

Узюров М.О.

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

М.О. Uzyurov

SOME ASPECTS OF THE PROVISION OF LAND FOR INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

УДК: 347.245:332.832

Статья посвящена вопросам предоставления земельных участков для индивидуального строительства. Автор раскрывает основания возникновения права на земельные участки и их особенности в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, в целом проводит анализ законодательства в обозначенной сфере.

Макаала жеке турак жай куруу үчүн жер тилкелерин берүү маселелрине арналган. Автор жер тилкелерине болгон укуктун пайда болушунун негизин жана алардын Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык келишинин өзгөчөлүктөрүн ачып берет, жалпысынан бул тармактагы мыйзам чыгарууга анализ жүргүзөт.

The article deals with the issue of the ground area for individual construction. The author reveals the base of a right to the ground area and its features in accordance with the legislation of the Kyrgyz Republic and analyzes the legislation in this area.

Земля – невозполнимый и бесценный природный ресурс, от которого во многом зависит жизнь и благополучие всего человечества. В то же время это объект имущественных прав, подлежащий гражданскому обороту.

Потребление природных ресурсов всегда сопряжено с публичными и частными интересами. Решение государственных задач должно согласовываться с общественными интересами населения, а также с частными правами граждан и юридических лиц, реализуемыми при застройке земельных участков.

Публичные интересы состоят в защите прав граждан на благоприятную окружающую среду и выполнение государственных задач (1).

В основе возникновения отношений, связанных с управлением публичной собственностью, лежат отношения двух видов. Это, во-первых, административные отношения, связанные с распределением компетенции органов государства и местного самоуправления представлять публичного собственника в гражданском обороте. Во-вторых, это имущественные отношения собственности с участием государства. В рамках этих двух групп происходит закрепление собственности за публично-правовым образованием и наделение соответствующих органов полномочиями по управлению этой собственностью. Впоследствии эти полномочия реализуются в рамках гражданско-правовых отношений, непосредственно связанных с организацией управления публичным имуществом при помощи гражданско-правовых средств. Данные отношения возникают между публично-правовым образованием как собственником и

субъектом, управляющим в его интересах публичной собственностью (2). Восприятие управления собственностью публично-правовых образований как чисто административно-правового института постепенно сменяется на признание в нем гражданско-правовых отношений (3).

По мнению В.П. Грибанова, существует три формы полномочий властных субъектов: а) нормативная деятельность, через которую определяется юридическое положение имущества; б) административная деятельность, выражающаяся в актах управления о закреплении имущества, перераспределении его и т.п.; в) осуществление права собственности через распределительные функции гражданско-правового характера.

Кроме того, целью деятельности любого общества является производство материальных и нематериальных благ для удовлетворения потребностей членов этого общества, что невозможно без строительства. Особая роль строительной отрасли при этом заключается в том, что она участвует в создании и модернизации производственных и непроизводственных основных фондов для всех отраслей национальной экономики. Именно строительство направлено на удовлетворение потребности человека в жилье, как одной из первоочередных и наиглавнейших потребностей человека

В соответствии с Конституцией Кыргызской Республики граждане республики имеют право на индивидуальное жилище.

Это право обеспечивается содействием со стороны государства развитию индивидуального жилищного строительства, охраной существующего индивидуального жилищного фонда, справедливым распределением земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов.

На сегодняшний день индивидуальное жилищное строительство являются одними из самых распространенных видов использования земель в нашей стране. Развитие рыночных отношений, несомненно повлияло на то, что в последние 5 лет резко увеличилась потребность в индивидуальном жилищном строительстве, которое неразрывно связано с демографическим ростом населения. Немаловажным фактором является и урбанизация городов, внутренняя миграция создает потребности в строительстве индивидуальных жилых домов. Рост благосостояния определенных групп населения, привели к существенному увеличению площади земель застроенных объектами индивидуального жилищного строительства, что несомненно связано

с ростом потребностей населения в улучшении своих жилищных условий.

