқтығын туралы мәлімдейді.

Мақала редакцияға 16.11.2024 келіп түсті; рецензиялаудан 02.06.2025 кейін келіп түсті; басып шығаруға қабылданды: 23.12.2025.

Авторлар қолжазбаның соңғы нұсқасын оқып, мақұллады.

Сведения об авторах:

Рзабай Актоты Имангазықызы - доктор философии (PhD), ассоциированный профессор Таразского университета им. М.Х. Дулати, улица И.Сулейменова, 7а, 080000, Тараз, Казахстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2243-6804>;

Scopus Author ID: 57208207132;

e-mail: toty_r@mail.ru.

Суркова Светлана Сергеевна - доктор философии (PhD), ассоциированный профессор Таразского университета им. М.Х. Дулати, улица И.Сулейменова, 7а, 080000, Тараз, Казахстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9719-5638>;

Scopus Author ID: 58885286100;

e-mail: svetlanka_8709@mail.ru.

Бекежанов Даурен Нуржанович - автор для корреспонденции, доктор философии (PhD), ассоциированный профессор Жетысусского университета имени И. Жансугурова, улица И.Жансугурова, 187а, 040009, Талдыкорган, Казахстан.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9858-841X>;

Scopus Author ID: 57197815938;

e-mail: bek_dauren@mail.ru.

Благодарности. Авторы выражают благодарность рецензентам за экспертное мнение и конструктивный подход.

Для цитирования. Рзабай А.И., Суркова С.С., Бекежанов Д.Н. Правовые проблемы регулирования некоторых вопросов в отношении сельскохозяйственных земель в Казахстане // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. Научно-правовой журнал. 2025;80(4): DOI – https://doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_220.

Вклад авторов:

Рзабай А.И. – аннотация, ключевые слова, введение.

Суркова С.С. – материалы и методология исследования.

Бекежанов Д.Н. – изучение библиографических источников, результаты и обсуждение, обработка статданных, заключение.

Информация о конфликте интересов. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Источник финансирования. Авторы заявляют об отсутствии финансирования при проведении исследования.

Статья поступила в редакцию 16.11.2024; поступила после рецензирования 02.06.2025; принята в печать: 23.12.2025.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

Information about authors:

Rzabay Aktoty Imangazykyzy - doctor of Philosophy (PhD), Associate Professor of Taraz University named after M.Kh. Dulati, 7a, I.Suleimenov Street, 080000, Taraz, Kazakhstan.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2243-6804>;

Scopus Author ID: 57208207132;

e-mail: toty_r@mail.ru.

Surkova Svetlana Sergeevna - doctor of Philosophy (PhD), Associate Professor of Taraz University named after M.Kh. Dulati, 7a, I.Suleimenov Street, 080000, Taraz, Kazakhstan.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9719-5638>;

Scopus Author ID: 5888528610;

e-mail: svetlanka_8709@mail.ru.

Bekezhanov Dauren Nurzhanovich - corresponding author for, doctor of Philosophy (PhD), Associate Professor of Zhetysu University named after I. Zhansugurov, 187a, I. Zhansugurov Street, 040009, Taldykorgan, Kazakhstan.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9858-841X>;

Scopus Author ID: 57197815938;

e-mail: bek_dauren@mail.ru.

Acknowledgements. The authors would like to express their gratitude to the reviewers for their expert opinions and constructive feedback.

For citation: Rzabay A.I., Surkova Sv.S., Bekezhanov D.N. Legal problems of regulation of some issues in relation to agricultural land in Kazakhstan // Bulletin of Institute of Legislation and Legal Information of the Republic of Kazakhstan. Scientific and legal journal. 2025;80(4): DOI – https://doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_220.

Contribution of the authors:

Rzabay A.I. – abstract, keywords, introduction.

Surkova Sv.S. – materials and methodology of the study.

Bekezhanov D.N. – study of bibliographic sources, results and discussion, processing of statistical data, conclusion.

Conflict of interest statement. The authors declares that there is no conflict of interest.

Funding. The autors received no specific funding for this work.

Received 16.11.2024; revised 22.06.2025; accepted for publication: 23.12.2025.

The authors has read and approved the final manuscript.