

Мурзабекова Ж.Т., Момбеков Н.Т.

ЖЕР УЧАСТОГУНУН БҮТҮМ ОБЪЕКТИСИ КАТАРЫ ТҮШҮНҮГҮ ЖАНА СПЕЦИФИКАСЫ

Мурзабекова Ж.Т., Момбеков Н.Т.

ПОНЯТИЕ И СПЕЦИФИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА СДЕЛКИ

J.T. Murzabekova, N.T. Mombekov

THE CONCEPT AND SPECIFICITY OF THE LAND AS THE OBJECT OF THE TRANSACTION

УДК: 347.1

Сунушталып жаткан макалада жер участогунун жарандык укуктардын объектиси катары түшүнүгү жана спецификалык белгилери каралат. Жер участогу түшүнүгүнө тийиштүү мыйзамдуу жоболорго, окумуштуу-цивилисттердин жана жер жана экологиялык укук илиминин өкүлдөрүнүн ой-пикирлерине талдоо жасалды. Мыйзамдуу жана доктриналык аныктоолордун негизинде жер участогунун жалпы белгилери жана касиеттери аныкталды. Авторлор жер участогунун белгилерин мамилелерди укуктук жөнгө салуу жаатына жараша чектеп коюуга болот деген ойго келишет. Ушундайча, жер участогунун жарандык укуктардын объектиси катары белгилери аныкталды. Аны менен бирге, кошумча белгилерге көрсөтмө берүү зарыл, алар жарандык укуктардын спецификалуу, өзгөчө объектиси катары жер участогуна таандык. Бул, жарандык укук жаратылышы объектиси катары жер участогунун спецификасынын толуктугун эске албайт, жер участогунун укуктук режиминин өзгөчөлүктөрүн чагылдырбастыгы менен байланышкан.

Негизги сөздөр: жер участогу, бүтүмдөр, жүгүртүү жөндөмдүүлүгү, кыймылсыз мүлк, белгилер, бөлүнүүчүлүк, бөлүнбөөчүлүк, жаратылышы объектиси, жаратылышы ресурсу.

В представленной статье рассматриваются понятие и специфические признаки земельного участка как объекта гражданских прав. Проведен анализ законодательных положений относительно понятия земельного участка, мнений ученых-цивилистов и представителей науки земельного и экологического права. На основе имеющихся законодательных и доктринальных определений определены общие признаки и свойства земельного участка. Авторы приходят к мнению, что признаки земельного участка можно разграничить в зависимости от области правового регулирования отношений. Так, определены признаки земельного участка как объекта гражданских прав. Вместе с тем, указывается на необходимость указания дополнительных признаков, которые присущи земельному участку как специфическому, особому объекту гражданских прав. Это связано с тем, что гражданское право не учитывает полноту специфики земельного участка как природного объекта и природного ресурса, не отражает особенностей правового режима земельного участка.

Ключевые слова: земельный участок, сделки, оборотоспособность, недвижимость, признаки, делимость, неделимость, природный объект, природный ресурс.

The article deals with the concept and specific features of land as an object of civil rights. The analysis of legislative provisions on the concept of land, the views of civil scientists and representatives of the science of land and environmental law. On the basis of the existing legislative and doctrinal definitions, the General features and properties of the land plot are determined. The authors come to the opinion that the features of the land can be distinguished depending on the area of legal regulation of relations. Thus, the signs of land as an object of civil rights. At the same time, it is indicated the need to specify additional features that are inherent in the land plot as a specific, special object of civil rights. This is due to the fact that civil law does not take into account the completeness of the specifics of the land as a natural object and natural resource, does not reflect the peculiarities of the legal regime of the land.

Key words: land, transactions, turnover, real estate, signs, divisibility, indivisibility, natural object, natural resource.

