

*Мурзабекова Ж.Т., Зикиров А.К.*

## ИЖАРА КЕЛИШИМИ ЖЕРГЕ БОЛГОН УКУКТАРДЫН КЕЛИП ЧЫГЫШЫНЫН НЕГИЗИ КАТАРЫ

*Мурзабекова Ж.Т., Зикиров А.К.*

## ДОГОВОР АРЕНДЫ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

*J.T. Murzabekova, A.K. Zikirov*

## THE LEASE AGREEMENT AS THE LEGAL BASIS FOR LAND RIGHTS

УДК: 347.1

*Сунушталып жаткан макалада жер участкагунун ижара келишими жерге болгон укуктардын келип чыгышынын негизи катары түшүнүгү, маңызы жана өзгөчөлүктөрү каралган. Ал объекттен - жер участкагунан улам спецификалык өзгөчөлүктөргө ээ болот. Жер участкагунун ижара укугунда пайдалануунун артыкчылыктары, жер участкагунун ижарасы боюнча мамилелерди жөнгө салуунун өзгөчөлүктөрү каралган. Кыргыз Республикасынын жер участкагунун ижара келишиминин олуттуу шарттарын аныктоо жаатындагы мыйзамдарына талдоо жүргүзүлгөн, жерлердин өзүнчө категорияларынын ижарасынын өзгөчөлүктөрү каралган. Авторлор келишимдин объектисинин өзгөчөлүгүн эске алуу менен, жер участкагунун ижарасынын келишим мөөнөтү жана ижара төлөмүнүн өлчөмүн олуттуу шарттардан деп таануу керек деген тыянакка келишет. Ошондой эле жерлердин ижарасы жер мыйзамдарында белгиленген: объект, субъект, мөөнөт, башка чектөөлөр (максаттуу багыты боюнча пайдалануу, сарамжалдуу пайдалануу жана жерлерди коргоо боюнча милдеттерди аткаруу) боюнча чектөөлөргө ээ.*

**Негизги сөздөр:** ижара келишими, жер участкагу, келишимдин предмети, олуттуу шарттар, мөөнөт, ижара төлөмү, укуктар.

*В представленной статье рассмотрены понятие, сущность и особенности договора аренды земельного участка как основания возникновения прав на землю, который имеет специфические особенности исходя из объекта – земельного участка. Рассмотрены преимущества пользования земельным участком на праве аренды, различия с правом землепользования, особенности регулирования отношений по аренде земельных участков. Проведен анализ законодательства Кыргызской Республики в области определения существенных условий договора аренды земельных участков, рассмотрены особенности аренды отдельных категорий земель. Авторы приходят к выводу о том, что учитываемая особенность объекта договора, следует признать существенными условиями аренды земельных участков срок договора и размер арендной платы. Также установлено, что аренда земель имеет установленные земельным законодательством ограничения: по объекту, субъектам, срокам, иные ограничения (использование по целевому назначению, выполнение обязанностей по рациональному использованию и охране земель).*

**Ключевые слова:** договор аренды, земельный участок, предмет договора, существенные условия, срок, арендная плата, права.

*The article deals with the concept, essence and features of the land lease agreement as the basis for the emergence of rights to land, which has specific features based on the object – the land. The advantages of land use on the right of lease, differences with the right of land use, especially the regulation of relations on the lease of land. The analysis of the legislation of the Kyrgyz Republic in the field of determining the essential conditions of the land lease agreement, the features of the lease of certain categories of land. The authors come to the conclusion that taking into account the peculiarity of the object of the contract, it is necessary to recognize the term of the contract and the amount of rent as essential conditions of land lease. It is also established that land lease has restrictions established by the land legislation: on object, subjects, terms, other restrictions (use for the intended purpose, performance of duties on rational use and protection of lands).*

**Key words:** lease agreement, land plot, subject of the agreement, essential terms, term, lease payment, rights.

Кыргыз Республикасында жерге болгон жеке менчикти киргизүү буюм жер укуктарынын гана интенсивдүү өнүгүшүнүн себебинен болуп калбастан, жер участкагоруна убактылуу ээлик кылуу жана пайдаланууга өткөрүп берүү жөнүндө макулдашуулардын жайылтылышына алып келген.

