

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
НАЦИОНАЛЬНОЙ АКАДЕМИИ НАУК
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**КЫРГЫЗСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Ж. БАЛАСАГЫНА**

ОШСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Диссертационный совет Д 12.14.695

На правах рукописи

УДК 349.412.2(575.2)(043.3)

Назаралиева Айзада Бейшенбековна

**ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

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

*Диссертация на соискание ученой степени
кандидата юридических наук*

Научный руководитель:
доктор юридических наук, профессор
Ниязова Анара Натыевна

Бишкек - 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	17
1.1. Общие положения прекращения прав на земельные участки.....	17
1.2. Основания прекращения прав на земельные участки.....	29
ГЛАВА 2. МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И СПЕЦИФИКА ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	46
2.1. Методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки.....	46
2.2. Универсальное правопреемство как основание прекращения прав на землю.....	50
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ДОБРОВОЛЬНОГО И ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ.....	62
3.1. Особенности добровольного прекращения прав на земельные участки.....	62
3.2. Принудительное прекращение прав на земельные участки, обусловленное объективными обстоятельствами.....	77
3.3. Принудительное прекращение прав на земельные участки вследствие ненадлежащего поведения субъекта.....	108
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	150
ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	153
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	160

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

Гражданский кодекс Кыргызской Республики – ГК КР

Земельный кодекс Кыргызской Республики – ЗК КР

Кыргызская Республика – КР

Российская Федерация – РФ

Республика Казахстан – РК

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертации.

Земля – это особый объект вещных и обязательственных прав, с которым связаны правовые статусы водных объектов, недр и других природных объектов. Любые объекты недвижимости так или иначе связаны с земельными участками. В связи с очевидной общественной значимостью и неоспариваемым значением этого объекта отечественное законодательство предъявляет особые требования к обороту земельных участков.

Земля является одним из наиболее значимых элементов природного богатства любого государства. Земля как природный объект (ресурс), как недвижимое имущество является объектом воздействия права. [1, с. 25]

Право собственности и другие вещные права на землю являются важнейшими понятиями, характеризующими как правовое, так и социально-экономическое развитие государства и общества. Поэтому обеспечение баланса частных и публичных интересов в регулировании отношений собственности на земельные участки имеет ключевое значение. Особенно это важно для выделения конкретных оснований прекращения прав на землю. От преодоления юридических пробелов в гражданском и земельном законодательстве зависит стабильное экономическое развитие страны, устойчивость правоотношений, возникающих по поводу земельных участков. Ведь юридические пробелы могут создавать неопределенность и повышенные риски для инвесторов, что может снижать объемы инвестиций в экономику. Это касается, например, вопросов собственности на землю, прав на ее использование и передачу. Четкое регулирование этих вопросов способствует привлечению инвестиций и, как результат, экономическому росту. Внятное и предсказуемое правовое регулирование позволяет участникам рынка (владельцам земельных участков, арендаторам, застройщикам) действовать в правовом поле, снижая количество конфликтов и судебных споров. Это, в свою очередь, способствует укреплению

доверия между участниками рынка и устойчивому развитию отношений собственности на земельные участки.

В Кыргызской Республике ежегодно заключается значительное число сделок купли-продажи, аренды, дарения и др., объектом которых выступают земельные участки и земельные доли. Только за 2023 год согласно открытым данным Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики общее количество сделок с недвижимостью составило 91,876 [2]. Вопросы прекращения прав собственности и пользования приобретают все большее значение, что, в свою очередь, делает актуальной и значимой систематизацию механизмов добровольного и принудительного прекращения прав на землю.

Цивилистика сталкивается с рядом проблем теоретического и практического характера в сфере изъятия земли. Вместе с тем, имеющиеся расхождения в толковании и применении оснований прекращения права, перечисленных в Гражданском и Земельном кодексах создают коллизионную обстановку, что затрудняет однозначную интерпретацию и имплементацию норм, касающихся рассматриваемой проблематики.

В вопросе о принудительном прекращении прав на земельные участки существует ряд нерешённых правовых ситуаций, которые опираются на противоречащие друг другу правовые нормы. Также имеются неразрешенные вопросы, касающиеся соблюдения разумного баланса между частными и публичными интересами и процедурных моментов. К примеру, при изъятии земельного участка вследствие его неиспользования собственником/землепользователем законодателем не установлено, каким образом будет определяться подобное неиспользование, в том числе, применительно к различным категориям земель.

Актуальность исследования обусловлена также и тем, что пробелы в регулировании отношений, связанных с землей, должны рассматриваться не только с точки зрения имущественного аспекта, но и, что немаловажно, с природоохранной и экологической позиций. Учитывая, что земля – это, в первую

очередь, природный объект, который является невозобновляемым, можно смело утверждать, что задачи, касающиеся реализации права собственности на землю и всего, что с ним связано, всегда будут иметь особое значение. Поэтому еще большую важность и значимость приобретает комплексный, междисциплинарный подход к разрешению существующего положения в регулировании отношений, которые составляют объект нашего исследования.

Анализ гражданского и земельного законодательства, исследований в области цивилистической науки позволяют констатировать дефицит исследований в предметной сфере способов прекращения права землепользователя/собственника в Кыргызской Республике. Вместе с тем, как следует из приводимых отчетов ведомственных государственных и муниципальных органов, а также из разнообразных средств массовой информации, социальных сетей, правоприменительная работа по упорядочению земельных правоотношений ведётся в самом активном ключе. Более того, громкие судебные разбирательства и споры относительно исхода тех или иных кейсов появляются в поле зрения почти каждый день. Если обратиться к существующей статистике, то только за 2023 год было зарегистрировано 1812 нарушений земельного законодательства [3]. Из этого можно сделать закономерный вывод о том, что теоретическая база регулирования отношений, объектом которых являются земельные участки, не успевает за динамикой и активным ростом практической сферы. В настоящее время нет однозначности в определении механизмов добровольного и принудительного прекращения прав на земельные участки, в том числе, не определена механика изъятия земельных участков. Таким образом, мы обозначили общий горизонт проблематики, который наглядно иллюстрирует потребность в научном переосмыслении многих элементов в исследуемой теме. В свою очередь, актуальность изучаемой темы, сложность, разнообразность и многогранность существующих пробелов законодательства в сфере прекращения права на землю предопределили цель и задачи диссертационного исследования.

Связь темы диссертации с приоритетными научными направлениями, крупными научными программами (проектами), основными научно-

исследовательскими работами, проводимыми образовательными и научными учреждениями. Настоящее диссертационное исследование является, по существу, инициативным. При этом, важно отметить, что оно имеет тесную связь с имеющимися научно-исследовательскими направлениями, связанными с изучением института права собственности и других вещных прав в рамках научной школы кафедры гражданского права и процесса Кыргызско-Российского Славянского университета.

Цели и задачи исследования. Целью диссертационного исследования 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.

В рамках поставленной цели в настоящем исследовании поставлены следующие задачи:

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.

Методологическая и теоретическая основы исследования.

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.

Теоретическую основу работы составили научные работы ведущих цивилистов по гражданскому праву и по земельному праву как зарубежных, так и отечественных. Вопросами права собственности, в том числе на землю, занимались: С.С. Алексеев, У.А. Арипджанов, Ю.Г. Басин, С.А. Боголюбов, Г.Е. Быстрова, С.Н. Братусь, Е.А. Галиновская, Е.А. Гринь, Б.В. Ерофеев, К.М. Ильясова, Ю.Г. Жариков, С.А. Зинченко, В.П. Камышанский, Л.А. Кассо, А.В. Копылов, В.А. Кикоть, У. Маттеи, Д.И. Мейер, И.А. Покровский, М.С. Ромадин, Б.Б. Самарходжаев, К.И. Скловский, Н.А. Сыродоев, М.К. Сулейменов, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Г.В. Чубуков, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенникова. Немаловажную часть теоретической основы настоящего исследования составили научные работы ученых цивилистов Кыргызской Республики: Ч.И. Арабаева, К.С. Жылкичиевой, С.Г. Колесниченко, Ж.Т. Мурзабековой, А.Н. Ниязовой, Ч.А. Туратбековой, Эратова И.Т.

Эмпирическую основу исследования составили как действующие, так и утратившие силу нормативные правовые акты Кыргызской Республики, а также отдельные положения нормативных правовых актов зарубежных стран, постановления Пленума Верховного Суда Кыргызской Республики, а также имеющаяся судебная практика по изучаемому вопросу.

Научная новизна исследования. Настоящая диссертационная работа представляет собой уникальное исследование, которое впервые отражает теоретические и практические аспекты прекращения права на земельные участки в условиях изменений, происходящих в отечественном законодательстве. На основе проведенного системного анализа предлагается изменить перечень оснований прекращения права на землю, унифицировать и актуализировать соответствующие нормы гражданского и земельного законодательства. Мы предлагаем конкретные пути по совершенствованию механизма правового регулирования отношений собственности и других вещных прав на земельные участки, анализируем случаи прекращения права на земельные объекты при наследовании, добровольном отказе, изъятии по разнообразным причинам, обращению взыскания на землю, в том числе, вопросы национализации, конфискации и реквизиции.

Практическая значимость полученных результатов. Выводы и рекомендации, сделанные в диссертации, могут быть использованы нормотворческими и правоприменительными органами. Теоретические положения исследования могут найти применение в процессе преподавания курса земельного права, гражданского права и в научно-исследовательской работе, а также в рамках специализированных учебных курсов «Вещное право» и «Проблемы права собственности». Особое значение имеют рекомендации автора по устранению коллизий и пробелов действующего законодательства, регулирующего основания и порядок прекращения прав на землю.

Экономическая значимость полученных результатов. Результаты, полученные в рамках исследования, могут иметь место при совершенствовании и оптимизации государственной политики в сфере регулирования земельных правоотношений. При должной реализации предлагаемых мер они могут стать основой для формирования качественно новых подходов к правовому регулированию земельных правоотношений, участниками которых являются государственные и муниципальные органы, граждане и юридические лица Кыргызской Республики.

Основные положения, выносимые на защиту:

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.

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

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.».

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 233⁸ 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».

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.

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.

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.

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.

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.»

Личный вклад соискателя. Проводимая работа представляет собой единоличное комплексное исследование проблем прекращения права на земельные участки и анализ законодательства Кыргызской Республики, юридической литературы, посвящённой или касающейся темы настоящего исследования.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационного исследования докладывались на следующих конференциях и семинарах:

- Международная научно-практическая конференция «Законодательство Кыргызской Республики: настоящее и будущее», посвящённая памяти д.ю.н., профессора К.Н. Нурбекова (г. Бишкек, 11 – 12 мая 2018 г. в КНУ им. Баласагына);

- Международная научно-практическая конференция «Развитие частного права в Кыргызской Республике: вызовы и возможности» (г. Бишкек, 30.05.2022г.);

- XIV Всероссийская научно-практическая конференция с международным участием «Проблемы реализации прав человека и гражданина в условиях современных социальных трансформаций», посвящённой памяти профессора Ф.М. Рудинского (г. Москва, 20 апреля 2023 г.).

Полнота отражения результатов исследования в публикациях. Основные положения, выводы и результаты диссертационного исследования отражены в 9 научных статьях, которые опубликованы в отечественных и зарубежных научных изданиях:

1. Назаралиева А.Б. О некоторых аспектах добровольного прекращения прав на землю в Кыргызской Республике [Текст] / С.Г. Колесниченко, А.Б. Назаралиева // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. - 2018. - №1. - С. 115 – 117.

2. Назаралиева А.Б. Некоторые вопросы изъятия земельных участков в Кыргызской Республике [Текст] / С.Г. Колесниченко, А.Б. Назаралиева // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2018. - Том 18. - №3. - С. 82 – 85.

3. Назаралиева А.Б. Отдельные основания прекращения права на землю в сфере природопользования [Текст] / А.Б. Назаралиева // Известия ВУЗов Кыргызстана. – 2018. - №3. - С. 74 – 77.

4. Назаралиева А.Б. Об обращении взыскания на земельный участок по требованиям кредиторов [Текст] / С.Г. Колесниченко, А.Б. Назаралиева // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. – 2018. - №6. - С. 91 – 94.

5. Назаралиева А.Б. Отдельные аспекты приобретения и прекращения права на земельный участок в рамках наследственного права [Текст] / С.Г. Колесниченко, А.Б. Назаралиева // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. – 2020. - №12. - С. 152 – 156.

6. Назаралиева А.Б. Актуальные вопросы приобретения и прекращения прав аренды на земельные участки, находящиеся в государственной собственности [Текст] / А.Н. Ниязова, А.Б. Назаралиева // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2022. - Том 22. - №7. - С. 104 – 109.

7. Назаралиева А.Б. Споры о прекращении права на земельные участки: обзор судебной практики [Текст] / А.Н. Ниязова, А.Б. Назаралиева // Вестник Карагандинского университета. – 2023. - №4. - С. 100 – 105.

8. Назаралиева А.Б. Некоторые особенности принудительного прекращения права собственности на земельные участки [Текст] / А.Б. Назаралиева // Международный научный журнал «Академик». – 2024. - №2 (250).

9. Назаралиева А.Б. Отдельные особенности изъятия земельных участков в Кыргызской Республике [Текст] / А.Б. Назаралиева // Международный научный журнал «Академик». – 2024. - №2 (250).

Структура и объем диссертации. Настоящая работа состоит из введения, 3 глав, 7 разделов, выводов и практических рекомендаций, а также списка использованных источников. Объем и структура диссертации соответствует требованиям, предъявляемым НАК КР.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.1. Общие положения прекращения прав на земельные участки

Начиная рассмотрение темы о прекращении прав на земельные участки, стоит сначала рассмотреть исторические условия, в которых сформировалась наука земельного права, о соотношении и взаимодействии гражданского и земельного права, каким образом формировалось и менялось представление о земельных правоотношениях в Кыргызской Республике.

История становления земельного права в Кыргызской Республике включает в себя несколько этапов. При этом период развития земельных правоотношений до приобретения Кыргызстаном суверенной государственной независимости в 1991 году тесно связан с законодательством Союза Советских Социалистических Республик (далее – СССР). В советское время основные вопросы земельных правоотношений на территории союзного государства регулировались различными нормативно-правовыми актами: Декрет о социализации земли от 1918 года, Земельный кодекс от 30 октября 1922 года, Основы земельного законодательства СССР и союзных республик от 1968 года, а в дальнейшем – Основы земельного законодательства от 28 февраля 1990 года. Как отмечает Е.Л. Минина, «нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, очень ярко отражают политические и социально-экономические процессы, происходившие в стране: идеология диктатуры пролетариата, новая экономическая политика, масштабная коллективизация сельского хозяйства - все это проводилось в жизнь, в том числе, и через земельно-правовые предписания, которые поэтому представляют интерес также и с историко-политической точки зрения» [4, с. 16]. Можно прийти ко вполне определённым выводам, что без понимания исторической подоплёки исторического реформирования законодательной базы, объектом которой являются земля и земельные правоотношения, нельзя

до конца понять, почему в настоящее время сформировался закономерный после данных процессов результат.

Первой вехой в истории регулирования земельных правоотношений в виде, более или менее похожем на нынешний, можно назвать принятие вторым Всероссийским Съездом Совета рабочих, солдатских и крестьянских депутатов в 1917 году декрета «О земле». Указанным Декретом была отменена помещичья собственность на землю без какого-либо возмещения. Немаловажную часть данного нормативно-правового акта играл Крестьянский наказ о земле, согласно которому право частной собственности на землю было отменено навсегда, вся земля: государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная, крестьянская, отчуждается безвозмездно и обращается во всенародное достояние, все недра, руда, нефть, другие полезные ископаемые, а также леса и водные объекты, переходят в исключительную государственную собственность. Право пользования землёй получили все граждане, при этом они должны обрабатывать ее своим трудом, при помощи своей семьи, или в товариществе, без привлечения наёмного труда. [5] Как видим, какие-либо гражданско-правовые сделки с земельными участками стали невозможны. Впоследствии данные правила были конкретизированы и подтверждены в Декрете Всероссийского центрального исполнительного комитета (ВЦИК) от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли», согласно которому право пользования землёй стало принадлежать лишь тем, кто обрабатывает её своим трудом, кроме исключений, предусмотренных отдельно в законе. [6] Затем последовало принятие Декрета ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене частной собственности на недвижимость в городах», согласно ст. 1 которого была отменена частная собственность на любые земельные участки, вне зависимости от степени застроенности, находящиеся в черте городских поселений. Можно утверждать, что данный Декрет положил начало муниципальному имуществу, так как теперь земли в черте города перешли в управление местных органов власти, иными словами, «заложил юридические

основы формирования фонда городского муниципализированного имущества» [7, с. 18].

Своеобразным следующим шагом в формировании земельного права как такового, можно считать принятие в 1922 году первого Земельного кодекса РСФСР, которым была окончательно подтверждена отмена частной собственности на землю, утверждалось равноправие общинного и товарищеского землевладения, была разрешена с определёнными ограничениями аренда земли. Любопытной является норма, содержащаяся в ст. 11, согласно которой право на землю, предоставленную в трудовое пользование, бессрочно и может быть прекращено только по основаниям, указанным в законе. Далее данные основания перечисляются в ст. 18 - право на землю, предоставленную трудовому землепользователю, прекращается в случаях:

- а) добровольного отказа от земли всех членов двора;
- б) прекращения двором ведения самостоятельного хозяйства полностью;
- в) выморочности двора;
- г) окончательного переселения его в другое место с прекращением в прежнем месте самостоятельного хозяйства;
- д) лишения прав на пользование землей по суду за указанные в законе преступления;
- е) занятия земли в установленном порядке для государственных и общественных надобностей (пути сообщения, разработки ценных ископаемых и т.п.).

Даже упоминается право на добровольный отказ от права на землю, который может быть сделан с взаимного согласия членов двора путем подачи заявления на имя земельного общества или на имя местного земельного органа, если земля находится в отдельном от общества пользовании. [8] Из вышесказанного явствует, что институт прекращения прав на землю уже имел определенную нормативную и бюрократическую форму, хоть и речь шла всё же только о прекращении права пользования землепользователя.

Принятое через год дополнение к кодексу - Декрет президиума ВЦИК об изменениях Земельного кодекса РСФСР для автономных социалистических советских республик и автономных областей от 29 марта 1923 г. - предоставило автономным республикам и областям право самостоятельного распоряжения земельным фондом. Вместе с тем, в принятом Декрете учитывались особенности различных республик, к примеру, применительно к Киргизской, а также Туркестанской, Дагестанской, Горской автономных республик было введено следующее примечание: «Оставление кочевниками и полукочевниками своих пастбищ, кочевых путей и водопоев без хозяйственного использования вследствие ослабления хозяйства или бескормицы на срок не свыше шести лет не влечет за собой никаких ограничений в праве дальнейшего пользования" [9]. В целом, как видно из вышеизложенного, принятие Земельного кодекса существенно упорядочило становление земельно-правовых отношений, хоть и опиралось в основном на исключительную доминацию государственной собственности.

Следующим немаловажным этапом в динамике гражданского и земельного нормотворчества стало утверждение Верховным Советом СССР Основ земельного законодательства СССР и союзных республик от 1968 г. (далее – Основы земельного законодательства), которыми устанавливались множество нововведений, однако, представляется, что необходимо остановить внимание на закреплении самостоятельных оснований прекращения права на землю. Статья 14 Основ земельного законодательства установила, что право предприятий, организаций и учреждений на пользование предоставленной им землей подлежит прекращению соответственно полностью или частично в случаях:

- 1) минования надобности в земельном участке;
- 2) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок;
- 3) ликвидации предприятия, организации или учреждения;
- 4) возникновения необходимости изъятия земельного участка для других государственных или общественных нужд;

5) неосвоения в течение двух лет подряд предоставленного земельного участка.

Отдельно устанавливалось, что право землепользования учреждений, предприятий и организаций может быть также прекращено в случае использования земельного участка не в соответствии с той целью, для которой он предоставлен, иными словами, при нецелевом использовании.

В соответствии со ст. 15 Основ земельного законодательства право граждан на пользование предоставленным земельным участком подлежало прекращению соответственно полностью или частично в случаях:

- 1) добровольного отказа от пользования земельным участком;
- 2) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок;
- 3) переселения в другое постоянное место жительства всех членов двора или семьи;
- 4) прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный надел, если иное не предусмотрено законодательством Союза ССР и союзных республик;
- 5) смерти всех членов двора или семьи;
- 6) возникновения необходимости изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд.

Право пользования земельным участком может быть также прекращено в случаях совершения землепользователем действий, предусмотренных статьей 50 Основ - различные нарушения земельного законодательства, такие, как купля-продажа, залог, дарение, аренда, обмен и любые другие гражданско-правовые сделки, нарушающие государственную собственность на землю, а также самовольное занятие, порча сельскохозяйственных земель, уничтожение межевых знаков землепользований и др. Более того, право пользования прекращалось также при неиспользовании в течение двух лет подряд земельного участка или использовании не в соответствии с установленным целевым назначением.

Нужно отметить, что согласно вышеуказанным нормам союзным республикам предоставлялось право предусматривать дополнительные основания прекращения права землепользования [10].

Нововведением стало также и то, что достаточно подробно устанавливался механизм изъятия земельного участка или его части для государственных и общественных нужд. Отмеченные новшества были закреплены в Земельном кодексе РСФСР от 1970 г. [11]

Большим шагом стало принятие Земельного кодекса Киргизской ССР от 2 июля 1971 года. Главы 5 и 6 данного кодифицированного самостоятельного акта были полностью посвящены прекращению права землепользования и порядку изъятия земель для государственных или общественных нужд [12]. И хотя подавляющее большинство норм слово в слово дублировало нормы принятых ранее Основ земельного законодательства, можно было уже смело говорить о немаловажной динамике в развитии регулирования земельно-правовых отношений в республике, в том числе и о государственном регулировании вопросов прекращения права на землю.

И последнее, что можно отдельно упомянуть в рамках рассмотрения советского периода законодательства в области земельно-правовых отношений, - это утверждение Основ земельного законодательства СССР и союзных республик о земле от 28 февраля 1990 г. Из значимых моментов можно выделить следующее: предоставление гражданам земель в пожизненное наследуемое владение, предоставление земли в постоянное или временное пользование, появление права аренды, где арендодателями являются Советы народных депутатов, а арендаторами – граждане СССР, колхозы, совхозы и различные предприятия, а также иностранные государства, юридические лица и граждане. В статье 9 содержалось перечисление случаев прекращения права владения и права пользования землёй, которые уже намного более схожи с современными основаниями прекращения права на землю. Вопрос прекращения права был отведён к компетенции Совета народных депутатов [13].

С приобретением республикой независимости в 1991 году возникла необходимость в обновлении норм во многих областях права, была начата земельно-аграрная реформа, началом которой стало принятие Закона Республики Кыргызстан «О земельной реформе» от 19 апреля 1991 года. Вопросам прекращения прав на землю были посвящены две главы: «Прекращение права владения и права пользования землей», «Изъятия земель» [14]. Перечень оснований содержался в статье 24 ЗК от 1991 г., в числе которых были такие, как «нерациональное использование земельного участка, выражающееся для земель сельскохозяйственного назначения в уровне урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке)», «использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки», «нерациональное использование пастбищ, приводящее к их деградации, а также частичное или полное неиспользования пастбищ в течение сезона, если это не связано с проведением работ по повышению плодородия почв и продуктивности кормовых угодий». В главе 4 ЗК от 1991 г. рассматривались положения, касающиеся изъятия земель для государственных и общественных нужд (что производилось по решению Совета народных депутатов), изъятия сельскохозяйственных угодий и особо ценных земель и другие правила [15].

