

Колесниченко С.Г., Назаралиева А.Б.

**МУРАСТЫК УКУК АЛКАГЫНДА ЖЕР
УЧАСТОГУН САТЫП АЛУУ ЖАНА АГА БОЛГОН УКУКТУ
ТОКТОТУУНУН АЙРЫМ АСПЕКТИЛЕРИ**

Колесниченко С.Г., Назаралиева А.Б.

**ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ
И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
В РАМКАХ НАСЛЕДСТВЕННОГО ПРАВА**

S.G. Kolesnichenko, A.B. Nazaralieva

**SEPARATE ASPECTS OF THE ACQUISITION
AND TERMINATION OF RIGHTS TO A LAND PLOT UNDER
THE INHERITANCE RIGHT**

УДК: 347.235:347.6

Заманбап шарттарда, теорияда жана практикада жерди мураска алууга байланыштуу талаштуу жагдайлар уламдан-улам көбөйүүдө. Бул изилдөө учурдагы укуктук кемчиликтерди жоюу боюнча конкреттүү сунуштарды камтыйт. Бул макала Кыргыз Республикасынын ушул чөйрөдөгү мыйзамдык базасы талданат. 2020-жылы ченемдик-укуктук актыларга киргизилген акыркы өзгөртүүлөрдү эске алуу менен Жарандык жана Жер кодекстеринин жоболору каралды. Ошондой эле, мурас маселелерине байланыштуу мыйзамдардын статьяларын колдонууга жана жер участкагунун жана анда жайгашкан имараттар менен курулмалардын жалпы тагдырына талдоо жүргүзүлдү. Кагазда мурас массага кирген жер участкагуну болгон укуктун токтотулушунун аспектилерин көрсөтүлгөн. Юридикалык окумуштуулардын ой-пикирлерин жана эмгектерин эске алуу менен, ушул чөйрөдөгү мыйзамдарды өркүндөтүү боюнча сунуштар иштелип чыккан.

Негизги сөздөр: жер участкагу, укук, менчик укугу, укукту токтотуу, мурас, мурас калтыруучу, айыл чарба, керээз, кыймылсыз мүлк.

В современных условиях жизни в теории и на практике всё чаще встречаются спорные ситуации, которые касаются наследования земельных участков. Настоящее исследование содержит в себе конкретные предложения по устранению имеющихся сегодня правовых пробелов. В настоящей статье проведен анализ законодательной базы Кыргызской Республики в указанной сфере. Рассмотрены нормы Гражданского и Земельного кодексов с учетом последних изменений, внесенных в нормативно-правовые акты в 2020 году. Также проведен разбор применения статей законодательства, касающихся вопросов наследования и единой судьбы земельного участка и расположенного на нём здания и сооружения. В работе раскрыты аспекты прекращения права на земельный участок, входящий в наследственную массу. С учетом мнений и трудов ученых-

правоведов сформулированы предложения по совершенствованию законодательства в указанной отрасли.

Ключевые слова: земельный участок, право, право собственности, прекращение права, наследство, наследодатель, сельское хозяйство, завещание, недвижимость.

In modern conditions, in theory and in practice, there are increasingly controversial situations that concern the inheritance of land. The present study contains concrete proposals to address current legal gaps. This article analyses the legislative framework of the Kyrgyz Republic in this area. The norms of the Civil and Land Codes are considered taking into account the latest changes made to regulatory legal acts in 2020. The application of articles of legislation related to issues of inheritance and the unified fate of the land plot and the building and structure located on it was also analyzed. The work discloses aspects of the termination of the right to a land plot included in the hereditary mass. Taking into account the opinions and works of legal scholars, proposals are made to improve legislation in this sector.

Key words: land plot, right, title, termination of right, inheritance, testator, agriculture, will, real estate.

В Кыргызской Республике на текущий момент достаточно часто возникают вопросы о порядке наследования и наследственном праве. Вместе с тем наследование земельных участков, в отличие от наследования иных видов имущества, имеет свои отличительные черты, обусловленные различными факторами, в том числе и тем, что данная область правоотношений регулируется отдельными статьями как Гражданского кодекса Кыргызской Республики, так и Земельного кодекса. Актуальность данной темы обусловлена тем, что земельный участок – это особый объект гражданского оборота, который востребован

на любом этапе развития общества и государства, в связи с чем, интересны любые аспекты приобретения и прекращения прав на землю в рамках наследственного права.

