

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**КЫРГЫЗСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
им. Ж. БАЛАСАГЫНА**

Диссертационный совет Д. 12.10.419

*На правах рукописи*  
**УДК 347.132.6(575.2)(043.3)**

**Мурзабекова Жыпар Таавалдиевна**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ  
УЧАСТКАМИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

12.00.03 – гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

**Бишкек - 2012**

**Работа выполнена в отделе права Института философии и политико-правовых исследований Национальной академии наук Кыргызской Республики**

**Научный руководитель:** доктор юридических наук, профессор  
Арабаев Чолпонкул Исаевич

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
Каудыров Толеш Ерденович

кандидат юридических наук  
Колесниченко Сергей Геннадьевич

**Ведущая организация:** Каспийский общественный университет, кафедра частно-правовых дисциплин, Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, пр-т Сейфуллина, 521

Защита состоится «31» марта 2012 года в 10:00 часов на заседании диссертационного совета Д.12.10.419 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) юридических наук в Кыргызском национальном университете имени Ж. Баласагына по адресу: 720001, г. Бишкек, ул. Киевская, 132, корпус № 2, Юридический институт, ауд. № 209.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Кыргызского национального университета им. Ж. Баласагына, по адресу: 720024, г. Бишкек, ул. Жибек-Жолу, 394, корпус № 8.

Автореферат разослан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 года.

**Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат юридических наук, доцент**

**Косаков С.К.**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертации.** В Кыргызской Республике (КР) с момента провозглашения независимости в ходе земельной реформы произошли принципиальные глубинные изменения в управлении земельными ресурсами, структуре собственности земельного фонда. Гражданам и юридическим лицам республики, местным сообществам и органам местного самоуправления безвозмездно были переданы в собственность значительные земельные ресурсы, ранее находившиеся в исключительной собственности государства.

В свою очередь земельные участки стали объектами гражданско-правовых сделок купли-продажи, аренды, залога и т.д. В республике активно функционирует как первичный, так и вторичный рынок земли. Таким образом земля стала не только средством производства, территорией размещения, но в условиях рыночных отношений активно вовлечена в экономические, товарно-денежные отношения.

При этом состояние экономики нашего государства находится в прямой зависимости от того, насколько рационально используются природные ресурсы, в том числе и земля. Одним из условий повышения эффективности ее использования является создание продуманного, гибкого и надежного оборота земельных участков, позволяющего обеспечить их передачу в хозяйственных и иных целях из рук менее эффективного обладателя в руки более эффективного.

Земля, как недвижимость, включается в систему рыночного оборота путем совершения купли-продажи, залога, наследования, аренды и других сделок с землей, отношения по поводу земли, оставаясь по существу земельными, приобрели имущественный, гражданско-правовой характер [189, с.41]. Проводимая с середины 90-х годов XX в. земельная реформа как неотъемлемая часть экономической реформы значительно расширила нормативную правовую базу и повысила социально-экономическое значение сделок с землей.

Кыргызская Республика столкнулась с необходимостью создания земельного законодательства, соответствующего современным экономическим и политическим реалиям, в кратчайшие сроки. Кроме того, вопросы оборота земельных участков в Кыргызстане были и остаются чрезвычайно политизированными, поэтому говорить о создании детально проработанного и непротиворечивого законодательства в сфере оборота земельных участков еще преждевременно. Регулирование данной сферы общественных отношений носит пока фрагментарный характер. Соответственно, главной задачей в этой части видится дальнейшее выявление особенностей совершения сделок с земельными участками, оборота земельных участков и их учет в гражданском и земельном законодательстве.

Признание земельных участков недвижимым имуществом и вовлечение их в гражданский оборот привело к необходимости разграничения сфер применения земельного и гражданского права, в том числе, в вопросах сделок с земельными участками. Сам процесс превращения земли в имущество создает своеобразное положение: с одной стороны, земельные отношения были и остаются предметом внимания со стороны земельного законодательства, с другой – начинают регулироваться нормами гражданского права.

Сложившееся положение нельзя считать конъюнктурным, поскольку оно отражает растущее понимание в обществе и структурах власти экономической ценности земли – ценности, которую на протяжении многих десятилетий и гражданское, и земельное законодательство недооценивало или даже прямо игнорировало. Поэтому и законодателю, и правоприменительным органам необходимо считаться с тем, что регулирование имущественных земельных отношений осуществляется нормами двух отраслей права – как гражданским, так и земельным. Однако при этом могут возникать (и уже возникают) трудности, связанные с такой раздвоенностью правового регулирования. Появляются вопросы, нормы какой из этих двух отраслей права имеют приоритет при регулировании земельных отношений, а какой выполняют вспомогательную роль, можно ли пользоваться нормами одной отрасли для восполнения пробелов в другой, как быть в случае коллизии норм и др. Настоящая диссертация представляет собой попытку исследования и в этом направлении.

С ростом числа собственников земельных участков увеличилось число участников земельных отношений, расширились масштабы правовых действий, совершаемых в отношении земельных участков. Появилась настоятельная необходимость научной разработки таких вопросов, как формы права собственности на землю, цена земельного участка, плата за землю, залог земельного участка, налог на землю, вопросы обеспечения единства земельного участка и находящегося на нем недвижимого объекта, что потребовало разработки законодательной и нормативной базы, научного обеспечения правового, экономического и организационного механизма регулирования земельных отношений, учета в них традиций, национальных особенностей и государственных интересов. Основная идея заключается в создании принципиально новой системы регулирования земельных отношений с учетом требований рынка, многообразия форм собственности и хозяйствования на земле. В этой связи важно определить имеющиеся проблемы, своевременно скорректировать нормативную правовую основу взаимоотношений, связанных со сделками с земельными участками.

Таким образом, актуальность настоящего диссертационного исследования объясняется экономической потребностью учета специфики сделок в земельных правоотношениях, несовершенством правового регулирования указанных отношений, отсутствием целостного научного исследования данной темы, а также противоречивой практикой.

**Связь темы диссертации с крупными научными программами и основными научно-исследовательскими работами.** Тема диссертации тесно связана с научно-исследовательской темой кафедры гражданского права и процесса Юридического института при КНУ им. Ж. Баласагына «Развитие гражданско-правовых институтов на современном этапе в Кыргызской Республике», а также с такими государственными программными документами как: Программа «Развитие рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности до 2010 года» (Постановление Правительства КР (ПП) от 11 февраля 2005 г. №76); Концепция развития рынка недвижимости в Кыргызской Республике (ПП КР от 21 июля 2000 г. №435); Национальная рамочная программа по управлению земельными ресурсами на 2006-2016 гг. (разработана в рамках инициативы стран Центральной Азии по управлению земельными ресурсами); проект Среднесрочной программы развития Кыргызской Республики на 2012-2014 гг., одобренный ПП КР от 8 сентября 2011 г. №540. Кроме того, работа тесно связана и учитывает рекомендации, предлагаемые в рамках проекта Концепции земельной политики КР на 2009-2015 гг., разработанной в целях дальнейшей реализации земельно-аграрной реформы в КР.

