

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **Члена экспертной комиссии Диссертационного совета**

Член экспертной комиссии Диссертационного совета Д 12.24.695 при Институте государства и права Национальной академии наук Кыргызской Республики, Кыргызском национальном университете им. Ж. Баласагына и Ошском государственном университете, Сыргакова Зида Амантуровна (кандидат юридических наук, доцент (12.00.03)) по диссертации Назаралиевой Айзады Бейшенбековны на тему: «Прекращение прав на земельные участки в Кыргызской Республике», представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право; гражданский процесс, рассмотрев представленную соискателем Назаралиевой Айзадой Бейшенбековной диссертацию, пришла к следующему заключению:

#### **1. Соответствие работы специальности, по которой дано право диссертационному совету принимать диссертации к защите**

Представленная кандидатская диссертация соответствует профилю Диссертационного совета. В работе проводится исследование таких вопросов, как: общие положения прекращения прав на земельные участки, основания прекращения прав на земельные участки, методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки, универсальное правопреемство как основание прекращения прав на землю, особенности добровольного прекращения прав на земельные участки, принудительное прекращение прав на земельные участки, обусловленное объективными обстоятельствами, а также вследствие ненадлежащего поведения субъекта, что в полной мере отвечает Паспорту научной специальности 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право; гражданский процесс, пунктам 1.9., 1.10., 1.11., 1.13., 1.15., 1.16., 1.17., 1.20., 5.11., 5.15. (Приложение 1 к Постановлению Президиума НАК при Президенте Кыргызской Республики № 190 от 27 апреля 2023 года).

#### **2. Целью диссертации является комплексный анализ вопросов прекращения прав на землю в соответствии с кыргызстанским законодательством, изучение существующей судебной и административной практики, что в свою очередь позволило разработать предложения по дальнейшему совершенствованию системы нормативных правовых актов в указанной области.**

Поставленная цель достигнута решением в диссертации следующих задач:

- 1) изучить исторический опыт и хронологию развития правовых норм прекращения прав на землю в советский период и период суверенного Кыргызстана;

2) провести анализ и классификацию оснований прекращения прав на земельные участки с точки зрения рациональности и актуальности, а также их созвучия с имеющейся юридической практикой;

3) рассмотреть и проанализировать прекращение прав на земельные участки в рамках универсального правопреемства;

4) проанализировать нормы гражданского и земельного законодательства в вопросе прекращения права собственности и иных вещных прав в добровольном порядке, и определить теоретические и практические проблемы, возникающие при добровольном прекращении прав на земельные участки, в том числе механизм отказа от права;

5) исследовать основания прекращения права, имеющие принудительный характер;

6) изучить и проанализировать судебные решения и определения, о признании права собственности недействительным, прекращении права пользования, на предмет соответствия Конституции Кыргызской Республики, гражданскому и земельному законодательству для идентификации ключевых проблем и тенденций в правоприменении;

7) разработать предложения по внесению изменений и дополнений в действующее законодательство.

Согласно поставленным задачам цель диссертации достигнута в полном объеме.

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения в сфере правового регулирования прекращения прав на земельные участки.

**Предметом научного исследования** является комплекс теоретических и практических аспектов прекращения прав на земельные участки в Кыргызской Республике, включающий анализ правовых норм, регулирующих данную область, выявление пробелов и коллизий в законодательстве, исследование правоприменительной практики и разработку рекомендаций по совершенствованию механизмов добровольного и принудительного прекращения прав на землю.

**Методы исследования соответствуют задачам диссертации.**

Методологическую основу настоящего исследования составили общенаучный диалектический метод познания, который предполагает всестороннее и объективное исследование изучаемой темы, а также специальные методы, такие, как: сравнительно-правовой, герменевтический, формально-юридический, исторический.

Требования к исследованию по специальности соответствуют шифру 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право; гражданский процесс.

**Актуальность темы диссертации**

Правовой режим земельных участков представляет собой одну из ключевых составляющих института недвижимости, регламентирующего отношения по поводу данного объекта гражданских правоотношений между государством, а также физическими и юридическими лицами.

