

Колесниченко С.Г., Назаралиева А.Б.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕР ТИЛКЕСИНЕ УКУКТУ ЫКТЫЯРДУУ
ТОКТУТУУНУН КЭЭ БИР АСПЕКТТЕРИ ЖӨНҮНДӨ**

Колесниченко С.Г., Назаралиева А.Б.

**О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ ДОБРОВОЛЬНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ
ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

S.G. Kolesnichenko, A.B. Nazaralieva

**ABOUT SOME ISSUES OF VOLUNTARY TERMINATION OF EARTH
RIGHTS IN THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК: 349.41 (575.2)

Макалада жер тилкесине болгон укуктан ыктыярдуу баш тарткан негиздер каралган. Жер мамилелерин жүзөгө ашырууда пайда болуучу жарандык-укуктук маселелер боюнча өнүктүрүүнүн маанилүү экендигин эске алып, азыр актуалдуу болуп саналат. Жер тилкесине укук башка жакка ээликтен ажыратылгандын ар түрдүү аспектилерин анализ кылынган. Жер тилкесинин менчик ээси же жерди пайдалануучу жер тилкесине болгон укугунан ыктыярдуу баш тарткандын кээ бир суроолору каралган.

Негизги сөздөр: *жер тилкесине укук, менчик укугу, менчик укукту токтотуу, менчик укукту ыктыярдуу токтотуу, менчик укуктан ээликтен ажыратылган, жер тилкесине менчик укукту мамлекеттик каттосу, келишимдер.*

Статья посвящена основаниям добровольного отчуждения прав на земельный участок. Учитывая важность развития гражданского законодательства, вопросы, возникающие при осуществлении земельных правоотношений, в настоящее время являются актуальными. Проанализированы различные аспекты отчуждения права на земельный участок другому лицу. Также рассмотрены положения законодательства, касающиеся добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок.

Ключевые слова: *право на земельный участок, право собственности, прекращение права собственности, добровольное прекращение права собственности, утрата права собственности, государственная регистрация права собственности на землю, сделки.*

The article is devoted to the grounds for voluntary alienation of rights to a land plot. Considering the importance of the development of civil legislation, the issues arising in the implementation of land legal relations are currently relevant. Various aspects of the alienation of the right to a land plot to another person have been analyzed. Also considered are the provisions of the law concerning the voluntary refusal of the owner or land user from the right to a land plot.

Key words: *the right to a land plot, the right to property, title to land, the termination of the right of ownership, the voluntary termination of the right to property, the loss of ownership, the state registration of ownership to a land plot, deals.*

Прекращение права на земельный участок – это совокупность юридических и фактических действий, а также событий, совершаемых праволадельцем, с которыми действующее законодательство связывает лишение права данного лица на земельный участок, в

результате чего указанное право либо в целом перестает существовать, либо возникает у другого субъекта земельных правоотношений.

Согласно статье 62 Земельного кодекса Кыргызской Республики (далее – ЗК КР) право на земельный участок прекращается в строго определенных случаях, в том числе в случае отчуждения права на земельный участок другому лицу, а также в случае добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок [1]. Отличительной особенностью указанных оснований является то, что отчуждение прав происходит в добровольном порядке и по решению самого собственника или землепользователя.

Земля в качестве включенной в гражданский оборот недвижимости является предметом заключаемых сделок, которые, в свою очередь, имеют смешанный правовой режим, так как данные сделки регулируются как нормами гражданского, так и нормами земельного права.

Добровольное отчуждение прав на земельный участок – это распространенное явление практически в любом государстве. Подобный вид прекращения прав на землю имеет место быть в огромном количестве юридических сделок [2]. Зачастую добровольное отчуждение со стороны собственника происходит в таких ситуациях, когда по какому-либо соглашению или договоренности он обязуется передать конкретный земельный участок в пользование или владение другому лицу. В такой ситуации прекращение прав с его стороны обязательно, ведь без данного мероприятия новый владелец земли не сможет зарегистрировать право собственности на себя. Под отчуждением собственником принадлежащего ему определенного имущества третьим лицам понимаются разнообразные сделки, направленные на прекращение права собственности одного лица и, в свою очередь, приобретение данного права другим лицом. Прежде всего, это купля-продажа во всех указанных разновидностях, дарение, аренда с дальнейшим выкупом, мена и другие сделки. Сделки купли-продажи (глава 23 § 1 Гражданского кодекса КР (далее – ГК КР)) и мены (глава 24 ГК КР) являются возмездными и требуют встречного предоставления в виде цены (при купле - продаже) или другого товара (при мене).