Статья 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее – ГК КР) говорит о том, что не изъяты из гражданского оборота, а равно не ограниченные в гражданском обороте объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться либо переходить между физическими и юридическими лицами в порядке универсального правопреемства либо любым иным, не запрещенным законодательством, способом [1]. Универсальное правопреемство в свою очередь включает в себя наследование или реорганизацию юридического лица. Вопросам наследования посвящен раздел 6 ГК КР [2], где отдельно расписаны общие положения о наследовании, особенности наследования по закону и по завещанию, правила приобретения наследуемого имущества. При этом в вышеуказанной главе аспекты, имеющиеся при наследовании земельных участков, отдельно не упоминаются.

В свою очередь, в Земельном кодексе Кыргызской Республики (далее - ЗК КР) нас интересует статья 62 об основаниях прекращения права на земельный участок, к числу которых относятся случаи смерти землепользователя или собственника земли, при этом какие-либо наследники, претендующие на оставшееся имущество, у него отсутствуют. В указанном случае происходит прекращение права у собственника земли, наряду с этим возникает право у государственного или муниципального собственника. Если обратиться к терминам, упоминаемым в статье 1 Кодекса, под дефиницией перехода земельного участка в порядке универсального правопреемства понимается возникновение права собственности (либо права пользования земельным участком) при наследовании или при реорганизации предприятия [3]. Таким образом, законодатель определил, что в случаях, когда имеются наследники, после смерти наследодателя его право на земельный участок как объект переходит к наследникам, а в случае, когда их нет, - право не переходит, а прекращается. При этом согласно нормам ГК КР имущество по заявлению муниципального органа может быть признано судом выморочным, после чего право на участок возникает автоматически у муниципалитета, при его отказе - у государства.

Думается, что земельные участки и другие объекты недвижимости на практике редко признаются выморочным имуществом, в первую очередь в силу их особой ценности, однако данный институт интересен по своей сути и должен рассматриваться в рамках отдельной темы.

Также интересна статья 37 ЗК КР, в которую относительно недавно (Законом КР от 24 июля 2020 года №89) были внесены существенные изменения, связанные с вопросами правового положения соотечественников с иностранным гражданством. В соответствии с приведенной статьей право на участок может беспрепятственно и свободно переходить от землепользователей к другим лицам в порядке универсального правопреемства. Вместе с тем, имеются существенные обстоятельства: в тех случаях, когда наследником сельскохозяйственных угодий оказывается лицо с иностранным гражданством или иностранное юридическое лицо, оно обязано в течение одного года с момента перехода к нему права на землю произвести отчуждение полученного земельного участка гражданину КР. Если в течение установленного срока данное лицо не совершает предписанное действие, отчуждение должно быть произведено в рамках статьи 283 ГК КР, а именно: такое имущество подлежит принудительной продаже по решению судебного органа.

Указанная статья была дополнена пунктами 2¹ и 4, в соответствии с которыми были указаны случаи, когда наследником сельскохозяйственных угодий является иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством. В подобных ситуациях наследнику устанавливается десятилетний срок с момента возникновения права на участок земли для отчуждения (продажи, дарения и другое) его гражданину Кыргызской Республики. Если земельный участок не отчужден в течение 10 лет, то его отчуждение таким же образом производится согласно статье 283 ГК КР.

Аналогичные нормы содержатся в статье 28 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения». При этом законодатель отдельно обговаривает, что размеры передаваемых по наследству земельной доли или участка сельскохозяйственного назначения не должны быть меньше сред-

нехозяйственных параметров, зафиксированных соответствующими сельскими управами [4].

Таким образом, законодатель определил, что иностранные граждане имеют право наследовать на территории Кыргызской Республики, однако существуют определенные ограничения в дальнейшем владении и распоряжении землей, в первую очередь временные. Также стоит отметить, что последние изменения были направлены на выделение особого положения соотечественников с иностранным гражданством, к которым Закон КР "О правовом положении иностранных граждан в Кыргызской Республике" относит определенные категории иностранных граждан, имеющих устойчивые связи с Кыргызской Республикой (к примеру, иностранные граждане, родители которых являются гражданами КР и другие) [5]. Не совсем понятно, почему срок для отчуждения полученного в наследство сельскохозяйственного угодья для соотечественников с иностранным гражданством был установлен в 10 лет, и часто ли встречаются подобные случаи на практике, в частности, в электронной системе поиска судебных решений www.sot.kg [6] подобные споры не были найдены.