Вопросы прекращения прав на земельные участки, как добровольного, так и принудительного характера, обладают существенной правовой значимостью в свете обеспечения стабильности имущественных отношений и соблюдения государственных, общественных, а также частных интересов собственников земельных участков и землепользователей.

Актуальность изучения данной темы обусловлена необходимостью систематизации и совершенствования правовых норм, регулирующих основания и процедуры прекращения прав на земельные участки, а также обеспечение защиты прав субъектов земельных правоотношений.

В современных условиях правовое регулирование земельных отношений становится все более сложным и многообразным, что связано с различными социальными, экономическими и экологическими факторами.

С одной стороны, добровольное прекращение прав на земельные участки позволяет субъектам самостоятельно распоряжаться своими имущественными правами, что отвечает принципам свободы договора и автономии воли. Однако, в правоприменительной практике возникают сложности, связанные с надлежащим оформлением и соблюдением процедурных требований, что может повлечь за собой правовые споры и неопределенность правового режима земельных участков.

С другой стороны, принудительное прекращение прав на земельные участки связано с реализацией публичных интересов, таких как развитие инфраструктуры, обеспечение государственных и общественных нужд, выполнение экологических требований и иных задач государственного значения.

В этой связи особенно актуальными становятся вопросы правомерности и обоснованности принудительного изъятия земельных участков, а также защиты прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей.

Необходимость правовой определенности и справедливости в таких случаях требует четкого законодательного регулирования и эффективной судебной практики.

На основании вышеизложенного можно заключить, что научное исследование, предпринятое соискателем, представляется весьма актуальным и своевременным для развития юридической науки и совершенствования законодательства Кыргызской Республики в исследуемой области.

### **3. Научные результаты**

В работе представлены следующие новые научно-обоснованные теоретические результаты, совокупность которых имеет немаловажное значение для развития юридической науки:

#### **Результат 1.**

Предложена авторская дефиниция прекращения права на земельный участок. Под прекращением права на земельный участок предлагается понимать совокупность юридических и фактических обстоятельств, которые

приводят к утрате права собственности или иных вещных прав на земельный участок.

### **Результат 2.**

Разработана методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки, включающая сбор, систематизацию данных о судебных делах и административных процедурах.

### **Результат 3.**

Дана авторская классификация оснований прекращения права на земельные участки в Кыргызской Республике. В этой связи предлагается внести изменения в статью 62 Земельного кодекса КР, разделив основания прекращения права собственности и права землепользования:

«1. Право частной собственности на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- отчуждения права на земельный участок другому лицу;
- обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;
- смерти собственника земельного участка при отсутствии наследников;
- добровольного отказа собственника от права на земельный участок;
- невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом;
- ликвидации юридического лица;
- при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;
- реквизиции, национализации, конфискации.

2. Право пользования земельным участком или его частью прекращается в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, а также в случаях:

- истечения срока пользования земельным участком;
- прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом;
- при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами;
- прекращения действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства;
- при расторжении договора аренды земельного участка или иного договора или соглашения, по основаниям, предусмотренным законодательством и самим договором/соглашением».

#### **Результат 4.**

Рассмотрена юридическая связь между прекращением прав на земельный участок и прекращением права на здание или сооружение, связанное с данным участком. Доказано единство юридической и физической связи между земельным участком и объектом недвижимости на нём.

В связи с этим предложено, чтобы «единая судьба» земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости была связана с главенствующим положением земельного участка, что требует внесения дополнения в статью 233<sup>8</sup> Гражданского кодекса Кыргызской Республики пункта 4 в следующей редакции: «В случае осуществления незаконной постройки на чужом земельном участке, в том числе, без предварительного согласия собственника земельного участка или землепользователя, собственник постройки не приобретает права пользования земельным участком, в том числе его частью, на котором расположено это недвижимое имущество».

Предлагается также дополнить главу 60 Гражданского кодекса КР, а именно статью 1120 «Состав наследства», пунктом 4 следующего содержания: «Земельный участок и здания и сооружения, прочно связанные с данным земельным участком, наследуются, а также завещаются совместно, как единый объект».