Договор дарения (глава 25 ГК КР) является безвозмездным договором. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением (глава 26 ГК КР) предусматривает взамен передачи в собственность земельного участка обязательство другой стороны периодически выплачивать получателю ренты определенную в договоре денежную сумму или предоставлять средства на содержание в иной форме [3]. Таким образом, можно заключить, что как справедливо заметил Е.А. Суханов, «порядок прекращения права собственности у отчуждателя (и возникновение его у приобретателя) регулируется главным образом нормами о сделках и договорах» [4,5].

Исходя из вышеуказанного, добровольное отчуждение можно выделить двух видов: прекращение прав собственности на земельный участок в пользу других лиц; прекращение прав собственности на земельный участок путем отказа собственником от принадлежащих ему прав, при этом не в пользу других лиц.

Добровольным прекращение права на земельный участок является тогда, когда собственник или землепользователь своим волеизъявлением инициирует прекращение его права на землю, при этом на принятие решения правообладателем земли не должны влиять внешние факторы и причины [6].

При этом необходимо отметить, что в настоящее время при реализации указанной нормы возникает множество вопросов. К примеру, не совсем ясно, каким образом должна реализовываться указанная норма на практике, так как законодателем не указано, какие юридические действия должны совершаться при подобном отказе от права, то есть нет четкого понимания юридического порядка отказа от земельного участка.

Вместе с тем, принимая во внимание то, что существует несколько разновидностей прав на земельные участки: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право ограниченного владения и пользования земельным участком, не представляется ясным, каким образом должен происходить отказ от права на аренду, сервитут и др. Представляется, что данный вопрос регулируется нормами ГК КР, а именно статьями 411-414, где раскрывается свобода волеизъявления сторон в вопросах заключения и расторжения договоров.

Отдельно необходимо отметить существование норм об отчуждении именно права собственности на земельный участок. Право собственности является не только обширным, но и, что немаловажно, в наибольшей степени устойчивым вещным правом, составляя результат естественного имущественного оборота. Отдельно можно обозначить, что основания прекращения права подлежат по сути доскональной и точной регламентации, а также четкому регулированию, для того чтобы сохранить и поддержать «стабильность» и «постоянство» права собственности согласно вышеназванному принципу. Основания прекращения права собственности – это юридические

факты, с которыми непосредственно связана утрата отдельным субъектом права собственности на определенное имущество.

Так, согласно статье 280 ГК КР право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и утрате права собственности на имущество, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласно указанной норме можно выделить следующие группы оснований прекращения права собственности:

- добровольное прекращение (отчуждение имущества, отказ от права собственности);
- утрата права собственности по объективным причинам (примеры: гибель или потеря вещи).

В частности, земельное законодательство Кыргызской Республики не предусматривает таких оснований прекращения права как уничтожение или гибель земельного участка, ввиду того, что подобная ситуация представляется на практике маловероятной.

Физическое или юридическое лицо обладает правом отказа от принадлежащего ему имущества, при этом ему необходимо объявить об этом публично либо совершить другие действия, которые будут однозначно свидетельствовать об его отстранении от правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом без какого-либо намерения оставить и сохранить права на это имущество. Необходимо отметить, что данный отказ непосредственно не влечёт прекращения прав, а также, что немаловажно, не влечёт прекращения обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до момента приобретения другим лицом права собственности на данное имущество.

Можно задаться вопросом: а для чего, собственно, наделять собственника участка правом на добровольный отказ? Ведь предполагается, что в век развивающихся экономических отношений такие случаи встречаются нечасто. Необходимо подчеркнуть, что дореволюционное российское гражданское право обладало подобным институтом, при этом имущество переходило государству. Д.И. Мейер указывал, что отречение является способом чистого прекращения права собственности, «то есть такого прекращения, которому не соответствует приобретение права со стороны другого лица» [7].