Следующей немаловажной вехой в истории развития изучаемого вопроса является принятие в 1998 году Концепции введения частной собственности на землю, в которой были определены основные принципы и порядок проведения организационных мер, направленных на плавное и при этом эффективное вхождение в область земельно-рыночных отношений. В Концепции особо отмечалось, что при условии введения частной собственности на землю последняя становится объектом сферы гражданского права, что земля - это особый вид имущества, являющийся при этом для гражданского и земельного законодательства совместный предмет регулирования. [16] Логичным завершением реформ, начатых утверждением вышеуказанной Концепции

явилось проведение 17 октября 1998 года конституционного референдума, одним из основных вопросов которого являлось введение частной собственности на землю для граждан Кыргызстана. 95,4% явившихся граждан поддержали указанные изменения и, таким образом, произошёл окончательный переход к земельно-рыночным отношениям.

В дальнейшем начаты в 1991 году реформы и трансформации законодательной базы Кыргызской Республики привели к разработке и принятию нового Земельного кодекса, принятого Законодательным собранием Кыргызской Республики 30 апреля 1999 года и подписанного Президентом Кыргызской Республики 2 июня 1999 года [17]. По настоящее время Земельный кодекс является главным законодательным актом после Конституции Кыргызской Республики, регулирующим земельные правоотношения в стране.

В 2022 – 2023 гг. был разработан проект нового Земельного кодекса, что стало одним из результатов начатой ранее инвентаризации и обновления законодательства КР [18]. Текст кодекса был существенно расширен: если в ЗК от 1999 года было 120 статей, то в новом проекте кодексе предлагалось 164 статьи. Произошло это в значительной степени за счет дополнений из различных нормативно-правовых актов в сфере землепользования: Закон КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», Закон КР «О пастбищах», Закон КР «О переводе (трансформации) земельных участков» и другие. В настоящее время данный проект находится в стадии обсуждений в различных инстанциях, в том числе и на круглых столах, где вносятся замечания и предложения в текст кодекса.

Основы земельных правоотношений заложены в тексте Конституции Кыргызской Республики. Земля, ее недра, воздушное пространство, воды, леса, пастбища, растительный и животный мир, другие природные ресурсы являются исключительной собственностью Кыргызской Республики. Земля и природные ресурсы используются как основа жизни и деятельности народа Кыргызской Республики; для сохранения единой экологической системы и

устойчивого развития они находятся под контролем и особой охраной государства. Земля, за исключением пастбищ и лесов, может находиться в частной и муниципальной формах собственности. Земля не может находиться на праве частной собственности иностранных граждан и юридических лиц с иностранным участием (статья 16). [19]

Нормы, регулирующие институт прекращения прав на землю, в основном содержатся в главе десятой ЗК. Вместе с тем, отдельно необходимо остановиться на вопросе о соотношении норм Гражданского и Земельного кодексов в Кыргызской Республике. Тема прекращения прав на виды имущества упоминается в тексте Гражданского кодекса КР (далее – ГК КР) неоднократно, более того, рассмотрение положений рассматриваемого исследования следует начать именно с положений и основ гражданского законодательства.

Раздел 2 части первой ГК посвящен праву собственности и другим вещным правам, в том числе и применительно к объектам недвижимости, к примеру, в пункте 3 статьи 222 отмечено, что владение, пользование и распоряжение землей в той мере, в какой ее оборот допускается законом (статья 23), осуществляются их собственником свободно, если это не нарушает прав и законных интересов иных лиц и не наносит ущерба окружающей среде [20]. Говоря о вещных правах, то стоит обязательно отметить, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество (ст. 228 ГК) [20]. Также особый интерес в рамках настоящего исследования представляет глава 10-1 ГК, содержащая общие положения о праве собственности и вещных правах на землю, отдельные статьи которой необходимо будет отдельно рассматривать в соответствующих параграфах настоящей диссертации.

При этом не лишним будет сделать ссылку на статью 23 Гражданского кодекса КР, где в пункте 4 особо отмечается такой объект гражданских прав как земельный участок и подчеркивается, что земельные участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их

оборот допускается земельным законодательством Кыргызской Республики [20].

Из чего можно сделать вывод о том, что хоть и правовое регулирование земельных вопросов несет комплексный характер, всё же гражданское законодательство, а в частности ГК КР, перенаправляет их решение в нормы ЗК КР. При этом немаловажно отметить, что в ГК КР имеется глава 10-1, где в общих чертах затрагиваются те или иные вопросы, возникающие при земельных правоотношениях, в том числе и вопросы прекращения права на земельный участок в определённых законодательством случаях [20].

Основания прекращения права собственности (глава 14 ГК) даёт общее представление о рассматриваемой теме, в частности, пункт 1 ст. 280 ГК гласит, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и утрате права собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом [20]. В целом, представляется, что глава 14 слабо структурирована и не систематизирована до конца, в отличие от норм ЗК, где четко прописаны все основания прекращения прав на землю. Продолжая тему о нормах ГК КР о прекращении права на землю, можно выделить следующие основания (как добровольные, так и принудительные) прекращения права собственности на имущество:

1. добровольный отказ гражданина или юридического лица путем объявления или совершения других действий, ясно свидетельствующих об устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом (ст. 280 ГК);
2. принудительное изъятие по решению соответствующего судебного органа согласно статье 281 ГК:
 - для общественных и государственных нужд;
 - отчуждение имущества, которое не может принадлежать конкретному лицу в силу установленных норм;
 - отчуждение недвижимости по причине изъятия земельного участка, с которым она неразрывно связана;

- принудительный выкуп бесхозяйственно содержащихся культурных ценностей;
- конфискация;
- отчуждение имущества по нижеследующим основаниям: при прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на данном участке недвижимого имущества; при изъятии земельного участка собственника для общественных и государственных нужд; при выкупе земельного участка для общественных и государственных нужд; при изъятии земельного участка, который используется с нарушением норм законодательства КР; при прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение; при разделе имущества, находящегося в долевой собственности, и выделе из него доли; при изъятии материальных объектов, с помощью которых нарушены исключительные права, и материальных объектов, созданных в результате такого нарушения;
- в случае обращения взыскания на имущество по обязательствам собственника [20].

Стоит отметить, что статья 281 ГК содержит в себе отсылки на другие нормы самого ГК, что также подтверждает отсутствие четкой и понятной структуры самой нормы. К примеру, в перечне оснований изъятия упоминается такой процесс как конфискация, однако, в дальнейшем при отдельном рассмотрении каждого основания упоминаются также национализация и реквизиция, которые в рассматриваемом статьей 281 ГК списке никоим образом не упоминаются.

Вместе с тем, можно продолжить тему настоящего параграфа с точки зрения того, что такое прекращение права на земельный участок. В действующем законодательстве не определён в полной мере данный термин, в понятиях, приводимых в статье 1 ЗК КР, данного термина аналогично нет. Представляется, что для глубокого и основательного понимания изучаемой темы, уточнение дефиниций просто необходимо. Представляется, что можно предложить следующее определение: прекращение права на земельный

участок - это совокупность юридических и фактических обстоятельств, которые приводят к утрате права собственности или иных вещных прав на земельный участок.

Таким образом, можно резюмировать, что изучение основ земельных правоотношений, в том числе вопросов по прекращению права на земельные участки, правильно изучать с точки зрения рассмотрения исторической основы, так как существующее законодательство в нынешнем виде сформировалось в том числе и под влиянием исторических, социальных и политических факторов. Как отмечает Ч.И. Арабаев, «в условиях рыночной экономики Гражданский кодекс справедливо называют «второй конституцией» [21, с. 116].

2.2. Основания прекращения прав на земельные участки

В предыдущем параграфе автор уже начал рассмотрение общих положений института прекращения прав на земельные участки, в том числе кратко упоминая основания, указанные в нормативно-правовых актах. Тем не менее, стоит отметить, что в юридической литературе существует несколько вариантов классификации оснований прекращения прав на земельные участки. Если рассматривать мнение цивилистов из КР, то в юридической правоприменительной литературе высказывается мнение о разделении оснований на три группы, к примеру, Айтбаева И.М. в своей работе, посвященной земельным спорам, озвучивает следующую классификацию:

- по воле собственника, что включает: отчуждение права на земельный участок другому лицу, добровольный отказ собственника или землепользователя от права на земельный участок, выход из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства, прекращение трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел;

- помимо воли собственника, что включает: обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством; при изъятии земельного участка;

- независимо от воли собственника: смерть собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников; невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия; ликвидация государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации; прекращение действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами, прекращение действия соглашения,

заключенного в рамках государственно-частного партнерства; расторжение договора аренды земельного участка, истечение срока пользования земельным участком [22, с. 42].

Вместе с тем, представляется, что самое распространенное мнение о разделении и систематизации оснований – это основанное на обязательности и добровольности прекращения права. При этом, как отмечалось в работе Е.А. Гринь, «для прекращения права на земельный участок требуются в качестве основания не отдельные юридические факты, а их совокупность, целая система. Это отражает сложность отношений по принудительному прекращению прав на земельные участки» [23, с. 29]. Базируясь на данном утверждении, Е.А. Гринь предлагала классификацию, основанную на разделении всех оснований на две основополагающие группы. Первая группа – это основания прекращения прав на земельные участки, обусловленные объективными обстоятельствами, к коей предлагалось отнести изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, в том числе путем выкупа; реквизиция и национализация земельного участка; отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать определенному лицу. Вторая группы включала в себя основания прекращения прав на земельные участки, непосредственно связанные с поведением правообладателей земельных участков: изъятие земельного участка у субъекта права при его ненадлежащем использовании; конфискация земельного участка; обращение взыскания на земельный участок по обязательствам [23]. В целом, можно отметить, что, учитывая то, что земельные правоотношения регулируются ЗК КР, и беря во внимание характер, специфику и ценность объекта правоотношений, преобладает количество оснований прекращения права на землю в принудительном порядке.

Плюрализм мнений коснулся и этого, что в цивилистической литературе приводятся классификации, выстраиваемые на базе других юридических свойств оснований прекращения права на землю. Как подчеркивает Ромадин М.С., основания прекращения прав на земельные участки, которые возникли в

результате обязательств, можно разбить на основания, предусмотренные законом, и основания, предусмотренные договором. Также основания прекращения права на землю можно классифицировать как возмездные и безвозмездные, в зависимости от того, приобретает ли правообладатель что-либо в случае прекращения его права [24, с.33].

Представляется, что все вышеуказанные классифицирования имеют вполне справедливую и рациональную правовую основу, вместе с тем, в настоящей работе автором принято решение придерживаться систематизации оснований, предусматривающей их разделение на две большие категории: добровольные и принудительные. В то же время правоотношения, связанные с универсальным правопреемством, будут рассмотрены в следующем параграфе и к этому вопросу необходимо будет вернуться отдельно.

Какие основания можно отнести к добровольным? Прекращение права на земельный участок можно считать добровольным, если собственник (или землепользователь) прекращает свое право по своей воле, без какого-либо внешнего влияния и принуждения. В случае с принудительными основаниями прекращения права напротив данный процесс происходит помимо воли обладателя права на землю.

Рассматривать две группы оснований стоит с учетом норм ГК и ЗК, исходя из чего, добровольными основаниями прекращения прав на земельные участки являются:

- отчуждение права на земельный участок другому лицу;
- добровольный отказ собственника или землепользователя от принадлежащего ему права;
- при расторжении договора аренды земельного участка (для стороны, которая выступила инициатором расторжения договора).

Здесь необходимо озвучить ремарку о том, что в законодательстве есть основания, которые нельзя однозначно отнести к той или иной группе, так как они происходят помимо воли собственника, однако нет какого-либо принуждения со стороны третьих лиц. Яркий пример приведенного

утверждения – смерть собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников. Поэтому данный момент стоит рассмотреть отдельно от остальных случаев прекращения права.

Итак, в соответствии со статьей 62 ЗК КР основаниями прекращения права на земельный участок, имеющими принудительный характер, являются:

- обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;

- истечения срока пользования земельным участком (в случаях, когда инициатором выступает собственник имущества);

- прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел;

- невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;

- при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным в главе одиннадцатой настоящего Кодекса;

- ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации;

- при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;

- 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 [17].

Вместе с тем, представляется, что следует отдельно рассмотреть, что именно подразумевается под «правами» в контексте настоящего исследования.

Если обратиться к ГК КР, то согласно разделу 2 законодатель выделяет право собственности и другие вещные права:

- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут);
- иные вещные права, на имущество лиц, не являющихся собственниками этого имущества в случаях, предусмотренных законом [20].

При внимательном изучении статьи 62 ЗК КР можно с уверенностью утверждать, что область её действия распространяется не только на прекращение права собственности, но и на другие вещные права, хоть и не учитывает все случаи такого прекращения. Для того, чтобы наиболее полно говорить о диссертационном исследовании поставленной темы необходимо учитывать этот аспект и приложить всяческие усилия для всестороннего охвата и анализа вопросов прекращения прав. Как совершенно справедливо отмечает Туратбекова Ч.А., вещные права - категория гражданского права, и, следовательно, вне зависимости от того, о каком имуществе речь идет, круг вещных прав должен быть определен именно в Гражданском кодексе. Так, полный перечень вещных прав на земельные участки должен иметься в Гражданском кодексе, а в Земельном кодексе должна содержаться более детальная регламентация специфических вопросов соответствующих правоотношений, не охваченных гражданским законодательством. На сегодня перечень вещных прав в Гражданском кодексе является открытым и может быть произвольно расширен, что недопустимо [25, с. 130].

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления, как известно, распространяются только на государственное и муниципальное имущество. В соответствии со ст. 230 – 231 ГК КР собственник имущества (государство или муниципалитет), находящегося в хозяйственном ведении,

решает вопросы создания предприятия, его реорганизации, ликвидации, назначает руководителя предприятия, осуществляет контроль за имуществом, переданным данному предприятию на праве хозяйственного ведения, получая при этом прибыль от деятельности предприятия [20]. В свою очередь предприятие не вправе каким-либо способом распоряжаться недвижимым имуществом, которым владеет на праве хозяйственного ведения, в том числе отчуждать, сдавать в аренду, в залог, вносить в качестве вклада в уставной капитал других хозяйственных товариществ и обществ. Относительное движимого имущества таких ограничений нет. Право оперативного управления по смыслу схоже с правом хозяйственного ведения, за небольшим исключением. Учреждение вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете, лишь с согласия собственника этого имущества. Порядок распределения доходов данного учреждения определяется собственником его имущества. Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе.

Дополняет вышеуказанные статьи гражданского законодательства норма ЗК о предоставлении земельного участка в собственность или в пользование (ст. 25): земельные участки предоставляются в бессрочное (без указания срока) пользование государственным и муниципальным землепользователям, имущество за которыми закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Иным физическим и юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность или в срочное (временное) пользование [17]. Другими словами, в контексте сферы земельных правоотношений можно рассматривать бессрочное пользование и право хозяйственного ведения и право оперативного управления в одном ключе и не

выделять их в самостоятельные обсуждения. В РФ неоднократно возникали спорные ситуации, в том числе в судебном ключе, когда одна из сторон отстаивала наличие права хозяйственного ведения в суде. Определённое мнение высказал в данном вопросе Верховный суд Российской Федерации в своём определении от 14.11.2014 г. по делу №305-ЭС14-442 [26]. Согласно материалам дела, Российская Федерация в лице территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Курской области обратилась в Арбитражный суд города Москвы к Федеральному государственному унитарному предприятию «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий» (далее – предприятие) о взыскании неосновательного обогащения в виде сбережения денежных средств в сумме 4 288 236 рублей 99 копеек за пользование в период с 04.08.2009 по 31.12.2009 земельным участком. Территориальное управление распоряжением закрепило за предприятием на праве хозяйственного ведения 19 незавершенных строительством объектов недвижимого имущества. Право собственности государства на указанные недвижимые объекты (на земельный участок и незавершенные строительством объекты) зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Предприятие приняло указанные объекты во владение по акту приема-передачи. Вместе с тем Территориальное управление неоднократно предлагало заключить договор аренды на данные объекты с определением арендной платы. Однако предприятие уклонялось от заключения договора, не вносило плату за пользование землёй, в связи с чем у предприятия образовалось неосновательное обогащение. Суд первой инстанции, рассмотрев иски, удовлетворил их частично, применив срок исковой давности в части требований. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда нижестоящего суда, применив аналогию нормы пункта 1 ст. 552 ГК РФ и сделав вывод, что, передав право хозяйственного ведения на незавершённые строительством объекты, Истец передал и право хозяйственного ведения на земельный участок под этими

объектами, и у предприятия возникло право уплаты земельного налога, но не арендной платы. Суд кассационной инстанции также поддержал решение Арбитражного суда. Однако, Верховный суд РФ указал, что согласно нормам налогового законодательства РФ, плательщиками земельного налога являются юридические и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Предприятие не подпадает ни под один из этих критериев, в связи с чем, плательщиком земельного налога на объект спора не является. Право хозяйственного ведения установлено законом только на имущество, переданное публичным собственником в уставный капитал государственному или муниципальному унитарному предприятию, вместе с тем, Земельным кодексом также не предусмотрена возможность установления права хозяйственного ведения в отношении земельных участков. Учитывая, что нельзя не соблюдать принцип единства судьбы прав на недвижимые строения и на земельный участок, занимаемый ими, а также в силу положений пункта 1 статьи 20 Земельного кодекса и пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственным и муниципальным унитарным предприятиям, основанным на праве хозяйственного ведения, земельные участки могут предоставляться только на праве аренды. Таким образом, действительно, у предприятия имеется обязанность по оплате аренды земельного участка, однако, так как расчеты истца по необоснованному обогащению были проведены неверно, Верховный суд РФ отменил предыдущие судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

Из вышеприведенного судебного акта можно сделать довольно однозначный вывод: в РФ позиция законодателя заключается в том, что нормы о праве хозяйственного ведения следует толковать буквально, не применяя указанное ограниченное вещное право в отношении земельных участков.

Таким образом, как видим из статьи 62 ЗК КР, речь идет в принципе о прекращении любых прав, однако, этот подход отличается от слова законодателя в соседних странах. В земельном законодательстве Российской Федерации глава 7 ЗК РФ подразделена на статьи, каждая из которых отдельно рассматривает основания прекращения права: основания прекращения права собственности на земельный участок (ст. 44), основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и права пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 45), основания прекращения права аренды (ст. 46), права безвозмездного пользования (ст. 47), права прекращения сервитута (ст. 48) [27]. Однако, по большей части указанные статьи содержат много отсылочных норм на ГК РФ, что опять же затрудняет общее восприятие и понимание перечня способов прекращения права на землю.

Следующий пример другого подхода к утверждению перечня оснований – земельное законодательства Республики Казахстан. Статья 81 ЗК РК содержит основания прекращения частной собственности на землю, выделяя отдельно основания, являющиеся общими для прекращения права собственника и права землепользователя, и отдельно дополнительные основания прекращения права землепользования [28].

Интересным способом решён аналогичный вопрос по законодательству Азербайджанской Республики. В Гражданском кодексе Азербайджанской Республики имеется понятие «утрата права собственности», по смыслу схожее с «прекращением права собственности», к тому же отмечено, что «право собственности на недвижимое имущество теряется при аннулировании регистрационной записи о нем в государственном реестре недвижимого имущества, а также при полной гибели или уничтожении недвижимого имущества» [29]. В соответствии с Земельным кодексом Азербайджанской Республики, в частности в статье 73 указываются основания прекращения права владения, пользования земельным участком или его частью, либо их аренды [30]. Право собственности, в том числе сделки, порядок наследования,

рассмотрены в самостоятельной главе, а также, главным образом, содержатся в вышеупомянутых нормах ГК.

Как можно увидеть из представленных примеров, единого, так называемого «золотого» стандарта к подходу о систематизации оснований прекращения права собственности и иных вещных прав в странах СНГ, да и по всему миру, в настоящее время нет. Исходя из чего, можно анализировать указанные правила и нормы в КР, опираясь как на международный опыт, так и на внутреннюю научно-исследовательскую и нормотворческую работу. В рамках настоящего исследования можно предложить следующую классификацию оснований, основанной на разделении оснований 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 или землепользователя при отсутствии наследников;
- добровольного отказа собственника или землепользователя 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.».

Отдельно стоит сказать о прекращении сервитута на землю. В соответствии со статьей 59 ЗК КР сервитут, возникающий по договору, может устанавливаться на неопределенный срок или на срок, предусмотренный сторонами в договоре [17]. Исходя из чего, логично продолжить мысль законодателя тем, что сервитут, возникший по бессрочному договору, может быть прекращен в связи с расторжением (односторонним, по согласию сторон, в судебном порядке), а сервитут, установленный согласно договору, заключенному на определенный срок, прекращается, соответственно, с истечением срока его действия или до истечения срока его действия в случае, если имеются основания для досрочного расторжения. В свою очередь, согласно пункту 2 статьи 59 ЗК КР, принудительный сервитут прекращается ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда [17]. Как отмечает М.С. Ромадин, в РФ выделение в отдельную группу оснований прекращения права на землю объясняется тем, что «данное право подразумевает только пользование участком, обремененным сервитутом, и никак не связано с осуществлением

правомочия владения, поэтому к нему не могут быть применены основания прекращения права собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и безвозмездного срочного пользования, ибо данные права предполагают наличие у правообладателя правомочий как владения, так и пользования в отношении земельного участка» [24, с. 34]. Приведённое выше утверждение в полной мере отражает позицию автора настоящего исследования. Более того, представляется любопытным также и утверждение из ЗК КР о том, что в случае, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может быть использован по назначению, его собственник (или землепользователь) вправе требовать в судебном порядке снятия обременения с данного земельного участка [17]. Таким образом, невозможность всецело реализовывать все установленные правомочия в отношении участка может привести к законному снятию установленных ограничений и прекращению сервитутных отношений. При этом сервитут, как мы знаем, сохраняется в результате передачи и перехода прав на земельный участок. Вместе с тем, исключений в законодательстве не предусмотрено. Для сравнения можно привести пример ГК РФ, где согласно статье 279, в случаях произведения изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд со дня такого прекращения своё действие установленные в отношении данного участка сервитуты и иные договоры [31]. В свою очередь, согласно данной статье, сервитуты сохраняются в случае, если использование такого земельного участка на условиях сервитута не противоречит целям, для которых осуществляется изъятие земельного участка. Думается, это вполне обоснованное исключение при приведённых обстоятельствах, так как в случаях, когда целевое назначение участка не изменяется, условия его использования также остаются прежними, и при этом происходит его изъятие, что означает смену собственника/землепользователя, то качество сервитута, заключающееся в его постоянстве и устойчивости, должно сохранять своё действие. Аналогично можно рассуждать и об условиях установления и

прекращения публичного сервитута. Данное понятие не имеет какого-либо закрепления в законодательстве КР, однако, имеет официальное закрепление в нормативно-правовых актах других государств. В частности, можно привести в пример законодательство Республики Казахстан, где в разделе Земельного кодекса, посвященному сервитутам, прямо указывается, что публичные сервитуты могут устанавливаться в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства и местного населения или целей проведения разведки полезных ископаемых или геологического изучения, без изъятия земельных участков на основании решений местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы и других территориальных единиц в пределах их компетенции по предоставлению земельных участков. Более того, в рамках настоящей работы может представлять особый юридический интерес продолжение статьи 69 ЗК РК, согласно пункту 7 которой в случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, а равно землепользователь вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа данного земельного участка, с возмещением государственным органом, установившим публичный сервитут, убытков в полном объеме на момент прекращения права собственности или землепользования либо предоставления равноценного земельного участка или при невозможности - другого земельного участка с зачетом его стоимости или прав на него в цену и возмещением понесенных убытков [28]. Получается, что установление публичного сервитута в конечном итоге вполне может привести к прекращению права на землю у землепользователя, более того, законодатель в Казахстане установил право землепользователя требовать произведения изъятия, несмотря на то, что, на первый взгляд, казалось бы, изъятие подразумевает, в первую очередь, принудительный характер.