*Степень разработанности темы исследования.* Тема диссертационной работы носит комплексный многоплановый характер. Проблемы сделок с земельными участками, правового регулирования оборота земельных участков, соотношения гражданского и земельного законодательства нашло отражение в работах известных ученых, таких как: Ф.Х. Адиханов, Ч.И. Арабаев, Н.А. Баринов, С.А. Боголюбов, М.И. Брагинский, Г.Е. Быстров, В.В. Витрянский, Е.А. Галиновская, А.К. Голиченков, В.П. Грибанов, И.Ю. Ельцова, Ю.Г. Жариков, И.А. Иконицкая, Н.П. Кабытов, В.П. Камышанский, О.В. Касьянова, М.И. Козырь, А.Л. Корнеев, О.А. Красавчиков, О.И. Крассов, В.А. Лапач, А.Н. Ниязова, И.Ф. Панкратов, Б.М. Пугинский, О.Н. Садиков, А.П. Сергеев, М.К. Сулейменов, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, Ю.К. Толстой, А.Е. Черноморец, В.В. Чубаров, Г.В. Чубуков и др.

В правовой науке современного Кыргызстана проблематика сделок с земельными участками является неразработанной. Указанная тематика лишь фрагментарно представлена на уровне учебников и учебных пособий. Отдельные аспекты правового регулирования сделок с земельными участками рассматривались в диссертационных работах Д.Б. Горохова,

И.Ю. Ельцовой, С.В. Кирилловой, О.В. Костиной, С.Г. Колесниченко, Д.В. Матвеева, Г.Г. Нурахметовой, В.В. Романовой, О.П. Скрёбковой, Ч.А. Туратбековой, Л.О. Федькина и др.

Научная и практическая ценность работ вышеуказанных авторов огромна. Однако, несмотря на внимание, уделяемое исследуемым отношениям со стороны правоведов, в рамках рассматриваемой темы были и остаются нерешенные вопросы. Во многом это обусловлено значительной сложностью и специфичностью отношений по поводу сделок с земельными участками.

**Цель и задачи исследования.** Основной целью настоящего исследования является определение современного состояния правового регулирования сделок с земельными участками, выявление наиболее актуальных теоретических и практических проблем в данной сфере отношений, а также возможных путей их решения, включая меры по совершенствованию действующего законодательства и корректировке правоприменительной практики.

В соответствии с указанной целью определены конкретные задачи диссертационного исследования:

- проанализировать историю становления и развития законодательства КР о сделках с земельными участками;
- определить объем понятий «гражданский оборот», «оборот земельных участков» и пределы оборотоспособности земельных участков;
- исследовать сделки с землей как правовую форму оборота земельных участков и провести классификацию их видов;
- выявить правовое и социально-экономическое значение сделок с земельными участками в условиях рыночных отношений;
- выявить и проанализировать соотношение норм гражданского и земельного законодательства в правовом регулировании сделок с земельными участками;
- выявить признаки земельного участка как специфического объекта гражданских прав, а также характерные черты, предопределяющие специфику их правового регулирования;
- выявить особенности порядка заключения и формы сделок с земельными участками;
- показать особенности перехода права на земельный участок в результате совершения договора купли-продажи, дарения, залога, мены и провести правовой анализ данных договоров;
- показать особенности смены собственника земельного участка в результате правопреемства, основанием чего является завещание;

– обосновать и сформулировать предложения, направленные на совершенствование норм действующего законодательства КР по регулированию сделок с земельными участками.

**Научная новизна** исследования в том, что оно представляет собой по существу первое специальное комплексное монографическое научное исследование правовых проблем сделок с земельными участками на современном этапе, проведенное на основе анализа действующего Гражданского кодекса КР (ГК КР), Земельного кодекса КР (ЗК КР) и других нормативных правовых актов, практики их применения. В результате исследования обоснована система теоретических положений и взглядов по вопросам становления и развития в КР института сделок с землей, который призван обеспечить правовое регулирование рынка земли, отвечающего особенностям национальной экономики современного периода.

**Практическая и теоретическая значимость полученных результатов** состоит в том, что выводы и предложения, сформулированные в диссертации, могут быть использованы при разработке нового и совершенствовании действующего законодательства в сфере правового регулирования сделок с земельными участками, а также в дальнейших исследованиях проблематики правового регулирования, в правоприменительной практике. Кроме того, материалы исследования могут быть использованы в процессе преподавания учебных дисциплин «Земельное право» и «Гражданское право» студентам, обучающимся по специальности «юриспруденция» в высших учебных заведениях КР.

#### **Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

1. В связи с отсутствием определения оборота земельных участков в законодательстве КР, предлагается в ст. 1 ЗК КР закрепить следующее определение оборота земельных участков: «Оборот земельных участков представляет собой переход прав на земельные участки в результате совершения гражданско-правовых сделок, направленных на возникновение, изменение или прекращение земельных прав и обязанностей, и иных гражданско-правовых способов, осуществляемый в установленных законом рамках и при соблюдении определенных правил, которые вытекают из действующего законодательства».

2. По результатам анализа положений гражданского и земельного законодательства КР предлагается следующее определение сделок с земельными участками: «Сделки с земельными участками – это осознанные, волевые действия субъектов земельного оборота, направленные на возникновение, изменение или прекращение гражданских, а также земельных прав и обязанностей, как вещно-правового, так и обязательственного характера». Особенности сделок с земельными участками являются: объект – земельный участок, часть земли, являющийся объектом особого рода,

частью природной среды, природным ресурсом, основой жизни и деятельности, имеющий особую природную, социально-экономическую значимость; особый субъектный состав – участниками сделок могут быть определенные лица, указанные в законодательстве; ограничения, устанавливаемые законодательством.

3. Дополнительно к широко известным в теории гражданского права классификациям сделок предлагается классифицировать сделки с земельными участками по следующим основаниям:

- по объекту сделки (сделки с земельными участками и их частями; сделки с правом пользования земельным участком);

- по субъектному составу: сделки граждан и юридических лиц (участники вторичного рынка земли), и сделки, одной из сторон в которых выступают государственные органы и органы местного самоуправления (участники первичного рынка земли).

4. В связи с введением частной собственности на землю, вовлечением земель в гражданский оборот, правовое регулирование сделок с земельными участками осуществляется нормами как земельного, так и гражданского законодательства. Нормы гражданского законодательства применяются с учетом земельного законодательства, т.к. необходимо учитывать особенности правового режима земли как объекта рассматриваемых отношений, поскольку гражданско-правовым регулированием нельзя покрыть все особенности правового обеспечения сделок с земельными участками.