Жер участкагору менен болгон бүтүмдөрдүн мыйзам менен каралгандардын ичинен жер участкагунун ижарасы бүтүмдүн бардык тараптарына пайда алып келе турган жер участкагун пайдалануунун оптималдуурак формасынан болуп саналат. Учурда ижара укугу, менчик укугу менен бирдей эле, жерге болгон негизги укуктардын биринен болуп калды. Көрсөтүлгөн тенденция жер мыйзамдарынан туруктуу негизде пайдалануу укугун сүрүп чыгаруунун жыйынтыгы болуп калды. Ушундайча, жер участкагору мөөнөтсүз пайдалануу укугунда бериле турган жактардын чөйрөсү олуттуу түрдө тарыды. Алардын санына мамлекеттик жана муниципалдык мекемелер гана кирет.

Ижара чарбалык милдеттерди чечүү ыкмаларынын бири болуп саналат жана бул мааниси менен ал социалдык, экономикалык жана өндүрүштүк өнүгүүнүн башка каражаттарын жана ыкмаларын табигый түрдө толуктап турат [1, 42-б.]. Ижаранын уникалдуулугу болуп анын менчик мамилелеринин системасын айкын түрдө коштоп, толуктап тургандыгы, белгилүү бир деңгээлде ошол жерде жана финансылык жана өндүрүштүк ресурстар менен ийгиликтүү жана ыкчам тескей алуусуна жол бербеген менчиктин катаал конструкциялуу учурунда экономикалык мамилелерди шайкештиргендигинде.

Жерге болгон жеке менчикти киргизүү дегеле жер пайдалануу жаатында бардык проблемаларды дегеле чечпейт, жеке жактардын маанилүү чөйрөсүндө жана уюмдарда, коомдук түзүлүштөрдө жер участокторуна убактылуу ээлик кылууда, же болбосо киреше алуу үчүн аларды ижарага берүүдө дайыма эле керектөө болуп турат. Дал ошол себептен жер участокторунун ижарасы өндүрүштүк-экономикалык процессти уюштуруунун кеңири тараган формасы болуп келген жана боло берет.

Жердин ижарасы СССРдин ЖАК жана ЭКК тарабынан 1930-жылы «Бүтүндөй коллективдештирүү шарттарында айыл чарбасын социалисттик кайра курууна бекемдөө боюнча жана кулактык менен күрөшүү боюнча чаралар жөнүндө» токтому катуу тыюу салынган. Жердин ижарасы жөнүндө кайрадан кайра куруудан кийин айтып чыгышкан – жердин ижарасы 1990-жылдын 28-февралындагы ССР Союзунун жана союздук республикалардын жер жөнүндө мыйзамдардын негизинин 7-беренесинде каралган, анда ижарага алуучулардын кеңири чөйрөсү белгиленген [2, 252-б.].

Ижара укугу жер пайдалануу укугу менен окшош келет, бирок алар принципалдуу айырмачылыктарга ээ болот. Жер пайдалануу укугу буюм укуктардын курамына киргендиги эң башкысы болуп саналат. Ижара укугу, мааниси боюнча, милдеттүү болуп эсептелет. Буюм укуктардын мазмуну алардын негизги бөлүгү мыйзам менен бекитилген, ошол эле учурда ижарага алуучунун пайдалануу укугунун көлөмү ар бир конкреттүү ижара келишимине тийиштүү тараптар менен аныкталат. Мындан сырткары, ижара, эреже катары, мөөнөттүү мүнөзгө ээ, буюм укуктар болсо, мааниси боюнча мөөнөтсүз.