Одновременно с этим, интересны также рассуждения цивилиста А.С. Федорященко относительно правоприменительного аспекта прекращения права ограниченной пользования чужим земельным участком: достаточно

проблематичным является расторжение договора частного сервитута по причине нарушения сторонами (стороной) его условий [32, с. 632]. Действительно, право одностороннего расторжения, в особенности по поводу частных сервитутов, должно быть установлено либо нормами законодательства, либо прописано в самом соглашении. Однако, сама возможность одностороннего расторжения всё же должна быть возможна в соответствии с нормами ЗК КР, чего в данный момент нет. К примеру, в своей работе А.С. Федорященко приводит примеры судебных тяжб, когда расторжение договора сервитута не могло быть произведено, даже в случаях неоднократного нарушения по оплате периодических платежей, установленных договором между сторонами [32]. Конечно, можно сделать отсылку на статью 411 ГК КР, где предусматривается право стороны обратиться в суд для изменения или расторжения договора при существенном нарушении условий договора [20]. Однако, всё же кажется целесообразным дополнить перечень оснований прекращения сервитута дополнительным основанием о возможности расторжения в случае неоднократного нарушения условий другой стороной (правообладателем).

В целом, изучение главы восьмой ЗК КР, а также статей 233¹¹ – 233¹⁵ ГК КР, позволяет утверждать, что они почти полностью дублируют друга друга и принципиально новой или эксклюзивной информации, раскрывающей общие моменты, прописанные в ГК КР, в статьях ЗК КР не имеется. Из чего можно заключить, что вопросы сервитутных правоотношений, в том числе и аспекты прекращения сервитута, не урегулированы в достаточной мере в Кыргызской Республике. Таким образом, в данной ситуации можно предложить следующее:

а) установить закрытый перечень оснований для установления принудительного сервитута и изложить пункт 2 статьи 55 ЗК КР в следующей редакции:

«Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

- доступа к земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

- прохода или проезда через земельный участок к объектам особой важности, исторической ценности;

- строительства, прокладки и использования коммунальных, электрических линий и сетей, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации, объектов транспортной инфраструктуры, магистральных трубопроводов;

- размещения межевых знаков и геодезических пунктов;

- проведения исследовательских, изыскательских работ, в том числе в рамках поиска полезных ископаемых, только в том случае, когда важность для населения и развития государства подтверждена независимой экспертизой, в соответствии со статьей 28³ настоящего Кодекса»;

в) внести изменения в статью 57 ЗК КР и изложить её в следующей редакции:

«Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного принудительным сервитутом, вправе требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка. В случаях, если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка в полной мере и по назначению, а также в тех случаях, когда собственник или землепользователь несёт убытки в связи с подобным обременением, собственник земельного участка и/или землепользователь вправе требовать в судебном порядке выкупа у него данного земельного участка с возмещением от лица, установившим сервитут, убытков в полном объеме на момент прекращения права собственности или землепользования, а в случаях, когда сервитут установлен по требованию государственного или муниципального органа - предоставления равноценного земельного участка или при

невозможности - другого земельного участка с зачетом его стоимости или прав на него в цену и возмещением понесенных убытков.»;

г) изложить статью 59 «Прекращение сервитута» ЗК КР в следующей редакции:

«1. Действие сервитута прекращается:

- в результате добровольного отказа сервитуария от установленного сервитута, оформленного посредством подачи заявления в орган, установивший данный сервитут;

- истечения срока, на который был установлен сервитут;

- на основании двустороннего соглашения между сторонами о прекращении сервитута, в случае, если сервитут был установлен соглашением сторон;

- в случаях, когда одна из сторон нарушает условия установленного сервитута, когда в соглашении прямо указано на право одностороннего расторжения;

- на основании решения суда или уполномоченного органа, установившего сервитут;

- в иных случаях, прямо предусмотренных настоящим Кодексом.

2. В случаях, когда земельный участок, в результате обременения сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.

3. Сервитут в судебном порядке может быть прекращен по требованию собственника или землепользователя в связи с ненадлежащим его использованием сервитуарием (правообладателем), а также ввиду отсутствия оснований, по которым он был установлен.

4. В случаях, когда сервитут установлен на определенный срок, его действие прекращается по истечении срока, если иное не установлено соглашением сторон.».

Указанные предложения могут существенно улучшить как положение самого собственника или землепользователя в части защиты прав в отношении объекта частной собственности или объекта использования, а равно, помогут государственным и муниципальным органам осуществлять необходимую деятельность в рамках установленных государственных планов, в том числе для разработки полезных ископаемых и иных необходимых для жизнедеятельности государства проектов. Более того, здесь можно озвучить определённую проблему, которая красной нитью проходит через все схожие ситуации, связанные с возмещением убытков, как при выкупе, изъятии и других ограничениях, налагаемых на собственника земли или землепользователя, - это неясность, каким образом должен определяться размер убытков, понесённых землепользователем в связи с установлением сервитута, а также размер платежей, в том числе периодических, размер которых должен устанавливать суд. В настоящее время не существует инструкции, которая давала бы исчерпывающие, а, возможно, направляющие ответы на вопросы о размерах компенсаций. Представляется, что исходить нужно из рыночных отношений и, соответственно, цен, однако, если эту аналогию можно применять при выкупе земельных участков, то в отношении сервитутов сложно применить подобный механизм, так как всё же возникает необходимость учитывать, что именно растёт на данной земле, каким образом она использовалась собственником/землепользователем до наложения сервитута и другие немаловажные факторы.

ГЛАВА 2. МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И СПЕЦИФИКА ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

2.1. Методология анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки

В целях всестороннего исследования темы диссертационной работы считаем необходимым отдельно остановиться на вопросах методологии анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки в Кыргызской Республике.

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. Остановимся на рассмотрении указанных методов более подробно.

Как известно, выбор метода исследования зависит от множества различных обстоятельств: необходимо учитывать все особенности объекта исследования, цель и связанные с этим поставленные задачи. Говоря о применении общенаучного диалектического метода познания, можно привести слова профессора Захарцева С.И.: «Основными диалектическими категориями являются: целое и часть, отдельное и общее, действительность и возможность, структура и элементы, теоретическое и практическое, содержание и форма, цель и средство, причина и следствие и др. Например, потребность регулирования конкретных общественных отношений выступает причиной издания правовой нормы. Издание же нормы является следствием необходимости регулирования названных отношений. Или: конкретное деяние лица выступает причиной применения правовой нормы. Применение нормы, как и закрепленные в ней последствия, являются следствием деяния лица. Через описанные принципы, законы и категории реализуется диалектика как универсальный метод познания. Диалектика лежала и лежит в основе развития юридических наук.» [33, с. 36] Из изложенного можно сделать вывод о том, что

изучение правовых наук тесно связано с диалектическим методом познания, который является универсальным по своей сути.

Следующий метод, который был использован в настоящем исследовании, - это сравнительно правовой метод. В рамках диссертационной работы были исследованы отдельные элементы правовых систем отдельных государств, касающиеся вопросов прекращения права на землю, классификации его оснований, в том числе существующая практика правоприменения в указанной сфере.

Герменевтический метод также активно применялся в рамках исследования, так как на наш взгляд, он является одним из базовых методов научного познания в юриспруденции. Исследование смысла, заложенного в отдельных правовых нормах ГК КР, ЗК КР и других нормативных правовых актах, составило значительную часть в рамках изучаемой темы и позволило выявить определённую проблематику, заключающуюся в сложностях и тонкостях применения установленных правил на практике.

С помощью такого частнонаучного метода как формально-юридический метод была проведена классификация оснований прекращения права на земельные участки, сформулированы отдельные дефиниции, а также при толковании гражданских правовых норм, касающихся добровольных и принудительных оснований прекращения права на землю.

Отдельно необходимо отметить применение исторического метода, который позволил выявить закономерности развития сферы прекращения прав на землю в Кыргызской Республике, раскрывая генезис изучаемого объекта с различных сторон и в разные исторические периоды развития государства.

Вместе с тем, эмпирическую основу исследования составили как действующие, так и утратившие силу нормативные правовые акты Кыргызской Республики, а также отдельные положения нормативных правовых актов зарубежных стран, постановления Пленума Верховного Суда Кыргызской Республики, а также имеющаяся судебная практика по изучаемому вопросу. Необходимость исследования нормативных правовых актов, утративших силу, возникла в связи с изучением исторического развития вопросов прекращения прав на землю, более того, по

настоящее время продолжают вноситься изменения в ГК КР, ЗК КР, Лесной кодекс КР, Водный кодекс КР и другие нормативные правовые акты, касающиеся регулирования земельных правоотношений.

Относительно судебной практики по прекращению прав на земельные участки в Кыргызской Республике можно отметить следующее. К сожалению, в настоящее время в доступных (открытых) источниках анализа и официальной статистики, касающейся непосредственно категории дел (как гражданских, так и административных) относительно прекращения прав на землю, не имеется. Большим шагом стало внедрение официального портала «Цифровое правосудие», где кроме другой информации, ведётся государственный реестр судебных актов по всей республике. Удобство портала заключается в том, что можно найти любые судебные акты, исходя из различных параметров: инстанция, тип производства, категория, даты рассмотрения и др. Вместе с тем, определённую систематизацию или статистику отдельных категорий дел данный портал не содержит. Портал «Цифровое правосудие» стал своеобразным продолжением сайт <http://act.sot.kg>, в котором до 2022 года также публиковались акты судебных органов. Можно заключить, что в настоящее время имеется острая необходимость в оценке частоты и распространённости различных типов споров и проблем в правоприменительной практике (количественный анализ). Более того, требуется проведение качественного анализа, что включает в себя изучение основных аргументов сторон в спорах, а также идентификация ключевых проблем и тенденций в правоприменении. Аналогичная ситуация состоит и с проведением анализа документации и решений административных органов, ответственных за управление земельными ресурсами, таких как протоколы заседаний комиссий по земельным вопросам, решения о выдаче разрешений на использование земельных участков и другие регулирующие документы. Представляется, что публикация официальных статистических данных о судебных процессах с разделением на отдельные категории дел, с указанием результатов рассмотрения подобных дел, о проведённых административных процедурах и другая информация существенно облегчит правоприменительную

практику и позволит разработать эффективную методологию анализа судебной и административной практики.

Таким образом, можно отметить, что 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.

2.2. Универсальное правопреемство как основание прекращения прав на землю

В рамках настоящего диссертационного исследования представляется целесообразным отдельно рассмотреть вопросы о порядке наследования и наследственном праве, уделяя особое внимание вопросам прекращения права на наследуемые земельные участки. Наследование земельных участков, в отличие от наследования иных видов имущества, имеет свои особые черты, обусловленные факторами как объективного, так и субъективного характера.

Если говорить об общих началах и базе института наследования, то стоит начать со следующего. Согласно статье 23 ГК КР не изъятые из гражданского оборота, а равно не ограниченные в гражданском обороте объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться либо переходить между физическими и юридическими лицами в порядке универсального правопреемства либо любым иным, не запрещенным законодательством, способом. Универсальное правопреемство в свою очередь включает в себя наследование или реорганизацию юридического лица. Вопросам наследования посвящен раздел 6 ГК КР, где отдельно расписаны общие положения о наследовании, особенности наследования по закону и по завещанию, правила приобретения наследуемого имущества [34]. В указанном разделе не указаны особенности наследования земельных участков. Согласно п. 1 ст. 1120 ГК КР в состав наследства включаются все права и обязанности, принадлежащие наследодателю на момент открытия наследства, существование которых не прекращается с его смертью [34]. Из вышесказанного можно сделать вполне логичный вывод о том, что в порядке универсального правопреемства переходят существующие права на имущество, в том числе и право аренды на земельные участки.

Согласно пункту 3 статьи 62 ЗК КР к основаниям прекращения права на земельный участок относятся случаи смерти землепользователя или собственника земли, при этом какие-либо наследники, претендующие на оставшееся имущество, у него отсутствуют [17]. Законодатель отдельно отметил, что в указанном случае происходит прекращение права у собственника земли и возникает право у

государственного или муниципального собственника. Вместе с тем, переход земельного участка в порядке универсального правопреемства - это возникновение права собственности (либо права пользования земельным участком) при наследовании или при реорганизации юридического лица (ст. 1 ЗК КР) [17]. Указанные правовые нормы можно толковать таким образом, что в случаях, когда у наследодателя имеются наследники, после его смерти право на земельный участок переходит к наследникам, в противном случае (когда отсутствуют наследники) право не переходит, а прекращается. [35, с. 153] В соответствии со статьей 1166 ГК КР в случаях, когда после смерти наследодателя обнаруживается отсутствие любых наследников, как по закону, так и в связи с отсутствием завещания, либо они не имеют права наследовать, или отказались от права наследования, имущество по заявлению местного уполномоченного органа или органа муниципалитета может быть признано судом выморочным, после чего право на участок возникает автоматически у муниципалитета, при его отказе - у государства [34]. Конечно, насколько часто земельные участки признаются выморочным имуществом – вопрос открытый, на который в настоящее время нет однозначного ответа, более того, беря во внимание ценовой взлёт на любые объекты недвижимости не только в черте столицы страны, но и в областях.

В рамках вопроса о наследственных правоотношениях представляет определённый интерес статья 37 ЗК КР, что связано с определением правового положения соотечественников с иностранным гражданством [17]. В соответствии со приведенной статьей право на участок может беспрепятственно и свободно переходить от землепользователей к другим лицам в порядке универсального правопреемства, при этом в случаях, когда наследником сельскохозяйственных угодий оказывается лицо с иностранным гражданством или иностранное юридическое лицо, оно обязано в течение одного года с момента перехода к нему права на землю произвести отчуждение полученного земельного участка гражданину КР. Если в течение установленного срока данное лицо не совершает данное действие, отчуждение должно быть произведено в рамках статьи 283 ГК КР, а именно: такое имущество подлежит принудительной продаже по решению судебного органа [20].

В 2020 году обозначенная была дополнена пунктами 2¹ и 4, в соответствии с которыми были указаны случаи, когда наследником сельскохозяйственных угодий является иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством [36]. В подобных ситуациях наследнику устанавливается десятилетний срок с момента возникновения права на участок земли для отчуждения (продажи, дарения и другое) его гражданину Кыргызской Республики. Если земельный участок не отчужден в течение 10 лет, то его отчуждение таким же образом производится согласно статье 283 ГК КР [20]. Схожие исключения из общего правила были внесены в статью 28 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения». Вместе с тем, отдельно обговорено, что размеры передаваемых по наследству земельной доли или участка сельскохозяйственного назначения не должны быть меньше среднехозяйственных параметров, зафиксированных соответствующими сельскими управами [37].

Таким образом, законодатель определил, что иностранные граждане имеют право наследовать на территории Кыргызской Республики, однако существуют определенные ограничения в дальнейшем владении и распоряжении землей, в первую очередь временные. Также стоит отметить, что последние изменения были направлены на выделение особого положения соотечественников с иностранным гражданством, к которым Закон КР "О правовом положении иностранных граждан в Кыргызской Республике" относит определенные категории иностранных граждан, имеющих устойчивые связи с Кыргызской Республикой (к примеру, иностранные граждане, родители которых являются гражданами КР и другие) [38]. Не совсем понятно, почему срок для отчуждения полученного в наследство сельскохозяйственного угодья для соотечественников с иностранным гражданством был установлен в 10 лет, и часто ли встречаются подобные случаи на практике, в частности, в электронной системе поиска судебных решений, а также на портале «Цифровое правосудие» подобные споры не были найдены. [35, с. 154]

К слову, когда речь заходит о правовом регулировании наследственных отношений, стоит рассматривать данный вопрос в комплексном виде, что включает в себя как и нормативно-правовые акты, регулирующие нотариат и нотариальные

действия, так и учитывать правоприменительную практику. К числу первых относится Закон КР «О нотариате», принятый в 2023 году [39], а также Постановление Кабинета Министров от 29 декабря 2023 г. №733, которым утверждены ряд нормативных актов, регулирующих вопросы нотариальную деятельность, в том числе Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами КР (далее – Инструкция) [40]. Вопросы открытия наследственного дела, охраны наследственного имущества, выдачи свидетельств на право собственности на долю в общем имуществе супругов, удостоверения завещаний регулируются указанной Инструкцией. Согласно Инструкции нотариусы должны выполнять большое количество условий и действий в рамках открытия и ведения наследственного дела, однако, представляется, что в силу различных обстоятельств, на практике большинство этих обязанностей возлагаются на наследников как на наиболее заинтересованных лиц как в охране наследственного имущества, так и в уточнении его объемов и состава.

Следующей проблемой, которая имеет место быть в правоприменительной практике, являются случаи, когда лицо, являясь фактическим собственником земельного участка и/или землепользователем при жизни не оформил свои права на землю в порядке, установленном законодательством, таким образом, его права не прошли процедуру государственной регистрации в отделах Государственной регистрационной службы (Кадастр). Что в свою очередь, приводит к вполне закономерному следствию: законные наследники не смогут вступить в соответствующие права из-за отсутствия государственной регистрации на имущество. Наследникам приходится обращаться в судебные органы [41, с. 63]. В подобных случаях можно предложить следующий механизм оформления прав на имущество: подачу искового заявления об установлении права собственности и включении земельного участка в наследственную массу.

Судебная практика, связанная с разрешением споров в области наследственного права, в том числе с передаваемыми по наследству земельными участками, достаточно обширна, что, в свою очередь, привело к принятию Постановления Пленума Верховного суда КР от 4 ноября 2022 года №23 «О судебной практике по

гражданским делам, связанным с рассмотрением споров, вытекающих из наследственных правоотношений» [42]. Учитывая особый статус объекта наследования, когда речь идет об объектах недвижимости, подобные иски должны подаваться в суд по месту нахождения объекта недвижимости согласно правилу об исключительной подсудности. В случаях, когда в состав наследства включены несколько объектов недвижимости, расположенных на территории юрисдикции разных районных судов, исковое заявление в рамках подобного дела может быть по выбору истца предъявлено по месту нахождения одного из них. Как ранее уже затрагивался вопрос о том, когда отсутствуют наследники или они отказались от своего права, в случаях, когда имеется судебный спор в районном суде, Пленум Верховного суда КР постановил привлекать к участию в рассмотрении дела орган местного самоуправления.

Вопрос взаимосвязи между земельным участком и зданием/сооружением, расположенным на нём, также актуален в рамках наследственных правоотношений. В соответствии со статьёй 44 ЗК КР здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, на котором они построены [17]. При передаче, переходе, ипотеке права собственности на возведенные объекты строительства или их части к другому лицу, к указанному лицу в равной мере переходит и право на земельный участок, который закреплен за этим зданием или сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что были у прошлого собственника, за исключением случаев, когда отличные от этого правила условия прямо не обговорены в договоре или ином соглашении сторон. Практической проблемой, связанной с принципом «единой судьбы земельного участка и здания на нем» в рамках института наследования, может стать ситуация, когда наследодатель завещал одному из наследников земельный участок, а другому наследнику - здание или сооружение, прочно связанные с данным участком. Согласно п. 1 ст. 44 ЗК КР выражение такой воли в завещании невозможно, так как здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением [17]. В правовой литературе имеется мнение, что «такое завещание как односторонняя сделка подпадает под общие требования недействительности сделок и может быть признана ничтожной как противоречащая

требованиям закона» [43, с. 96]. Однако непозволительно забывать про то, что завещание содержит последнюю волю наследодателя, помимо того, может иметь место оформление секретного завещания, что предусмотрено нормами гражданского законодательства, когда под риском его недействительности удостоверяется нотариусом без ознакомления с его содержанием. Дополнительно можно упомянуть случаи, когда размеры земельного участка намного превышают размеры недвижимости, на нем расположенной, при этом земельный участок не поделен на доли. [27, с. 155] Исходя из чего, предлагается дополнить главу 60 ГК 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 собственником/землепользователем совместно, как единый объект». В рамках данного предложения важно учитывать, что оно применимо к случаям, когда у земельного участка и объекта недвижимости, связанного с ним, - один правообладатель. Исключение составят случаи, когда данные объекты принадлежат разным владельцам, так как завещать право, которого нет, наследодатель не сможет.

Вместе с тем, нередки случаи, когда земля была унаследована несколькими наследниками на праве общей долевой собственности. Есть несколько вариантов развития событий: наследники продолжают владеть, пользоваться и распоряжаться совместно земельным участком; один из наследников выкупает доли остальных, в случае их добровольного согласия; возникновение споров в случае отсутствия общего мнения сособственников. Думается, что в последнем примере после принятия исчерпывающих мер по мирному урегулированию ситуации, наследник вправе обратиться в суд с иском о понуждении остальных наследников о заключении соглашения по использованию земли или принудительном выкупе доли остальных участников (или реализации им своей доли), а также принять иные меры, предусмотренные ГК КР. [35, с. 155]

Стоит отметить, что в случаях, когда возникает конфликт между наследниками (а в дальнейшем – сособственниками) относительно использования унаследованного общего земельного участка или здания/сооружения, может помочь проведение

независимой экспертизы, которая определит пути и способы справедливого использования и распоряжения общим имуществом.

Следует также подчеркнуть, что раздел и выдел доли в общем имуществе в корне отличаются друг от друга. Раздел общего имущества означает то, что право общей долевой собственности прекращается, так как земельный участок делится на самостоятельные единицы, каждая из которых принадлежит отдельному собственнику (которые уже не являются сособственниками). Во втором случае, речь идёт о выделе доли одного из сособственников из общей долевой собственности, что не влечёт прекращение самого права общей долевой собственности, которая продолжает своё существование, хоть и в несколько другом виде.

Конечно, учитывая большое количество возможных спорных моментов между сособственниками, можно предположить, что имеет место быть и судебное разрешение подобных споров. Однако, в подобных ситуациях снова возникают затруднения относительно порядка действий в рамках досудебного урегулирования. Есть ли необходимость в проведении предварительных переговоров, переписки, медиации, если да, то в какие сроки и в каком порядке это должно происходить? Здесь можно сослаться на пункты 151 и 152 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами КР, согласно которой в случаях, когда один из участников общей долевой собственности на недвижимость продает принадлежащую ему долю постороннему лицу, нотариус обязан удостовериться в том, что продавец в письменной форме известил остальных сособственников о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продается доля [40]. Вместе с тем, из этого правила есть исключения: при осуществлении дарения, а также продажи с публичных торгов доли имущества данное положение о предварительном уведомлении не применяется, что совершенно логично. Как альтернативный вариант, регистрация свидетельства подлинности подписи на уведомлении не требуется, если остальные сособственники лично явятся в нотариальную контору и подпишут согласие с отказом от преимущественного права покупки. Конечно, прописано также, что в случае передачи извещения, по истечении

месячного срока будет автоматически считаться, что продавец исполнил в полной мере свою обязанность по закону.

