

*Слесарев В.В.*

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*В.В. Slesarev*

### LEGAL REGULATION OF LAND IN THE KYRGYZ REPUBLIC

УДК:338/46.16

*В данной статье рассматриваются правовое регулирование оборота земель в Кыргызской Республике.*

*This article discusses the legal regulation of land in the Kyrgyz Republic.*

Земельный кодекс Кыргызской Республики вслед за Конституцией Кыргызской Республики признал, что земля, как недвижимое имущество, является объектом гражданских правоотношений. В целях вовлечения земли в гражданский оборот и введения частной собственности на землю необходимо было создание рынков земли и закрепление в Земельном кодексе КР основных моментов регулирования этих рынков. При этом важно было учитывать наличие двух различных рынков земли: «первичного» и «вторичного».

Объективной причиной существования двух рынков земли заключается в том, что для того, чтобы земля стала объектом гражданских прав и могла свободно передаваться различными собственниками, возникла необходимость приватизации земли<sup>1</sup>. То есть предоставление государством прав на землю субъектам гражданских правоотношений (первичный рынок земли) для последующего осуществления ими, на основе приобретенных прав, действий на вторичном рынке земли. Важно отметить, что процесс предоставления прав на землю (кроме права собственности) происходил и до принятия Земельного кодекса КР от 2 июня 1999 года № 45 (далее ЗК КР). Многие права пользования после введения Земельного кодекса КР автоматически трансформировались в право собственности, тем самым, создав базу для развития вторичного рынка земли. В то же время необходимо отметить, что значительная часть земель находится в государственной собственности, и эти земли являются потенциальными объектами предоставления прав на них, т.е. служат основой развития первичного рынка земли.

Земельный кодекс Кыргызской Республики не вводит понятия «первичный земельный рынок», понятие же «вторичного рынка земли» дано в п.1 ст.1 Земельного кодекса КР:

«вторичный рынок земли – сделки, совершаемые с правом на земельный участок, предоставленным уполномоченным органом». Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что, применяемые в Земельном кодексе КР понятия «передача прав» и «предоставление прав» отражают тот массив сделок с землей, которые создают первичный и вторичный рынки. Основное отличие сделок, образующих первичный и вторичный рынки,

возможно, провести по субъекту, предоставляющего (передающего) права на землю.

Особенности приобретения собственности на землю зависят от того, находятся ли земля в собственности государства, местного сообщества, гражданина или юридического лица.

Согласно ст. 22 Земельного кодекса КР основаниями возникновения права частной собственности на землю являются:

- 1) предоставление права частной собственности на земельный участок;
- 2) передача права частной собственности на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;
- 3) переход права частной собственности на земельный участок в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридических лиц);
- 4) иные основания, предусмотренные законодательством.

Предоставление права на земельный участок органами местного самоуправления и местных государственных администраций является одним из оснований возникновения права на земельный участок, указанных в ст. 22 Земельного кодекса КР.

Предоставление земель рассматривается в науке земельного права по-разному: как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель; как институт земельного права; как основание возникновения субъективных прав и обязанностей на земельные участки; как одно из проявлений права распоряжения землей, принадлежащего собственнику государственных и муниципальных земель<sup>2</sup>.

Совокупность норм земельного права, определяющая основания, условия и порядок предоставления земельных участков, образует самостоятельный правовой институт земельного права, имеющий своей целью обеспечить наиболее разумное распределение и перераспределение земель в интересах их наиболее целесообразного и рационального использования. Отношения по предоставлению земель выступают в определенной мере как самостоятельная часть земельных отношений с присущими им участниками, предметом и последствиями<sup>3</sup>.

Предоставление земель как основание возникновения субъективного права на земельный участок

<sup>2</sup> Дедова Н.А. Предоставление земель; изъятие земель: правовое регулирование в условиях экономической реформы. Дисс. на соис. учен.степ. кан. юрид. наук. М., 1995. С.13.

<sup>3</sup> Петров В.В. Земельное право России. М., 1998.С.76.

<sup>1</sup> Ерофеев Б.В. Земельное право М., 1998. С. 230.

представляет собой не отдельный юридический факт, а совокупность юридических фактов, т.е. юридический состав, состоящий из совокупности действий, взаимосвязанных между собой, каждое из которых является юридическим фактом и одновременно отдельной стадией процесса предоставления земельного участка<sup>4</sup>.

Предоставление как одно из проявлений права распоряжения землей, принадлежащего собственнику государственных и муниципальных земель, проявляется в том, что предоставление земельных участков в собственность может осуществлять только органы местного самоуправления и местные государственные администрации из земель, соответственно, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Граждане и юридические лица в отношениях предоставления земельных участков могут выступать только на стороне получающих право собственности земельным участком, а не на стороне предоставляющих.