Жер участокторунун ижарасы боюнча мамилелерди мыйзамдуу түрдө жөнгө салуу катаал, комплекстүү мүнөзгө ээ. Бул, мүлк ижарасы – жарандык укуктун категориясы менен шартталгандыгында, ошол эле учурда жер участокторунун ижарасы тийиштүү территорияда жашаган элдердин жашоо негизине жана ишмердүүлүгүнө таасир берүүчү экономикалык жүгүртүүдөгү өзгөчө объектини пайдаланууга тийиштүү болот, ошондуктан жер укуктарынын

ченемдери менен дагы жөнгө салынат. Бирок, жер-укуктук институттун салыштырмалуу жаңычылдыгы жана алардын өзүнчө жоболорунун аныкталбастыгы укук колдонуу ишмердүүлүгүндө жана келип чыккан талаш-тартыштарды соттор тарабынан караштырууда аз эмес татаал көйгөйлөрдү жаратат. Ушундай түрдө, учурда жердин ижарасын жөнгө салуунун укуктук негизин КРдин Жарандык кодекси, КРдин Жер кодекси, КРдин «Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө» [3] жана башкалар түзөт.

Ижара – жерди пайдалануунун кеңири таралган формаларынын бири гана эмес, жерди жүгүртүүгө киргизүүнүн натыйжалуу ыкмаларынын бири, ал бирдей эле даражада ижарага алуучу менен ижарага берүүчүгө пайда берет. Жерлердин ижараларынын айрым өзгөчөлүктөрү жер мыйзамдары менен жөнгө салынат, ошол эле учурда ижара мамилелерин жөнгө салуучу ченемдердин негизги массиви КР Жарандык кодексинде берилген.

Л.О. Федькинанын пикири боюнча, «жер участогунун ижара келишими жерге ээлик кылуунун (жер пайдалануунун) формаларынын бирин билдирет, анда ижарага берүүчү ижарага алуучуга белгилүү бир төлөмгө жер участогун убактылуу ээлик кылып турууга жана пайдаланууга берет» [4, 41-б.].

Жер участокторунун ижарасынын маанилүү шарттарынан болуп предмети эсептелет, анын курамдык бөлүгү болуп – жер участогу эсептелет, ал тийиштүү деңгээлде идентификациядан өтүүгө тийиш. Мындай маалымат катары кийинкилер болууга тийиш: анын жайгашкан орду; жалпы аянты; жердин категориясы; максаттуу багыттальшы; идентификациялык коду; жер участогунда жайгашкан кыймылсыз мүлк жөнүндө маалыматтар; жер участогунун бөлүнүүчүлүгү жана бөлүнбөстүгү; үчүнчү жактардын укуктары (белгиленген чектөөлөр); жер участогунун ижара баасы.

Мүлктүк жалдоо келишиминин уникалдуулугу жана масштабдуулугу сатып алуу-сатуудан айырмаланып, жүгүртүүгө жер участокторун тартууга көбүрөөк мүмкүнчүлүгү бар жана жерлердин бардык категорияларына колдонулат. Ушундайча, ижара объекти болуп айыл чарба багытындагы жерлер, калктуу пункттар, токой, суу фондуларынын, өндүрүш, транспорт, байланыш, башка айыл чарба багытына кирбеген, камдоо, ал эмес өзүнчө жер участоктору, КРнын Коргоо иштери боюнча мамлекеттик комитеттин макулдугу менен коргоо жерлери айыл чарбасына пайдалануу үчүн КРнын адамдарына убактылуу пайдаланууга берилиши мүмкүн (п. 2 ст. 83 ЗК КР) (КР Жер Кодексинин 83-бер. 2-п.).

Жайыт жерлер (КР Жер кодексинин 4-бер. 4-п.), кызматтык жер үлүшү (КР Жер кодексинин 52-бер. 8-п.), өзгөчө коргоодогу жаратылыш аймактарынын жерлери ижарага берилбейт.