Проведение и организация работ по предоставлению земельных участков осуществляются комиссией, создаваемой соответствующим уполномоченным органом, в компетенцию которого входит предоставление земельного участка под вышеуказанные цели.

Государственных органы и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции издают соответствующие акты которые являются властными актами, порождающими правовые отношения. Данные акты представляют собой форму осуществления этими органами функций по распоряжению землей. Посредством этих актов происходит распределение и перераспределение земельных участков.

В законодательстве отсутствует определение термина «предоставление». Так, по мнению В.В. Шарапова, земельный участок считается предоставленным «с момента вступления в силу соответствующего решения государственных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления»(4).

Рассмотрим более подробно основания возникновения прав на земельные участки в случае их предоставления для строительства различным субъектам права.

Согласно статье 22 Земельного кодекса КР право на земельный участок возникает при предоставлении права на земельный участок в порядке, установленном Земельным кодексом, при передаче права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок, при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства, а также при иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Предоставление земельного участка в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам производится уполномоченным государственным органом на безвозмездной или возмездной основе.

Земельные участки предоставляются в бессрочное (без указания срока) пользование государственным и муниципальным землепользователям, имущество за которыми закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Иным физическим и юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность или в срочное (временное) пользование.

При предоставлении земельного участка в собственность или пользование уполномоченным органом документами, удостоверяющими право на земельный участок, являются при частной собственности на земельный участок и бессрочном (без указания срока) пользовании земельным участком им - государственный акт о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком, при срочном (временном) землеполь-

зовании - удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды, при предоставлении земельной доли - свидетельство о праве частной собственности на земельный участок.

Касательно передачи права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок, земля является не только природным объектом и ресурсом, но и объектом собственности и иных вещных прав, а следовательно, объектом гражданских прав (ст. 23, 24, 180 Гражданского кодекса Кыргызской Республики. В связи с этим права на земельные участки могут возникать и по основаниям, предусмотренным для возникновения гражданских правоотношений, содержащихся в гражданском законодательстве.

Можно выделить следующие основания возникновения прав на земельные участки в соответствии со ст. 7 Гражданского кодекса КР: сделки, предусмотренные законом; акты государственных органов или органов местного самоуправления, наделенные полномочиями предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; судебные решения.

Применительно к сфере земельных отношений можно говорить только о таких гражданско-правовых основаниях, как договоры и сделки, прямо предусмотренные законом. Это вытекает из положения п. 4 ст. 23 Гражданского кодекса КР, которое допускает совершение сделок с землей и природными ресурсами только в той мере, в которой оборот этих объектов допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Переход земельного участка в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация) осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

Относительно же момента вступления право на недвижимое имущество и сделок с ним вступает в юридическую силу после регистрации соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов(5).

Законодательство в полной мере регулирует вопросы связанные с предоставлением земель для индивидуального строительства. Это прежде всего связано с тем, что одним из основных направлений развития экономики страны является развитие жилищного строительства, выполняющее социальную политику государства по обеспечению доступного жилья. Необходимо констатировать, что у государства отсутствует комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения. В целом государство должно обеспечивать строительство индивидуальных жилых домов. Отсутствие Государственной программы развития жилищного строительства в республике в скором времени может привести к негативным последствиям.

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Кыргызской Республики принята референдумом (всенародным голосованием) 27 июня 2010 года.

2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996г №15

3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999г №45

Литература:

(1) Гордиенко И.А. дисс. на соискание учен. степени, к.ю.н. «Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства». С.4 Москва 2010 .

(2) Харламов А.С. Роль гражданского права и регулировании отношений управления имуществом публичного собственника // Право и политика, 2007, № 10. СПС Консультант Плюс

(3) Грось Л.А., Ким В.Д., Проблемы правовую регулирования управления публичной собственностью (анализ правовых актов Российской Федерации и Хабаровского края) // Справочно-правовая система

(4) Гордиенко И.А. дисс. на соискание учен. степени, к.ю.н. «Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства». С.24. Москва 2010 .

(5) Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22.12.1998 г.

Рецензент: к.ю.н. Рысмендеев Б.Ж.