Также необходимо подчеркнуть, что правоприменение при разрешении вопросов, связанных с наследованием прав на земельные участки, должно включать в себя как нормы отдельных разделов гражданского законодательства, так Земельного кодекса КР и отдельных законов, регулирующих правоотношения с землей. В свою очередь это придает актуальность и определенную многосложность рассматриваемому объекту наследования.

Стоит отдельно упомянуть про немаловажный нормативно-правовой акт, который также вносит свою лепту в урегулирование наследственных правоотношений – Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики (далее - Инструкция). Вопросы открытия наследственного дела, охраны наследственного имущества, выдачи свидетельств на право собственности на долю в общем имуществе супругов, удостоверения завещаний регулируются указанной Инструкцией [7]. Согласно Инструкции государственные нотариусы должны выполнять большое количество условий и действий в рамках открытия и ведения наследствен-

ного дела, однако, по нашему мнению, в силу различных обстоятельств, на практике большинство этих обязанностей передаются наследникам как наиболее заинтересованным лицам как в охране наследственного имущества, так и в уточнении его объемов.

Особый статус земельных участков как объекта наследования подчеркивает также тот факт, что они относятся к категории недвижимого имущества, в связи с чем, должна быть соблюдена процедура обязательной государственной регистрации. Исходя из имеющегося опыта, часто возникают ситуации, когда фактический собственник и землепользователь временно не оформил свои права на участок установленным законодательством способом, в результате чего законные наследники не могут оформить наследство из-за отсутствия государственной регистрации на имущество. Наследникам приходится обращаться в судебные органы [8]. Представляется, что в подобных случаях подается исковое заявление о признании права собственности за наследодателем, а затем включение земельного участка в наследственную массу.

Можно также рассмотреть аспект взаимосвязи между земельным участком и расположенным на нем зданием или сооружением. Статья 44 ЗК КР гласит, что здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, на котором они построены. При передаче, переходе, ипотеке права собственности на возведенные объекты строительства или их части к другому лицу, к указанному лицу в равной мере переходит и право на земельный участок, который закреплен за этим зданием или сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что были у прошлого собственника, за исключением случаев, когда отличные от этого правила условия прямо не обговорены в договоре или ином соглашении сторон.

Практической проблемой, связанной с принципом «единой судьбы земельного участка и здания на нем», может стать ситуация, когда наследодатель завещал одному из наследников земельный участок, а другому наследнику - здание или сооружение, прочно связанные с данным участком. Согласно п. 1 ст. 44 ЗК КР выражение такой воли в завещании невозможно. В правовой литературе имеется мнение, что «такое завещание как односторонняя сделка подпадает под общие требования недействительности сделок и может

быть признана ничтожной как противоречащая требованиям закона» [9]. Однако непозволительно забывать про то, что завещание содержит последнюю волю наследодателя. Также вполне может иметь место случай, когда размеры земельного участка намного превышают размеры недвижимости, на нем расположенной, при этом земельный участок не поделен на доли. Исходя из чего, предлагается дополнить главу 60 ГК КР статьей о наследовании земельных участков, в которой отдельно оговорить, что дом и другие объекты строительства на земельном участке наследуются, а также завещаются совместно, исходя из их «единой судьбы».

Вместе с тем, нередко случаи, когда земля была унаследована несколькими наследниками на праве общей долевой собственности. Есть несколько вариантов развития событий: наследники продолжают владеть, пользоваться и распоряжаться совместно земельным участком; один из наследников выкупает доли остальных, в случае их добровольного согласия; возникновение споров в случае отсутствия общего мнения сособственников. Думается, что в последнем примере после принятия исчерпывающих мер по мирному урегулированию ситуации, наследник вправе обратиться в суд с иском о понуждении остальных наследников о заключении соглашения по использованию земли или принудительном выкупе доли остальных участников (или реализации им своей доли), а также принять иные меры, предусмотренные ГК КР.