Невозможно также не отметить, что согласно Инструкции согласия собственников при удостоверении договоров отчуждения части (доли) недвижимого имущества не требуется, если часть недвижимого имущества определена в натуре как самостоятельный объект: имеется отдельный вход-выход, отдельно установленные границы части недвижимого имущества, предназначенные для самостоятельного использования [40]. В подтверждение этого факта может быть отдельный технический паспорт, отдельная регистрация права собственности на объект имущества, различные правоустанавливающие документы. Однако, остаётся невыясненным следующий момент: как быть в тех случаях, когда наследуемый земельный участок неделимый? Согласно ст. 43 ЗК КР в случаях, когда выдел доли в натуре не допускается, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли [17]. Можно ли применить по аналогии данную правовую норму в наследственных правоотношениях? Думается, что да, однако, необходимо чёткое закрепление в законодательстве статьи о том, что в случаях, когда в наследственную массу входит неделимый земельный участок и на него по закону (или по завещанию) претендуют больше одного наследника, необходимо решать данную дилемму путем компенсации другим наследникам. Однако, кто будет иметь так называемое преимущественное право на участок из числа имеющихся наследников? Интересен подход, предлагаемый А.Х. Аленовой в отношении таких наследственных коллизий в казахстанском праве. В статье, посвященной наследованию земельных участков, предлагается закрепить в гражданском законодательстве Республики Казахстан преимущественное право на неделимую вещь в целях защиты прав наследников, которые имеют наиболее тесную связь с наследуемым имуществом: «При определении наследника, имеющего преимущественное право на получение в счет наследственной доли неделимого земельного участка, допустим подход, аналогичный порядку наследования жилища, домашней утвари и предметов домашнего обихода ... подобную норму следует ввести в отношении земельных участков, установив преимущественное право на получение в счет своей

наследственной доли неделимого участка для наследников, обладавших совместно с наследодателем правом общей собственности на данный земельный участок перед теми наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались ли они земельным участком или нет. При отсутствии наследника, обладающего правом общей собственности наследуемым земельным участком, полагаем, что следует выделить наследников, постоянно пользовавшихся этим земельным участком с разрешения наследодателя и установить им преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли перед наследниками, не пользовавшимися земельным участком и не являвшимися ранее участниками общей собственности» [44, с. 73]. Думается, что такой подход действительно бы облегчил разделение имущества и определение наследника, которому достанется земельный участок, конечно же с выплатой соответствующей компенсации остальным наследникам. Вместе с тем, как быть в тех случаях, когда не имеется особых различий среди наследников в приближенности к наследуемому имуществу? Опять же можно вспомнить о том, насколько объективно оформленное завещание наследодателем облегчило бы и существенно уменьшило бы наследственные споры. Развитие данного института позволило бы избежать множества казусов, связанных в числе прочего и с общей долевой собственностью на объект наследства, так как позволило бы наследодателю четко определить права наследников на тот или иной объект, избежав дробления имущества.

Учитывая вышесказанное, представляется, что несмотря на то, что в ГК КР и закреплены общие нормы осуществления прав при общей долевой собственности, во избежание практических проблем и казусов дополнение имеющихся норм в нормативно-правовых актах, которое бы закрепило правила наследования в тех или иных случаях.

Следующее основание, которое необходимо упомянуть в рамках настоящего параграфа, - это прекращение права на земельный участок при ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации. Первоначально возникает вопрос, почему в указанном основании упоминаются только определенные

категории землепользователей, в то время, как частные юридические лица (общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, акционерные общества и т.д.) не удостоились упоминания в данном перечне. Стоит предположить, что при ликвидации у прекращающего деятельность юридического лица также прекращается право на имеющийся у него во владении земельный участок. Следует заметить, что в Российской Федерации таких оснований как смерть собственника или ликвидация юридического лица в тексте как ГК КР, так и ЗК КР в настоящее время нет. Схожая ситуация и в гражданском законодательстве Республики Казахстан. Согласно статье 40 Земельного кодекса Республики Казахстан после смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. При этом в аналогичном порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования, за исключением случаев, когда договором временного землепользования не предусмотрено иное [28]. В дальнейшем данный аспект будет рассмотрен более подробно в рамках главы, посвященной прекращению прав на земельный участок, обусловленное объективными обстоятельствами.

Говоря о вещных правах на земельный участок, стоит отметить, что параграф 4 ЗК КР содержит минимальный объем информации о переходе вещных прав при наследовании и универсальном правопреемстве. Более полное понимание изучаемого вопроса возникает при обращении к нормам раздела «Наследственное право» ГК КР (2 часть): как видно из статьи 1120, в состав наследства включаются все права и обязанности, принадлежащие наследодателю на момент открытия наследства, существование которых не прекращается с его смертью. Не включаются в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, к примеру, личные неимущественные права, не связанные с имущественными, право на возмещение вреда и др. [34] Учитывая, что в ЗК КР нет исключений по поводу наследования, можно заключить, что может наследоваться не только право собственности на землю, включенную в наследственную массу, но и право аренды, право бессрочного пользования земельный участком и иные вещные права. Что же

касается сервитута, наследование, как самостоятельного вещного права, невозможно, в том числе в связи с его неотчуждаемым характером [45, с. 322]. Согласно статье 233¹⁴ ГК КР сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога, не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся землепользователями земельного участка или собственниками здания или сооружения, для обеспечения использования которых сервитут установлен. Сервитут привязан к определённому участку, соответственно, не может быть завещан и наследован отдельно от него [20].

Относительно универсального правопреемства в отношении юридических лиц можно сказать следующее. При реорганизации юридического лица происходят схожие процессы, что и при универсальном правопреемстве физических лиц. Как известно, реорганизация может осуществляться в виде слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования лица. Преобразование юридического лица «обычно также характеризуется как изменение организационно-правовой формы одного и того же юридического лица», как замечает Е.А. Суханов [46, с. 5], соответственно, преобразование сложно отнести к случаям универсального правопреемства. При остальных видах реорганизации передача прав и обязанностей, в том числе в отношении земельных участков и иного имущества, осуществляется путём оформления передаточного акта (слияние и присоединение) или разделительного баланса (разделение и выделение). Таким образом, оформление одного из этих двух документов и будет свидетельствовать о прекращении права первого юридического лица и о возникновении (передаче) права второму юридическому лицу (вновь созданному, выделенному и т.д.).

В целом, анализируя нормы законодательства и судебную практику по теме наследования земельных участков в Кыргызской Республике, можно резюмировать, что выделение отдельных правовых норм для земли как объекта наследства имеет под собой твердую и обоснованную почву, и как отмечает А.Н. Ниязова, «с учетом особого статуса земли как объекта права собственности и природных ресурсов, законодатель определил в отношении них особенности правового регулирования и нахождения в гражданском обороте» [47, с. 23]. Необходимо подчеркнуть, что связь

практики и теории играет значимую и немаловажную роль в развитии правовой системы государства, выстраивании экономически и юридически верных общественных отношений, в том числе и в сфере земельных правоотношений.

ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ДОБРОВОЛЬНОГО И ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

3.1. Особенности добровольного прекращения прав на земельные участки

Как уже ранее говорилось, основания прекращения прав могут быть добровольными и принудительными. В настоящем разделе более подробно остановимся на особенностях добровольного прекращения прав на земельные участки. Согласно статье 62 ЗК КР право на земельный участок прекращается в строго определенных случаях, в том числе в случае отчуждения права на земельный участок другому лицу, а также в случае добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок [17]. Таким образом, отчуждение права должно происходить по добровольному волеизъявлению самого землепользователя/собственника, что и является отличительной чертой вышеуказанных оснований прекращения права на землю.

Добровольное отчуждение прав на земельный участок – это довольно распространённое явление. Подобный вид прекращения прав на землю имеет место быть в огромном количестве юридических сделок [48, с.607]. Как тонко подмечает Мурзабекова Ж.Т., «сделки с земельными участками регламентированы законодательством таким образом, чтобы посредством их обеспечивать рациональное использование земель, вовлеченных в сферу этих сделок» [49, с. 15]. Добровольное отчуждение земельного участка сопровождает каждую сделку по купле-продаже, мене, дарению и др. В указанных ситуациях прекращение прав на отчуждаемый земельный участок обязательно для стороны, которая передает (продает, обменивает, дарит) земельный участок, так как без соответствующих действий по отчуждению права новый собственник не сможет зарегистрировать право собственности на себя. Сделки купли - продажи (глава 23 § 1 Гражданского кодекса КР (далее – ГК КР)) и мены (глава 24 ГК КР) являются возмездными и требуют встречного предоставления в виде цены (при купле - продаже) или другого товара (при мене). Договор дарения (глава 25 ГК КР) является безвозмездным договором. Договор ренты и пожизненного

содержания с иждивением (глава 26 ГК КР) предусматривает взамен передачи в собственность земельного участка обязательство другой стороны периодически выплачивать получателю ренты определенную в договоре денежную сумму или предоставлять средства на содержание в иной форме [17]. Таким образом, можно заключить, что как справедливо заметил Е.А. Суханов, «порядок прекращения права собственности у отчуждателя (и возникновения его у приобретателя) регулируется главным образом нормами о сделках и договорах» [50, с.530].

Таким образом, добровольным прекращение права на земельный участок является тогда, когда собственник или землепользователь своим волеизъявлением инициирует прекращение его права на землю, при этом на принятие решения правообладателем земли не должны влиять внешние факторы и причины [51, с.130].

Более того, исходя из вышесказанного, добровольное отчуждение права на земельные участки можно подразделить на две категории: прекращение прав собственности на земельный участок в пользу других лиц; прекращение прав собственности на земельный участок путем отказа собственником от принадлежащих ему прав, при этом не в пользу других лиц.

Теперь попробуем рассмотреть отдельно каждое приведенное в законодательстве КР основание добровольного прекращения права на землю.

1) Продажу земельного участка может произвести только собственник земельного участка. Конечно, надо иметь в виду, что собственник не всегда самостоятельно должен ставить подпись в заключаемом договоре купли-продажи, он может совершить указанное действие посредством представителя, действующего в соответствии с оформленной доверенностью. Общие положения о купле-продаже содержатся в главе 23 ГК КР. Там же установлено, что обязательна государственная регистрация договоров купли-продажи объектов недвижимости. Особое внимание привлекают сделки по отчуждению земельных участков сельскохозяйственного назначения, так как регулируются в особом порядке, содержащем множество ограничений и ремарок. В подтверждение этого утверждения можно отметить, что этому вопросу посвящен даже отдельный нормативно-правовой акт – Положение о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения [52].

Кроме того, не будем забывать про Закон КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», в котором в свой черед глава 7 также посвящена сельскохозяйственным землям как объекту договоров купли-продажи [37]. Внимательное изучение указанных норм Закона и Положения позволяет сделать следующие выводы:

- земельная доля размером до 5 га отчуждается только единым контуром, не допускается дробление, исключение составляют только случаи изъятия для государственных нужд;

- покупателем могут быть только определенные категории субъектов права: государство, граждане КР, кооперативы и юридические лица, занятые в сфере сельскохозяйственного производства и переработки;

- купля-продажа может быть осуществлена двумя способами: через проведение аукциона, через заключение договора купли-продажи;

- при продаже недвижимого имущества (зданий и сооружений) покупатель приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим недвижимым имуществом, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимого имущества, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Представляется, что необходима актуализация указанных нормативных актов, к примеру, в части упоминаемых государственных органов, многие из которых уже переименованы. В предлагаемом новом проекте Земельного кодекса, который в настоящее время находится в процессе обсуждения и разработки, Закон КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» включен в текст кодекса. В связи с чем, можно предложить, обновить Положение о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.

2) Договор мены земельных участков. Главным образом настоящий вопрос регулируется общими положениями, применяемыми к такого рода договорам, которые рассмотрены в главе 24 ГК КР. В свой черед договор мены упоминается в ст. 14 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»: сельскохозяйственные земельные доли и участки могут быть обменены на другие участки и доли в границах Кыргызской Республики. [37] Следовательно, земельные

участки сельскохозяйственного назначения не могут быть обменены на аналогичные участки, находящиеся на территории других стран.

3) Договор дарения земельного участка аналогичным образом регулируется главой 25 ГК КР с теми же ограничениями и основаниями, установленными для земельных участков и долей сельскохозяйственного назначения.

4) Договор аренды в рамках настоящей главы представляет интерес в части добровольного прекращения права аренды. В статье 62 ЗК КР одним из оснований прекращения права на земельный участок указывается расторжение договора аренды.[] Общие положения об этой категории договоров содержатся в главе 27 ГК КР и применимы к аренде земельных участков. Исходя из текста ГК КР, можно заключить следующее: договор аренды прекращается по истечении срока договора, досрочно по соглашению сторон или по требованию нанимателя или наймодателя. Рассмотрим каждый случай отдельно.

Истечение срока договора предполагает прекращение права аренды для нанимателя (арендатора). Наряду с этим, важно помнить, что по общему правилу договор аренды можно заключать как на определенный, так и на неопределенный срок, то есть до расторжения сторонами. Однако, земельным законодательством устанавливаются определенные ограничения в сроках аренды, например, земли общего пользования населенных пунктов, которые могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное пользование сроком до 5 лет, или предоставление земельных участков в аренду субъекту свободной экономической зоны на срок до 49 лет [17].

Относительно досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон представляется, что необходимо заключение соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, в котором должны содержаться дата прекращения аренды, порядок возврата объекта аренды, наличие или отсутствие претензий относительно финансовой части правоотношения. Дата, указанная в соглашении о расторжении договора найма, будет считаться датой прекращения права арендатора на землю. Важно помнить, что отдельно от соглашения о расторжении сторонам

желательно подписывать самостоятельный акт приема-передачи земельного участка после проверки арендодателем состояния объекта.

Расторжение договора аренды по требованию одной из сторон подробно упомянуто в тексте ГК КР. По требованию арендодателя договор может быть расторгнут в случаях:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает имущество;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;

- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором имущественного найма сроки, а при его отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом или договором обязанность производства капитального ремонта лежит на нанимателе;

- по другим основаниям, предусмотренными договором аренды [34].

Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендатора может быть произведено только судом после направления арендодателем письменного предупреждения в разумный срок.

В свою очередь, договор аренды может быть расторгнут по инициативе арендатора (нанимателя), если:

- непредоставление арендодателем имущества в пользование или создание им каких-либо препятствий для использования имущества арендатором согласно условиям договора или назначением имущества;

- объект аренды имеет недостатки, не оговоренные арендодателем при совершении сделки, и которые не были известны арендатору и не могли быть им обнаружены во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

- арендодатель не производит капитального ремонта в установленные договором сроки, в случае их отсутствия в тексте договора - в разумные сроки в тех случаях,

когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендодателя;

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

- в иных случаях, когда договором имущественного найма установлены дополнительные основания для одностороннего прекращения договора аренды со стороны арендатора. [34]

При этом важно помнить про ст. 411 ГК КР, согласно которой по одностороннему требованию стороны договор может быть расторгнут судом при существенном нарушении договора, то есть при таком положении, когда такое нарушение влечёт для другой стороны такой ущерб или урон, что она в значительной степени лишается того, на что рассчитывала при заключении данного договора [20].

По поводу вопросов регулирования аренды земли, находящихся в государственной собственности, можно сказать следующее. В целях регулирования указанных вопросов было принято Постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 октября 2019 года №535, которым было утверждено Положение о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности (далее – Положение). В Положении достаточно подробно описан механизм предоставления физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям в пользование земельных участков, находящихся в государственной собственности. [53] Об актуальности данного нормативно-правового акта можно судить даже по количеству внесенных изменений и дополнений в текст Положения за последние 3 года: 6 постановлений Кабинета Министров КР в 2022 году, 1 из которых впоследствии было отменено и утратило силу в соответствии с новым Постановлением Кабинета Министров КР от 6.03.2023 г., 4 постановления - в 2023 году и 2 постановления – за первую половину 2024 года.

Более подробно можно остановиться на типовом договоре аренды, который содержится в приложении 3 к Положению. Согласно пункту 81 Положения стороны могут предусмотреть в договоре аренды иные дополнительные условия, не

противоречащие законодательству Кыргызской Республики. Однако в пункте 46 Положения указано, что договор аренды, не соответствующий Положению возвращается на доработку [53], что свидетельствует о противоречии по причине того, что в случае внесения в договор дополнительных условий, он будет не соответствовать приведённому в Положении тексту договора.

В пунктах 84 – 93 Положения подробно расписана схема прекращения действия договора аренды, а также определены отдельные основания расторжения договора по инициативе арендодателя или арендатора. Согласно пункту 88 Положения для того, чтобы инициировать досрочное расторжение договора аренды сторона договора должна направить другой официальное предупреждение в письменном виде с требованием исполнить обязательства по договору и устранить нарушения. Срок согласно указанной статье устанавливается в 15 рабочих дней. Однако в следующих статьях указано, что сторона имеет право обратиться в суд по вопросу о расторжении договора:

- после получения отказа от другой стороны в срок, указанный в предупреждении, либо при неполучении ответа в течение 30 календарных дней,
- если другая сторона не исполняет свои договорные обязательства и не устраняет допущенные ею нарушения – также в течение 30 дней со дня получения предупреждения. [53]

Как можно видеть из представленных норм, уведомление (или предупреждение) должно рассматриваться другой стороной в течение 15 рабочих дней, однако по истечении данного срока сторона, направившая уведомление, не сможет предпринять никакие меры и ей необходимо ждать истечения в общем 30 календарных дней с момента направления ею письма. Не совсем ясно, в связи с чем были установлены подобные сроки, ведь представляется закономерным и обоснованным после истечения 15 рабочих дней появления у стороны права обращения в суд. [54, с. 107]

В свою очередь при прекращении договора аренды с государственным землепользователем или местной государственной администрацией арендатор за собственный счет осуществляет демонтаж объекта (пункт 91 Положения) [53]. Однако стоит рассматривать также возможные случаи, когда договор аренды

прекращается в связи с виновными действиями арендодателя, к примеру, арендодатель (государственный землепользователь) создавал препятствия в пользовании арендатором земельным участком или земельный участок не может быть использован по назначению, в связи с тем, что имеются определенные препятствия, которые не были оговорены отдельно арендодателем и не могли быть обнаружены при заключении договора аренды. Представляется справедливым, что в данных случаях демонтаж и возмещение убытков должны быть возмещены за счет стороны, виновной в досрочном расторжении договора. [54, с. 107]

В дополнение к вышесказанному можно добавить, что, возвращаясь к положениям типового договора аренды земельного участка, представляется, что они требуют некоторых новаций, к примеру, пункт 3 договора гласит, что окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Стороны по Договору аренды. Указанное утверждение в текущей редакции является не совсем корректным, поскольку не все обязательства могут прекратиться вместе с истечением срока, к примеру, нарушения одной из сторон договора, имевшие место во время действия договора, не должны прекращаться вместе с прекращением срока действия основного правоотношения, более того, здесь должны применяться иные сроки, предусмотренные гражданским законодательством.

Нерешенных задач в области добровольного прекращения прав на земельные участки, как мы видим, немалое количество. Более подробно остановимся на таком основании прекращения права на землю, как добровольный отказ. Вне всякого сомнения, учитывая рыночные цены на земельные участки в черте населённых пунктов, к примеру, в столице Кыргызстана - городе Бишкеке, становится маловероятным, что на практике лицо, владеющее маленьким участком земли на самой отдалённой улице столицы, добровольно откажется от своего права на землю. Несмотря на наличие определённых сомнений по данному вопросу, необходимость определения порядка добровольного отказа от права на земельный участок всё же имеет место, в том числе потому что такое право предусмотрено как в законодательстве КР, так и в нормативных правовых актах других государств.

Одним из первых аспектов, вызывающих определённые вопросы, является то, что чётко не определён порядок отказа от права в зависимости от его разновидностей: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право ограниченного владения и пользования земельным участком. Каким образом должны выстраиваться юридические конструкции по отказу от права аренды, сервитута? Представляется, что можно обратиться к ст. 411 – 414 ГК КР, согласно которым устанавливается свобода волеизъявления сторон по заключению и расторжению договоров [20]. Однако, ответить однозначно и определённо на вышеобозначенный вопрос пока не представляется возможным.

Можно с уверенностью утверждать, что право собственности является в наибольшей степени устойчивым вещным правом, что говорит о том, что основания прекращения права собственности должны подлежать доскональной и точной регламентации и правовому регулированию. В соответствии со статьёй 280 ГК КР право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и утрате права собственности на имущество, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством [20]. Из этого следует, что можно выделить две самостоятельные группы оснований прекращения права собственности:

А) добровольное прекращение права собственности, что включает: отчуждение имущества и добровольный отказ от права собственности;

Б) утрата права собственности, произошедшее по объективным причинам, например, гибель или уничтожение имущества. [55, с. 116]

Как известно, ЗК КР не содержит такого основания прекращения права на землю как гибель, потеря или уничтожение земельного участка. Здесь можно привести абсолютно справедливое утверждение Е.А. Киндеевой и М.Г. Пискуновой о том, что нельзя ставить знак равенства между преобразованием земельного участка как объекта кадастрового учета и гибелью или уничтожением имущества [56, с.61]. Земельный участок - это непотребляемый вид имущества, и проведение кадастровых работ не должно повлечь за собой прекращение права на землю. Исключение могут

составить особые случаи, связанные в основном с различными природными катаклизмами, в том числе, когда верхний слой почвы полностью уничтожен или непригоден для дальнейшего использования.

В свою очередь, правом на добровольный отказ от права на землю обладает любое физическое или юридическое лицо. Необходимо отметить, что данный отказ непосредственно не влечёт прекращения прав, а также, что немаловажно, не влечёт прекращения обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до момента приобретения другим лицом права собственности на данное имущество.

Для чего законодатель наделил собственника земельного участка правом на добровольный отказ? Есть ли в этом необходимость, особенно учитывая, что размеры земельного налога в КР не слишком обременительны, а цены на земельные участки растут с каждым годом. При этом еще в дореволюционной российской цивилистике уже предусматривался подобный субинститут. В своей работе И. Мейер указывал, что отречение является способом чистого прекращения права собственности, «то есть такого прекращения, которому не соответствует приобретение права со стороны другого лица» [57, с.261]. Рассуждая о необходимости существования подобного права можно прийти к выводу, что возможность существования таких случаев на практике вполне может иметь место: в случаях, когда собственник собирается на постоянное место жительства в другом государстве и не может найти в кратчайшие сроки покупателя, возможно, в подобной ситуации создаётся невозможность ухода за земельным участком, или его обременяют налоговые обязательства (хотя, как мы ранее говорили, налоговые правоотношения касаясь земли не столь обременительны по своей сути) и др. подобные случаи. Стоит также отметить, что при отсутствии должного ухода и заботы о земельном участке в течение длительного времени есть опасность нести ответственность за земельные правонарушения, что также может стать одной из причин добровольного отказа собственника. [55, с. 117]

Законодатель не дает чёткого ответа, каким образом должен происходить отказ от права на участок. Существуют общие нормы, к примеру, п.2 ст. 280 ГК КР содержит норму о том, что лицо вправе произвести отказ от права собственности на имущество, при этом оно должно публично объявить о своём решении или совершить

другие действия, которые определённым образом могут свидетельствовать об его устранении от владения, пользования и распоряжения данным имуществом. Вместе с тем, отказ от права собственности не влечёт прекращения прав и обязанностей собственника на данное имущество до того момента, пока другое лицо не приобрело право собственности на данное имущество. То есть землепользователь несёт ответственность в рамках возложенных законодательством на него обязанностей: уплата земельного налога, осуществление ухода, соблюдение порядка и др. При этом в соответствии со ст. 257 ГК КР вещь, от права собственности на которую собственник отказался, является бесхозной. В отношении бесхозной недвижимости отмечается, что они должны приниматься на учет органом по государственной регистрации недвижимого имущества по заявлению государственного органа или органа муниципалитета. По истечении трех лет со дня, когда данная вещь была поставлена на учёт, соответствующий орган имеет право обращения в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность. [20]

Указанные статьи по сути вполне определённые, однако, могут вызвать вопросы практического свойства. Когда речь идёт о земельных участках, отказ не должен совершаться путем фактических действий, как в случае с движимыми вещами; основанием отказа от права на земельный участок будет только подача в соответствующие органы заявления установленной формы. Из смысла самого права на отказ можно предполагать, что возможность отказа от прав путем совершения фактических действий не допускается, так как права на земельный участок удостоверяются в предусмотренных земельным законодательством документах, выданных уполномоченными государственными органами. Представляется, что для оформления отказа от права на земельный участок необходимо подготовить заявление в соответствующие уполномоченные органы вместе с приложением пакета правоудостоверяющих документов. Более того, представляется, что имеется необходимость в заверении 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. После внесения изменений в государственный земельный кадастр земля переходит в собственность государства или местного муниципалитета согласно пункту 1 статьи 64 ЗК КР [17].