#### **Результат 5.**

Предложено определить процедуру добровольного отказа от права на земельный участок через подачу заявления в соответствующие уполномоченные органы вместе с приложением пакета правоудостоверяющих документов, с обязательным заверением самого отказа от прав на земельный участок в нотариальном порядке, не в последнюю очередь для того, чтобы установить истинность и подлинность намерений землепользователя по добровольному отказу от прав.

#### **Результат 6.**

Предложено конкретизировать механизм изъятия земель, разделив понятия «выкуп» и «изъятие» вследствие различной правовой природы этих двух процедур. Под выкупом следует понимать сделку между собственником (землепользователем) и покупателем (уполномоченный орган) по купле-продаже земельного участка и определении сторонами сделки выкупной цены. Изъятие земельного участка - это исключительная мера прекращения права на земельный участок, которая может применяться только судом после предварительного письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности.

#### **Результат 7.**

Определены случаи и последствия неиспользования земельного участка собственником/землепользователем, в связи с чем предложено изложить статью 69 ЗК КР в следующей редакции: «Земельный участок может быть изъят по решению суда в случаях, предусмотренных статьей 66 настоящего

Кодекса. При прекращении (аннулировании) прав пользования недрами изъятие земельного участка производится уполномоченным органом, выдавшим во временное пользование земельный отвод. В период неиспользования земельного участка по назначению не включается время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению вследствие форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) или иных обстоятельств, исключающих такое использование (бездействие должностных лиц уполномоченных органов и др.), в случае, если данное бездействие доказано вступившим в силу решением суда». Вместе с тем, требуется четкое определение того, отсутствие каких именно работ и в течение какого времени относится к случаям неиспользования земельного участка.

#### **Результат 8.**

Обосновывается необходимость и целесообразность проведения экологической экспертизы перед проведением изъятия особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями. Учитывая высокую важность данных категорий земель, экологический аспект должен учитываться при каждом возможном изъятии земли, для чего предлагается внести изменения в статьи 70 и 71 Земельного кодекса КР и определить, что изъятие особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для государственных или общественных нужд может происходить только после получения положительных результатов экологической экспертизы, проводимой в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, нормами Земельного кодекса, законодательством об охране окружающей среды и об экологической экспертизе.

#### **Результат 9.**

Определены основные положения реквизиции, в соответствии с которыми отличительный признак реквизиции – это её временный характер. Предлагается включить реквизицию земельного участка в случаи прекращения права на землю, дополнив текст ГК КР и/или ЗК КР также отдельной нормой, раскрывающей порядок осуществления данной процедуры:

«1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок в интересах общества и по решению уполномоченного государственного органа может быть временно изъят у землепользователя в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему понесенных землепользователем расходов и убытков (реквизиция).

2. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка землепользователю возмещается рыночная стоимость этого земельного участка в соответствии с существующими на моменты выплаты рыночными ценами или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

3. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать в судебном порядке возврата ему земельного участка.

4. Оценка, в соответствии с которой землепользователю компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав, может быть оспорена собственником земельного участка в судебном порядке».

**3.1. Полученные результаты характеризуются научной новизной в рамках современной юридической науки, которая заключается в следующем:**

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что оно на сегодняшний день является первым комплексным исследованием в Кыргызской Республике, в рамках которого глубоко и всесторонне рассмотрены вопросы, относящиеся к проблемным аспектам теоретического и практического характера, связанным с прекращением прав на земельные участки в Кыргызской Республике.

В процессе данного исследования были сформулированы и обоснованы научные положения и концепции, обладающие новизной в связи с отсутствием таковых в теории гражданского и земельного права. Они направлены на совершенствование отечественного законодательства и систематизацию норм, регулирующих отношения, связанные как с добровольным, так и с принудительным прекращением прав на земельные участки в Кыргызской Республике.

Все выводы, сделанные в рамках диссертационного исследования, объединены в конкретные предложения по внесению изменений в действующее законодательство Кыргызской Республики.

#### **Результат 1.**

**Новая дефиниция,** предложена авторская дефиниция «прекращения права на земельный участок». Под «прекращением права на земельный участок» предлагается понимать совокупность юридических и фактических обстоятельств, которые приводят к утрате права собственности или иных вещных прав на земельный участок.