Азыркы коомдун мүлктүк жана мүлктүк эмес мамилелерин жарандык-укуктук жөнгө салуунун теориясы жана практикасында борбордук орундардын бирин жарандык укук объектилеринин проблемалары ээлейт [1, 109-б.]. Ал, дал ушул объекттин касиеттери мамилелерди алардын себеби боюнча укуктук жөнгө салуунун өзгөчөлүктөрүн аныктай тургандыгы менен алдын ала аныкталат [2, 38-б.]. Бул эрежеден тыш болгон, атап айтканда, анын типтүү үлгүсү болуп жер участогу эсептелет.

КРдин Жер кодексинин 1-беренесине ылайык, жер участогу – бул түнт чек аралардагы жерлердин аянттары. КРдин Жер кодексинин 6-беренесинин 1-пункту жарандык укук мамилелеринин өзгөчө объектиси болуп санала тургандыгын жана сатып алуу-сатуу, тартуулоо, алмашуу, ипотека жана башка бүтүмдөрдүн предмети боло алаарын, ошондой эле ушул кодекс менен белгиленген чектөөлөр менен универсалдуу укук өтүүчүлүк тартибинде өтө алаарын аныктайт [3, 6-б., 1-п.].

КРнын «Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө» мыйзамы жер участкаларын жер аянттын фиксацияланган чекке ээ накталай бирдиктүү контур катары аныктайт [4]. КРдин Өкмөтүнүн 2004-жылдын 2-сентябрында №660 бекитилген КРдин жер фондусунун категорияларынын жер участкаларын кадастралык баа берүү боюнча жобого ылайык, жер участкасы – жер катмарынын бөлүгү, ал фиксацияланган чек арага ээ жана белгилүү бир жайгашуу орду, жаратылыш касиеттери, физикалык параметрлери, укуктук жана чарбага ээлик кылуучу абалы жана олуттуу түзүүчүлөрү болуп саналган башка мүнөздөмөлөрү менен мүнөздөлөт.

К.И. Скловскийдин акыйкат белгилеп кеткенидей, «чек араларды белгилөө (жайгашуу орду менен катар) жер участкаларын жекелештирүүнүн каражаты эле болуп саналбайт, ал укуктун объектисинин өзүн түзүүнүн ыкмасы» [5, 45-б.]. К.С. Митягиндин пикири боюнча, «жер участкасы, кыймылсыз мүлк объектисинин арасында маңызы боюнча система түзүүчү, борбордук орунду ээлөө менен, жарандык укук мамилелеринин маанилүү объектисинин бири болуп саналат» [6, 9-б.].

Биздин пикирибиз боюнча, материалдык, товардын экономикалык формасына ээ дене сезе турган объекттер сыяктуу буюмдардын абстракттуу касиеттерин жерге жайылтуу аркылуу, буюмдук укук объектиси сыяктуу жер участкаларына таандык кээ бир өзгөчөлүктөрдү жана укуктук режимдин алдын ала аныктоочуларын эске алуу керек:

- биринчиден, жер, жарандык-укуктук жүгүртүүгө тартылган жаратылыш ресурсу болуп туруп, товардык касиетке ээлик кылбайт;

- экинчиден, жердин объект катары өзгөчөлүгү болуп жаңы баалуулуктарды түзүү жөндөмдүүлүгү дагы чыгат;

- үчүнчүдөн, жер аянттары албетте чектелген;

- төртүнчүдөн, жер өзүнүн касиети боюнча бирдей эмес, андан улам багытталышы боюнча да [7, 251-б.].

Жер участкаларын толугу менен аныктоо анын объект катары өзгөчөлүктөрүн талдоодон сырткары физикалык жана юридикалык айрым башка мүнөздөмөлөрүн дагы талап кылат. Ушундайча, С.А. Боголюбов жер участкаларын жарандык укуктун объектиси катары кийинкидей белгилер менен бөлүштүрөт: жүгүртүүгө жөндөмдүүлүк; кыймылсыз мүлк; бөлүнүүчүлүк же бөлүнбөстүк; жемиштерге, продукцияга, кирешеге болгон менчик укугу; мейкиндикте чектелиши [8, 23-б.]. Бирок, биздин көз карашыбызда, мындай белги, «жемиштерге, продукцияга, кирешеге ээлик кылууга укук» сыяктуу мындай белги, жер участкаларын катары мындай объекттин белгиси эмес, субъекттин укуктуулугу болуп саналат.