Обозначим также, что до приобретения другим лицом права собственности на объект, которого отказался его предыдущий владелец, права и обязанности у первоначального собственника данного объекта не прекращаются, исходя из чего, первоначальный собственник несёт всё бремя содержания имущества, то есть первоначальный собственник будет продолжать платить установленный земельный налог и нести иные расходы. Более того, думается, что уполномоченный государственный орган имеет право отказа от удовлетворения заявления землепользователя в случаях, когда земельный участок по вине собственника оказался в состоянии, непригодном для использования, или нанесён вред не только самому земельному участку, но и третьим лицам, не исполнены налоговые обязательства и другие подобные ситуации.

Не урегулирован вопрос о том, каким является порядок отказа от права постоянного (бессрочного) пользования. Указанная выше статья ЗК КР определяет лишь само основание, при этом не указывая и не раскрывая сами процессуальные моменты. Если же говорить про право на добровольный отказ в арендных правоотношениях, то здесь всё достаточно ясно: в соответствии нормами гражданского законодательства КР арендатор (наниматель) имеет право отказа от аренды земли путем расторжения заключенного ранее договора.

В какой момент право собственника на земельный участок при его добровольном отказе считается прекращённым? Думается, можно говорить о двух взаимосвязанных событиях, которые могут вполне конкретно подтвердить факт состоявшегося отказа: внесение записи в земельный кадастр и возникновение права на землю у другого лица.

Рассуждения о праве на добровольный отказ от права на земельный участок и проблемы, связанные с подобным отказом, были бы неполными, если не упомянуть о сервитутных правоотношениях. Как указано в ГК КР и ЗК КР, сервитут – это право лица на ограниченное целевое пользование земельным участком, находящимся в

собственности или в пользовании у другого лица [17]. Так как сервитут может быть добровольным и принудительным, то является вполне логичным утверждать, что исходя из этого и следует рассматривать право на отказ от сервитута. В случае, когда сервитут был установлен по соглашению сторон, право на отказ может происходить путем заключения соглашения о расторжении, или путем одностороннего отказа стороны, если, конечно, такая возможность предусмотрена в договоре об установлении сервитута или в законодательстве. Согласно статье 59 ЗК КР принудительный сервитут устанавливается решением государственного органа, органа местного самоуправления или решением суда, соответственно, право на отказ от сервитута правообладатель может обратиться в орган, актом которого был установлен данный сервитут, с соответствующим ходатайством [17]. Его право на отказ может быть реализовано только тогда, когда будет вынесено решение об отмене принудительного сервитута, внесены необходимые изменения в систему государственной регистрации на единицу недвижимого имущества и сделок с ним.

Говоря также о существующих проблемах в добровольном прекращении права на земельный участок, невозможно не упомянуть вопросы практического характера, с которыми сталкиваются правообладатели при заключении сделок купли-продажи. В качестве примера можно привести следующую реальную ситуацию, взятую из практики судебных органов КР.

А.А.А. (Истец) обратилась в суд к С.А.Д. (Ответчик) об устранении препятствий в пользовании земельным участком, указывая, что участок приобретён по договору купли-продажи от 13.07.2017 г., зарегистрированном в Государственной регистрационной службе КР. Однако Ответчик, являющийся собственником соседнего земельного участка, самовольно огородил купленный А.А.А. участок и вёл на данном участке садово-огородную деятельность. От Ответчика поступило встречное исковое заявление о признании договора купли-продажи от 13.07.2017 г. недействительным. С.А.Д. утверждал, что участок, являющийся предметом спора, был куплен им у соседа в 2003 г. за 3 барана, оцененных каждый по 2000 сомов. По причине того, что первоначальный собственник спорного участка А.К.Т. потерял постановление айыл окмоту о выделении земельного участка, договор купли-

продажи своевременно не был оформлен. В 2012 году была написана расписка о продаже участка, в которой также расписались свидетели, при этом свое согласие письменно оформила супруга продавца о неимении претензий по продаже. В 2016 году продавец скончался, после чего его супруга обязалась оформить договор купли-продажи после вступления в наследство. Только в 2018 году, по утверждению С.А.Д., он узнал о наличии договора купли-продажи от 2017 г., в связи с чем просил суд в том числе признать состоявшейся сделку по купле-продаже земли на основании расписки от 2012 года. Суды первой и второй инстанций отказали в притязаниях первоначального истца А.А.А., и удовлетворили исковые требования С.А.Д. о признании сделки по расписке.

В свою очередь, Судебная коллегия Верховного суда КР совершенно справедливо отменила судебные акты предыдущих инстанций по следующим основаниям. Коллегия сослалась на то, что согласно требованиям ч.2 ст. 181, ст.178 ГК КР С.А.Д. не представил суду никаких письменных доказательств, подтверждающих то, что сделка между ним и продавцом состоялась. Расписка же не может быть принята в качестве письменного доказательства, поскольку в ней не указаны все существенные условия договора купли-продажи (предмет, цена, идентификационный номер и другая информация, позволяющая с точностью установить предмет продажи). Как известно, при отсутствии подобных данных такой договор считается не согласованным сторонами и незаключенным. При этом каких-либо нарушений законодательства при заключении договора купли-продажи земельного участка от 13.07.2017 г. в ходе рассмотрения представленных доказательств не было установлено. Таким образом, отменив решения нижестоящих судов, коллегия Верховного суда КР вынесла по делу новое решение, которым удовлетворила первоначальное исковое заявление А.А.А. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, в то же время отказав в удовлетворении иска С.А.Д. [58]

Какие выводы можно извлечь из приведённого выше судебного акта? Во-первых, при заключении договоров купли-продажи земельного участка (как и любого другого недвижимого имущества) необходимо указывать в тексте контракта все необходимые

условия, такие, как: цена, идентификационные данные объекта, момент и условия передачи и др. Во-вторых, как видим в указанном деле, по причине ненадлежащего оформления сделки прекращения права на земельный участок у собственника не произошло, хотя, вполне возможно, что в 2003 году покупатель действительно уплачивал за него согласованную сторонами денежную сумму. В-третьих, прекращение права на землю и, соответственно, возникновение данного права у другого лица обязательно должно быть зафиксировано в органах регистрационной службы.

Резюмируя всё вышесказанное в настоящем разделе исследования, можно определить следующее. В настоящее время существует необходимость определения процедуры добровольного отказа от права на земельный участок, к примеру, 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. Касаясь прекращения арендных правоотношений, можно отметить, что большую часть вопросов можно снять на этапе заключения договора аренды, предусмотрев их в тексте соглашения, исключение составляют договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, так как законодательством утверждена типовая форма договора, которая была подробно рассмотрена в настоящем разделе.

3.2. Принудительное прекращение прав на земельные участки, обусловленное объективными обстоятельствами

В соответствии со статьей 281 ГК КР принудительный порядок прекращения права на земельный участок - изъятие имущества помимо воли собственника – применяется исключительно по решению суда в следующих случаях:

- 1) отчуждение для общественных и государственных нужд;
- 2) отчуждение имущества, которое не может принадлежать данному лицу в силу закона;
- 3) отчуждение недвижимого имущества вследствие изъятия участка, на котором оно находится;
- 4) принудительный выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей;
- 5) конфискация;
- 6) отчуждение имущества по основаниям, предусмотренным статьями 233-9 (утрата собственником недвижимости права пользования земельным участком), 233-17 - 233-19 (изъятие земельного участка для общественных и государственных нужд, выкуп земельного участка для общественных и государственных нужд, изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства КР), 250 (прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение), 271 (раздел имущества, которое находится в общей долевой собственности, и выдел из него доли) и абзацем первым пункта 1 статьи 1046 (защита интеллектуальной собственности) ГК КР.

В случаях, когда по обязательствам собственника идет обращение взыскание на его имущество, также допускается изъятие имущества помимо воли собственника (статьи 233-16, 282) на основании принятого судебного решения [20].

Вместе с тем в главе 11 ЗК КР перечислены исключительные случаи, которые могут повлечь за собой изъятие земли, а именно:

- 1) использование земельного участка в нарушение его целевого назначения;

2) изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд в соответствии с нормами ЗК КР;

3) неиспользование земельного участка или неиспользование части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;

4) неиспользование земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет, а для целей строительства объектов с использованием возобновляемых источников энергии - в течение трех лет;

5) невнесение земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством;

6) невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию.";

7) прекращение (аннулирование) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах";

8) невнесение арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором;

9) нецелевое использование земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, предоставленного уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале для реализации государственных программ и задач, определяемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики [17].

Как видно из представленных норм, статьи Земельного кодекса существенно расширяют ситуации, при которых становится возможным принудительное прекращение права на землю. Однако, при постатейном разборе указанной темы становится понятно, что при применении норм Гражданского и Земельного кодексов в вопросах изъятия могут возникнуть затруднения.

Вообще, стоит заметить, что в юридической литературе представлены различные классификации оснований принудительного прекращения права на землю. Представляется наиболее близкой к позиции автора настоящего исследования классификация, представленная Е.А. Гринь, согласно которой можно выделить две основополагающие группы:

- основания, принудительного прекращения прав на земельные участки, обусловленные объективными обстоятельствами (изъятие участка для государственных и муниципальных нужд, реквизиция и национализация, отчуждение участка лицом, которому данный земельный участок не может принадлежать в силу закона);

- основания прекращения права на землю, непосредственно связанные с поведением правообладателя (изъятие в связи с ненадлежащим использованием, конфискация, обращение взыскания на земельный участок по обязательствам правообладателя) [23, с. 38].

Следует отметить, что некоторые основания прекращения прав на землю могут быть применены не только в принудительном порядке, но и иметь добровольный характер, к примеру, национализация может быть проведена с согласия лица, которому принадлежит имущество.

Придерживаясь вышеприведенной классификации, можно условно выделить основания прекращения права на землю, обусловленные объективными обстоятельствами, в КР:

- прекращение трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел;

- невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;

- ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения или фонда, религиозной организации;

- при выходе из гражданства КР собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев ипотечного жилищного строительства;

- 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 изъятии земельного участка в определенных законодательством случаях.

Итак, рассмотрим все эти основания по очереди.

Прекращение права на земельный участок вследствие прекращения трудовых и приравненных к ним отношений действует в правоотношениях, когда работающему лицу предоставляется в соответствии с законодательством и/или нормами соглашения (в том числе и трудового договора) служебный земельный надел. Служебный земельный надел – это уникальная разновидность временного пользования земельным участком. Данная категория земельных участков предоставляется государственными и муниципальными землепользователями своим работникам или приравненным к ним лицам для ведения ими огородничества, производства кормов, пастьбы скота, сенокосения. Понятно, что надел предоставляется только на время работы или службы работника в соответствующей организации, однако, согласно статье 52 ЗК КР имеются исключения. К примеру, право на служебный земельный надел продлевается в следующих случаях:

- для работников, прекратившим трудовые отношения с работодателем по причине ухода на пенсию по возрасту или инвалидности;

- для семей работников, призванных на действительную срочную службу в ряды вооруженных сил, - на весь срок прохождения службы;

- для семей работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей пожизненно, для детей - до их совершеннолетия.

Более того, в случае ликвидации государственного или муниципального землепользователя права вышеуказанных лиц на выделенный надел также прекращаются.

Прекращение права на служебный земельный надел можно рассматривать не только с точки зрения его принудительного характера, но и то, что он может иметь вполне добровольный характер в зависимости от того, кто проявил волю в прекращении трудовых отношений, если это произошло по инициативе работника, то вполне можно утверждать, что зная и понимая значение и последствия своих действий он проявил волю и прекратил действие трудового договора с работодателем, а также таким образом отказался от дальнейшего использования земельного надела.

Таким образом, говорить о том, что во всех случаях прекращения трудовых и приравненных к ним отношений право на служебный земельный надел прекращается, является не совсем верным. Термин «отношения, приравненные к трудовым» не упоминается в тексте трудового законодательства, нормы Трудового кодекса КР рассматривают «трудовые и связанные с ними отношения» [59], тем более, нет упоминания о нём и в главе ЗК КР о служебном земельном наделе. Можно предполагать, что законодатель при выведении указанной нормы имел в виду право семей работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей, однако, приравнивать данные отношения к трудовым кажется некорректным с точки зрения юридической логики. Второй вариант, который представляется более правдоподобным, это то, что отношениями, приравненными к трудовым, являются отношения между заказчиком (работодателем) и исполнителем (работником) по так называемому трудовому договору гражданско-правового характера. Но здесь тоже возникает объективный вопрос: в главе 7 ЗК КР ясно и чётко указано, что служебные земельные наделы могут быть предоставлены только работникам государственных и муниципальных организаций.

Следовательно, предлагается в статье 62 ЗК КР основание под номером 6 «прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел» изложить в новой редакции: «прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом».

Следующее основание прекращения права на земельный участок – это невозможность его дальнейшего использования в результате стихийного бедствия. В случае, если в результате произошедшего стихийного бедствия не представляется возможным последующее использование земельного участка, а также находящегося на нём жилого дома, или земельного участка, который был предоставлен для строительства и обслуживания жилого дома, уполномоченный законом орган выносит решение о непригодности земельного участка к использованию для указанных целей. При этом уполномоченный орган вправе безвозмездно предоставить в черте данного населенного пункта другой земельный участок для осуществления строительства, а также для обслуживания жилого дома по установленным нормам, вне зависимости от размера первоначального земельного участка. Отдельно отмечено, что земельный участок безвозмездно предоставляется пострадавшему собственнику из расчета один земельный участок взамен участка, признанного непригодным для использования [17].

Актуальность данных норм особенно заметна в связи с приводимой официальными органами статистикой. На территории отдельных районов существует опасность селевых потоков, о чём свидетельствуют постоянные обновления новостных лент средств массовой информации, а также согласно приводимой официальной статистике. По данным Министерства чрезвычайных ситуаций Кыргызской Республики общее количество чрезвычайных ситуаций (природного, техногенного, экологического, биолого-социального характера), которые произошли в течение последних 30 лет (1990-2020 гг.) составляет 5 770, из которых 2 097 чрезвычайных ситуаций, произошли в течение последних 10 лет. За период с 2000 по 2020 гг. самыми распространенными типами бедствий были: сели и наводнения (более одной трети всех событий), оползни и лавины. Самое большое количество аварийных ситуаций и, соответственно, наибольшее число погибших и пострадавших от чрезвычайных ситуаций зарегистрировано в Джалал-Абадской, Ошской и Чуйской областях страны [60]. Также по данным МЧС, по Кыргызстану насчитывается 4 554 участка с угрозой схода оползней. [61]

При детальном изучении статьи 63 ЗК КР можно сделать вполне определённый вывод о том, что законодатель исходит из того, что предоставление другого участка пострадавшему собственнику является правом, а не обязанностью государства. Конечно, в последствиях, которые являются итогом обстоятельств непреодолимой силы, нет вины или умысла ни государства, ни самого собственника/землепользователя земельного участка, за исключением случаев, когда, например, уполномоченный орган знал или мог знать об опасности использования определённого земельного участка и не уведомил об этом землепользователя, или не предпринял никаких мер по избежанию последствий обстоятельств непреодолимой силы. Также исключение могут составлять обратные случаи, когда государство в лице уполномоченных органов или должностных лиц или муниципалитет уведомили о реальной опасности дальнейшего использования земельного участка, однако, землепользователь на свой страх и риск продолжил его дальнейшее использование, что привело к вполне определённым убыткам, а может быть даже к более плачевным последствиям. Однако, всё же в самом общем виде действующая формулировка создает некоторую неясность в принятии решения уполномоченным органом о выдаче или невыдаче другого земельного участка взамен непригодного, исходя из чего, следует определить общие случаи, когда указанный орган обязан вынести решение в пользу предоставления участка пострадавшему собственнику. Кроме того, предлагается дополнить статью 63 ЗК КР правовой нормой следующего содержания: «В случаях, когда в черте указанного населенного пункта не имеется свободного земельного участка для предоставления, собственнику официально предоставляется земельный участок в другом районе или другой области республики».

Следующее основание прекращения прав на участок, вызывающее определенный интерес для изучения, - это случаи ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения или фонда, религиозной организации. Несомненно, когда происходит ликвидация государственного или муниципального органа и других, перечисленных выше лиц, право данных организаций на участок как объект прекращается. В то же время, аналогичная ситуация возникает и при ликвидации любых юридических лиц с

частной формой собственности. Как и в случае со служебным земельным наделом, нельзя однозначно говорить о принудительности прекращения права в данном основании, так как землепользователь может быть сам инициатором своей ликвидации (так называемая «добровольная ликвидация»), соответственно, также понимает и осознает последствия прекращения своей деятельности, влекущей прекращение всех прав и обязанностей.

Согласно статье 4 ЗК КР земля находится в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности. Указанной статьей определен также перечень земель, находящихся в государственной собственности:

- земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса, земли пограничной зоны, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбища и другие земли, не переданные в частную и муниципальную собственность;
- земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного профиля, образованных на землях Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, за исключением земель, предоставленных гражданам, проживающим и работающим в указанных хозяйствах, в качестве земельных долей [17].

Право государственной собственности на землю осуществляют Правительство Кыргызской Республики (изменения, касающиеся образования Кабинета Министров КР в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики от 5 мая 2021 года, пока не внесены в статьи ЗК КР) - на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах компетенций, подробно изложенных в соответствующих статьях ЗК КР.

Термин «государственный землепользователь» неоднократно встречается в гражданском и земельном законодательстве, точная дефиниция приведена в Положении о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, утвержденным Постановлением Правительства

Кыргызской Республики от 9 октября 2019 года №535. В соответствии с пунктом 10 данного Положения, государственный землепользователь - государственное предприятие, учреждение с государственной формой собственности, получившие земельный участок в бессрочное пользование [53]. Как отмечает Жылкичиева К.С., «целевым основанием и содержанием занятия государственные предприятия должны нести предпочтительно общественно важный, то есть публичный характер» [62, с.28]. Разумеется, что после ликвидации деятельности государственного или муниципального предприятия земельные участки, переданные им в пользование и владение, должны вернуться в вотчину самого государства. Однако в статье 62 ЗК КР также упоминаются такие некоммерческие организации, как неправительственные общественные объединения и фонды, а также религиозные организации. Как известно, согласно параграфу 5 ГК КР на территории КР существуют различные виды некоммерческих организаций: общественные объединения, религиозные организации, общественные фонды, учреждения. В дополнение к перечисленным юридическим лицам также можно упомянуть такие объединения юридических лиц как ассоциации и союзы, которые аналогичным образом могут приобретать и использовать в своей деятельности определенное имущество. Следовательно, почему в статье 62 ЗК КР упомянуты только случаи ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения или фонда, религиозной организации, и одновременно с этим обделены вниманием остальные юридические лица, является необъяснимым, поскольку при ликвидации, например, общества с ограниченной ответственностью или акционерного общества также у данных юридических лиц прекращаются имеющиеся права на недвижимость, в том числе на землю. Несомненно, что ликвидация юридического лица должна влечь за собой и прекращение прав на земельные участки, зарегистрированные за данным лицом. В процессе регистрации прекращения деятельности юридического лица одним из последних этапов является подача документов в соответствующие органы юстиции, при этом на практике требуют предоставить подтверждение (справку) от Государственной регистрационной службы об отсутствии зарегистрированного недвижимого имущества на ликвидируемое юридическое лицо. Можно заключить,

что юридическое лицо обязано решить «судьбу» земельного участка и других объектов недвижимости до момента его ликвидации. Как можно логически заключить, это можно сделать путём совершения различных сделок, расчетов перед кредиторами и т.д. Думается, указанную норму можно трансформировать и изложить в обновленной редакции: «9) ликвидации юридических лиц».

Следующее основание, которое необходимо рассмотреть в рамках настоящей главы, - это прекращение права при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случаев ипотечного жилищного строительства. Как уже ранее говорилось в данной работе, исходя из особого статуса земель сельскохозяйственного назначения, большое количество ограничений связаны именно в данной категорией земельных участков. В статье 5 ЗК КР четко установлено, что иностранным лицам сельскохозяйственные угодья не могут предоставляться или передавать в собственность [17], однако, из этого правила самой статьей предусмотрены исключения. Особенности прав иностранных лиц на имущество, полученное в порядке наследования, уже были рассмотрены в предыдущих параграфах. Иностранным лицам, иностранным юридическим лицам земельные участки в черте населенного пункта могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования или передаваться в собственность в случае обращения взыскания по ипотечному кредиту с обязательством последующего отчуждения земельного участка в течение двух лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о залоге. Иностранным лицам земельные участки вне населенных пунктов, за исключением сельскохозяйственных угодий и земель, предоставляемых для пользования недрами, могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования Правительством Кыргызской Республики. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование. Об особенностях универсального правопреемства уже говорилось во втором разделе второй главы настоящего исследования.

Иностранным лицам земли для пользования недрами предоставляются во временное пользование в том же порядке, что и для недропользователей - граждан Кыргызской Республики. [17]

Данное основание, как и в некоторых других случаях, нельзя однозначно отнести к принудительным. Принудительный характер оно приобретает в том случае, когда при выходе из гражданства теперь уже иностранное лицо не отчудило земельный участок в добровольном порядке (к примеру, не продало, не подарило и т.д.), при этом его право на земельный участок не прекращается автоматически при выходе из гражданства.

Видится вполне целесообразным в одной связке с предыдущим основанием рассмотреть положения статьи 283 ГК КР о прекращении права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать. Как следует из указанной статьи ГК КР, если в случаях, допускаемых законодательством, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение трех лет с момента возникновения права собственности на имущество, если иное не установлено ЗК КР. Вместе с тем, как отмечает Колесниченко С.Г. указанная норма должна быть изменена, так как формулировка об отчуждении собственником в течение трех лет с момента возникновения права собственности некорректна, ведь возникновение права могло произойти ещё до возникновения основания, вынуждающего лицо отчуждать имущество, исходя из чего в своей диссертационной работе совершенно справедливо предлагал изложить данную норму в следующей редакции: «Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение трех лет с того момента, когда отпали основания нахождения имущества у данного лица на праве собственности, если законом не установлен иной срок». [63, с. 7]

Следующие 2 основания есть смысл рассмотреть совместно: это прекращение права на земельные участки при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при

прекращении права пользования недрами; а также при прекращении действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства, так как по своей сути они схожи и содержат общие черты и направленность.

В целом, сфера недропользования – это одна из сфер деятельности, где преобладает достаточно высокая степень экологических, экономических, а также предпринимательских рисков. Статья 11 Закона КР «Об охране окружающей среды» устанавливает, что специальное природопользование подразделяется по видам используемых объектов, а именно выделяется отдельно: землепользование, пользование недрами, лесопользование, водопользование, пользование растительным и животным миром, использование атмосферного воздуха [64]. Нет сомнения в том, что право пользования недрами и право пользования земельным участком имеют тесную связь, поэтому одним из оснований прекращения права на земельный участок согласно п. 2 ст. 62 ЗК КР является прекращение действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами. Участки недр, наряду с земельными участками, согласно ст. 24 ГК КР являются отдельным видом недвижимости. [20]

Согласно ст. 3 Закона Кыргызской Республики «О недрах» недра находятся под особой охраной государства, и находятся в исключительной собственности Кыргызской Республики [65]. Пользование недрами или недропользование - использование отдельного участка недр, в том числе работы по добыче полезных ископаемых.