Нормы права, содержащиеся в ЗК КР и иных нормативных правовых актах и регулирующие гражданские отношения, касающиеся земли, имеют гражданско-правовую природу и структурно входят в систему гражданского права. Соответственно на них должны распространяться правила (абз. 2 п. 4 ст. 2 ГК КР) о том, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу, за исключением случаев, когда ГК Отдает приоритет специальным нормативным актам. В этих случаях должны применяться специальные нормы. В остальных случаях приоритет имеют нормы, содержащиеся в гражданском законодательстве.

5. В цивилистическом понимании земельный участок характеризуется как оборотоспособная, делимая/неделимая, индивидуально определенная, непотребляемая, незаменимая, недвижимая вещь. Поскольку этой характеристики недостаточно для отражения особенностей правового режима земельного участка, в диссертации указаны и аргументированы его дополнительные правовые черты, включая уникальность, неразрывность связи с окружающей природной средой, специальные идентифицирующие признаки (местонахождение, границы, идентификационный код), общая пло-

щадь, целевое назначение, возможность распространения на принадлежности земельного участка и отдельные объекты общего правового режима.

6. Для совершения сделок с земельными участками установление единого правового режима для всех категорий земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, представляется нецелесообразным. Вопрос о том, что является главной вещью и принадлежностью, должен решаться в зависимости от категории земли. Предлагается для земель сельскохозяйственного назначения считать главной вещью именно земельный участок, а расположенные на них здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, – принадлежностью земельного участка. В связи с этим предлагается дополнить ст. 44 ЗК КР новым п. 4 в следующей редакции: «Земельные участки сельскохозяйственного назначения являются главной вещью, а расположенные на них здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, являются принадлежностью данного земельного участка».

7. В целях сокращения сроков государственной регистрации прав земельный участок и сделки с ним, предлагается п. 11 ст. 18 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнить новым абз. 3 в следующей редакции: «Проведение землеустроительных работ, оформление и выдача правоудостоверяющего документа (государственного акта, свидетельства и т.п.) должны быть осуществлены в срок не более 30-ти календарных дней с момента подачи заявления». Установление предельного срока позволит правообладателям ясно определить свои позиции в процессе регистрации прав и сделок с земельными участками, и при нарушении сроков позволит правообладателям обжаловать действия сотрудников Государственной регистрационной службы (ГРС), с одной стороны, а с другой стороны – установить прозрачность в деятельности ГРС, что будет дисциплинировать ее сотрудников в выполнении функциональных обязанностей.

8. Отсутствие в ГК КР правового регулирования купли-продажи недвижимости (в том числе купли-продажи земельного участка), а также недостаточность такого регулирования земельным законодательством создает определенные трудности и образует пробелы такого регулирования. В связи с этим предлагаем в главу 23 ГК КР (ч. II), наряду с розничной куплей-продажей, договором поставки, договором энергоснабжения, продажей предприятия, закрепить отдельный вид договора купли-продажи – договор купли-продажи недвижимости, который регламентировал бы в том числе куплю-продажу земельного участка. В частности, положения договора купли-продажи недвижимости должны четко определять пред-

мет, форму, существенные условия договора, особенности правового регулирования, а также специфические права и обязанности сторон.

9. При заключении договоров с земельными участками важным является указание в договоре данных земельного участка, позволяющих его идентифицировать. В связи с этим предлагается ст. 35 ЗК КР дополнить новым п. 6 в следующей редакции: «В договорах по передаче права на земельный участок должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок, подлежащий передаче по сделке, в том числе сведения о недвижимом имуществе, расположенном на земельном участке». П. 6 ст. 35 дополнить абз.: «При отсутствии этих данных в договоре условие о земельном участке, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а договор незаключенным».

10. Предлагается ст. 35 ЗК КР дополнить новым п. 7 в следующей редакции: «Продавец обязан предоставить покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, иную информацию, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка». Наличие таких обременений (ограничений) может повлиять как на цену земельного участка, так и на решение заключать или не заключать договор купли-продажи. Установление такой обязанности позволит избежать возможные споры и неблагоприятные последствия в результате заключения договора. Данная информация должна быть представлена покупателю непосредственно в тексте договора.

**Личный вклад соискателя.** Данная работа является не только обобщением имеющегося в науке опыта, но и представляет собой вполне самостоятельное научное исследование, в основе которого находится весь правовой массив действующего законодательства КР. В предпринятом автором научном анализе последовательно осуществляются и продуктивно сочетаются принципы комплексности, системности и структурности, что позволило наиболее полно и впервые в Кыргызской Республике научно актуализировать проблематику сделок с земельными участками.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена и обсуждена в отделе права Института философии и политико-правовых исследований НАН КР, на кафедре гражданского права и процесса Юридического института при КНУ им. Ж. Баласагына, а также рекомендована к защите кафедрой специальных юридических дисциплин Чуйского университета КР. Материалы исследования были использованы в учебном процессе при преподавании следующих курсов: гражданское право; земельное право, договорное право на кафедре гражданского права и процесса Юридического института КНУ им. Ж. Баласагына, на кафедре юриспруденции Международной академии управления, права, финансов и

бизнеса, а также изложены в докладах на научно-практических конференциях и семинарах.

**Полнота отражения результатов диссертации в публикациях.** Основные выводы, положения и рекомендации, содержащиеся в диссертационном исследовании нашли отражение в восьми статьях в научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией КР для публикации основных результатов диссертаций на соискание ученой степени кандидата юридических наук.

**Структура и объем диссертации.** Цель и основные задачи исследования определили структуру, объем и содержание работы. Диссертация включает в себя введение, три главы, состоящие из одиннадцати разделов, выводы и список использованной литературы.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

**Во введении** диссертантом обоснована актуальность темы исследования, сформулированы его цель и задачи; раскрыты научная новизна диссертации, практическая и теоретическая значимость работы; сформулированы основные положения, выносимые на защиту; представлена апробация результатов.

**Первая глава «Общая характеристика правового регулирования сделок с земельными участками»** состоит из четырех разделов.

В первом разделе *«История становления и развития законодательства Кыргызской Республики о сделках с земельными участками»* автором рассматривается история становления и развития законодательства Кыргызской Республики о сделках с земельными участками.

Успешное и поступательное развитие общества в различных его компонентах требует ясной, продуманной правовой политики в отношении земли, определения возможностей по ее использованию, обеспечению сохранности, а также создания такой нормативной правовой базы по вовлечению земельных участков в оборот, которая бы гармонично учитывала публичные и частные интересы.

Анализируя процесс формирования и развития нормативной правовой основы сделок с земельными участками, на наш взгляд, можно условно выделить несколько этапов: первый (1990 - октябрь 1998 г.); второй (октябрь 1998 - 2001 г.); третий этап (2001 г. - по настоящее время).

Первый этап характеризуется введением права пожизненного наследуемого владения землей, возобновлением права аренды земли, предоставлением гражданам КР земельной доли и возможностью распоряжаться ею, совершать сделки по отчуждению права пользования земельной долей. В этот период были приняты важнейшие нормативные правовые акты,

положившие основу для введения частной собственности на землю, введения рынка земли в Кыргызстане.