Ошондой эле белгилүү бир жерлерге карата чектөөлөр белгиленген: Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусундагы (АЖМФ) айыл чарба багытындагы жерлер 5 жылга ижарага берилет, ага кайрак айдоо жерлер жана көп жылдык отургузуулар менен ээленген жерлер, урук (үрөн) себүү, асыл тукумдаштыруу, эксперименттештирүү чарбасын, илимий-изилдөөчүлүк, тажрыйбалык-селекциялык, сорт сыноочулук иштер жана 20 жылга чейинки мөөнөткө берилген айыл чарба кооперативдерин жүргүзүү үчүн жерлер кирбейт [5]. Бул мөөнөттөр аягына чыкканда тараптардын макулдашуусу боюнча жер участогун пайдалануунун мөөнөттөрү узартылышы мүмкүн.

Айыл чарба багытындагы мамлекеттик жерлердин ижарасынын минималдуу мөөнөтүнүн белгиленеши, биздин көз карашыбызда, негиздүү болуп саналат, анткени келишим мамилелеринин кыска мөөнөттүүлүгү жер участогун кыйратуучулук пайдалануучулугуна алып келет (ушундайча, атайы технологияларды, минералдык жер семирткичтерди пайдалануу эң аз дегенде бир жарым жылдан же андан көп убакытта өз жемишин берет). Кыска мөөнөттүү ижара жөн гана ижарага алуучунун жерден бардык пайдалуулугун «сыгып» алууга аракеттенишине алып келүүсүн шарттайт. Бул жаатта адабиятта айтылган ижара укугунда жер участогун пайдалануу менен айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүү анын узакка пайдалануусун болжолдоого тийиш, анткени бул ижарага алуучунун сарамжалдуу жана аяр пайдалануусу үчүн белгилүү бир кепилдиктерди жаратат деген оюна кошулбай кое албайбыз [6, 111-б.].

2014-жылдын 1-январына карата абал боюнча АЖМФ жерлер 287 937 га түзгөн. Алардын ичинен – 188 822 га, анын ичинде: сугат айдоо жерлери – 97 802 га; кайрак айдоо жерлери – 64 520 га; көп жылдык отургузуулар – 6 807 га, чабынды жерлер – 19 694 га ижарага берилген. АЖМФ жерлеринин ижара төлөмүнүн суммасы келишим боюнча 128 520 миң сомду түзөт; алардын ичинен 2014-жылдын 1-январына карата 87 557 миң сом же 68%ы түшкөн [7]. Аны менен бирге буга чейин айтылып өткөндөй эле АЖМФ жерлеринин актуалдуу проблемасы болуп суроо-талапсыздыгы эсептелет.

Калктуу пункттардын жалпы пайдаланууга багытталган жерлери менчикке берилбейт. Сейрек учурларда алар ыйгарымдуу орган менен мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга 5 жылга чейинки мөөнөт менен жеке жана юридикалык жактарга берилиши мүмкүн (КРнын Жер кодексинин 78-бер. 2-п.).

Жарандык кодекстин ченемдерине талдоо жүргүзүү жер участоктору өз алдынча сыяктуу эле, башка мүлктүн курамында да, мисалы КРдин ишканасынын курамында ижара келишиминин объектиси катары чыга алат деп жыйынтык чыгарууга болот (КР ЖК 594-бер. 1-п.).