А.Л. Корнеевдин пикири боюнча, жер участкасы – бул, жердин үстүңкү катмарынын бөлүгү; ар бир участок белгилүү бир сапаттык мүнөздөмөгө ээ болот; жер – өзүнө үстүңкү катмарды, суу объектисин, токой жана башкаларды камтыган татаал, түзүмгө салынган чындыктын объектиси; жер участкаларын курамында тик жана туурасынан кеткен чийиндер бөлүнүп чыгат, аларга жер участкаларын укуктук режими жайылтылат; идентификациялоого жатат; бөлүнүүчүлүк касиетине ээ; кыймылсыз мүлк болуп саналат [9, 40-б.].

О.В. Костина жер участкаларын бүтүм объектиси катары кароо менен, жер участкаларын кийинкидей негизги мүнөздөмөлөрүн бөлүп көрсөтөт: жүгүртүү жөндөмдүүлүгү; жер участкаларын кыймылсыз буюм катары; жер участкаларын бөлүнүүчүлүгү; айыл чарба багытындагы жер участкаларын пайдалануучулугу; жер участкаларын башка буюмга же куралга киргизүү; жер участкаларын жекелештирүү [2, 12-13-бб.].

Биздин көз карашыбызда, жарандык укуктардын өзгөчө объектисин бөлүп көрсөтүү менен, өзгөчө цивилистик категорияны орнотуу анын артынан өзгөчө укуктук режимди таануу учурунда гана акталган, анткени дал ушул укуктук режимде тигил же бул институттун мыйзамдуу курулушуна сыйдырылган, жарандык укуктардын объектисинин ошол же башка түрүн мыйзамдуу жөнгө салууда ошол практикалык мааниде чагылдырылат.

Жер участкаларын жарандык укуктардын объектиси катары кароо менен, жер участкаларын табияттын тартуулаган материалдык объектиси болуп саналат, анын укуктук режими буюмдук режимге баш ийет. Мындан тышкары, КРдин ЖКнын жер участкаларын буюм катары тааныйт. КРдин Жер кодексинин 24-беренесине ылайык, жер участкаларын кыймылсыз буюмга кирет, бул толугу менен жер участкаларын, жарандык укук көз карашынан алганда, өзгөчө түрдөгү буюм экендигин бир жактуу көрсөтөт.

Дал ушул жер участкаларын касиети, анын социалдык-экономикалык баалуулугу анын укуктук жөнгө салуучулук өзгөчөлүктөрүн шарттайт. Эгер буга чейин болгон мыйзамдуу жана доктриналык аныктоолорун жалпылаштыра турган болсок, анда төмөнкүдөй жер участкаларын жалпы белгилери жана касиеттерин атоого болмок:

1. Жер участкасы – баарынан мурда, жер бөлүгү, түнт чек арадагы белгиленген территория.

2. Жүгүртүү жөндөмдүүлүгү. Жүгүртүү жөндөмдүүлүгү көз карашынан алганда, бардык буюмдар эркин жана жүгүртүүдөгү, жүгүртүүдө чектелген жана жүгүртүүдөн чыгарылган деп бөлүнөт. Жер участкаларын алардын каалаган категориясына киргизиле алат.