Второй этап характеризуется переходом от исключительной государственной собственности на землю к легальному признанию множества ее форм и их равной защиты с существенным ограничением правомочия распоряжения частной собственностью, приданием земельным участкам правового статуса недвижимого имущества, а также разрешением совершения всех основных видов сделок с земельными участками и выделением специального правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Третий этап формирования и развития нормативной правовой основы сделок с земельными участками характеризуется принятием и действием большинства нормативных правовых актов, необходимость принятия которых обосновывалась на предыдущих этапах становления нормативной правовой основы сделок с земельными участками, постепенным расширением правомочий по совершению сделок с земельными участками.

Реформа проводилась в условиях отсутствия опыта, необходимой законодательной базы, так как в мировой практике еще не было адекватного пути создания рыночной структуры на базе социалистического производственного потенциала. Соответственно формирование эффективного механизма рационального перераспределения земли на основе рыночных механизмов осуществлялось в большей степени методом проб и ошибок. В результате реформ в рассматриваемой области правового регулирования отношений удалось сформировать принципиально новую систему законодательного обеспечения отношений в области оборота земли, способную послужить основой реального развития рыночных отношений по поводу земли. При этом сами нормы, подчиняясь сложившимся взглядам о системе права, часто формировались под знаком отраслевой принадлежности и изначально не гармонизированы, в частности, нормы гражданского и земельного законодательства порою противоречат друг другу если не прямо, то в контексте правового механизма. При этом не представляется возможным утверждать, что законодательные новеллы последних лет осмыслены с должной полнотой в юридической науке.

Вместе с тем процесс становления законодательства, регулирующего отношения по сделкам с земельными участками, не завершен, перманентно принимаются новые нормативные правовые акты, вносятся изменения и дополнения в уже имеющийся правовой массив. Актуальными остаются: противоречивость правового регулирования правового режима земельных участков и зданий, строений, сооружений, расположенных на таких участках; отсутствие четкого перечня земельных участков, изъятых из оборота и

ограниченных обороте; недостаточность правового регулирования оборотоспособности несельскохозяйственных земель, сделок с ними и другие.

Второй раздел первой главы «*Правовое регулирование оборота земельных участков*» посвящен анализу понятий «оборот», «гражданский оборот», «оборот земельных участков», в нем исследуются основные взгляды ученых на эти понятия, их соотношение, особенности оборота земельных участков.

Согласно п. 4 ст. 23 ГК КР земельные участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством КР. Однако земельное законодательство, в частности ЗК КР, не содержит специального раздела об обороте земельных участков, не устанавливает в необходимой мере требования к оборотоспособности и соответственно обороту земельных участков, не определяет перечень земель, изъятых из оборота, в связи с чем многие вопросы остаются открытыми и требуют разрешения.

Существование в теории земельного права выражения «оборот земельных участков», как нам представляется, подразумевает наличие определенной специфики содержания такого оборота. Так, по мнению Ф.Х. Адиханова, «оборот земли можно определить как переход земельного участка от одного субъекта прав на землю к другому, независимо от того, в чьей собственности находится земля, приватизирована она или нет. Разница лишь в том, что в одном случае осуществляется публичный оборот, а в другом – частный (рыночный)» [152, с. 37]. Принципиально иное мнение о структуре оборота земельных участков высказывает Н.А. Сыродоев, который отмечает, что под земельным оборотом понимается только отчуждение и переход прав на земельные участки иными способами исключительно в частно-правовом порядке [189, с. 42]. И.А. Иконицкая выделяет вне рыночную и рыночную составляющую земельного оборота [84, с. 127].

Однако, на наш взгляд, следует согласиться с мнением С.И. Герасина, который аргументирует свою позицию следующими доводами: «Во-первых, ГК определяет, что некоторые виды объектов гражданских прав могут быть изъяты из оборота. Земля может отчуждаться в той мере, в какой ее оборот допускается. Следовательно, теоретически не исключено, что некоторые категории земельных участков не могут находиться в обороте. Однако земельные участки, исключенные из оборота, могут переходить от одних лиц к другим в порядке административной процедуры. Следовательно, переход земельных участков в порядке административной процедуры не является оборотом. То есть то, что в юридической литературе называется вне рыночным земельным оборотом, на самом деле не является оборотом в том смысле, какой в это понятие вкладывает действующее законодательство. Во-вторых, общественные явления, которые в настоя-

щее время называются «внерыночным оборотом», имели место быть и в советском земельном праве, однако для их определения использовалась другая терминология («предоставление и изъятие земель» и т.п.). Мы не видим смысла отходить от традиционной терминологии» [135, с. 22].

Таким образом, подводя итоги данного раздела, хотим отметить следующее. Оборот земельных участков представляет собой переход прав на земельные участки в результате совершения гражданско-правовых сделок, направленных на возникновение, изменение и прекращение земельных прав и обязанностей, и иных гражданско-правовых способов, осуществляемый в определенных рамках, установленных законом, и при соблюдении определенных правил, которые вытекают из действующего законодательства. Основное отличие оборотоспособности земельных участков от оборотоспособности иных объектов гражданских прав заключается в том, что земельное законодательство, учитывая особое социально-экономическое и природное значение земли, устанавливает ограничения распоряжения земельной собственностью.

Третий раздел «*Понятие и классификация сделок с земельными участками*» дает подробную характеристику понятия, значения сделок с земельными участками и их классификацию.

Земля как недвижимость включается в систему рыночного оборота путем совершения купли-продажи, аренды, мены, дарения и других сделок, отношения по поводу земли, оставаясь по существу земельными, приобрели имущественный, гражданско-правовой характер [189, с. 41].

Сделки с земельными участками имеют правовую, экономическую и социальную значимость. Применительно к отношениям по распределению природных ресурсов в КР, основой которых является земля, институт сделки играет особую роль. Посредством этого земля становится объектом сделок, основу чего составляют отношения частной собственности в республике.

Анализ положений законодательства КР о сделках с земельными участками позволил автору сформулировать определение сделок с земельными участками и выделить следующие их особенности:

1. Объектом сделок является земельный участок, часть земли, являющийся объектом особого рода, частью природной среды, природным ресурсом, основой жизни и деятельности, имеющий особую природную, социально-экономическую значимость.

2. Сделки с земельными участками совершаются под контролем государства, полномочия которого осуществляют ГРС при Правительстве КР, органы местных государственных администраций, МСУ. Так, сделки с земельными участками подлежат государственной регистрации (ст. 180 ГК КР).

3. Сделки с земельными участками ограничиваются кругом субъектов, в который могут входить лишь лица, предусмотренные законом. Так, например, субъектами сделок купли-продажи земли в КР не могут быть иностранные физические и юридические лица за исключением случаев, предусмотренных законом.

4. Сделки с земельными участками ограничиваются видами земель, которые могут быть объектами этих сделок. В частности, не подлежат продаже земли лесного фонда, водного фонда, пастбища, особо охраняемых природных территорий.