#### **Результат 2.**

**Новая методология,** разработана методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки, включающая сбор, систематизацию данных о судебных делах и административных процедурах.

#### **Результат 3.**

**Новая классификация,** дана авторская классификация оснований прекращения права на земельные участки в Кыргызской Республике. В этой связи предлагается внести изменения в статью 62 Земельного кодекса КР, разделив основания прекращения права собственности и права землепользования:

«1. Право частной собственности на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- отчуждения права на земельный участок другому лицу;
- обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;
- смерти собственника земельного участка при отсутствии наследников;
- добровольного отказа собственника от права на земельный участок;
- невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом;
- ликвидации юридического лица;
- при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;
- реквизиции, национализации, конфискации.

2. Право пользования земельным участком или его частью прекращается в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, а также в случаях:

- истечения срока пользования земельным участком;
- прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом;
- при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами;
- прекращения действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства;
- при расторжении договора аренды земельного участка или иного договора, или соглашения, по основаниям, предусмотренным законодательством и самим договором/соглашением».

#### **Результат 4.**

**Новое видение**, рассмотрена юридическая связь между прекращением прав на земельный участок и прекращением права на здание или сооружение, связанное с данным участком. Доказано единство юридической и физической связи между земельным участком и объектом недвижимости на нём.

В связи с этим предложено, чтобы «единая судьба» земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости была связана с главенствующим положением земельного участка, что требует внесения дополнения в статью 233<sup>8</sup> Гражданского кодекса Кыргызской Республики пункта 4 в следующей редакции: «В случае осуществления незаконной постройки на чужом земельном участке, в том числе, без предварительного согласия собственника земельного участка или землепользователя, собственник постройки не приобретает права пользования земельным



участком, в том числе его частью, на котором расположено это недвижимое имущество».

Предлагается также дополнить главу 60 Гражданского кодекса КР, а именно статью 1120 «Состав наследства», пунктом 4 следующего содержания: «Земельный участок и здания и сооружения, прочно связанные с данным земельным участком, наследуются, а также завещаются совместно, как единый объект».

#### **Результат 5.**

**Новая процедура,** предложено определить процедуру добровольного отказа от права на земельный участок через подачу заявления в соответствующие уполномоченные органы вместе с приложением пакета правоудостоверяющих документов, с обязательным заверением самого отказа от прав на земельный участок в нотариальном порядке, не в последнюю очередь для того, чтобы установить истинность и подлинность намерений землепользователя по добровольному отказу от прав.

#### **Результат 6.**

**Новое видение,** предложено конкретизировать механизм изъятия земель, разделив понятия «выкуп» и «изъятие» вследствие различной правовой природы этих двух процедур. Под выкупом следует понимать сделку между собственником (землепользователем) и покупателем (уполномоченный орган) по купле-продаже земельного участка и определении сторонами сделки выкупной цены. Изъятие земельного участка - это исключительная мера прекращения права на земельный участок, которая может применяться только судом после предварительного письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности.

#### **Результат 7.**

**Новая процедура,** определены случаи и последствия неиспользования земельного участка собственником/землепользователем, в связи с чем предложено изложить статью 69 ЗК КР в следующей редакции: «Земельный участок может быть изъят по решению суда в случаях, предусмотренных статьей 66 настоящего Кодекса. При прекращении (аннулировании) прав пользования недрами изъятие земельного участка производится уполномоченным органом, выдавшим во временное пользование земельный отвод. В период неиспользования земельного участка по назначению не включается время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению вследствие форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) или иных обстоятельств, исключающих такое использование (бездействие должностных лиц уполномоченных органов и др.), в случае, если данное бездействие доказано вступившим в силу решением суда». Вместе с тем, требуется четкое определение того, отсутствие каких именно работ и в течение какого времени относится к случаям неиспользования земельного участка.