Однако такие ситуации на практике встречаются, к примеру, при невозможности ухода и содержания за отдельно взятым земельным участком. В качестве примера приведем ситуацию, когда собственник земельного участка выехал за границу на постоянное место жительства и проживает там в течение многих лет. В течение данного времени земельный участок, принадлежащий на праве собственности указанному гражданину, может находиться в запущенном состоянии, соответственно, уход за ним не осуществляется. В этом случае ему проще заранее

позаботиться о продаже или, в случае, если покупателя найти проблематично – отказе от земли во избежание начисления платежей по земельному налогу и обязательных сборов, и, как следствие, образования задолженности. В дополнение ко всему существует опасность возникновения состава земельного правонарушения в случае неиспользования земельного участка в течение продолжительного времени.

При этом в существующих нормах законодательства нет четкого указания на сам механизм отказа от права на земельный участок. Представляется, что отказ не должен совершаться путем фактических действий, как в случае с движимыми вещами; основанием отказа от права на земельный участок будет только подача в соответствующие органы заявления установленной формы. Из смысла самого права на отказ можно предполагать, что возможность отказа от прав путем совершения фактических действий не допускается, так как права на земельный участок удостоверяются в предусмотренных земельным законодательством документах, выданных уполномоченными государственными органами. Считаем, что для оформления отказа от права на земельный участок необходимо подготовить заявление в соответствующие уполномоченные органы вместе с приложением пакета правоустанавливающих документов. После внесения изменений в государственный земельный кадастр земля переходит в собственность государства или местного муниципалитета согласно пункту 1 статьи 64 ЗК КР.

Необходимо также обозначить, что до приобретения другим лицом права собственности на объект, от которого отказался его предыдущий владелец, права и обязанности у первоначального собственника данного объекта не прекращаются, исходя из чего, первоначальный собственник несёт всё бремя содержания имущества, к примеру, первоначальный собственник будет продолжать платить установленный земельный налог и нести иные расходы.

Не урегулирован также вопрос о том, каким является порядок отказа от права постоянного (бессрочного) пользования. Указанная выше статья Земельного кодекса определяет лишь само основание, при этом не указывая и не раскрывая сами процессуальные моменты.

При этом законодательно не решен вопрос об исполнении обязанностей собственником при отказе от участка.

Также может возникнуть вопрос – имеет ли право государственный или муниципальный орган отказать в удовлетворении заявления об отказе от права на земельный участок? Представляется, что да. И

такими основаниями могут быть, в частности, следующие обстоятельства:

- неуплата землепользователем (собственником) установленного земельного налога;
- неисполнение землепользователем (собственником) обязанности по приведению земельного участка в пригодное для использования состояния при различных видах порчи, самовольной застройки и т.д.;
- неисполнения землепользователем (собственником) обязанности по возмещению ущерба и убытков, вызванных ухудшением качества земельного участка.

Учет вышеуказанных моментов будет способствовать осуществлению эффективного земельного контроля при отказе лиц от права на земельный участок, а также обеспечит соблюдение имущественных, а также экологических интересов государства и муниципалитета при осуществлении дальнейшего перераспределения земель.

Поскольку законодательство Кыргызской Республики не устанавливает четко момент прекращения права собственности на земельный участок, представляется, что право собственника при добровольном отказе прекращается в момент внесения соответствующей записи в земельный кадастр и возникновением права на землю у другого лица.

Резюмируя сказанное, следует отметить, что более полное определение процесса осуществления права на добровольное отчуждение прав на земельный участок в будущем будет содействовать эффективному правоприменению на практике и позволит избежать возможных вопросов.

Литература:

1. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г. №45.
2. Колмогорова Е.В. Отдельные случаи добровольного прекращения права собственности и утраты права собственности // Молодой ученый. - 2015. - №21. - С. 607-611.
3. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 1 от 8 мая 1996 г. №15, часть 2 от 5 января 1998 г. №1).
4. Гражданское право / Отв. ред. Е.А. Суханов. - Москва: БЕК. 2000. Т.1. - 503 с.
5. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хоз-во и право. - 1998. №6 - С. 3-16.
6. Огнева Н.И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами. Дисс. канд. юрид. наук. - М., 2006. - 186 с.
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Изд. 2-е, испр. - М.: Статут, 2000. - 831 с.

Рецензент: к.ю.н., доцент Туратбекова Ч.А.