5. Сделки с земельными участками регламентированы законодательством таким образом, чтобы посредством их обеспечивать рациональное использование земель, вовлеченных в сферу этих сделок. Это достигается тем, что дополнительно к договорным обязательствам лица, получившие земельный участок, обязаны использовать его с соблюдением всех установленных правил: эффективно, рационально, в соответствии с целевым назначением, требованиями охраны окружающей среды и т.п.

6. Правовое регулирование сделок с земельными участками осуществляется нормами как земельного, так и гражданского законодательства.

В юридической литературе вопрос о классификации сделок с земельными участками отдельно не поднимался. Косвенно этот вопрос исследовался А.Л. Корнеевым [94, с. 16], О.В. Костиной [140, с. 69], В.В. Романовой [147, с. 6]. Деление договоров на отдельные виды имеет не только теоретическое, но и важное практическое значение.

По результатам анализа положений гражданского и земельного законодательства предлагается дополнительная классификация сделок с земельными участками по следующим основаниям: по объекту сделки (сделки с земельными участками и их частями; сделки с правом пользования земельным участком); по субъектному составу: сделки граждан и юридических лиц (участники вторичного рынка земли) и сделки, одной из сторон в которых выступают государственные органы и органы местного самоуправления (участники первичного рынка земли).

В четвертом разделе *«Соотношение гражданского и земельного законодательства при регулировании сделок с земельными участками»* рассматриваются вопросы соотношения норм гражданского и земельного законодательства при регулировании сделок с земельными участками.

Одним из актуальных вопросов при регулировании сделок с земельными участками является вопрос о соотношении норм гражданского и земельного права, который неоднократно поднимался в правовой литературе. По мнению Е.А. Суханова, этому способствовало два основных обстоятельства: во-первых, конституционное признание частной собственно-

сти на землю; во-вторых, объективно изменившееся соотношение земельного и гражданского права в регулировании землепользования [116, с. 3]. Таким образом, превращение земли в имущество создало своеобразное положение. С одной стороны, земельные отношения были и остаются предметом регулирования земельного законодательства, с другой – они регулируются нормами гражданского права. В этой связи важно определить, в каком случае должны применяться нормы того или иного законодательства.

Изучив исследования по данному вопросу, проведенные рядом ученых (Ф.Х. Адиханов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Ю.Г. Жариков, И.А. Иконичкая, А.Л. Корнеев, О.В. Костина, Н.И. Краснов, И.Ф. Панкратов, Е.А. Суханов, Ч.А. Туратбекова, Г.В. Чубуков, и др.), автор приходит к выводу, что любые общественные отношения, которые подпадают под признаки гражданского отношения, должны регулироваться нормами гражданского права. Учитывая особенности отдельных объектов гражданских прав, нормы гражданского права могут содержаться и в ином (а не только гражданском) законодательстве. Нормы права, имеющиеся в ЗК КР и иных нормативных правовых актах (земельное законодательство) и регулирующие гражданские отношения по поводу земли, имеют гражданско-правовую природу и структурно входят в систему гражданского права. На них распространяется положение ГК КР (абз. 2 п. 4 ст. 2) о том, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК. Однако ГК (учитывая особую социально-экономическую значимость земли) в некоторых случаях отдает приоритет специальному (земельному) законодательству. И в этих случаях должны применяться специальные нормы. В остальном приоритет имеют нормы, содержащиеся в гражданском законодательстве.

**Глава вторая «Элементы сделок с земельными участками»** состоит из трех разделов.

В первом разделе второй главы *«Понятие и специфика земельного участка как объекта сделок»* дается подробная характеристика понятия, важнейших свойств и признаков земельного участка как объекта сделок. Также рассмотрено соотношение понятий «земля» и «земельный участок».

Проблемы объектов гражданских прав занимают одно из центральных мест в теории и практике гражданско-правового регулирования имущественных и неимущественных отношений современного общества [97, с. 109]. Центральное место предопределяется тем, что именно свойства объекта предопределяют особенности правового регулирования отношений по их поводу, в том числе специфики совершения сделок с ними [140, с. 38]. Не исключением из этого правила, а скорее, его типичным примером является земельный участок. Именно поэтому исследование особен-

ностей совершения сделок с земельными участками необходимо предвзвешивать выявлением их понятия и основных характеристик.

Согласно п. 1 ст. 6 ЗК КР земельный участок является особым объектом гражданских правоотношений и может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, ипотеки и других сделок, а также переходить в порядке универсального правопреемства с ограничениями, установленными ЗК [4, п. 1. ст. 6].

Исследование законодательства, трудов зарубежных и отечественных ученых (Г.А. Аксененок, А.П. Анисимов, С.А. Боголюбов, С.Г. Колесниченко, А.Л. Корнеев, О.В. Костина, О.Ю. Скворцов, К.И. Склоковский, О.П. Скребкова, Ч.А. Туратбекова, А.Е. Черноморец и др.) позволило выявить признаки земельного участка как особого объекта гражданских прав, а также характерные черты, предопределяющие специфику их правового регулирования.

На основе исследования проблемы правового режима совершения сделок с земельными участками, на которых расположены объекты недвижимого имущества, сформулирован вывод о допустимости разных подходов в зависимости от категорий земель. Вопрос о том, что является главной вещью и принадлежностью, должен решаться в зависимости от категории земли. В связи с этим предлагается дополнить ст. 44 ЗК КР новым п.4 в следующей редакции: «Земельные участки сельскохозяйственного назначения являются главной вещью, а расположенные на них здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, являются принадлежностью данного земельного участка».

Во втором разделе второй главы «*Субъекты сделок с земельными участками*» подробно рассматривается субъектный состав сделок с земельными участками.

При установлении круга субъектов сделок с земельными участками, на наш взгляд, необходимо исходить из следующих позиций. Любой субъект сделок с земельными участками должен в первую очередь отвечать требованиям гражданского законодательства, предъявляемым к субъектам гражданских правоотношений. Если участник предполагаемой сделки таким требованиям соответствует, необходимо определить, соответствует ли он требованиям, предъявляемым земельным законодательством. То есть любой субъект сделки с земельными участками должен отвечать требованиям, предъявляемым гражданским законодательством к субъектам гражданских правоотношений. Земельное законодательство может ограничить свободу кого-либо из субъектов гражданского права исходя из публичных интересов, но не может вопреки гражданскому законодательству такую свободу расширить.

Участниками договорных отношений с земельными участками могут быть граждане и юридические лица, уполномоченные государственные органы, органы МСУ.

Иностранцы граждане и юридические лица могут быть субъектами сделок с земельными участками в некоторых, прямо предусмотренных законом случаях, с ограничениями, предусмотренными законодательством.

В целом субъектный состав сделок с земельными участками варьируется в зависимости от многих факторов: от оборотоспособности; от категории земель, их правового режима; от вида прав на земельный участок; от вида сделки. Таким образом, субъектом сделок с земельными участками может быть определенное законом правомочное лицо, наделенное гражданской и земельной правосубъектностью.