Мыйзам менен мүлк жалдоонун өзүнчө түрлөрү үчүн, ошондой эле мүлктүн өзүнчө түрлөрүн жалдоо үчүн келишимдин максималдуу (чектүү) мөөнөттөрү белгиленет. Мисалы, жер участокторунун ижарасынын максималдуу мөөнөтү – 50 жылды түзөт (КР Жер Кодексинин 7-беренесинин 2-пункту); сейрек учурларда калктуу пункттардын жалпы пайдалануудагы жерлер 5 жылга чейинки мөөнөт менен берилиши мүмкүн (КР Жер кодексинин 78-б. 2-п.). Мөөнөттүү пайдаланууга жер участоктору берилген жер пайдалануучулар-жекеге ээлик кылуучулар – жер участогун пайдалануунун калган мөөнөтүн ижарага өткөрүп бере алат (КР Жер кодексинин 35-б. 4-п.). Бирок эгер жалдоо мөөнөтү келишимде аныкталбаса жана бир дагы тарап мыйзам менен белгиленген чектүү мөөнөт аяктаганга чейин келишимден баш тарткан эмес, чектүү мөөнөт аяктаганда келишим токтотулат (КР ЖК 547-б. 3-п.). Эгер ижаранын мөөнөтү чектүүдөн ашса, анда мындай келишим жараксыз деп табылбайт. Бул учурда анын мөөнөтү чектүүгө тең деп эсептелет.

Чектүү мөөнөттүн болушу айыл чарба багытындагы жерлердин ижарасы үчүн маанилүү шарттан болуп саналабы? Адабиятта жок деп тастыкталат [8, 55-б.]. Бирок, адатта «келишим мөөнөтү» деп аталганды дифференциациялоо зарылчылыгы белгиленет. Атап айтканда, кээ бир учурларда, аныкталбаган мөөнөткө түзүлгөн келишим жөнүндө эмес, мөөнөтү көрсөтүлбөгөн келишим жөнүндө айткан жакшы [9, 156-б.].

Адабиятта жерлердин категориясына жараша ижаранын чектүү сыяктуу эле, мамлекеттик жерлерди пайдалануу үчүн минималдуу дагы мөөнөтүн белгилөө зарылчылыгы жөнүндө ой айтылат (бул АЖМФ жерлерине карата жасалган сыяктуу). Бул маселелер өзгөчө көңүл бурууга арзый тургандыгы шексиз. Бирок бул нерсеге дифференциалдуу мамиле жасоо керек, себеби жерлердин ар кандай түрлөрү ар кандай укуктук режимге ээ, бул мөөнөттү жана аларды пайдаланууну аныктоодо таасирин бербей койбойт.

Жалпысынан алганда, жер участогунун ижарасында анын мөөнөтү тууралуу маселе негизгилердин бири болуп саналат. Ижарага берүүчү сыяктуу, ижарага алуучу дагы мезгилдик аныкталуучулукка кызыкдар. Бул учурда, белгисиз мөөнөткө келишим түзүү жөнүндө эрежени колдонууга болот, бирок кээде ушундай түрдө келишим мамилелерин токтотуу тараптардын кызыкчылыгында олуттуу түрдө чагылдырылышы мүмкүн. Бул учурда жана тараптардын кызыкчылыгында мындай түрдөгү мамилелердин узактыгы жөнүндө билүү жетиштүү болот.

Жогоруда аталгандардан улам, жер участогунун ижарасынын келишим мөөнөтүн келишимдин маанилүү шарты катары таануу туура болмок.

Келишимдин милдеттүү талабы – баасын аныктоо [8, 54-б.]. Мүлк жалдоо келишиминин баасы деп

ижара төлөмү, тартиби, шарттары жана келишим менен аныкталуучу төлөө мөөнөтү түшүндүрүлөт (КР ЖК 551-б. 1-п.). Ижара төлөмү көптөгөн факторлордон, атап айтканда, участка тун өлчөмүнөн, анын жайгашуу ордунан, айыл чарба иши үчүн мааниси бар жаратылыш объектилеринин (булак, көлмө ж.б.у.с.) болушунан көз каранды [11, 47-б.].

Аны менен бирге, КРдин Жарандык кодекси бааны (ижара төлөмүн) ижара келишиминин маанилүү шарттарына киргизбейт. Бирок, ижара төлөмү жөнүндө шарт өтө маанилүү болуп саналат, себеби ижаранын башкы белгиси болуп – мүлктүн убактылуу жана пайдаланууга кайтарымдуу өткөрүлүп берилиши эсептелет.