### **Результат 8.**

**Новая процедура**, обосновывается необходимостью и целесообразностью проведения экологической экспертизы перед проведением изъятия особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями. Учитывая высокую важность данных категорий земель, экологический аспект должен учитываться при каждом возможном изъятии земли, для чего предлагается внести изменения в статьи 70 и 71 Земельного кодекса КР и определить, что изъятие особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для государственных или общественных нужд может происходить только после получения положительных результатов экологической экспертизы, проводимой в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, нормами Земельного кодекса, законодательством об охране окружающей среды и об экологической экспертизе.

### **Результат 9.**

**Новая процедура**, определены основные положения реквизиции, в соответствии с которыми отличительный признак реквизиции - это её временный характер. Предлагается включить реквизицию земельного участка в случаи прекращения права на землю, дополнив текст ГК КР и/или ЗК КР также отдельной нормой, раскрывающей порядок осуществления данной процедуры:

«1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок в интересах общества и по решению уполномоченного государственного органа может быть временно изъят у землепользователя в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему понесенных землепользователем расходов и убытков (реквизиция).

2. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка землепользователю возмещается рыночная стоимость этого земельного участка в соответствии с существующими на моменты выплаты рыночными ценами или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

3. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать в судебном порядке возврата ему земельного участка.

4. Оценка, в соответствии с которой землепользователю компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав, может быть оспорена собственником земельного участка в судебном порядке».

### **3.2. Обоснование достоверности научных результатов**

Результаты и выводы, сформулированные в диссертационной работе, достаточно обоснованы и достоверны, что определяется используемым методологическим аппаратом.

### **Результат 1.**

**Достоверно и обосновано** предложение авторской дефиниции «прекращения права на земельный участок». Под «прекращением права на земельный участок» предлагается понимать совокупность юридических и фактических обстоятельств, которые приводят к утрате права собственности или иных вещных прав на земельный участок.

### **Результат 2.**

**Достоверно и обосновано** разработана методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки, включающая сбор, систематизацию данных о судебных делах и административных процедурах.

### **Результат 3.**

**Достоверно и обосновано** дана авторская классификация оснований прекращения права на земельные участки в Кыргызской Республике. В этой связи предлагается внести изменения в статью 62 Земельного кодекса КР, разделив основания прекращения права собственности и права землепользования:

«1. Право частной собственности на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- отчуждения права на земельный участок другому лицу;
- обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;
- смерти собственника земельного участка при отсутствии наследников;
- добровольного отказа собственника от права на земельный участок;
- невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом;
- ликвидации юридического лица;
- при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;
- реквизиции, национализации, конфискации.

2. Право пользования земельным участком или его частью прекращается в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, а также в случаях:

- истечения срока пользования земельным участком;
- прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом;
- при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами;
- прекращения действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства;

- при расторжении договора аренды земельного участка или иного договора, или соглашения, по основаниям, предусмотренным законодательством и самим договором/соглашением».

#### **Результат 4.**

**Достоверно и обосновано**, что рассмотрена юридическая связь между прекращением прав на земельный участок и прекращением права на здание или сооружение, связанное с данным участком. Доказано единство юридической и физической связи между земельным участком и объектом недвижимости на нём.

В связи с этим предложено, чтобы «единая судьба» земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости была связана с главенствующим положением земельного участка, что требует внесения дополнения в статью 233<sup>8</sup> Гражданского кодекса Кыргызской Республики пункта 4 в следующей редакции: «В случае осуществления незаконной постройки на чужом земельном участке, в том числе, без предварительного согласия собственника земельного участка или землепользователя, собственник постройки не приобретает права пользования земельным участком, в том числе его частью, на котором расположено это недвижимое имущество».

Предлагается также дополнить главу 60 Гражданского кодекса КР, а именно статью 1120 «Состав наследства», пунктом 4 следующего содержания: «Земельный участок и здания и сооружения, прочно связанные с данным земельным участком, наследуются, а также завещаются совместно, как единый объект».

#### **Результат 5.**

**Достоверно и обосновано**, что предложено определить процедуру добровольного отказа от права на земельный участок через подачу заявления в соответствующие уполномоченные органы вместе с приложением пакета правоудостоверяющих документов, с обязательным заверением самого отказа от прав на земельный участок в нотариальном порядке, не в последнюю очередь для того, чтобы установить истинность и подлинность намерений землепользователя по добровольному отказу от прав.