3. Жердин сапаттык мүнөздөмөсү. Ар бир участок сапаттык мүнөзгө ээ, бирок бир учурларда алар (мисалы, чиринди катмар болгондо) маанилүү жана

юридикалык мааниге ээ болот (айыл чарба багытын-дагы жерлер жөнүндө сөз болгондо), башка учурларда – жок. «Сапат» түшүнүгү ар кандай участоктор үчүн ар кандайча болуп саналат (мисалы, участоктун баалуулугу анын ыңгайлуу туурасынан кеткен пландаштырылышында болушу мүмкүн, курулуш үчүн – жер алдында суунун жоктугу жана топурактын ишенимдүүлүгү ж.б.у.с.)

4. Башка объекттер менен өз ара байланыш. Жер – татаал, түзүмгө салынган чындык объектиси, ал бүтүм объектиси катары дагы татаал болуп саналат. Жерде токойлор, суу объектилери, курулуштар, имараттар, ошондой эле башка объектилер жайгаштырылышы мүмкүн.

5. Атайы идентификацияланган белгилер. Жарандык укуктун кайсынысы болбосун объектиси ага таандык түрдө бөлүнүшү керек. Башка объектилерден айырмаланып, жер участогу жеке белгиленген белгилерди орнотууну талап кылат. Жер участогунун жүгүртүүсү үчүн милдеттүү белги болуп, жер участогун кадастралык эсепке алуу кызмат кылат. КРдин Жер кодексинде жер-кадастралык документацияга кирүүчү маалыматтардын тизмеси аныкталган. Аларга кийинкилер кирет: Ээлик кылуучунун же пайдалануучунун аты; жер участогунун аянты; жер участогуна ээлик кылуунун же пайдалануунун түрү; максаттуу багытталышы; жер участогунун сервитуттары; жер участогунун бөлүнүүчүлүгү же бөлүнбөстүгү; жер участогунун коду жана номери; жер угодьелеринин курамы; жерлердин сапаттык мүнөздөмөсү; башка маалыматтар. Мындан тышкары, кыймылсыз мүлккө болгон укукту мамлекеттик каттоодон өткөрүү учурунда, жер участогуна идентификациялык код ыйгарылат. Жер участогунун идентификациясы бүтүмдүн объектиси катары ортодогу анын маанилүү белгилеринин бири болуп саналат.

6. Жер участогунун бөлүнүүчүлүгү \ бөлүнбөстүгү. КРдин Жер кодексинин 41-беренесинин 1-пунктуна ылайык, ал бөлүнүүчү жана бөлүнбөс боло алат. Мында бөлүнүүчү катары өзүнүн максаттуу багытталышынын өзгөрүүсүз жана өрткө каршы бузууларсыз, санитардык, экологиялык, шаар куруу жана башка милдеттүү ченемдер жана эрежелерсиз бөлүктөргө бөлүнүшү мүмкүн, алардын ар бири бөлүнгөндөн кийин өз алдынча жер участогун түзөт. КРдин Жер кодексинин 41-беренесинин 2-пунктуна ылайык, жер участогунун бөлүнбөөчүлүгү ага болгон укукту күбөлөндүрүүчү документте чагылдырылат.

7. Жер участогу кыймылсыз объект болуп саналат (п.1 ст.24 ГК КР КР ЖК 24-б. 1-п.). О.Ю. Скворцов эсептегендей, жер ага жер участогунун укуктук режими бөлүнгөн учурдан тарта кыймылсыз мүлк болуп саналат [10, 135-б.]. Автор, жер участогуна кадастралык номер ыйгарылганга чейин тийиштүү коомдук

түзүлүшкө таандык жердин кээ бир бөлүгү жөнүндө гана айтууга мүмкүн деп эсептейт. Аталгандар жер участокторуна кыймылсыз мүлк жөнүндө тийиштүү эрежелер жайылтылат дегенди, анын ичинде аны менен бүтүм түзүү жана кыймылсыздыкка укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндөгүлөрдү билдирет (п.1 ст. 25 ГК КР КР ЖК 25-бер. 1-п.).