В третьем разделе второй главы «*Форма совершения сделок с земельными участками*» рассматриваются основные требования законодательства к форме сделок с земельными участками.

ГК КР, Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ряд других нормативных правовых актов предусматривают обязательную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, ставя в зависимость от регистрации договора возникновение прав и обязанностей, предусмотренных сделкой. В 2011 г. было зарегистрировано сделок с земельными участками: купли-продажи – 11224 договоров; залога – 2782 договора; аренды – 2738 договоров; дарения – 784. За январь 2012 г. зарегистрировано 1242 сделки с земельными участками [198].

В 2009 г. в Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» внесены изменения и дополнения [22] в отношении сокращения сроков проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Внесенные изменения позволяют упростить порядок оформления документов. Вместе с тем ГРС, осуществляя свои функции, выполняет 4 вида работ: землеустроительные работы, выдачу правоудостоверяющих документов /информации, техническое обследование и регистрацию права. Поправки же в закон относительно сокращения сроков регистрации распространяются только на один вид работ – регистрацию права – и соответственно не распространяются на подготовку правоудостоверяющих документов и проведение землеустроительных работ.

В связи с вышеизложенным в целях установления ясности, полноты и недопустимости двоякого толкования существующей нормы и улучшения правоприменительной практики предлагается п. 11 ст. 18 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» дополнить новым абз. 3 в следующей редакции: «Проведение землеустроительных работ, оформление и выдача правоудостоверяющего документа должны быть осуществлены в срок не более 30 календарных дней с момента подачи заявления».

Кроме того, автором предлагается расширить объем прав и обязанностей государственных регистраторов при регистрации сделок с земельными участками с целью обеспечения прав и интересов сторон, соответствия сделок требованиям законодательства.

**Глава третья «Особенности отдельных видов сделок с земельными участками и их характеристика»** посвящена исследованию наиболее распространенных сделок с земельными участками и состоит из четырех разделов.

В первом разделе третьей главы *«Договор купли-продажи земельного участка»* дается анализ правового регулирования купли-продажи земельных участков.

ГК КР (II ч.) содержит понятие и общие положения договора купли-продажи, его существенные условия, права и обязанности сторон, т.е. определяет существо правоотношений купли-продажи. Что же касается договора купли-продажи земельного участка – его конкретные особенности (пределы и ограничения) предусмотрены земельным законодательством.

Согласно п. 3 ст. 417 ГК КР условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара. В ГК РФ относительно купли-продажи недвижимости указано еще одно существенное условие – цена, отсутствие которой влечет недействительность договора [7, ст. 555]. В законодательстве КР таких требований не предусмотрено. В целом, нормы ЗК КР, предусматривающие переход земельного участка на основе гражданско-правовых сделок (ст. 35), не предлагают ожидаемого детального регулирования купли-продажи земельных участков, не закрепляют особенности их купли-продажи.

Если в отношении купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения ситуация более определенная благодаря Закону КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» и Положению о порядке купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения [39], то в отношении иных земель, не изъятых из оборота, действуют лишь общие правила.

Таким образом, в результате анализа законодательства, регулирующего куплю-продажу земельного участка, мы пришли к следующим выводам. Отсутствие в ГК КР правового регулирования купли-продажи недвижимости (в том числе купли-продажи земельного участка), создает определен-

ные трудности и образует пробелы такого регулирования. Нормы земельного законодательства, на наш взгляд, не осуществляют полного регулирования купли-продажи земельного участка, в частности, не определены форма, существенные условия такого договора, единство судьбы земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений, имеющие значение права и обязанности сторон. В связи с этим предлагаем в главе 23 ГК КР закрепить отдельный вид договора купли-продажи – договор купли-продажи недвижимости, который регламентировал бы в том числе куплю-продажу земельного участка. На наш взгляд, нормы ГК КР о купле-продаже недвижимости должны четко определять: предмет договора; требования к форме договора; цену как существенное условие договора, указание на то, что купля-продажа недвижимого имущества помимо ГК КР также регламентируется иными нормативными правовыми актами.

Определенные особенности имеет купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения, имеющих особое социально-экономическое значение. Понятие «земли сельскохозяйственного назначения» является собирательным и не образует самостоятельного объекта гражданских прав. Особая ценность этих земель подтверждается ЗК КР, который закрепил принцип приоритета земель сельскохозяйственного назначения (ст. 3 ЗК КР).

Второй раздел третьей главы *«Договор имущества на найм (аренды) земельного участка»* раскрывает как общие положения, так и специфические особенности аренды земельных участков.

Аренда земли – правовой институт, получивший широкое распространение в гражданском обороте большинства стран с рыночной системой экономики. В Кыргызстане до принятия современного гражданского законодательства на протяжении многих десятилетий арендные земельные правоотношения находились под юридическим и фактическим запретом; недостаточность нормативно-правовой базы регулирования аренды земли не была восполнена в полной мере нормами ГК КР. Принятые в последние несколько лет нормативные правовые акты существенным образом изменили ситуацию в установлении конкретных правил по временному землепользованию. Однако относительная новизна земельно-правового института и неопределенность его отдельных положений вызывают в правоприменительной деятельности и при рассмотрении судами возникающих споров немало проблем.

Рассматривая вопросы детальности правового регулирования аренды земель, необходимо отметить сравнительно малое количество норм ЗК КР, которые устанавливают особенности данного вида правоотношений. Также их характеризующей особенностью является то, что в отношении аренды земель населенных пунктов преобладают диспозитивные тенденции,

позволяющие сторонам самим определять существенные условия договора, срок и арендную плату. В отношении же земель сельскохозяйственного назначения, и особенно государственных земель сельскохозяйственного назначения, наблюдается наличие публично-правового регулирования арендных отношений.

Аренда – не только одна из распространенных форм использования земли, но и один из эффективных способов включения земель в оборот, который в одинаковой степени выгоден и арендатору, и арендодателю. Право аренды схоже с правом землепользования, однако они имеют принципиальные различия, главным из которых является то, что право землепользования входит в состав вещных прав (собственности, постоянного (бессрочного) пользования, сервитута и др.). Право аренды, по сути, является обязательственным. Содержание вещных прав в основной их части установлено законом, в то время как объем права пользования арендатора определяется конкретным соглашением. Некоторые особенности аренды земель регулируются земельным законодательством, тогда как основной массив норм, регулирующих арендные отношения, заложен в ГК КР.

Аренда земель имеет установленные земельным законодательством ограничения по объекту (не все земли могут быть объектом аренды), по субъекту, по срокам, иные ограничения (использование по целевому назначению, выполнение обязанностей по рациональному использованию и охране земель).

Все вышесказанное позволяет сделать вывод о том, что титул пользования землей на условиях аренды играет важную роль как гарантия устойчивости права на землю.