#### **Результат 6.**

**Достоверно и обосновано**, что предложено конкретизировать механизм изъятия земель, разделив понятия «выкуп» и «изъятие» вследствие различной правовой природы этих двух процедур. Под выкупом следует понимать сделку между собственником (землепользователем) и покупателем (уполномоченный орган) по купле-продаже земельного участка и определении сторонами сделки выкупной цены. Изъятие земельного участка - это исключительная мера прекращения права на земельный участок, которая может применяться только судом после предварительного письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности.

### **Результат 7.**

**Достоверно и обосновано,** что определены случаи и последствия неиспользования земельного участка собственником/землепользователем, в связи с чем предложено изложить статью 69 ЗК КР в следующей редакции: «Земельный участок может быть изъят по решению суда в случаях, предусмотренных статьей 66 настоящего Кодекса. При прекращении (аннулировании) прав пользования недрами изъятие земельного участка производится уполномоченным органом, выдавшим во временное пользование земельный отвод. В период неиспользования земельного участка по назначению не включается время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению вследствие форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) или иных обстоятельств, исключающих такое использование (бездействие должностных лиц уполномоченных органов и др.), в случае, если данное бездействие доказано вступившим в силу решением суда». Вместе с тем, требуется четкое определение того, отсутствие каких именно работ и в течение какого времени относится к случаям неиспользования земельного участка.

### **Результат 8.**

**Достоверно и обосновано,** что обосновывается необходимость и целесообразность проведения экологической экспертизы перед проведением изъятия особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями. Учитывая высокую важность данных категорий земель, экологический аспект должен учитываться при каждом возможном изъятии земли, для чего предлагается внести изменения в статьи 70 и 71 Земельного кодекса КР и определить, что изъятие особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для государственных или общественных нужд может происходить только после получения положительных результатов экологической экспертизы, проводимой в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, нормами Земельного кодекса, законодательством об охране окружающей среды и об экологической экспертизе.

### **Результат 9.**

**Обосновано,** что определены основные положения реквизиции, в соответствии с которыми отличительный признак реквизиции – это её временный характер. Предлагается включить реквизицию земельного участка в случаи прекращения права на землю, дополнив текст ГК КР и/или ЗК КР также отдельной нормой, раскрывающей порядок осуществления данной процедуры:

«1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок в интересах общества и по решению уполномоченного государственного органа может быть временно изъят у землепользователя в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему понесенных землепользователем расходов и убытков (реквизиция).

2. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка землепользователю возмещается рыночная стоимость этого земельного участка в соответствии с существующими на моменты выплаты рыночными ценами или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

3. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать в судебном порядке возврата ему земельного участка.

4. Оценка, в соответствии с которой землепользователю компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав, может быть оспорена собственником земельного участка в судебном порядке».

### **3.3. Теоретическое значение работы**

Теоретическое значение диссертационного исследования заключается в разработке и углублении научных представлений о правовой сущности, значении и механизмах правового регулирования прекращения прав на землю в современных условиях.

Данная диссертационная работа способствует развитию и совершенствованию теории гражданского и земельного права, раскрытию правовой природы и оснований прекращения прав на земельные участки в Кыргызской Республике, а также их соотношению с другими правовыми институтами.

Диссертационное исследование позволило провести систематизацию существующих правовых категорий и понятий в данной области отношений. В результате, диссертантом формируются авторские дефиниции таких понятий как: «прекращение права на земельный участок», «выкуп земельного участка», «изъятие земельного участка», дается авторская классификация оснований прекращения прав на земельные участки, а также подлежит разработке методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки, включающая сбор, систематизацию данных о судебных делах и административных процедурах, что способствует лучшему пониманию и применению норм гражданского и земельного права.

В работе анализируются и подлежат детализации различия между добровольным и принудительным прекращением прав на земельные участки, что позволяет углубить научные знания о критериях и основаниях их разграничения. Этот аспект имеет важное значение для правоприменительной практики, где довольно часто возникает необходимость точного определения правовых оснований для прекращения прав на землю в тех или иных ситуациях.

