

Айтмаматова У.А.

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖЕРГЕ БОЛГОН МЕНЧИК УКУГУНУН СУБЪЕКТТЕРИ ЖАНА ОБЪЕКТТЕРИ

Айтмаматова У.А.

СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

U.A. Aitmatova

SUBJECTS AND OBJECTS OF OWNERSHIP OF LAND IN THE KYRGYZ REPUBLIC

УДК: 347.1(575.2) (04)

Макалада Кыргыз Республикасында жерге болгон менчиктик укуктун субъекттерин жана объекттерин аныктоодогу кээ бир аспекти (багыттар) анализденет (талданат). Бардык жерлер менчиктин түрүнө (формасына) карабастан жана максаттуу пайдаланышына ылайык категорияларга бөлүнөт. Жеке менчикке берилбеген бардык жерлер мамлекетке таандык. Кыргыз Республикасынын Жер жана Граждандык кодекстеринин нормалары анализге (талдоого) алынган.

Негизги сөздөр: максаттуу пайдалануу, менчиктин түрү, жерлердин категориялары, мамлекет, жеке менчик, доо кылууга (доолоого) болгон укук.

В статье анализируются некоторые аспекты в определении субъектов и объектов права собственности на землю в Кыргызской Республике. В соответствии с целевым назначением и независимо от форм собственности все земли подразделяются на категории. Государству принадлежат все земли, не переданные в частную собственность. Подвергнуты анализу нормы Земельного и Гражданского кодексов Кыргызской Республики.

Ключевые слова: целевое назначение, формы собственности, категории земель, государство, частная собственность, право на предъявление иска.

The article analyzes some of the aspects in determining the subjects and objects of land ownership in the Kyrgyz Republic. In accordance with the purpose and regardless of all forms of land ownership the land is divided into categories. The state owns all the land that is not transferred to private ownership. The norms of the Land and Civil Codes of the Kyrgyz Republic have been analyzed.

Key words: purpose, ownership, land category, state, private property, the right to sue.

В соответствии с целевым назначением и независимо от форм собственности все земли в Кыргызской Республике подразделяются на категории. Государству принадлежат все земли, не переданные в частную собственность [1]. Отметим, что земля всегда имеет своего собственника, и не существует бесхозяйственной земли.

Действующее законодательство Кыргызской Республики не допускает использования без разрешений свободных, не занятых никем земель. Они являются государственной собственностью.

Земельный фонд, согласно действующего Земельного кодекса (ЗК КР) подразделяется на:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа (ПГТ) и сельских населенных пунктов),

- садоводческих товариществ и дачного строительства;

- земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

- земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса [3].

Важно отметить, что главный критерий такого деления государственного земельного фонда - основное целевое назначение земель. Перевод земель из одной категории в другую производится в случаях изменения основного целевого назначения этих земель. Отнесение земель к указанным категориям и перевод их из одной категории в другую производится органами, принимающими решения о предоставлении этих земель. Если же земельные участки не предоставляются в пользование, пожизненное наследуемое владение, в собственность, - такое право предоставляется органам, утверждающим проекты землеустройства или принимающим решения об образовании объектов природоохранного, оздоровительного, историко-культурного и другого назначения, если иной порядок не предусмотрен законодательством Кыргызской Республики [3].

Содержание права собственности *на землю* в объективном смысле как института земельного права составляет содержание норм права, регулирующих экономические отношения земельной собственности. Нормы этого института содержатся в Конституции Кыргызской Республики, Земельном кодексе, ГК и целом ряде законов и подзаконных актов.

Содержание права собственности в субъективном смысле образуют принадлежащие конкретному собственнику правомочия. Так, в ГК КР установлено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Каждое из данных правомочий входит необходимым элементом в право собственности.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законо-

дательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом [2].

Содержание права собственности, в том числе и земельной, как субъективного права, традиционно связано с наличием у ее обладателя правомочий владения, пользования и распоряжения землей. Так, земельное законодательство Кыргызской Республики устанавливает ряд предписаний, касающихся реализации данных правомочий.

Право собственности представляет собой независимое от других право лица владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Каждое из данных правомочий имеет свою специфику применительно к земельной собственности.

Правомочие владения означает возможность собственника реально обладать землей, считать ее своей, регистрировать ее и управлять ею, вести учет земель, обеспечивать их сохранность и представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над имуществом. Собственник регистрирует земельный участок за собой, учитывает его в составе своего имущества, ведет освоение, отграничивает от соседних участков путем установления ограничительных знаков, может потребовать возврата земли из чужого незаконного владения, например, в случае самовольного захвата, может с помощью соответствующих служб воплотить проект землеустройства, закрепить границы земельного участка на местности, произвести зонирование территории [4, с. 342].

Правомочие владения у собственника основано на законе, ему принадлежит высший уровень прав по землевладению. Другие лица могут владеть землей в рамках прав, предоставленных им собственником, и на основе иных титулов: пользователя, арендатора и т.п.

Также важно отметить, что одновременно следует учитывать, что собственник земельного участка, владея им, обязан не нарушать права других собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли.

Правомочие пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлечения из имущества его полезных свойств в процессе личного или хозяйственного потребления имущества, предполагает вынесение предмета из круга возможных притязаний других лиц ради его использования в каких-то (необязательно определенных) целях в будущем времени. Подчеркнем, что право пользования - это и право, и обязанность собственника.