В третьем разделе третьей главы *«Договор залога (ипотеки) земельного участка»* подробно исследуются правовые отношения, связанные с залогом недвижимости – ипотекой.

На основе анализа мнений ученых-юристов (Ч.И. Арабаева, А.С. Звоницкого, Л.А. Кассо, И.А. Покровского, О.А. Старостиной, А.В. Черных и др.) в диссертации делается вывод о том, что под залоговыми правоотношениями следует понимать правоотношения, содержанием которых является приобретение залогодержателем права в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законодательством.

Значение ипотеки земельных участков проявляется, прежде всего, в обеспечительной силе этого правового средства. В развитой рыночной экономике ипотека является одним из самых надежных инструментов выполнения обязательств, в том числе кредитных [94, с. 78]. Впервые в современном законодательстве залог земельных участков был разрешен в

1994 г. [25]. Анализ динамики развития законодательства о залоге свидетельствует, о постоянном совершенствовании правового регулирования залоговых правоотношений.

Ипотека земельного участка согласно п. 1 ст. 40 ЗК КР должна одновременно сопровождаться ипотекой указанных зданий и сооружений, если иное не установлено законом. Такая же ситуация, только в обратном порядке, возникает, если закладываются здания и сооружения на земельном участке.

В законе, по нашему мнению, необходимо указать на получение согласия залогодержателя о производстве каких-либо построек на заложенном участке для того, чтобы в случае обращения взыскания на предмет залога не возникло своего рода обременения на вновь построенные сооружения (сервитуты и др.).

Вместе с тем можно констатировать, что действующее залоговое законодательство предусматривает очень важные положения для обеспечения устойчивости залоговых правоотношений как одного из перспективных направлений в области земельной реформы.

В четвертом разделе третьей главы «*Иные виды сделок с земельными участками*» проведен анализ правового регулирования договоров мены, дарения и наследования земельных участков по завещанию.

В настоящем исследовании особое внимание уделено основным наиболее распространенным видам сделок, совершаемых с земельными участками: купля-продажа, аренда, залог. Однако на рынке, объектом которого является земля, возможно осуществление еще целого ряда сделок. Это договоры мены, ренты, дарения, доверительного управления, наследования по завещанию и др. Такие сделки позволяют значительно расширить рынок земли, увеличить оборотоспособность, включить ее в самые разнообразные рыночные гражданские отношения. В данном разделе исследуются правовые отношения, связанные с меной, дарением земельных участков как одних из древнейших институтов гражданского права, которые опосредуют переход в собственность от одного субъекта права к другому, а также существенные особенности наследования земельных участков по завещанию.

Характерной особенностью этих сделок является то, что основу их правового регулирования составляют нормы гражданского права. ГК КР устанавливает общие положения о каждом отдельном виде договора, его форме, запрещении, ограничении, правах и обязанностях сторон и др. Что касается норм земельного права, то они так же, как и в выше рассмотренных договорах, применяются тогда, когда они прямо регламентируют те или иные действия участников рассматриваемых правоотношений, не отсылая к ГК. Земельное законодательство содержит общие требования –

это, прежде всего, требования целевого использования земельного участка, сохранения его качеств как природного объекта, рационального использования.

## **ВЫВОДЫ**

В заключении автором по результатам проведенного исследования сформулированы следующие основные выводы:

1. В результате проводимых в Кыргызстане реформ, в рассматриваемой области правового регулирования отношений удалось сформировать принципиально новую систему законодательного обеспечения отношений оборота земли, способную послужить основой развития рыночных отношений по поводу земли.

2. Диссертантом в контексте анализа научных взглядов сформулировано понятие оборота земельных участков.

3. Сделки с земельными участками имеют правовое, экономическое и социальное значение. По результатам анализа положений гражданского и земельного законодательства КР сформулировано определение сделок с земельными участками и их специфические особенности.

4. Необходимо ввести дополнительные критерии классификации сделок с земельными участками. Предложено сделки с земельными участками дополнительно классифицировать по следующим основаниям: по объекту сделки и по субъектному составу.

5. В связи с тем, что правовое регулирование сделок с земельными участками осуществляется нормами как земельного, так и гражданского законодательства, обосновано, что нормы права, содержащиеся в ЗК КР и иных нормативных правовых актах и регулирующие гражданские отношения, касающиеся земли, имеют гражданско-правовую природу.

6. Выявлены признаки земельного участка как особого объекта гражданских прав, а также характерные черты, предопределяющие специфику их правового регулирования.

7. Выдвигается вывод о том, что установление единого правового режима для совершения сделок с земельными участками, на которых расположены объекты недвижимого имущества, для всех категорий земель нецелесообразно. Предложено для земель сельскохозяйственного назначения главной вещью считать земельный участок, а расположенные на них здания, строения и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, – принадлежностью земельного участка.

8. В целях сокращения сроков государственной регистрации прав на земельный участок и сделки с ним предложено установить максимальный срок для проведения землеустроительных работ, оформления и выдачи правоудостоверяющего документа.

9. В связи с отсутствием в ГК КР правового регулирования купли-продажи недвижимости (в том числе купли-продажи земельного участка), а также недостаточностью такого регулирования земельным законодательством, предложено ввести в главу 23 ГК КР дополнительный вид договора купли-продажи – договор купли-продажи недвижимости, который регламентировал бы, в том числе и куплю-продажу земельного участка.

10. Обоснована необходимость установления в договорах по передаче прав на земельный участок данных земельного участка, позволяющих идентифицировать его, в том числе сведения о недвижимом имуществе, расположенном на земельном участке. При отсутствии этих данных в договоре предложено считать договор незаключенным.

11. В диссертации обосновано введение обязанности продавца предоставлять покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, иную информацию, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка.

### СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ:

1. **Мурзабекова, Ж.Т.** Особенности купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Научные труды «Эдилет». – Алматы, 2007г. – №3-4 (22а). – С. 134-138.

2. **Мурзабекова, Ж.Т.** К вопросу о соотношении норм гражданского и земельного законодательства [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Социальные и гуманитарные науки. – 2010. – №5-6. – С. 106-108.

3. **Мурзабекова, Ж.Т.** Некоторые вопросы трансформации земель [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Гуманитарные проблемы современности. – 2010. – № 11. – С. 407-413.

4. **Мурзабекова, Ж.Т.** О праве иностранных физических и юридических лиц на землю в Кыргызской Республике [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Научные труды «Эдилет». – Алматы, 2007г. – №3-4 (22а). – С. 130-133.

5. **Мурзабекова, Ж.Т.** Форма сделок с земельными участками [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Социальные и гуманитарные науки. – 2010. – №5-6. – С. 80-83.

6. **Мурзабекова, Ж.Т.** Договор купли-продажи земельных участков и его элементы [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Наука и новые технологии. – 2010. – №7. С. 184-188.

7. **Мурзабекова, Ж.Т.** К вопросу об уточнении содержания курса экологического и других смежных отраслей права [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Гуманитарные проблемы современности. – 2001. – № 2. – С. 251-254.