Одной из центральных задач диссертации является исследование соотношения частных и публичных интересов при прекращении прав на земельные участки. В этом контексте работа вносит вклад в научное обоснование необходимости соблюдения баланса между защитой прав

собственников земельных участков и землепользователей, а также обеспечением общественных и государственных интересов, что особенно важно в современных условиях правового регулирования земельных отношений.

Резюмируя выше сказанное, можно определить, что теоретическое значение данной кандидатской диссертации заключается в глубоком и всестороннем комплексном анализе правового института прекращения прав на земельные участки, что способствует развитию цивилистической доктрины, теории земельного и экологического права, совершенствованию законодательства и правоприменительной практики, а также формированию научных основ для обеспечения прав и баланса интересов субъектов земельных правоотношений.

#### **3.4. Соответствие квалификационному признаку**

Диссертация Назаралиевой Айзады Бейшенбековны на тему: «Прекращение прав на земельные участки в Кыргызской Республике», представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право; гражданский процесс как индивидуальная научно-квалификационная работа по своему содержанию полностью соответствует такому квалификационному признаку, как разработка нового научного направления или концептуальное развитие одного из актуальных научных направлений и содержание принципиально новых результатов, совокупность которых является крупным достижением в соответствующей отрасли науки.

Научные положения, выводы и практические рекомендации, предложенные автором диссертационного исследования, несут в себе существенный вклад в концептуальное развитие одного из основополагающих направлений юридической науки – института прекращения прав на земельные участки.

Особенностью является то, что в диссертации предлагается систематизация оснований прекращения прав на земельные участки с учетом как гражданско-правовых, так и земельно-правовых аспектов. Введены дополнительные критерии для дифференциации оснований прекращения прав, что способствует более точному правовому регулированию и учету особенностей правового режима земель.

Таким образом, подлежит обоснованию исследование прекращения прав на земельные участки с учетом и посредством синтеза норм гражданского и земельного права, что позволило выявить их взаимосвязь и взаимодействие. Проведен анализ специфики правового режима земельных участков, особенностей принудительного изъятия земель в общественных интересах, а также вопросов защиты прав субъектов земельных отношений в условиях конфликта норм или их конкуренции.

В рамках данной диссертации особое внимание уделяется разработке правовых механизмов, которые обеспечивают баланс интересов участников

земельных правоотношений, предотвращают злоупотребления правом и способствуют эффективному правоприменению.

В результате, комплексный подход к исследованию взаимодействия гражданского и земельного права в рамках данной диссертации способствовали углубленному пониманию правового регулирования земельных отношений и разработке новых эффективных правовых инструментов для их регулирования в условиях современного правового порядка.

#### **4. Практическая значимость полученных результатов**

Практическая значимость результатов диссертационного исследования Назаралиевой Айзады Бейшенбековны заключается в том, что выводы и рекомендации, сделанные по результатам анализа теоретических положений и норм права, регулирующих отношения, складывающиеся в процессе прекращения прав на земельные участки, могут быть использованы законодателем при внесении возможных изменений и дополнений в действующее законодательство Кыргызской Республики, а также правоприменительными органами Кыргызской Республики при разрешении конкретных гражданско-правовых споров по поводу земельных участков.

Выводы, предложения и практические рекомендации, сформулированные диссертантом в рамках проведенного научного исследования, обладают потенциалом для применения их в процессе совершенствования и оптимизации государственной политики в области правового регулирования земельных отношений. При надлежащей имплементации предложенных нововведений, они могут служить основой для разработки качественно новых концептуальных подходов к регулированию земельных отношений, в которых задействованы государственные и муниципальные органы, собственники земельных участков и землепользователи.

Помимо этого, результаты диссертационного исследования могут быть использованы при разработке учебно-методических и учебных пособий в рамках курса «Гражданское право», «Земельное право», «Экологическое право» и в том числе таких специализированных учебных курсов, как «Обязательственное право», «Правовые основы недвижимости», «Актуальные проблемы вещных прав», «Проблемы права собственности», а также учебных курсов, направленных на подготовку специалистов в области недвижимости.