Нельзя однозначно утверждать, что у рассматриваемых оснований строго принудительный характер, так же, как и в других случаях, природа прекращения прав в данных случаях двойственна и зависит от нескольких факторов: кто выступил инициатором прекращения соглашения, кому принадлежит земельный участок, на котором проводились работы в рамках государственно-частного партнерства и т.д.

Существует несколько видов соглашений, заключаемых для предоставления права недропользования:

1. Концессия. Согласно Закону КР «О концессиях и концессионных предприятиях в Кыргызской Республике» концессия является разрешением государства в лице Правительства Кыргызской Республики (в настоящее время Кабинет Министров КР) инвестору на осуществление конкретного вида предпринимательской деятельности, которая связана с предоставлением ему во временное пользование имущества, земли и ее недр, о чем заключается между сторонами в установленном законом порядке концессионный договор [66]. Для заключения концессионного договора уполномоченным государственным органом проводится конкурс согласно нормам законодательства. Сроки заключения концессионных договоров могут быть разнообразными, но в пределах от пяти до пятидесяти лет, с возможностью продления первоначальных сроков по обоюдному соглашению сторон. В законе нет однозначного определения термина «горная концессия», исходя из чего предполагаем, что она является одним из частных видов концессии [67, с. 76].

2. Соглашение о разделе продукции. Согласно Закону КР «О соглашениях о разделе продукции при недропользовании» соглашение о разделе продукции является контрактом, в соответствии с которым государство предоставляет инвестору на возмездной основе и на определенный срок исключительные права на поиск, разведку, разработку месторождений полезных ископаемых на участке недр, указанном в соглашении, и на ведение связанных с этим работ. Наряду с этим, привлеченная инвестиционная компания в свою очередь берет на себя обязанность по производству необходимых работ по поиску и разработке полезных ископаемых за свой счет и на собственный риск. В соглашении о разделе продукции должны отдельно указываться условия по переработке добытого минерального сырья, а также порядок и механизм раздела произведенной продукции между сторонами [68].

3. Лицензионное соглашение. Согласно Закону КР «О недрах» лицензионное соглашение является неотъемлемой частью лицензии, которым определены условия пользования недрами.

Согласно ст. 18 Закона КР «О недрах» право пользования недрами может возникать также на основании государственной регистрации [65].

Законодательно определены случаи приостановления и прекращения права пользования недрами. Прекращение права пользования недрами представляет собой аннулирование выданной лицензии по решению уполномоченного государственного органа, а также прекращение концессионного договора или соглашения о разделе продукции.

Пункт 3 статьи 27 Закона КР «О недрах» устанавливает основания для прекращения прав пользования недрами:

- отказ от права пользования недрами недропользователем;
- истечение срока действия лицензии на право пользования недрами, если лицензиатом не подано заявление о продлении или трансформации лицензии в срок;
- проведение работ без технического проекта, получившего все необходимые положительные экспертизы, и/или без лицензионного соглашения на проведение работ;
- неустранение в срок причин, повлекших приостановку права пользования недрами;
- выполнение работ, направленных на пользование недрами, в период времени, на который право пользования недрами было приостановлено;
- непредоставление или выявление факта предоставления недропользователем недостоверных сведений о бенефициарах компании;
- невыполнение условий лицензионного соглашения по проектированию работ свыше 2 лет, за исключением лицензий, выданных на участки недр общегосударственного значения путем проведения конкурса;
- осуществление деятельности (проведение работ) в нарушение Закона Кыргызской Республики "О запрещении деятельности, связанной с геологическим изучением недр с целью поиска, разведки и разработкой урановых, ториевых месторождений в Кыргызской Республике».

Также устанавливаются дополнительные основания для прекращения права пользования недрами согласно реестру участков недр общегосударственного значения, распределяемых по конкурсу:

а) неуплата или несвоевременная уплата цены за право пользования недрами и штрафных санкций, предусмотренных условиями конкурса по конкурсному объекту;

б) нарушение, после однократного продления, срока представления технического проекта с положительными экспертными заключениями в области промышленной, экологической безопасности и охраны недр.

При наличии одного из перечисленных оснований государственный орган, уполномоченный проводить политику по недропользованию, выносит решение о прекращении права инвестора на пользование недрами. [65]

Несмотря на прекращение права пользования земельным участком и недрами инвестор в указанных соглашениях не освобождается от ответственности и обязанностей по рекультивации земли, поддержанию горного имущества в безаварийном, а также безопасном состоянии до его передачи последующему недропользователю и других обязанностей, имеющих по большей части экологический характер.

Говоря о прекращении права недропользования можно отметить, что, как отмечает в своей научной работе Эратов И.Т, «целесообразнее было бы говорить о приостановлении или прекращении лицензии и/или договора, но не самого права. Общая теория юридических фактов диктует необходимость единообразного применения правовых институтов и подразумевает, что приостановить или прекратить можно действие уполномочивающего документа (например, лицензии). Само право, которое предоставляется таким документом, будет также прекращено, но уже не в связи с совершением управомоченным субъектом каких-либо незаконных действий, а в связи с принятием соответствующего решения (юридического акта)» [69, с. 109].

Как же соотносятся между собой право на недропользование и право на пользование земельным участком, расположенным на указанном участке недр? Ответ находится на стыке юридических положений ГК КР, ЗК КР и Закона КР «О недрах». В соответствии с п. 2 ст. 28 ЗК КР земельные участки под недропользование могут предоставляться только во временное пользование на срок действия права пользования недрами, с обязанностью недропользователя в последующем провести

рекультивацию участка. В случаях, когда земельный участок принадлежит частному собственнику или находится во временном пользовании у частного лица, право временного пользования данным участком может быть предоставлено на основании договора, заключаемого между землепользователем и недропользователем. По условиям пункта 6 ст. 40 Закона КР «О недрах» право пользования земельным участком в подобных случаях прекращается после прекращения права пользования недрами [65]. Уполномоченный государственный орган по недропользованию (в настоящее время это Департамент геологии и недропользования при Министерстве природных ресурсов, экологии и технического надзора КР) должен информировать о прекращении права пользования недрами Государственную регистрационную службу при Министерстве юстиции КР (далее – ГРС). Здесь возникает несколько вопросов практического свойства. В первом случае, когда земельный участок недропользователю был предоставлен государством из земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых, пользование землёй происходит на основании удостоверения на право срочного (временного) пользования земельным участком, таким образом, вполне резонно говорить о том, что прекращение права на земельный участок происходит после вынесения соответствующего решения уполномоченного государственного органа о прекращении права недропользователя на пользование недрами и уведомления ГРС в течение 5 календарных дней. Подробно этот процесс описан в Положении о порядке предоставления земельных участков под недропользование, утвержденном Постановлением Правительства КР от 15 декабря 2017 года №810 [70]. В случаях, когда было заключено соглашение о разделе продукции, концессионное соглашение, требуется письменное расторжение данного контракта. Во втором случае, когда земельный участок, на котором проводились или должны были проводиться геологоразведочные работы различного характера или разработка месторождений, находится в частной собственности, в какой момент прекращается право пользования недропользователя? Учитывая, что между сторонами был заключен договор об аренде земельного участка со всеми причитающимися платежами за пользование участком, то после вынесения решения о прекращении права инвестора на

пользование недрами, сторонами договора может быть заключено соглашение о расторжении договора. Необходимо обратить особое внимание на то, что пути расторжения договора должны быть в нём прописаны, особенно случаи, когда он расторгается по прямой вине инвестора-недропользователя.

Теперь максимально развернуто попробуем рассмотреть такое основание прекращения права на землю как прекращение действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства. За последние несколько лет совместная предпринимательская деятельность государственных и частных структур начала переживать новый виток развития, что не могло не отразиться на регулятивной сфере, так как необходимость правового контроля начала чувствоваться очень остро. Отношения, возникающие на основе государственно-частного партнерства, регулируются несколькими нормативно-правовыми актами, в том числе Законом КР «О государственно-частном партнерстве». Государственно-частное партнерство (далее - ГЧП) - это сотрудничество между государственным и частным партнерами в целях разработки и реализации проектов по созданию и/или модернизации, эксплуатации и содержанию инфраструктурных объектов и/или инфраструктурных услуг [71]. Согласно данным открытых источников, в 2024 году планируется реализовать 40 проектов ГЧП [72], в том числе следующие проекты, прямо или косвенно связаны с эксплуатацией земельных участков: строительство дошкольных учреждений в г. Бишкек, строительство транспортно-логистического центра, строительство рынка и другие.

Государственно-частное партнёрство напрямую связано с инвестиционной деятельностью в республике, так как определённно эти два процесса идут рука об руку с совместной деятельностью публичных и частных структур. Как отмечают Самарходжаев Б.Б. и Ахадова М.А., «инвестиционное правоотношение является комплексным правоотношением вследствие того, что в нем одновременно наличествуют частно-правовые и публично-правовые начала, при этом специфика его определяется особым субъектным составом и особой сферой осуществляемой деятельности» [73, с. 176].

Как подчёркивает Е.С. Аверкиева, в рамках контрактных соглашений между публичным и частным партнерами объединяются финансовые активы, совместное использование которых многократно повышает экономический эффект за счет снижения рисков и повышения доходов каждой стороны [74, с.119]. Несомненно, правоотношения, строящиеся в рамках ГЧП, должны быть направлены на взаимную помощь и экономическую выгоду обеих сторон сотрудничества. Тем важнее проработанность и детальность текста соглашения, заключаемого между государственным и частным партнёрами. В ст. 16 Закона КР «О государственно-частном партнёрстве» соглашение о ГЧП прекращается:

- досрочно в случаях, предусмотренных соглашением;
- по истечении срока действия соглашения;
- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- по иным основаниям, вытекающим из соглашения о ГЧП. [71]

Как видно из приведенной нормы, перечень случаев, когда соглашение о ГЧП прекращает своё действие, не является закрытым, и определяется в индивидуально заключаемом соглашении, исходя из договорённостей между партнёрами. Следовательно, определить абсолютно все основания прекращения права на землю, связанные с прекращением действия соглашения о ГЧП, не представляется возможным. В любом случае, в каждом заключаемом соглашении следует обозначать дальнейшую «судьбу» земельного участка, используемого в рамках реализации данного проекта, в том числе в случаях прекращения сотрудничества сторон.

Так как в рамках настоящего параграфа рассматриваются основания прекращения права на земельные участки, обусловленные объективными обстоятельствами, стоит отметить, что изъятие земли аналогично может быть обусловлено объективными обстоятельствами.

Учитывая, что изъятие имущества является исключительной и последней мерой воздействия, предполагается, что перечень оснований, по которым суд выносит соответствующее решение по прекращению права, должен быть исчерпывающим. Статья 281 ГК КР по смыслу содержит закрытый перечень оснований, однако, при

изучении дальнейших статей главы 14 ГК КР, некоторые основания не упоминаются в рассматриваемой статье, к примеру, реквизиция и национализация. Как подчеркивается в работе правоведа Е.В. Богданова, отдельные основания принудительного прекращения права собственности – реквизиция, национализация и конфискация – представляют наибольший интерес, у каждого основания имеются свои специфические свойства и признаки [75, с. 26]. Представляется, что все три термина в равной мере должны быть упомянуты в перечне статьи 281 ГК КР.

Вместе с тем, определенные вопросы возникают при рассмотрении подпункта б пункта 1 статьи 281 ГК КР. Можно отметить, что в единый пункт объединены самые разные основания прекращения права, в том числе дублируется такое основание, как изъятие земли для общественных нужд. В указанной ситуации можно предложить следующее:

- систематизировать и изменить статьи ГК КР, касающиеся изъятия имущества;
- дополнить статью 281 ГК КР примечанием о том, что вопросы изъятия подобного объекта правоотношений как земельный участок отдельно регулируются нормами ЗК КР.

Вместе с тем, как следует из представленных норм ГК КР, изъятие и выкуп земельного участка представлены как отдельные правовые механизмы, тогда как согласно статье 68 ЗК КР эти два термина представлены как равнозначные синонимы: изъятие (выкуп) участка для государственных и общественных нужд производится в соответствии с договором между соответствующим государственным органом и собственником и/или землепользователем. В случае несогласия собственника или землепользователя с самим фактом изъятия или с условиями, ему предложенными, государственный орган в течение двух месяцев с момента получения отказа имеет право обратиться в суд с требованием о возмездном изъятии (выкупе) соответствующего участка. [17] Как следует из вышеприведенного, нет единообразия в использовании терминов и понятий, касающихся изъятия и выкупа земли. Аналогичная ситуация имеет место и в юридической литературе, где обозначены различные мнения относительно соотношения этих двух терминов. К примеру, по мнению Дихтяр А.И. и Клейменовой Е.С., выкуп можно определить как одну из форм

изъятия земельного участка, которая может применяться только к собственнику земельного участка и находящимся на нем иных недвижимых объектов, при этом различая выкуп как процесс, соглашение о выкупе как двустороннюю или многостороннюю сделку [76, с.15]. Резюмируя вышесказанное, необходимо отметить, что дефиниции «изъятие» и «выкуп» необходимо четко определить в тексте ГК КР для того, чтобы исключить разночтения и подмену терминов. Как отмечает Н.П. Кабытов, «частноправовая сущность выкупа обусловлена тем, что воле собственника изымаемого участка придается юридическое значение. Данное обстоятельство отличает выкуп от других способов прекращения права частной собственности, направленных на реализацию публичных интересов: конфискации, реквизиции, национализации, существующей за рубежом экспроприации и административного изъятия участка» [77, с. 10]. Таким образом, к процессу выкупа земельного участка должны применяться все положения ГК КР о сделках, так как правовая сущность выкупа – это подвид договора, максимально приближённая к договору купли-продажи. Можно предложить следующее определение двух дефиниций: 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.

Отдельно стоит упомянуть особенности изъятия земель сельскохозяйственного назначения. Как известно, это особая категория земельных участков, в отношении которой имеются ограничения в распоряжении, владении и пользовании, в силу важности целевого использования подобной земли. В данном контексте стоит обратить внимание, что еще в 2001 году в Кыргызской Республике был принят Закон «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», отражающий общие положения по управлению сельскохозяйственными землями для безопасного и

эффективного их использования [37]. Особый интерес может вызвать глава 10 данного Закона, где прописано, что сельскохозяйственные участки и земельные доли, принадлежащие на праве собственности гражданам, в случаях, необходимых для государственных целей, могут быть отчуждены по решению Правительства КР путем выкупа после выплаты причитающихся собственнику денежных средств или путем предоставления аналогичной (равноценной) земли из земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий. Можно отметить, что в приведенном тексте обозначен новый термин «государственные цели», при этом согласно статье 30 Закона в указанные цели входит строительство стратегических объектов и инженерных сооружений. Внесение комплексных изменений в тексты приведенных статей Гражданского, Земельного кодексов, а также в Закон «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», особенно в части унификации терминологии, четкого и полного объяснения терминов и обозначений, могло бы заполнить пробелы и несоответствия в тексте нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы прекращения права на землю. Также, исходя из приведенных выше юридических положений, может возникнуть обоснованный вопрос: идет ли речь в указанной главе об изъятии сельскохозяйственных земель или выкуп как процесс выделен в отдельный механизм? Представляется, что речь всё же идет об изъятии, однако данный термин ни разу не упоминается в тексте статей 30-33 Закона.

Резюмируя обозначенные выше положения законодательства, можно отметить, что перечень оснований изъятия земельного участка содержится в ГК КР и ЗК КР, при этом отдельные основания изъятия не были включены в список оснований. Более того, когда речь идёт о праве на земельный участок, имеется в виду не только право собственности, но право бессрочного (без указания срока) или срочного (временного) пользования земельным участком. Учитывая, что данные права не являются равнозначными по своей сути, разделение процесса изъятия в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, используемого в рамках договора аренды, будет отличаться в определенных моментах. К примеру, в земельном законодательстве Российской Федерации основания прекращения права на землю разделены и рассмотрены отдельно в

зависимости от того, какими правами наделен субъект в отношении земельного участка [31]. Вместе с тем, перечень оснований для изъятия на территории Российской Федерации включает случаи ненадлежащего поведения субъекта, то есть при порче земель, снижении плодородия, отравлении и загрязнении земли, применяется не только ответственность в виде штрафа и иных мер наказания, но и происходит изъятие предмета правонарушения. В Кыргызской Республике в рамках уголовного законодательства, а также законодательства о правонарушениях, установлены различные виды ответственности за умышленное или неосторожное нарушение норм обращения с землей. Однако в Земельном кодексе КР, как известно, список оснований прекращения права, в том числе изъятия, не содержит случаев причинения вреда качеству и плодородия земли. Учитывая всё возрастающую с каждым годом потребность в ресурсах и продуктах питания, развитии сельскохозяйственного производства, необходимость в эффективном использовании земли, в первую очередь особо ценных земель сельскохозяйственного назначения, можно говорить, что дополнение статей ЗК КР правилом об ответственности ввиду принудительного прекращения права собственника или землепользователя за земельные правонарушения приобретает всё большую актуальность и своевременность.

Безусловно, вопросы прекращения права при изъятии земельного участка по своей сути обширны и требуют более детальной проработки и изучения. Правовые нормы гражданского и земельного законодательства содержат большое количество исключений и отдельных моментов, которые необходимо систематизировать. Одним из решений проблемы стало бы принятие отдельного нормативно-правового акта (закона), в котором были бы объединены и подробно расписаны правила изъятия. В недавнем времени в Кыргызской Республике была предпринята попытка унифицировать нормы относительно изъятия земли для государственных и общественных нужд. Однако данный законопроект не прошел стадию общественного обсуждения и был снят с дальнейшего рассмотрения [78].

Представляется, что в ближайшем будущем имеющиеся в настоящее время проблемы правового регулирования механизма изъятия имущества, в том числе

земельных участков, будут рассмотрены более полно и детально, и будет разработан консолидированный нормативный акт в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики, гражданским и земельным законодательством. Достаточная научная разработанность и единообразие судебной практики позволит защитить права как граждан и юридических лиц, так и государства, соблюсти баланс публичных и частных интересов.

Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд согласно ст. 68 ЗК КР может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем. В случае несогласия собственника или землепользователя уполномоченный орган имеет право в двухмесячный срок обратиться в соответствующие судебные органы с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка с момента получения отказа. [17]

Исходя из вышеизложенного, представляется, что в статьях 233-17 и 233-18 ГК КР изъятие для общественных нужд и выкуп – неравнозначные понятия, представлены в разных статьях и не обозначают один и тот же процесс. При этом в ст. 68 ЗК КР данные понятия смешаны, что создаёт определённое правовое противоречие.

По мнению Н.П. Кабытова, изъятие земельного участка путем выкупа относится к правомерным действиям: юридическим актам, а именно - сделкам. При этом хотя зачастую выкупу предшествуют принятие административного акта в виде решения или протокола об изъятии определенного земельного участка, данные юридические акты существуют наряду с юридическим фактом выкупа земельного участка; и их не следует смешивать. Выкуп земельного участка - это действия продавца (собственника или землепользователя) и покупателя (уполномоченного государственного органа), направленные на отчуждение прежним собственником участка, приобретение его новым собственником, а также на уплату выкупной цены [77, с.16].

Определённо, указанные дефиниции не идентичны, ссылки на них в соответствующих статьях ГК КР является более точным, так как выкуп в случае

достижения между государственным органом и собственником (землепользователем) согласия обо всех аспектах продажи, становится сделкой.

Анализ формулировки ст. 68 ЗК КР позволяет говорить о том, что данная норма устанавливает общие начала изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд для лиц, владеющих земельным участком на различных правовых основаниях: собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, и т.д. Отсюда и употребление двух терминов «выкуп» и «изъятие», где первый применим исключительно к собственникам, поскольку у них изъятие участка для государственных и общественных нужд допускается только путем выкупа (ст. 279 ГК КР), во всех остальных случаях речь идет об изъятии земельного участка.

Также в действующем законодательстве термин «государственные и общественные нужды» упоминается в статье 1 ЗК КР, согласно которой ими признаются потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и объектов историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, энергетической, инженерной и архитектурно-строительной документацией, разработкой месторождений полезных ископаемых, реализацией международных договоров Кыргызской Республики. В примечании к ст. 233¹⁸ ГК КР отмечается аналогичное определение данной дефиниции. Вместе с тем, в правовых системах различных государств нет единого мнения относительно данного определения. В зарубежном законодательстве этот критерий формулируется с некоторыми отличиями в конкретных государствах. В Германии вышеуказанное понятие сформулировано как «общественное благо», в Соединенных Штатах Америки — как «общественно-полезные цели», в Швеции — «важные общественные интересы», в Испании — «общественная целесообразность» или «социальные интересы», в Турции — «общественные интересы». То есть в основе изъятия лежит в первообщественный, а не государственный интерес [79, с. 106].

Цивилистами высказывались различные мнения о содержании понятий «государственных нужд» и «общественных нужд».

По мнению Т.В. Дамбиевой, ставить знак равенства между государственными и муниципальными нуждами и общественными нуждами нельзя. В правовом государстве возможно совпадение содержания и смысла этих понятий, но нельзя исключать возможность злоупотребления правом со стороны государства, так как интересы общества на практике могут идти вразрез с интересами аппарата государственной власти [80, с. 65].

Н.А. Сыродоев, в свою очередь, поддерживая использование термина «общественные нужды» отмечает, что понятие "государственные и муниципальные нужды" не всегда совпадает с действительными потребностями общества. В качестве обоснования своей позиции он указывает на то, что разработка месторождений полезных ископаемых, строительство дорожных развязок и тому подобные мероприятия довольно часто осуществляются не государственными, а частными коммерческими организациями, в связи с чем вряд ли данные случаи правомерно подпадают под понятие "государственные нужды"[81, с. 67].

Вместе с тем, в статье 20 ЗК КР к компетенции Правительства Кыргызской Республики (Кабинета Министров КР) относится в числе прочего определение порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд [17]. В дальнейшем термин «муниципальные нужды» употребляется только в ст. 32 ЗК КР, когда определяется, что земельный участок для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства не подлежит изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд. Однако, данная дефиниция более нигде в тексте ГК КР и ЗК КР не упоминается и не употребляется. Конечно, у любого отдельного взятого муниципалитета имеются нужды, схожие с государственными и общественными, однако, так ли необходимо выделять их в отдельную группу причин изъятия земельного участка? Думается, что в данном вопросе можно рекомендовать придерживаться единообразия и исключить данный термин из вышеуказанных правовых норм.

Представляется, что понятие «государственные и общественные нужды» должно быть дополнено путем прямого перечисления в законе исчерпывающих случаев-оснований, только при наличии которых становится возможным изъятие

земельного участка, а также необходима унификация и приведение к единому термину положений нормативно-правовых актов, в том числе и статьи 20 ЗК КР. Изъятие у собственника земельного участка для государственных и общественных нужд в каждом отдельном случае должно быть обосновано дальнейшим общественным его использованием при одновременном решении вопроса о невозможности удовлетворения публичных нужд иным путем, информационной доступности целей планируемого изъятия и справедливого возмещения всех убытков собственнику изымаемого земельного участка. [82, с. 84] В целом, изъятие земли в общественных интересах – это институт, не являющийся уникальным для мировой юриспруденции. В некоторых странах, к примеру, в Республике Корея, изъятие подразделяется на так называемое «непосредственное» (когда изъятие земли производится частной компанией без участия государственных органов для реализации определенных проектов) и «транзитивное» (когда изъятие производится уполномоченным государственным органом и в последующем после соблюдения установленных законом процедур передается для дальнейшего строительства и реализации проектов инвесторам). Вместе с тем, в судебной практике встречаются любопытные случаи толкования того, насколько соответствует изъятие интересам государства и общества. В 2014 году в Конституционный суд Республики Корея рассмотрел дело относительно изъятия ряда земельных участков с целью создания огромного поля для гольфа. Судьи Конституционного суда сочли указанное изъятие не соответствующим Конституции страны, указав на «ограниченную природу публичности» предполагаемого объекта, и в данном случае частный интерес собственников участков должен быть сопоставлен с публичным интересом от реализации данного объекта [83, с. 31]. Данный пример ярко иллюстрирует принципиальное значение в определении, насколько необходимо понимание учета интересов землепользователя и защита его прав при возможном изъятии для государственных и общественных нужд.