Можно полагать, что правомочие пользования как субъективное право предполагает совершение

собственником земли возможных действий по пользованию ею в пределах, установленных законодательством. Пользование и владение землей тесно взаимосвязаны. Так, согласно нормы Земельного кодекса КР, владение землей подразумевает возможность пользоваться ею, а также с учетом имеющихся правил использовать ресурсы, находящиеся на ее поверхности и под землей и извлекать для себя пользу, выгоду, какой-либо доход. Собственник земли вправе осуществлять на ней самостоятельную хозяйственную деятельность, использовать не только верхний плодородный слой земли, но и имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли [3].

Согласно нормы ГК КР, застройка земельного участка должна производиться с соблюдением градостроительных, строительных и иных норм и правил, а также требований земельного законодательства. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке [2].

Собственник земельного участка не вправе самостоятельно изменить целевое назначение земли. Он не вправе перейти, например, с промышленного на сельскохозяйственное землепользование. Это касается, в первую очередь, земель, предоставленных в собственность граждан Кыргызской Республики.

Право пользования земельным участком может быть реализовано по-разному. Так, собственник может использовать только природные свойства земли, выращивая, например, разнообразные сельскохозяйственные культуры, производя посадки и посева. Но собственник может использовать участок для строительства жилого дома, других хозяйственных построек и сооружений, соблюдая установленные правила и нормы.

Осуществляя свои правомочия по использованию земли, собственник не может при этом нарушать права и защищаемые законом интересы других лиц [4, с. 346].

При характеристике правомочия пользования следует учитывать, что собственник на землю не является собственником минеральных ресурсов под землей. Его право собственности на землю не распространяется ниже определенного уровня под поверхностью земли. Собственнику земли не предоставлено право контролировать пространство над землей выше определенного уровня.

Право собственности бессрочно. Право собственности на землю представляет собой наиболее широкое по содержанию право. Оно дает возможность его обладателю - собственнику свободно и самостоятельно осуществлять свои полномочия. Собственник земли наделен рядом исключительных распорядительных действий. Право распоряжения

включает всевозможные действия по определению юридической судьбы земли.

Так, распоряжение землей может выражаться в двух основных формах:

- вещественной;
- и правовой.

Правовая форма состоит в праве собственника продать, обменять, заложить земельный участок, передать его по наследству, совершить в отношении земли другие распорядительные действия. Например, передать земельные участки в собственность Кыргызской Республики, отказаться от части участка, разделить его до установленных законом норм предоставления, образовать путем объединения общую совместную или долевую собственность, произвести отчуждение земельных участков (частей земельных участков), сдать их в залог, в аренду. Вместе с тем круг распорядительных действий собственника ограничен земельным законодательством.

Не меньшее значение имеет и вещественная форма распоряжения землей. В нее включается право собственника необратимо изменить назначение земли. Такое изменение происходит при перепланировке ландшафтов, застройке земельного участка, затоплении земель при строительстве водохранилищ, переводе земель из одной категории в другую в случаях изменения целевого назначения земель.

Таким образом, субъективное право земельной собственности состоит в комплексе правомочий собственников по владению, пользованию и распоряжению землей, осуществляемых собственниками самостоятельно, своей властью, подчиняясь только требованиям законодательства.

Право земельной собственности следует отличать от других правомочий на землю. Право собственности - самое обширное по содержанию право. Оно предполагает наличие у собственника таких правомочий, которых лишены другие пользователи земли.

Собственник земли при осуществлении своих прав независим от кого бы то ни было. Он должен подчиняться только требованиям закона, совершая в отношении земли разнообразные действия.

Только собственник владеет землей на титуле собственности, все же другие лица - на основании иных прав.

Права собственника земли установлены законом. Собственность на землю может быть прекращена только в особом порядке и на условиях, установленных законом.

Только собственник земли вправе распорядиться ею в полном объеме. Он самостоятельно выбирает и способ распоряжения, права же всех иных владельцев и пользователей земли зависят от пожеланий и власти ее собственника.

Собственник вправе требовать прекращения вмешательства в его деятельность от любых других лиц, устранения любых препятствий, лишающих его возможности осуществлять право собственности [4, с. 361].

Таким образом, следует сделать вывод о том, что право собственности на землю может быть реализовано собственником в полном объеме. Оно подлежит защите как субъективное право от вмешательства в дела собственника. Право собственности как важнейшее вещное право и вещное правоотношение имеет свои особенности. Оно отличается не только от обязательственных прав и правоотношений, но и от иных вещных правоотношений и вещных прав (права пожизненного наследуемого владения землей граждан, права постоянного или временного пользования землей, земельных сервитутов).

Как известно, из курса теории гражданского права в Кыргызстане, правоотношение земельной собственности как вещное правоотношение носит бессрочный характер. Субъекту, владеющему землей на праве собственности, принадлежит право на предъявление виндикационного и негаторного иска.

Литература:

1. Конституция Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: принята референдумом (всенарод. Голосованием) 27 июня 2010. // Информационно-правовая система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.
2. Гражданский кодекс [Электронный ресурс]: Закон Кыргызской Республики от 8 мая 1996 г. № 15 (в ред. Законов Кыргызской Республики от 16 декабря 2016 года №208) // Информационно-правовая система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.
3. Земельный кодекс [Электронный ресурс]: закон Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года N45(в ред. Законов Кырг. Респ. от 30 июля 2016 года N156, 18 марта 2017 г., N48, 1 июня 2017 г., N95) Информационно-правовая система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.
4. Колбасин Д.А. Гражданское право [Текст]: Учебное пособие, общая часть / Д.А. Колбасин. - Минск: ФУАинформ, 2009. - 536 с.

Рецензент: к.ю.н., и.о. доцент Мазитов Р.Я.