По земельному законодательству органы местного самоуправления и местные государственные администрации имеет полное право распоряжаться земельными участками, находящимися в их границах (ст. 4 ЗК КР), с ограничениями установленными законодательством.

Второе основание возникновения права частной собственности на земельный участок это передача права частной собственности на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок.

Второе основание возникновения прав частной собственности на земельный участок отличается от первой, т.е. предоставления права частной собственности на земельный участок тем, что в данном случае право частной собственности на земельный участок у граждан и юридических лиц возникает на основе земель, уже находящихся в частной собственности.

По данному основанию право частной собственности на земельный участок у граждан и юридических лиц возникает на основе заключения ими гражданско-правовых сделок (купля-продажа, мена, дарение).

Земельные участки, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц, полностью или в части могут продаваться и покупаться без какого-либо разрешения государственных органов по договору между продавцом и покупателем (п. 1 ст. 35 ЗК КР).

Заключение договора по передаче права частной собственности на земельный участок регулируется нормами гражданского законодательства, с учетом требований установленных земельным законодательством. Например, при заключении договора купли-продажи земельного участка собственник земельного участка должен заключить его только с тем лицом, которое соответствует

требованиям, установленным в ст. 17 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2001 г. № 4. Вышеуказанным законом установлены много других требований для заключения договоров по передаче земель сельскохозяйственного назначения.

Третье основание возникновения частной собственности на земельный участок – это переход права частной собственности на земельный участок в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридических лиц) (ст.ст. 37-40 ЗК КР).

Рассмотрим некоторые особенности заключения договора купли-продажи земель в Кыргызстане. На данный момент в Кыргызстане уже имеется определенная практика, касающаяся купли-продажи земель.

Купля-продажа земельного участка является новым институтом в гражданском и земельном праве Кыргызстана. Лишь введение права частной собственности на землю позволило создать и в дальнейшем развивать качественно новый рынок земли. Очевидно, что институт купли-продажи земли еще нуждается в глубоком изучении и соответствующем правовом регулировании.

К продаже земли применяются общие правила купли-продажи, предусмотренные главой 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

В договоре купли-продажи земельного участка необходимо указать его местоположение, целевое назначение, цели дальнейшего использования, кадастровый номер земельного участка, объекты недвижимости, размещенные на нем, права третьих лиц, обязательства сторон, а также общую площадь и нормативную цену земельного участка.

При совершении купли-продажи участка продавец или покупатель не могут изменить его целевое назначение и режим использования земли. Предметом договора купли-продажи не могут быть земли, изъятые из оборота или ограниченные в обороте (земли, предоставленные для нужд обороны, общего пользования в населенных пунктах, воинских и гражданских захоронений и другие). При наличии тех или иных споров по земельному участку (споры о границах земельного участка, о принадлежности тому или иному лицу и т.д.), нахождении участка под арестом (запрещением) совершение сделки по его купле-продаже также невозможно. Купля-продажа земельного участка, обремененного залогом, возможна при получении согласия на то залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Договор продажи земельного участка совершается в письменной форме.

В соответствии со ст.9 Земельного кодекса КР, договор купли-продажи земельного участка не требует обязательного нотариального удостоверения и подлежит лишь обязательной государственной регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество.

Таким образом, понятие договора купли-

<sup>4</sup> Жариков Ю.Г. Земельное право. М., 1995. С.132.

продажи земель населенных пунктов можно сформулировать следующим образом:

Договор купли-продажи земель это письменное соглашение сторон, акт, в котором выражено их взаимное согласие о передаче права собственности на земли одной стороны другой, отражающий все необходимые и существенные условия.

Рассмотрим основные признаки договора купли-продажи земельного участка.

Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в законную силу не связывается с передачей земельного участка покупателю. Собственно передача земельного участка покупателю представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора купли-продажи со стороны продавца.

Договор купли-продажи земельного участка я-

вляется возмездным, поскольку продавец за исполнение своих обязанностей по передаче земельного участка покупателю должен получить от последнего встречное предоставление в виде оплаты полученного товара.

Договор купли-продажи земельного участка является двусторонним. Поскольку каждая из сторон этого договора (продавец и покупатель) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать. Более того, в договоре купли-продажи земельного участка имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность продавца передать покупателю земельного участка и обязанность покупателя уплатить покупную цену, - которые взаимно обуславливают друг друга и являются в принципе экономически эквивалентными.

**Рецензент: д.ю.н., профессор Арабаев Ч.И.**