Стоит заметить, что в немалом количестве случаев, когда имеет место конфликт между сособственниками по поводу использования земли и находящегося на нем строения, хорошим подспорьем станет проведение экспертизы или независимой оценки, по результатам которой эксперт (специалист-оценщик) предложит разнообразные варианты раздела и использования имущества, из которых собственники могут выбрать наиболее подходящий и целесообразный. Например, при проведении экспертизы будут брать в расчет такие немаловажные факторы, как отдельный проход к земельному участку и расположенному на нем зданию, возможность совместного использования тех или иных помещений в строении и другие.

В юридической литературе совершенно правильно отмечается, что следует различать понятия раздела

и выдела доли в общей долевой собственности. В первом случае речь идет о том, что право общей долевой собственности прекращается в связи с тем, что участок делится на отдельные земельные единицы, принадлежащие на праве частной собственности каждому лицу в отдельности. Во втором же случае речь идет о выделе доли одного из сособственников из общего имущества. При этом в последнем случае право общей долевой собственности не прекращается. Немаловажно учитывать, что при разделе или выделе имеют значение следующие параметры: делимый или неделимый земельный участок, его общие размеры, место расположения, к какой категории земель относится.

Необходимо отметить, что подобные дела зачастую передаются в конечном итоге на рассмотрение судебным органам, так как на практике у нескольких собственников сплошь и рядом не совпадают взгляды на использование общего имущества. К проблемам в управлении общим имуществом стоит также добавить и совместные расходы на содержание участка, оплату налогов и других сборов, которые должны быть соразмерны долям отдельного правообладателя.

Дополнительно у собственника, пытающегося реализовать свои права в отношении принадлежащей ему доли, могут возникнуть затруднения в части порядка действий. Как законодательно, так и на практике является нечетким механизм досудебного урегулирования подобных споров между собственниками.

Учитывая вышесказанное, представляется, что несмотря на то, что в Гражданском кодексе КР и закреплены общие нормы осуществления прав при общей долевой собственности, во избежание практических проблем и казусов принятие постановления Пленума Верховного суда Кыргызской Республики, которое бы закрепило определенные рекомендации и правила по разрешению подобных споров в судах на основании последних случаев судебной практики, существенно облегчило бы разрешение таких дел.

В свете вышеперечисленного, нельзя не отметить роль завещания в наследственных правоотношениях. Развитие данного института позволило бы избежать множества казусов, связанных в числе прочего и с общей долевой собственностью на объект наследства, так как позволило бы наследодателю четко определить права наследников на тот или иной объект,

избежав дробления имущества.

В целом, анализируя нормы законодательства и судебную практику по теме наследования земельных участков в Кыргызской Республике, можно резюмировать, что выделение отдельных правовых норм для земли как объекта наследства имеет под собой твердую и обоснованную почву, и как отмечает А.Н. Ниязова, «с учетом особого статуса земли как объекта права собственности и природных ресурсов, законодатель определил в отношении них особенности правового регулирования и нахождения в гражданском обороте» [10]. Необходимо подчеркнуть, что связь практики и теории играет значимую и немаловажную роль в развитии правовой системы государства, выстраивании экономически и юридически верных общественных отношений, в том числе и в сфере земельных правоотношений.

Литература:

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года №15.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики, часть 2, от 5 января 1998 года № 1.
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года №45.
4. Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2001 года №4.
5. Закон Кыргызской Республики «О правовом положении иностранных граждан в Кыргызской Республике» от 14 декабря 1993 года № 1296-ХП.
6. <http://act.sot.kg/ru>
7. Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики, утвержденная Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 20 апреля 2011 г. №179.
8. Москалева О.В. Наследование земельных участков: спорные моменты / О.В. Москалева // Журнал «Жилищное право». 2014. №17. С. 63-3.
9. Анисимов А.П. Правовые проблемы наследования земельных участков / А.П. Анисимов // Имущественные отношения в РФ. 2007. №3 (66). С. 91-94.
10. Ниязова А.Н. Право собственности и отдельные ограничения права собственности в Кыргызской Республике / А.Н. Ниязова // Вестник КРСУ. 2013. Т. 13. № 12. С. 21-23.