ЖК негизинде ижара төлөмү бүтүндөй алганда бардык жер участкага же ар бир жер өз-өзүнчө бекитилиши мүмкүн. Сый акынын формасы мааниге ээ эмес. КРдин ЖК 551-б. 2-п. ылайык, тараптар мыйзам чыгаруучу сунуштаганын ижара төлөмүнүн формасы катары пайдаланышы мүмкүн, же аларды айкалыштыра пайдаланып, башка форманы да караштырышы мүмкүн.

Мыйзамдар менен ижара төлөмүн өзгөртүү шарттары дагы каралат: тараптардын макулдашуусу боюнча келишим аркылуу каралган мөөнөттөр, бирок жылына бирден көп эмес жолу, ошондой эле ижара төлөмүн кайрадан кароо мөөнөттөрүнүн минималдуу мөөнөттөрүн белгилөө мүмкүнчүлүгү же мүлктүн өзүнчө түрлөрү үчүн кайрадан карап чыгуу мөөнөттөрү (КР ЖК 551-б. 3-п.). Бирок учурда жер участкторунун ижарасына тийиштүү мындай мөөнөттөр каралган эмес.

Ижаранын өзгөчө объектисин, жерге, айрыкча айыл чарба багытындагы жерлерге карата ижара мамилелеринин узактуулугунун маанилүүлүгүн эске алуу менен, ижара төлөмүн кайрадан кароонун эң эле тездиги болушунча чанда болушу керек. Тараптардын макулдугу боюнча бирок КРдин ЖК 551-б. 3-п. каралгандай жылына бир гана жолу ижара төлөмүнүн өлчөмүн өзгөртүү жерлердин ижарасынын спецификасына толугу менен жооп бербейт. Ошондуктан, автордун ою боюнча, жерлердин ижарасында ижара төлөмүнүн көлөмү келишим менен каралган мөөнөттөрдө, бирок эки жылдын аралыгында бир жылдан көп эмес убакытта тараптардын макулдугу боюнча кайрадан каралышы Ага ылайык, КРдин Жер кодексинин текстинде бул нерсеге тикелей көрсөтмө керек.

КРдин Жер кодексинде бир жагынан жеке менчик жерлер, жана башка жагынан мамлекеттик жана муниципалдык жерлер үчүн ижара төлөмүн жөнгө салуунун ар кандай принциптери белгиленген. КРдин Жер Кодексинин 8-беренесинин 3-пунктуна ылайык, ижара төлөмү жана ижаранын шарттарында жер участка тун пайдалануу укугун алган жер пайдалануучу

үчүн жер участка тун пайдалангандыгы үчүн төлөө тартиби келишимдин негизинде белгиленет. АЖМФ жерлерин ижарага берүүнүн шарттары жана тартиби, анын ичинде чектүү төлөмдү аныктоо жергиликтүү өзүн-өзү башкаруунун ыйгарымдуу органдары – жергиликтүү кеңештер менен белгиленет.

КРдин Өкмөтүнүн 2007-жылдын 22-июнундагы №243 токтому менен бекитилген АЖМФ жерлерин ижарага берүү шарттары жана тартиби жөнүндө типтүү жобого ылайык, АЖМФ жерлерине ижара төлөмү ачык тооруктарда аныкталат жана тооруктун катышуучулары тарабынан сунушталган ижара төлөмүнүн чоңураак суммасын билдирет. Ижара төлөмү жыл сайын төлөнүүчү акчалай каражаттар түрүндө киргизилет: бир жолку же мезгил-мезгили менен, болбосо айыл чарба продукциясы түрүндө. Ушуга байланыштуу, тараптар ижаранын төлөмүнүн сунушталган түрүнөн бирин тандап алуусу зарыл.