#### **5. Соответствие автореферата содержанию диссертации**

Автореферат полностью соответствует содержанию диссертации, поставленной в ней цели и задачам исследования. Автореферат имеет идентичное резюме на кыргызском, русском и английском языках.

#### **6. Замечания**

Оценивая в целом диссертационное исследование Назаралиевой Айзады Бейшенбековны положительно, следует указать на отдельные замечания:



1. В разделе диссертационной работы, посвященном прекращению права на земельные участки в рамках универсального правопреемства, более подробно привести аргументацию по предлагаемым изменениям в законодательство КР.

2. Полагаем возможным сократить объем диссертационного исследования в целях приведения его в соответствие с требованиями НАК КР.

3. В тексте диссертации имеются отдельные стилистические и технические погрешности.

Однако, хотелось бы отметить, что указанные замечания не влияют на высокую оценку диссертационной работы и носят дискуссионный характер.

## **7. Предложения**

Член экспертной комиссии Диссертационного совета к.ю.н., доцент Сыргакова Зида Амантуровна предлагает по кандидатской диссертации Назаралиевой Айзады Бейшенбековны назначить:

- **в качестве ведущей организации** кафедру гражданского права Межгосударственного образовательного учреждения высшего образования «Российско-Таджикский (Славянский) университет», адрес: 734025, Республика Таджикистан, город Душанбе, ул. М.Турсун-заде, 30;

- **первым официальным оппонентом** - Самарходжаева Батыра Биляловича, доктора юридических наук (12.00.03), профессора, заведующего кафедрой административного права Высшей школы судей при Высшем судебном совете Республики Узбекистан (специальность по автореферату 12.00.03);

- **вторым официальным оппонентом** – Ильясову Гульжазире Актуреевну, кандидата юридических наук (12.00.03), профессора, заведующую кафедрой гражданского и трудового права, КарГУ им. Е.А. Букетова, г. Караганда, Республика Казахстан (специальность по автореферату 12.00.03).

## **8. Рекомендации**

Рекомендуется проведение дальнейших научных изысканий по исследуемой теме в направлении анализа теоретических и практических аспектов соотношения и баланса частных и публичных интересов при изъятии земельных участков.

## **9. Заключение**

Полученные соискателем Назаралиевой Айзадой Бейшенбековной результаты характеризуются внутренним единством и наличием связей в рамках исследуемой проблемы.

Сформулированные в диссертации научные положения, выводы и практические рекомендации основаны на достоверных источниках, анализе

отечественного и зарубежного законодательства, а также правоприменительной практики.

Структура диссертационной работы соответствует логике научного исследования и определяется ее целями и задачами. Содержание глав характеризуется цельным внутренним единством.

Изложение материала в диссертационной работе характеризуется логической последовательностью и завершенностью.

Диссертация содержит ряд новых научных результатов и положений, имеющих внутреннее единство, что свидетельствует о личном вкладе автора в юридическую науку. Предложенные новые способы решения существующих проблем достаточно аргументированы и критически оценены.

Электронный вариант диссертации, представленной в Диссертационный совет, соответствует рукописи диссертации.

**10.** Член экспертной комиссии Диссертационного совета к.ю.н., доцент Сыргакова З.А., рассмотрев представленные документы, рекомендует Диссертационному совету Д 12.24.695 при Институте государства и права Национальной академии наук Кыргызской Республики, Кыргызском национальном университете им. Ж. Баласагына и Ошском государственном университете принять диссертацию Назаралиевой Айзады Бейшенбековны на тему: «Прекращение прав на земельные участки в Кыргызской Республике», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право; гражданский процесс.

**Член экспертной комиссии Диссертационного совета:**

кандидат юридических наук, доцент

**З.А. Сыргакова**

Подпись члена экспертной комиссии заверяю

*Вед. сект. ОК*



*Аманжол - В. Нурубеков*

Ученый секретарь диссертационного совета,

д.ю.н.

**К.С. Жылкичиева**

« 15 » июля

2024 г.