Продолжая рассмотрение вопроса об изъятии земли для государственных и общественных нужд, следует обозначить и следующую проблему - отсутствие необходимой правовой базы определения механизма изъятия земельных участков для

государственных и общественных нужд. В настоящее время не определён срок извещения собственника/землепользователя, аналогичная неопределённость с определением минимального срока для принятия решения собственником о добровольном согласии на выкуп или обмен земельного участка.

Размер компенсации или выкупной цены – таким же образом является дилеммой при изъятии земельного участка, обусловленной государственными нуждами. Совершенно справедливо мнение А.Н. Ниязовой, что «собственник не должен оплачивать благо, которым пользуются впоследствии все члены общества, тем не менее, он и не может диктовать безоговорочно цену» [84, с. 18]. Согласно ст. 68 ЗК КР в выкупную цену земельного участка должны быть включены рыночная стоимость права на земельный участок, рыночная стоимость находящихся на нем зданий и сооружений, убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами [17]. Если с рыночной стоимостью недвижимости и выплатами третьим лицам по установленным ранее обязательствам всё более или менее понятно, то сфера убытков, которые понёс собственник, подчас тяжело определить в точном размере, что законодатель оставил на откуп договаривающимся сторонам (в случае выкупа), или на судебные органы (в случае несогласия собственника или землепользователя).

В целом, проблема справедливого и разумного оценивания земельного участка, как при добровольном прекращении права на землю, так и в различных случаях принудительного прекращения права, - это совершенно неоднозначный вопрос, так как в настоящее время не существует однозначного определения механизма, который бы устраивал все стороны правоотношений. При этом действует Постановление Правительства КР «Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике», которым утверждены ряд стандартов, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности [85]. В числе прочего данным Постановлением утвержден стандарт оценки недвижимого имущества, который распространяет своё действие и на оценку земельных участков, однако, при внимательном изучении данного

стандарта оказалось, что он содержит самые общие правила оценки, к примеру, что необходимо учитывать оценщику при работе с земельные участки с истощимыми активами. Однако, нет чёткого разделения методов оценки по категориям земли, по районам её расположения, что немаловажно, ведь оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения и оценка земельного участка из земель промышленности кардинально отличается. Аналогично имеется необходимость учитывать при проведении оценки виды землепользования, ведь совершенно справедливо, что право частной собственности и, к примеру, право бессрочного пользования земельным участком будут иметь достаточно весомые отличия в механизмах оценки. Таким образом, имеется необходимость в разработке нормативного акта (стандарта, положения, методических указаний), включающего все возможные аспекты оценки земли. Для создания базы подобного нормативного акта можно обратить внимание на научные работы специалистов, к примеру, ещё в 2012 было издано учебное пособие «Правовые основы оценочной деятельности», в котором отдельно рассматривалось, каким образом проводится кадастровая оценка земель, определение их нормативной и рыночной цены отдельно по всем категориям земель [86]. Необходимость принятия подобного нормативно-правового акта приобретает ещё большую значимость, когда в процессе изучения как внутреннего рынка, так и зарубежного опыта приводятся примеры вопиюще несправедливых ситуаций в сфере выкупа земли. К примеру, когда «участки сельскохозяйственных угодий приобретаются у государства или крестьян по цене сельскохозяйственных угодий, а перепродаются для будущей коттежной застройки» [87, с. 61], что приводит к выводу, что при оценке земельных участков необходимо также учитывать уровни градостроительного освоения земельного участка.

На практике могут также встречаться сложности, заключающиеся в том, что земельный участок, подлежащий изъятию, находится в общей совместной или общей долевой собственности у нескольких лиц. Как в таких случаях будет строиться механизм изъятия или выкупа в настоящее время остается не совсем ясным. Думается, что каждому из собственников должна быть присуждена справедливая компенсация из расчёта его доли в общем имуществе.

Вместе с тем, исключительные случаи, когда земельный участок (земельная доля) может быть изъята для государственных нужд, в законе не определены. Так, например, в земельное законодательство Казахстана содержит вполне исчерпывающий перечень государственных нужд:

1) международные обязательства, вытекающие из международных договоров, ратифицированных Республикой Казахстан;

2) предоставление земель для нужд обороны и национальной безопасности, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, создание и функционирование специальных экономических зон;

3) обнаружение и разработка месторождения полезных ископаемых;

4) строительство (реконструкция) автомобильных и железных дорог, строительство (реконструкция) аэропортов, аэродромов, объектов аэронавигации и авиатехнических центров, объектов железнодорожного транспорта, мостов, и других стратегически объектов, реализация концессионных проектов, объектов общего пользования населенных пунктов;

4-1) удовлетворение нужд населения в пастбищах для выпаса сельскохозяйственных животных личного подворья, в том числе общественных пастбищах, в соответствии с законодательством о пастбищах;

4-2) обеспечение потребности населения в земельных участках для индивидуального жилищного строительства в соответствии с генеральным планом или схемой развития и застройки населенных пунктов;

5) исполнение генеральных планов населенных пунктов в части строительства объектов, подпадающих под перечень исключительных случаев, установленных настоящей статьей, а также строительство объектов, предусмотренных документами Системы государственного планирования Республики Казахстан, за счет бюджетных средств и строительство государственных социальных объектов (государственных общеобразовательных школ и дошкольных организаций, больниц и поликлиник), безвозмездно передаваемых в коммунальную собственность местного исполнительного органа в соответствии с законодательством [28].

Как видим из зарубежного опыта, исключительные случаи изъятия в целях удовлетворения государственных нужд имеет вполне определённые основы, объективно обосновывающие общественную и государственную необходимость, превалирующую над правомочиями собственника/землепользователя, более того, закрытый перечень таких причин существенно защитил бы права собственников и землевладельцев и исключил бы возможные инсинуации для противозаконных действий.

Если говорить об определении общественных нужд, то их перечень упоминается в ст. 30 Жилищного кодекса КР, согласно которой ими признаются:

1) выполнение международных обязательств Кыргызской Республики;

2) размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объекты обороны и безопасности; объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Кыргызской Республики; объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты инженерной, дорожно-транспортной инфраструктуры (здания, сооружения и линейные трассы), а также информатики и связи, электрического и газового снабжения; объекты социальной инфраструктуры, строящиеся за счет средств республиканского или местного бюджета; объекты тепло- и водоснабжения муниципального значения [88].

Таким образом, можно резюмировать, что единого подхода в законодательстве КР к определению государственных или общественных нужд в настоящее время нет, насколько можно соотнести нормы Жилищного кодекса КР с нормами ГК КР и ЗК КР, это большой вопрос, который требует разрешения законодателем. Однозначно, в настоящее время нет какой-либо определённой взаимосвязи с подходом к указанному вопросу, что потенциально может создать различные юридические коллизии и проблемы практического характера. Более того, существующие определения общественных и государственных нужд имеют общий характер,

В связи с чем, можно предложить расширить содержание ст. 68 ЗК КР и определить список целей, в соответствии с которыми можно произвести изъятие или выкуп земельного участка:

1) разработка месторождений полезных ископаемых;

2) предоставление земель для нужд обороны и национальной безопасности, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, в случаях, когда не имеется другого способа для осуществления указанных государственных целей;

3) строительство и/или реконструкция автомагистральных и железных дорог, строительство (реконструкция) аэропортов, аэродромов, объектов железнодорожного транспорта, мостов, магистральных трубопроводов, линий связи и электропередач, а также строительство (реконструкция) или расширение других стратегических объектов;

4) строительство (реконструкция) государственных социально значимых объектов (государственных школ, детских садов, больниц, поликлиник).

Представляется, что внесение подобных изменений в законодательство, регулирующие земельные правоотношения в Кыргызской Республике, станет одним из первых шагов в укреплении института изъятия земли, когда баланс частных и публичных интересов будет соблюдаться во всех подобных случаях, более того, случаи выкупа по соглашению между государственными органами и собственниками или землепользователями будут превалировать над судебными тяжбами вследствие несогласия одной из сторон с условиями изъятия.

3.3. Принудительное прекращение прав на земельные участки вследствие ненадлежащего поведения субъекта

Одним из оснований прекращения прав на земельные участки действующее законодательство признает изъятие земельных участков. В предыдущих частях настоящего исследования неоднократно упоминался и рассматривался процесс изъятия имущества, вместе с тем, в настоящем параграфе будет предпринята попытка систематизировать все основания и причины изъятия земельных участков, в особенности - происходящие вследствие ненадлежащего поведения землепользователя.

Если обратиться к существующей статистике, то по Кыргызской Республике только за 2023 год было зарегистрировано 1812 нарушений земельного законодательства, вынесено 633 акта прокурорского реагирования, инициировано 265 исков, возбуждено 57 уголовных дел [3].

Указанный вопрос регулируется статьей 15 Конституции Кыргызской Республики, статьями 233-17 – 233-19 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, статьями 65-71 Земельного кодекса Кыргызской Республики, а также ст. 155 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики и нормами Налогового кодекса КР. Если в статье 15 Конституции КР говорится о неприкосновенности собственности, а также об изъятии имущества только по решению суда [19], то нормы ГК КР посвящены уже отдельным основаниям, однако, определенной системы или классификации, к сожалению, нет, статья 233-16 посвящена общим моментам обращения взыскания на землю, ст. 233-17 – изъятию участка для общественных и государственных нужд, ст. 233-18 – выкупу для общественных и государственных нужд, ст. 233-19 – изъятию земельного участка, используемого с нарушением законодательства КР. Стоит отметить, что в перечисленных статьях ГК КР отсылает в основном к нормам ЗК КР, не предлагая ничего конкретного по названным тематикам. Аналогично стоит упомянуть Постановление Пленума Верховного суда КР от 31 мая 2018 г. №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий

(бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» [90], в котором рассмотрены общие правила обжалования государственных актов и других земельных споров, однако, какой-либо специфической информации, которой нет в нормах гражданского законодательства, там не содержится.

Согласно ст. 65 ЗК КР изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом.

Перечень оснований изъятия указан в ст. 66 ЗК КР и является исчерпывающим:

- 1) использование земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд;
- 3) неиспользование земельного участка или неиспользование части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;
- 4) неиспользование земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет, а для целей строительства объектов с использованием возобновляемых источников энергии - в течение трех лет;
- 5) невнесение земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством;
- 6) невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию";
- 7) прекращение (аннулирование) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах";

8) невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором;

9) нецелевого использования земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, предоставленного уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале для реализации государственных программ и задач, определяемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики [17].

Принудительное прекращение права собственности на земельные участки есть результат воздействия исключительно обязывающих юридических фактов на правоотношения собственности на земельные участки, который характеризуется переходом права собственности на данный объект гражданских прав от одного субъекта к другому помимо и против воли собственника.

Причины изъятия земли, обусловленные объективными обстоятельствами, были рассмотрены в предыдущем параграфе, сейчас же стоит обратить внимание на остальные основания изъятия.

Изъятие земельного участка вследствие его использования в нарушение целевого назначения. Согласно ст. 67 ЗК КР земельный участок может быть изъят в случае его использования с нарушением целевого назначения только на основании решения судебного органа. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка после применения меры административного взыскания и письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении нарушения в срок не менее трех месяцев [17].

Целевое назначение земель - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах (ст. 1 ЗК КР). Формы указанных документов в установленном порядке утверждаются Правительством Кыргызской Республики (ст. 31 ЗК КР). Целевое назначение земли – вне сомнения один из

основополагающих свойств земельного участка, которое прямо влияет на его использование и «судьбу».

Согласно ст. 12 ЗК КР установление целевого использования земель производится специально уполномоченным государственным органом при предоставлении земельного участка в собственность или в пользование. Изменение целевого назначения земель производится тем же органом с внесением соответствующих изменений в документы, удостоверяющие права на земельный участок. Использование земельного участка не по целевому назначению не допускается [17]. Разумно предположить, что органом, устанавливающим целевое назначение, является орган, предоставляющий земельный участок в пользование или собственность. При этом следует отметить, что не только государственные органы вправе предоставлять земельные участки в пользование и собственность, но и органы местного самоуправления.

На практике для того, чтобы определить нецелевое использование земельного участка, следует для начала четко определить целевое назначение используемого участка. Согласно ст. 1 ЗК КР целевое назначение земель - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах [17]. Таким образом, законодатель определяет, что целевое назначение указывается в правоудостоверяющих документах на земельный участок.

Представляется, что правоприменительная практика по выявлению земельных нарушителей, использующих земельный участок не по целевому назначению, является неоднозначной и затруднительной. Одним из примеров можно обозначить случаи, когда землепользователем в рамках своей деятельности используется только часть сельскохозяйственного угодья. В юридической литературе высказывается мнение, что для того, чтобы земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения мог быть признан используемым по целевому назначению, достаточно скосить траву или совершить любой иной поступок, который бы свидетельствовал о сельскохозяйственном использовании [89, с. 13]. В любом

случае, формированию доказательственной базы поможет фото- и видеофиксация, активирование, привлечение экспертов и т.д.

В данном контексте уместен следующий пример из судебной практики. Управление земельных ресурсов Мэрии г. Бишкек (далее – УЗР) обратилось в суд с иском к «N» о высвобождении объекта муниципальной собственности путем расторжения договора аренды земельного участка. Из материалов дела следует, что постановлением Мэрии г. Бишкек от 27 мая 2005 г. «N» предоставлен земельный участок площадью 0,4233 га во временное пользование сроком на 49 лет на условиях аренды под проектирование и строительство жилых многоэтажных домов, расположенный в Октябрьском районе г. Бишкек. На основании постановления был заключен договор аренды земельного участка от 10 июня 2005 г. №376. Постановлением мэрии г. Бишкек от 15 августа 2005 г. в вышеуказанное постановление было внесено изменение об увеличении площади предоставленного участка до 0,99 га, о чем также заключен договор аренды от 24 ноября 2005 г. №805. 19 марта 2014г. между Управлением муниципальной собственности мэрии г. Бишкек (далее – УМС) и «N» на основании вышеназванных документов, а также решения Межрайонного суда г. Бишкек от 16 августа 2010 г. и инвестиционного контракта от 07 марта 2012 г., заключен договор аренды земельного участка, согласно котором УМС предоставляет «N» в арендное пользование земельный участок площадью 0,99 га в арендное пользование сроком до 27 мая 2054 г. с указанным выше назначением. В свою очередь «N» в результате заключенного договора подряда с третьим лицом, по которому образовалась задолженность, заключает с «M» соглашение об отступном от 18 января 2017 г., по которому право временного пользования участком площадью 0,2503 га (часть земельного участка, переданного УМС в пользование). В дальнейшем, учитывая соглашение об отступном, УМС заключает договор аренды от 23 ноября 2017 г. с «M». В 2022 году УЗР обратилось в суд с обозначенным иском, указав, что в соответствии с актом осмотра земельного участка от 17 сентября 2020 г. на земельном участке имеются строения в лёгких и капитальных конструкциях, в то время как целевое назначение использования земельного участка является проектирование и строительство многоквартирных домов. Также истец указывал, что

согласно п. 1 ч. 1 ст. 588 ГК КР по требованию наймодателя договор имущественного найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда наниматель пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями. Также сроки исполнения действий по получению разрешительной документации, установленных договором, по мнению истца, соблюдены не были. Суд первой и второй инстанции в удовлетворении иска отказали, указав, что согласно подпункту 1 п. 2 ст. 411 ГК КР по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут судом только при существенном нарушении договора другой стороной, а также обосновал отказ тем, что со стороны «М» не усматривается нарушений по использованию земли не по назначению, по арендным платежам и законности застройки. В последующем в результате судебного разбирательства суд кассационной инстанции поддержал доводы нижестоящих судов. [91]

На основе приведённого примера из судебной практики в КР можно сделать следующие выводы. Как и говорилось ранее в настоящей работе, установить и доказать в судебном порядке существенность нарушений является достаточно затруднительным. По поводу статьи 411 ГК КР не нужно забывать про подпункт 2 пункта 2, согласно которому по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда не только при существенном нарушении договора другой стороной, а и в иных случаях, предусмотренных ГК КР, иным законодательством или договором [20]. Исходя из этого, решением подобной проблемы может являться указание в самом договоре аренды земельного участка случаев одностороннего расторжения, а также расторжения в судебном порядке.

В подтверждение вышеуказанного вывода довольно интересно дело из судебной практики Верховного суда КР. Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии г. Бишкек (ДУМИ) обратилось в Первомайский районный суд с иском к ОсОО «К.Г.» о расторжении договора аренды земельного участка и взыскании пени в размере 615 077,10 сомов. Районный суд в удовлетворении иска отказал. Судебная коллегия по гражданским и экономическим

делам Бишкекского городского суда данное решение отменила частично, исковое заявление удовлетворено в части расторжения договора аренды.

В дальнейшем Верховный суд КР установил следующее. Постановлением мэрии г. Бишкек ОсОО «К.Г.» во временное пользование сроком на 49 лет на условиях аренды был выделен земельный участок площадью 0,18 га под существующие павильоны контейнерного типа, после чего был заключен соответствующий договор аренды.

Суд первой инстанции обосновал свой отказ тем, что договором аренды не предусмотрены условия озеленения земельного участка, а в части требований о взыскании пени за период с 2011 по 2019 год пропущен срок исковой давности. При этом суд отмечал, что истцом не предоставлено доказательств уважительности причины пропуска срока. Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя исковое заявление ДУМИ в части расторжения договора, указал, что внесено представление прокуратуры Первомайского района на имя мэра города Бишкек, согласно которому установлено, что в связи с многочисленными обращениями граждан была осуществлена проверка на месте, что работники павильонов, расположенных на арендованной земле, осуществляют стихийное обслуживание автотранспортных средств на обочине дороги, что блокирует функционирование автобусной остановки, создает большой риск дорожно-транспортных происшествий. Однако, в последующем данные нарушения со стороны арендатора устранены не были.

Верховный суд КР в свою очередь постановил, что выводы суда апелляционной инстанции ошибочны, поскольку пунктом 4.1.2. договора аренды предусмотрено, что арендодатель имеет право расторгнуть договор в случае:

- использования земли не по целевому назначению;
- использования земли способами, которые приводят к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;
- неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором;
- неосвоения земельного участка в установленные сроки.

Нарушений данного пункта в ходе судебного процесса не установлено. Более того, в части озеленения территории – данное условие было указано не в договоре

аренды, а в постановлении мэрии г. Бишкек, в связи с чем, суд посчитал, что оно неоправданно, так как вынесено в одностороннем порядке и в договоре отражено не было. Таким образом, Верховный суд КР оставил в силе решение Первомайского районного суда полностью. [92]

Как видно из представленного примера, проблемой снова выступает непроработанность заключаемого с арендатором договора на использование муниципальной земли. Как видно из представленных материалов, нарушения со стороны арендатора всё же имели место: они осуществляли свою коммерческую деятельность выходя за пределы предоставленного им земельного участка и мешали автомобильному движению. Однако, как видим, подобные случаи в договоре аренды предусмотрены не были. Более того, пункт об осуществлении озеленения не был отражен в договоре, хотя и был указан в постановлении Мэрии.

Неиспользование земельного участка или неиспользование части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет, а также неиспользование земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет, а для целей строительства объектов с использованием возобновляемых источников энергии - в течение трех лет. Использование земельного участка в соответствии с установленным целевым назначением – одна из основных обязанностей землепользователя в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Ответственность за неиспользование предоставленного земельного участка содержится в законодательстве многих стран. К примеру, в Земельном кодексе Республики Казахстан статьи 92 – 94 полностью посвящены изъятию участков, не используемых по назначению и не освоенных. В указанных статьях очень подробно описаны все процессы, предшествующие самому процессу изъятия, установлены индивидуальные сроки для применения ответственности, а также, что является достаточно интересным и полезным с практической точки зрения, установлено, что именно относится к случаям неиспользования земельного участка в зависимости от видов земель: на пашне – непроведение работ по обработке земельного участка под посевы сельскохозяйственных культур, на сенокосах –

непроведение на земельном участке сенокосения, наличие зарастания его сорняками, кустарниками, мелколесьем и иных признаков деградации травостоя и т.д. [28]. Более того, контроль за использованием земли ведется неустанно, что можно взять в качестве образца для применения на территории КР. Учитывая, что земля – невозобновляемый ресурс, важность и необходимость которого сложно преувеличить, любое государство будет прикладывать все возможные усилия для эффективного и рационального использования земель. В частности, в Республике Казахстан существует своеобразная система «дистанционного зондирования земли» на основе спутниковых технологий, которая эффективно помогает отследить неосвоенные участки – программа «Агролаб» [93]. Для сравнения в Российской Федерации увеличилось число судебных дел по изъятию неиспользуемых земель. Причиной этого называют активное использование беспилотных летательных аппаратов Росреестром: если с помощью традиционных методов инспектор Росреестра за неделю обследует только 1,6 га земель, то при помощи беспилотных технологий - 25 га [94].

Согласно отечественному законодательству изъятие земли вследствие его неиспользования производится вместе с выплатой собственнику стоимости права на земельный участок, при этом из суммы вычитаются расходы, понесенные государством в процессе изъятия, в том числе затраты, возникшие в случае проведения торгов по реализации участка. Иной информации о юридической ответственности за неиспользование земельного участка в тексте ЗК КР не содержится, что, в свою очередь, порождает огромное количество вопросов теоретического и практического свойства.

Каким образом должно доказываться неиспользование земельного участка в течение определенного времени? Необходима ли соответствующая экспертиза, которая может достоверно установить, не использовался ли участок сельскохозяйственного назначения и в течение какого времени? Или нужен долгосрочный мониторинг с приложением фото- и видеодоказательств нерационального использования? Все эти вопросы пока не имеют достоверного ответа, однако, можно предложить следующие решения:

- необходимо внести изменения в статью 69 ЗК КР и изложить её в следующей редакции: «Земельный участок может быть изъят по решению суда в случаях, предусмотренных статьёй 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, осуществляются функции в сфере архитектуры и строительства и др.), в случае, если данное бездействие доказано вступившим в силу решением суда»;

- переняв опыт казахстанских коллег, совместно со специалистами в сельском хозяйстве установить и прописать, отсутствие каких именно работ и в течение какого времени относится к случаям неиспользования земельного участка;

- принять изменения, согласно которым можно выделить категорию лиц, которым принадлежат земельные участки, однако в силу несовершеннолетнего возраста они не могут полноценно распоряжаться своим правом.

Невнесение земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством. Землепользование на территории КР не является безвозмездным, платежи за арендованные земли, а также уплата земельного налога и являются платой за пользование землей. Данная обязанность является одной из основополагающих для землепользователя. Стоит начать с того, что с вступлением в силу в 2022 году нового Налогового кодекса КР (далее – НК КР) изменились методы и условия налогообложения земельных участков. В первую очередь, если в Налоговом кодексе КР от 17 октября 2008 года был прописан целый раздел, посвященный земельному налогу без привязки к остальным видам налогов [95], то в действующем НК КР дефиниций «земельный налог» уже не используется. Есть понятие «налог на имущество», которое включает в себя в том числе и

налогообложение зданий, помещений, сооружений и земельных участков. Согласно ст. 375 НК КР объектом налогообложения налога на имущество являются права:

1) собственности на объекты имущества, зарегистрированные или подлежащие регистрации в Кыргызской Республике;

2) хозяйственного ведения на объекты имущества, зарегистрированные или подлежащие регистрации в Кыргызской Республике;

3) временного землепользования по землям, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

4) оперативного управления в части имущества, используемого для отдыха, досуга и развлечений;

5) пользования государственным и/или муниципальным объектом имущества, возникающего из договора аренды;

б) пользования имуществом, освобожденным от налогообложения в соответствии с настоящим разделом, возникающего из договора аренды.