АЖМФ жерлерин инвестициялык конкурста ижарага сунуштоосунда ижара төлөмүнүн өлчөмү конкурстун шарттарынын бири болуп саналат жана жер салыгынын көлөмүнөн аз боло албайт. Бул учурда ижара төлөмү бир жолку төлөнүүчү же мезгил-мезгили менен төлөнүүчү акчалай каражат түрүндө, болбосо айыл чарба продукциясы түрүндө төлөнөт.

Аталган контекстте Жарандык кодекстин ушуга окшош ченемдерине көңүл назарын бургубуз келет. Ушундайча, КРдин ЖК 592-беренесинин 1-п. ылайык, имараттар менен курулуштардын ижара келишиминин маанилүү шартынан болуп ижара акысынын көлөмү эсептелет, анын жоктугу келишимди түзүлбөгөн катары таанууга алып келет. Имараттар жана курулуштар кыймылсыз мүлк болуп саналат, ал эми жер участка тун мааниси бул учурда төмөндөбөй, ал эмес жогорулайт. Ушундай түрдө, ижара төлөмүнүн өлчөмүн жер участка тун ижара келишиминин маанилүү шарты катары таануу сунушталат. Ижара төлөмүнүн өлчөмү дагы өзүнчө окумуштуулар тарабынан маанилүү шарт катары таанылат [12, 40-б; 37-б.].

Ушундай түрдө, биздин пикирибиз боюнча, келишимдин объектисинин өзгөчөлүгүн эске алуу менен, жер участкторунун маанилүү шарттары катары келишимдин мөөнөтүн жана ижара төлөмүнүн көлөмүн таануу керек.

Жерлердин ижарасы жер мыйзамдары менен белгиленген чектөөлөргө ээ: объект боюнча (бардык эле жерлер ижаранын объектиси боло албайт), субъект боюнча, мөөнөтү боюнча, башка чектөөлөр (максаттуу багытталышы боюнча, сарамжалдуу пайдалануу жана жерлерди коргоо милдеттенмелерин аткаруу).

Жогоруда айтылгандардын бардыгы ижара шартында жерлерди пайдалануунун титулу жерге болгон укуктун туруктуулугунун кепилдиги катары маанилүү роль ойнойт деп жыйынтык чыгарууга жол берет.

**Литература:**

1. Сыродоев М.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. - 1999. - №9.
2. Мурзабекова Ж.Т. Правовое регулирование оборота земельных участков. / Республиканский научно-теоретический журнал «Известия вузов Кыргызстана, №5. - Бишкек, 2011. - С. 243-245.
3. Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2001г. - №4. [www.toktom.kg](http://www.toktom.kg).
4. Федькин Л.О. Аренда земельных участков (гражданско-правовой аспект). Дисс. канд. юрид. наук. - Краснодар, 2005. - С. 41.
5. Типовое положение об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, утвержденное постановлением Правительства КР от 22 июня 2007 г. №243.
6. Костина О.В. Правовое регулирование сделок с землями сельскохозяйственного назначения и земельными долями. Дисс. на соиск. ст. канд. юрид. наук. - Самара, 2006.
7. Отчет Госрегистра КР о наличии орошаемых земель по Кыргызской Республике и распределении их по категориям, собственникам, землепользователям и угодьям по состоянию на 1 января 2014 г. Форма №22а.
8. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками. - М., 2006.
9. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К.
10. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству: Автореферат дисс. на соиск. ст. канд. юрид. наук. - Казань, 2002.
11. Оглоблина О.М. Сделки с землей в Российской Федерации: Учебное пособие. - М.: Проспект, 1999.
12. Быстров Г.Е., Лукьяненко В.Е. Гражданско-правовые договоры в свете нового Земельного кодекса // Законодательство и экономика. – 2002. №3; Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. 2005. №7.

**Рецензент: д.ю.н., профессор Арабаев А.А.**

---