8. **Мурзабекова, Ж.Т.** Правовое регулирование оборота земельных участков [Текст] / Ж.Т. Мурзабекова // Известия вузов. – 2011. – №5. – С. 250-253.

**Мурзабекова Жыпар Таавалдиевнанын 12.00.03 - жарандык укук, ишкердүүлүк укугу, үй бүлөлүк укук, эл аралык жеке укук адистиги боюнча юридикалык илимдердин кандидаты окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн “Кыргыз Республикасындагы жер тилкелери менен болгон келишимдерди укуктук жөнгө салуу” темасында жазылган диссертациялык изилдөөсүнө**

## **РЕЗЮМЕ**

**Негизги сөздөр:** бүтүмдөр, келишимдер, жер тилкеси, жер тилкелерин айландыруу, жер тилкелери менен бүтүм жасаган субъектилер, жер тилкелерине жасалган бүтүмдөрдүн формалары, жер тилкелерин сатуу -алуу келишими, жер тилкелерин ижарага берүү келишими, жер тилкесин күрөөгө коюу (ипотека), жер тилкелерин белекке берүү келишими, жер тилкеси мурас калтыруу объектиси катары.

**Диссертациялык изилдөөнүн объектиси** болуп, жер тилкелери менен жасалган келишимдерди аткарууга байланышкан комдук мамилелер саналат.

**Диссертациялык изилдөөнүн максаты** - жер тилкелери менен жасалган келишимдерди укуктук жөнгө салуунун азыркы абалын иликтөө, мамилелердин бул тармагындагы теориялык жана практикалык көйгөйлөрдүн актуалдуулугун табуу, о.э. аларды чечүүнүн мүмкүн болгон жолдорун издөө, анын ичинде азыркы күнү иштеп жаткан мыйзамдарды дагы өркүндөтүү жана укук колдонуучу практиканы оңдоп түзөө.

**Изилдөө ыкмалары болуп**, илимий таануунун жалпы жана атайын ыкмалары болуп саналат, мисалга: тарыхый, логикалык, комплекстүү, тутумдук, салыштырмалуу -укуктук анализдик жана статистикалык ыкмалар.

**Диссертациялык изилдөөнүн алынган натыйжалары жана жаңылыгы**, ал маңызы боюнча азыркы учурдагы жер тилкелери менен болгон келишимдердин укуктук проблемаларын караган биринчи атайын комплекстик монографиялык илимий изилдөө болуп саналат, ал КР Жарандык кодексинин, КР Жер кодексинин жана башка нормативдик актылардын негизинде жана аларды пайдалануу практикасында анализденди.

**Диссертациялык изилдөөнүн материалдарды колдонуу деңгээли:** диссертацияда келтирилген бүтүмдөр жана сунуштар жер тилкелери менен болгон келишимдердин укуктук проблемаларын караган жаңы мыйзамдарды жазууда же азыркы мыйзамдарды дагы өнүктүрүү үчүн иштелип чыгууларда жана укук колдонуучу практикада колдонулса болот. Андан сырткары, изилдөөнүн материалдары жогорку окуу жайларында жарандык жана жер укуктары боюнча окутуу процессинде колдонулса болот.

**Колдонуу тармагы:** юриспруденция, жарандык укук, жер укугу, мамлекеттик органдардын кыймылсыз мүлккө болгон укуктарды каттоо боюнча практикалык ишмердүүлүгү жана алар менен болгон бүтүм, жергиликтүү өзүн өзү башкаруу органдары.

## РЕЗЮМЕ

на диссертационное исследование Мурзабековой Жыпар Таавалдиевны на тему «Правовое регулирование сделок с земельными участками в Кыргызской Республике» на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

**Ключевые слова:** сделки, договоры, земельный участок, оборот земельных участков, субъекты сделок с земельными участками, форма сделок с земельными участками, договор купли-продажи земельного участка, договор аренды земельного участка, залог (ипотека) земельного участка, договор дарения земельного участка, земельный участок как объект завещания.

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения, складывающиеся в связи с совершением сделок с земельными участками.

**Целью диссертационного исследования** является определение современного состояния правового регулирования сделок с земельными участками, выявление наиболее актуальных теоретических и практических проблем в данной сфере отношений, а также возможных путей их решения, включая меры по совершенствованию действующего законодательства и корректировке правоприменительной практики.

**Методами исследования** явились общие и специальные методы научного познания, такие как исторический, логический, комплексный, методы системного, сравнительно-правового анализа и статистический.

**Полученные результаты и новизна** диссертационного исследования заключаются в том, что оно представляет собой по существу первое специальное комплексное монографическое научное исследование правовых проблем сделок с земельными участками на современном этапе, проведенное на основе анализа Гражданского кодекса КР, Земельного кодекса КР и других нормативных правовых актов, практики их применения.

**Степень использования материалов диссертационного исследования:** выводы и предложения, сформулированные в диссертации, могут быть использованы при разработке нового и совершенствовании действующего законодательства в сфере правового регулирования сделок с земельными участками, а также в дальнейших исследованиях проблематики правового регулирования и в правоприменительной практике. Кроме того, материалы исследования могут быть использованы в процессе преподавания гражданского и земельного права в высших учебных заведениях.

**Область применения:** юриспруденция, гражданское право, земельное право, практическая деятельность государственных органов по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, органов местного самоуправления.

## RESUME

for the dissertation thesis of Murzabekova Zhypar Taavaldievna on the subject “Law regulation of land bargains in the Kyrgyz Republic” for obtaining the academic degree of candidate of jurisprudence on major: 12.00.03 – civil law; entrepreneurship law; family law; international private law.

**Key words:** bargains, agreements, land plot, subjects of land bargains, land plot sale contract, land lease contract, pledge (mortgage) of land, land donation dead, land plot as a testament object.

**The object of the dissertation investigation** is public relations established in the result of land bargains.

**The object of the dissertation investigation** is determination of modern condition of the legal regulation of land bargains, revealing more actual theoretical and practical problems in the sphere of relations and possible ways of their settlement including the measures for improving the existing legislation and correction of law application practice.

**Methods of investigation** are general and special methods of scientific studies such as historical, logic, complex methods of systematic, comparative-law and statistical analysis.

**Obtained results and novelty** of the dissertation investigation is that it represents the first special complex monographic scientific investigation of law problems with land bargains at the modern stage conducted on the basis of analysis of the Civil Code of the Kyrgyz Republic and other normative legal acts, practice and their application.

**Application degree of the dissertation investigation materials:** conclusions and proposals formed in the dissertation can be applied in elaboration of the new legislation and improving the existing laws in the sphere of law regulation of land bargains and further investigation of the problems of law regulation in law application practice. Besides, materials of the investigation can be used in the process of teaching the civil and land laws in higher education schools.

**Area of application:** jurisprudence, civil law, land law, practical activity of the authorities for realty rights and bargains registration, local self-government bodies.