Жогоруда көрсөтүлгөн жер участокторунун белгилери универсалдуу, ар бир участокко жалпы болуп саналат жана ага уникалдуулук эле эмес, жүгүртүү мүмкүнчүлүгүн дагы берет. Аны менен бирге, жер участокторуна башка белгилер дагы таандык: Максаттуу багытталышы, керектөөчүлүксүздүгү, алмашылбоочулук, атайы идентификациялык белгилерден улам жер участогун жекече-белгиленген буюмга, уникалдууга, Жер менен ажырагыстыкка киргизүүгө болот. Жалпысынан, жогоруда каралган жер участогунун бардык белгилерин мамилелерди укуктук жөнгө салуу жаатына жараша чектеп коюуга болот. Ушундайча, жарандык укук менен белгиленген жер участогунун белгилеринен болуп жүгүртүү жөндөмдүүлүгү, бөлүнүүчүлүгү, бөлүнбөстүгү, керектөөчүлүксүздүгү, жер участогун жекече-белгилүү бир буюмга, кыймылсыз мүлккө киргизүү. Жер участогунун маанилүү белгилеринен жана сапаттарынан болуп төмөнкүлөр эсептелет: Курчап турган чөйрө менен байланыштын ажырагыстыгы, анын уникалдуулугу, максаттуу багытталышы, сапаттык мүнөздөмөсү, жер участогунун аянты, башка объекттер менен өз ара байланыштыгы, алмаштырылбастыгы. Бирок, айтылып өткөндөй эле, жарандык укук жер участогунун жаратылыш объектиси жана жаратылыш ресурсу катары спецификасынын толуктугун эске албайт, жер участогунун укуктук режиминин өзгөчөлүктөрүн чагылдырбайт [7, 253-б.].

Жер участогу көптөгөн бүтүмдөрдүн объектиси болуп саналаарын көрдүк. Ага ылайык, жерге карата тигил же бул бүтүмдү жасоо жарандык-укуктук специфика менен шартталган жаңыларынын пайда болуусун (келишимдин түрүнө, укуктардын көлөмүнө жана милдеттенмелерге жараша) болжолдойт. Бүтүмдөрдү түзүүдө башка жакка милдеттенме сыяктуу эле, бүтүм түзүү учурунда болгон буюмдук мүнөздөгү бардык убаракерчиликтери менен берилет.

Ушундай түрдө, жер участогу кыймылсыз мүлктөр арасында мазмуну боюнча система түзүүчү, борбордук орунду ээлөө менен, жарандык укуктардын маанилүү объектилеринин бири болуп саналат. Цивилистикалык түшүнүүдө жер участогу жүгүртүүгө жөндөмдүү, бөлүнүүчү\бөлүнбөс, жекече аныкталган, бузулбаган, кыймылсыз мүлк катары аныкталууга тийиш. Ошондой эле, биздин оюбуз боюнча, кошумча укуктук белгилерди, ага уникалдуулугун, курчап турган табигый чөйрө менен ажырагыс байланыштыгын,

атайы идентификациялоочу белгилерди (жайгашуу ордун, чектерин, идентификациялык кодун), жалпы аянтын, максаттуу багытталышын, жер участкаторуна таандыгына жайылтуу мүмкүндүгүн жана жалпы укуктук режимдин өзүнчө объекттерин кошо көрсөтүү керек.

Литература:

1. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. - СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002.
2. Костина О.В. правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями: дисс. на соиск. ст. канд. юр. наук. - Самара, 2003.
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г. №45 <http://toktom.kg>.
4. Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2001 г. - №4.
5. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. - М.: Статут, 2004.
6. Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореферат дисс. канд.юрид.наук. - М., 2009.
7. Мурзабекова Ж.Т. Правовое регулирование оборота земельных участков. / Республиканский научно-теоретический журнал «Известия вузов Кыргызстана», №5. - Бишкек, 2011. - С. 243-245.
8. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для вузов. - М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА, 1999.
9. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками. - М.: Городец, 2006.
10. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве. // Правоведение. - №4. - 2002.

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