Стоит отметить, что в отдельных случаях, прямо предусмотренных НК КР, объектом налогообложения признается фактическое владение и пользование объектом имущества. Налоговым периодом по данному виду налога установлен один календарный год, ставка для земельных участков, кроме сельскохозяйственных угодий - 1 процент; для сельскохозяйственных угодий - 0,01 процента (однако, в течение трех лет, начиная с 1 января 2022 года землепользователи сельскохозяйственных угодий освобождены от уплаты налога, то есть ставка налога на имущество установлена в размере 0 процентов до 31 декабря 2024 года). Налог на придомовой, приусадебный или садово-огородный земельный участок должен уплачиваться ежегодно в срок до 1 сентября текущего налогового периода. Налог на имущество на земельные участки несельскохозяйственного назначения, включая находящиеся в населенных пунктах, уплачивается ежеквартально в срок не позднее 20 числа первого месяца текущего квартала, равными долями в течение текущего налогового периода. Для сельскохозяйственных угодий установлены несколько иные сроки, с дроблением на периоды: не позднее 25 апреля - в размере 20 процентов; не позднее 25 августа - в размере 25 процентов; не позднее 25 ноября - в размере

оставшихся 55 процентов. При этом некоторые виды земель освобождены от налогообложения (земли заповедников, заказников, скотопрогонов, нарушенные земли и др.), а также имеются льготы в зависимости от статуса землепользователя [96].

Говоря о сроках уплаты налога, стоит заметить, что принцип того, что изъятие является крайней мерой, применяемой после того, как иные методы исправления правонарушения не произвели должного результата, должен применяться аналогично и в случаях неуплаты налога на землю. В Кодексе КР о правонарушениях статья 308 содержит ответственность за уклонение от налогообложения, выразившееся в сокрытии (занижении) прибыли, дохода или иных объектов налогообложения, что может повлечь за собой штраф в размере 75 расчетных показателей (для физических лиц), 230 расчетных показателей (для юридических лиц) [97]. Следующая статья, содержащая санкции подобное правонарушение – 322 статья за непредставление единой налоговой декларации (ЕНД), а также представление ЕНД с недостоверными, неполными или искаженными сведениями, или неуплата налога в установленные сроки – влечёт предупреждение либо наложение штрафа на физических лиц в размере 10 расчетных показателей, на юридических лиц – 50 расчетных показателей. В зависимости от размера налоговой задолженности и суммы ущерба, причиненного недобросовестным налогоплательщиком государственному бюджету, нарушитель может быть привлечен в дальнейшем к уголовной ответственности (ст. 242 – 243 УК КР) [98]. Однако для произведения изъятия земельного участка необходимо: предупреждение со стороны уполномоченного органа о необходимости устранения нарушения, затем привлечение к административной ответственности согласно статей 308 или 322 Кодекса КР о правонарушениях. Принудительное погашение налоговой задолженности в дальнейшем происходит путем обращения налоговой службы в суд с исковым заявлением о взыскании задолженности по налогам (в том числе по налогу на имущество), в том числе с ходатайством о наложении ограничения в распоряжении имуществом и взыскании задолженности за счет имущества данного налогоплательщика. НК КР в данном вопросе делает отсылку на гражданское законодательство: в частности, в ст. 86 НК КР говорится, что рассмотрение дел по

искам о взыскании налога за счет имущества налогоплательщика, а также взыскание налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика на основании вступившего в законную силу решения суда производится в соответствии с Гражданским кодексом КР.

Подводя итог по рассматриваемому основанию, можно отметить следующее:

- учитывая последние изменения в налоговом законодательстве КР, подпункт 5 пункта 1 статьи 66 ЗК КР изложить в обновлённой редакции: «невнесения или несвоевременного внесения налога на имущество (земельный участок) в течение сроков, установленных налоговым законодательством».

Невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию". Государственное социальное страхование, как известно, является одной из форм социальной защиты населения, играя важную роль в поддержке граждан государством. Закон КР «О государственном социальном страховании» содержит основные принципы страхования, среди которых всеобщий и обязательный характер социальной защиты лиц, обеспечение равноправия и правовой защиты субъектов государственного социального страхования. Страховые взносы уплачиваются в Социальный фонд КР и имеют обязательный характер для всех категорий плательщиков.

В соответствии со ст. 24 Закона КР «О государственном социальном страховании» страхователи обязаны на ежемесячной основе уплачивать страховые взносы (в том числе за собственных работников) не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, за который начислены страховые взносы [99].

Плательщики страховых взносов, которым в силу особенностей их профессии установлена выплата вознаграждения за труд по конечным результатам работы, обязаны уплачивать страховые взносы с сумм вознаграждения в сроки фактического получения средств. Плательщики страховых взносов, осуществляющие трудовую деятельность на иных условиях, уплачивают страховые взносы с тех видов доходов и в те сроки, которые определены для этой категории граждан законодательством Кыргызской Республики в сфере государственного социального страхования. Отсюда

следует, что сроки уплаты страховых взносов установлены вышеупомянутым Законом, а не Законом КР "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию", как сказано в ст. 66 ЗК КР. Второе, что необходимо отметить, что в случае с неуплатой налога на имущество и неуплатой страховых взносов, суть данных нарушений одна – неуплата платежей в государственный бюджет. Вместе с тем, сущность изъятия в связи с этими двумя основаниями принципиально не отличается от обращения взыскания на земельный участок по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством. Во всех случаях должен применяться обязательный порядок, когда, во-первых, доказывається обоснованность и наличие задолженности, в том числе в судебном порядке, затем в случае недостаточности денежных средств кредитор обращается в суд с просьбой об обращении взыскания на земельный участок для дальнейшей реализации в соответствии с законодательством об исполнительном производстве. Основное отличие оснований прекращения права на землю за неуплату земельного налога и страховых взносов от наличия долга перед третьими лицами заключается всё же в предварительном предупреждении землепользователя о наличии правонарушения, затем привлечение его к административной ответственности, что, в свою очередь, не применяется в отношениях третьих лиц и землепользователя.

Исходя из рассмотренного выше, можно предложить следующее: подпункт 6 пункта 1 статьи 66 ЗК КР изложить в следующей редакции: «невнесения страховых взносов в течение сроков, установленных законодательством о выплате страховых взносов по государственному социальному страхованию».

Прекращение (аннулирование) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах". Ранее в предыдущем параграфе настоящего исследования были рассмотрены случаи, когда право на земельный участок прекращается при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами. Можно отметить, что факт прекращения права пользования недрами фигурирует и в общем списке оснований, содержащемся

в ст. 62 ЗК КР, также есть в исключительных случаях изъятия земельного участка, перечисленных в ст. 66 ЗК КР. Проанализировав приведенные ранее случаи аннулирования лицензии, прекращения концессионного договора или соглашения о разделе продукции, можно сделать вывод, что упоминание рассматриваемого основания следует исключить из ст. 66 ЗК КР, так как прекращение прав на недра не влечет принудительное изъятие, но влечёт прекращение права на земельный участок в рамках заключенных договоров. К примеру, право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности или во временном пользовании, было предоставлено по договору, заключённому между собственником (землепользователем) и недропользователем. Согласно ст. 40 Закона КР «О недрах» право пользования недропользователя земельным участком прекращается после прекращения права пользования недрами в соответствии с настоящим Законом, и соответствующий государственный орган должен проинформировать ГРС о случившемся факте [65]. Изъятие имущества же должно производиться только по решению суда, поэтому для ликвидации разночтений и несоответствия между нормативными актами, предлагается исключить подпункт 7 пункта 1 статьи 66 ЗК КР.

Невнесение арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором. Отношения, складывающиеся на основе договоров аренды, ранее были подробно рассмотрены в главе, посвященной добровольному прекращению прав на земельные участки, но с точки зрения того, что причина расторжения договора аренды сугубо добровольная, без каких-либо принудительных элементов. Рассматриваемое основание относится, как следует из названия самой нормы, к случаям принудительного прекращения права только на земли, находящиеся на балансе государства или муниципалитета. Указанная правовая норма, таким образом, тесно соотносится с положениями пункта 86 Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, и типовой формой договора, утвержденной данным Положением, в соответствии с которыми суд имеет право расторгнуть заключенный договор аренды по исковому заявлению арендодателя в случае, если арендатор не вносит арендную

плату более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока [53]. В подобном случае возникают резонные вопросы: в случае невнесения арендной платы суд расторгает договор и при этом производит изъятие земельного участка у арендатора? Каким образом это оформляется: арендодателем или уполномоченным государственным органом подается исковое заявление о расторжении договора аренды и изъятии у арендатора из владения и пользования земельного участка или достаточно в просительной части заявления указать просьбу о расторжении договора аренды? Здесь необходимо отметить, что практикующие судьи и юристы в изданном в 2021 году Справочнике документов, необходимых для подачи искового заявления в суд по гражданским, экономическим и административным делам, этот момент рассматривают с точки зрения того, что в указанных случаях подается иск о расторжении договора аренды земельного участка в связи с неуплатой арендных платежей и взыскании задолженности по арендным платежам [100].

Нецелевое использование земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, предоставленного уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале для реализации государственных программ и задач, определяемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики. Последнее основание для произведения изъятия земли у землепользователя появилось сравнительно недавно – в 2022 году, и тому имеются обоснованные причины, связанные с реализацией государственной программы жилищного обеспечения граждан КР. В настоящее время активно развивается строительство доступного жилья в рамках программы «Менин уйум — 2021-2026» («Мой дом») [101]. Данную программу осуществляет ОАО «Государственная ипотечная компания» (ОАО «ГИК»), которое и является уполномоченным органом в сфере ипотечного кредитования. Исходя из задач жилищной программы, были внесены изменения и дополнения в нормативные акты в сфере землепользования, к примеру, к термину «государственный землепользователь» был добавлен новый субъект – ОАО «ГИК», земельные участки которому передаются в бессрочное пользование для осуществления социального

строительства. Учитывая, насколько огромные по площади земли передаются в ведение ОАО «ГИК», к тому же расположенные на территории крупных населённых пунктов страны, статья 66 ЗК КР была дополнена новым основанием изъятия.

Обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством. Обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов – это одно из основных и достаточно распространенных оснований прекращения права на земельный участок согласно п. 2 ст. 62 ЗК КР. Также согласно ст. 233¹⁶ ГК КР обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника или землепользователя допускается на основании соглашения сторон или по решению суда. Не может быть обращено взыскание на земельные участки, находящиеся в пользовании у государственного и муниципального землепользователя, кроме случаев, прямо предусмотренных в ЗК КР [17].

В 2017 году был принят новый Закон КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве», в соответствии с которым были обновлены вся система и порядок исполнения судебных актов, что обозначило новую веху в развитии гражданского и гражданского процессуального законодательства [102]. С тех пор в указанный Закон были внесены несколько существенных изменений, связанных с: базой данных по лицам, имеющим задолженность по алиментными обязательствам [103], ответственностью по данным обязательствам [104], применением электронной подписи и других особенностей исполнительного производства [105], исполнением решений Евразийской экономической комиссии [106], электронным документооборотом [107], изменениями в финансово-кредитной сфере [108].

Почему вопросы обращения взыскания на имущество, в том числе на земельный участок, обладают острым и актуальным значением? Подчас положительное решение суда получить существенно легче, чем заниматься его реальным исполнением, несмотря на то, что инструментов, которые может использовать в своей деятельности судебный исполнитель довольно много, и они вполне разнообразны.

Согласно статье 24 ЗК КР право на земельный участок входит в состав имущества физических и юридических лиц, которым они отвечают по своим обязательствам, в том числе и в случаях банкротства. На земельный участок, который находится в собственности или в пользовании, по требованию кредиторов обращается взыскание в порядке, установленном законом. В этом случае удовлетворение требований кредиторов производится за счет денежных средств, полученных от продажи права на земельный участок на открытых торгах, что в свою очередь влечет для собственника или пользователя прекращение права на земельный участок. Вместе с тем в статье 24 ЗК КР особо отмечается, что на земельный участок, находящийся в пользовании у государственного и муниципального землепользователя, взыскание обращено быть не может, исключение из этого правила составляют случаи, прямо определенные в ЗК КР [17].

Можно заключить, что обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника состоит из нескольких этапов: наложение ареста на имущество, изъятие имущества и/или его принудительная реализация в рамках открытых торгов либо передача взыскателю. При этом законодательство не содержит четкого определения механизма реализации земельного участка в подобных случаях, так как не совсем ясно, необходимо ли взыскателю или судебному исполнителю заново обращаться в суд за отдельным решением об обращении взыскания на земельный участок. В указанном случае также возможен вариант, когда обращение взыскания на земельный участок будет проводиться на основании имеющегося исполнительного листа и иных дополнительных действий не требует. [109, с. 92]

В настоящее время на практике данный вопрос решается следующим образом: в рамках исполнительного производства судебный исполнитель налагает арест на земельный участок должника, возвращает исполнительный лист взыскателю с предложением изменить порядок и способ исполнения решения суда для обращения взыскания на данный земельный участок, и, таким образом, получается определение суда. При этом снова продлевается процедура взыскания долга и исполнения исполнительного листа, в связи с чем права взыскателя могут быть недостаточно защищены. Исходя из чего, часть прав, присужденных судебному исполнителю

согласно ст. 12 Закона КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве», а именно право судебного исполнителя по реализации арестованного в рамках исполнительного производства имущества, за исключением имущества, которое является изъятым из оборота в соответствии с законом, на практике реализовывается с оговорками. [109, с. 92]

Также особо стоит отметить, что при изменении способа и порядка исполнения решения суда взыскателями подается заявление, а не иск, и суды выносят определения об изменении способа и порядка исполнения решения суда для обращения взыскания на участок, однако в указанной выше статье 233¹⁶ ГК КР четко сказано, что обращение взыскания производится на основании решения суда. Подобная неточность нередко встречается на практике, в связи с чем возникает вопрос о том, является ли правомерной подача заявлений об обращении взыскания на земельный участок вместо иска. Здесь следует отметить, что суд при удовлетворении заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда не сможет принять судебное решение, так как подобные заявления не считаются по своей природе исковыми. Таким образом, указанную норму об обращении взыскания на земельный участок только на основании решения суда можно считать неточной, в связи с чем, формулировка «судебный акт» была бы более точной и понятной. [109, с. 92]

Следующим моментом, часто возникающим при применении закона, является вопрос о том, правомочен ли судебный исполнитель подавать иски и заявления в рамках исполнительного производства [110]. Согласно ст. 12 Закона КР «О статусе судебных исполнителей и исполнительном производстве» судебный исполнитель в числе прочего вправе предъявлять в суд представления по вопросам, которые появляются в рамках производства, в том числе на предмет отсрочки или рассрочки исполнения, а также об изменении способа и порядка исполнения [102]. Однако, как показывает практика, часть судебных исполнителей выносят постановления и возвращают взыскателю исполнительный документ для изменения способа и порядка исполнения решения суда, ссылаясь на содержание ст. 209 Гражданского процессуального кодекса КР (ГПК КР), где сказано, что суд имеет право отсрочить

или рассрочить исполнение решения, а также изменить способ и порядок его исполнения по заявлению лиц, участвующих в деле [111]. Так как судебный исполнитель не относится к лицам, участвующим в деле, то предполагается, что это прерогатива заявителя (взыскателя). В связи с чем, значительно затягивается процедура взыскания задолженности, а взыскатель несет дополнительные расходы по уплате государственной пошлины. Представляется, что существенно улучшило бы процесс внесение уточнения в ст. 209 ГПК КР в части указания судебных исполнителей в числе лиц, уполномоченных обращаться в суд с подобными заявлениями в рамках исполнительного производства. Следует отметить, что процедура обращения взыскания на участок является по своей сути вспомогательным мероприятием, нежели самостоятельным, отдельно установленным способом защиты прав взыскателя. И именно судебный порядок для обращения взыскания на землю по имеющимся долгам его владельца сохраняет баланс и равновесие прав и интересов сторон исполнительного производства.

В ст. 54 указанного выше Закона устанавливаются случаи, когда судебный исполнитель в рамках исполнительного производства имеет право обратиться в орган, осуществляющий регистрацию права собственности, для проведения регистрации права собственности должника на имущество. Наряду с этим, судисполнитель имеет право обращения в уполномоченный государственный орган также в случаях, указанных в законе, к примеру, если требование о проведении государственной регистрации упомянуто в самом судебном акте, или он содержит прямое указание на то, что имущество принадлежит взыскателю, а также тогда, когда взыскатель по предложению судебного исполнителя оставил за собой имущество или имущественное право должника, которое не было реализовано.

Таким образом, даже в случаях, когда земельный участок в установленном порядке не был зарегистрирован за должником, судебный исполнитель имеет право самостоятельно осуществить регистрацию в уполномоченном органе для последующего обращения взыскания.

При разрешении вопроса о необходимости и возможности обращения взыскания на земельный участок, принадлежащий собственнику, следует принимать во

внимание очередность взыскания долга: сначала обращается взыскание на имеющиеся у должника денежные средства, а затем (или в случае отсутствия денежных средств) - на иное имущество, принадлежащее должнику. Из чего можно сделать вывод, что должник совместно с судебным исполнителем должны предоставить судье доказательства факта отсутствия средств, достаточных для погашения долга. В противном случае суд вполне обоснованно откажет заявителю, так как указанный в законодательстве порядок взыскания задолженности не соблюден. [109, с. 93]

Отдельно необходимо подчеркнуть, что согласно Закону КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» установлен закрытый перечень видов имущества и предметов, принадлежащих должнику на праве частной собственности, на которые на может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Следует оговорить, что данный список предметов должен быть необходим для жизнеобеспечения должника, а также лиц, находящихся на его иждивении. К данному перечню в числе прочего отнесён жилой дом (помещение), в котором должник и его семья постоянно проживают, не являющийся предметом залога. А как же быть в тех ситуациях, которые часто встречаются на практике, когда у должника имеется единственное жильё, зарегистрированное на него, при этом стоимость его составляет огромную сумму, например, двухэтажный особняк в престижном районе г. Бишкек, расположенный на земельном участке большого размера? То есть в таких ситуациях усматривается вполне легальная возможность избежать обращения взыскания на имущество, что, конечно же, наносит вполне определённый ущерб защите прав кредитора. И здесь можно подробнее остановиться на следующем моменте.

Единая судьба земельного участка и здания или сооружения, находящегося на нем, в разных странах решается разными способами. В Кыргызской Республике данный вопрос, как ранее уже рассматривалось в настоящей работе, регулируется нормами ГК и ЗК КР.

Согласно статье 233⁸ ГК КР собственник недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности другому лицу, имеет

право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка [17].

Если из закона, решения о предоставлении земельного участка, или договора не вытекает иное, собственник недвижимости имеет право пользования частью земельного участка, на котором расположена данная недвижимость. Данное право переходит новому собственнику при отчуждении права собственности на недвижимость.

При этом переход права собственности на земельный участок не будет являться основанием для прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Согласно статье 47 ЗК КР в случае прекращения права на земельный участок судьба здания, оставшегося на данном земельном участке, определяется его собственником [17].

В ЗК КР (статья 44) сказано, что здание и сооружение являются неотделимыми от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением. Владелец здания и сооружения вправе самостоятельно осуществлять все установленные законом правомочия, в том числе и сносить или реконструировать здание, при условии, если это не вступает в противоречие целевому назначению и условиям пользования земельным участком, а также положениям действующего законодательства. При передаче или переходе права частной собственности на здание и сооружение или их части третьему лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, за исключением случаев, когда в соглашении сторон прямо указано иное [17].

Таким образом, исходя из смысла рассмотренных норм можно отметить, что «первичным» фактором является право на недвижимость, а уже затем – право на земельный участок, на котором расположено то или иное здание. [109, с. 93] Представляется, что внесение изменений в соответствующие нормы гражданского и земельного законодательства о первичности все же земельного участка было бы разумным в нынешних реалиях, так как земля является объектом более постоянным,

нежели недвижимое имущество, более того, само понятие недвижимого имущества связано с принадлежностью и связанностью его с земельным участком, на котором оно находится.

Здесь можно привести любопытный судебный кейс. С.Д.М. (Истец) обратилась в суд с административным иском о признании недействительным действия Каракол-Аксуйского филиала ГУ «Кадастр» от 22.06.2022 г., выразившегося в прекращении её права собственности, аннулировании правоустанавливающего документа – Акта о приёмке в эксплуатацию от 30.09.2010 г., и регистрации права собственности государства на земельный участок со строением, расположенным в г. Каракол по соответствующему адресу. Решением Административного суда Иссык-Кульской области административный иск оставлен без удовлетворения. Судебная коллегия по административным делам Иссык-Кульского областного суда предыдущее решение было отменено, иск удовлетворен. После кассационной жалобы ГУ «Кадастр» Верховный суд КР рассмотрел дело и вынес следующее постановление.

Истец приобрела одноэтажное здание с подвалом бывшего рентгенкабинета областного онкологического диспансера в г. Каракол по договору купли-продажи от 7 ноября 2000 г., заключенного с Иссык-Кульским Фондом госимущества. Данное здание, начиная с 1985-1986 гг., фактически пустовало и не использовалось, находилось в плачевном состоянии, была разрушена несущая стена в подвале, была протечка крыши, исходя из чего бывший владелец принял решение о реализации здания путем прямой продажи на основании экспертного заключения. Истец после покупки произвёл полную реконструкцию здания, о чем имелся Акт о приёмке объекта в эксплуатацию от 30.09.2010 г., утверждённый начальником ГАСУ. В дальнейшем Истцом была возведена двухэтажная пристройка, возведён второй этаж.

В дальнейшем судебными актами трех инстанций были признаны недействительными: приказ Фонда государственного имущества Иссык-Кульской области от 3.11.2000 г., свидетельство о праве собственности от 10.11.2000 г., постановление Ак-Суёйской районной государственной администрации от 18 июля 2001 г., Государственный акт на право частной собственности на земельный участок. На основании чего 22.06.2022 г. Каракол-Аксуйский филиал ГУ «Кадастр»

аннулировал Акт приёмки объекта в эксплуатацию от 30.09.2010 г., а затем произвёл регистрацию права на земельный участок со строением за государством. В связи с чем, С.Д.М. и обратилась в суд с соответствующим административным иском.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, ссылался на ст. 1 Закона КР «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливая, что Акт приемки в эксплуатацию не является правоустанавливающим документов, а остальные правоустанавливающие документы на земельный участок и здание признаны недействительными судом. Суд апелляционной инстанции придерживался иного мнения, подчеркнув, что вопрос об Акте приемки в эксплуатацию ранее не рассматривался в судебном ключе, таким образом, продолжает сохранять своё законное действие. В соответствии с п. 207 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства КР №49 от 15 февраля 2011 г., возникновение, переход, прекращение права, а также их ограничения по судебным актам, вступившим в законную силу, регистрируются на основании заявления, в интересах которого принят судебный акт.[87] Согласно ст. 47 ЗК КР при прекращении права на земельный участок судьба здания и сооружения, оставшегося на земельном участке, определяется его собственником. Государство в лице Фонда госимущества с заявлением об аннулировании Акта о приемке от 30.09.2010 г. не обращалось.

Верховный суд КР поддержал доводы апелляционной инстанции, в обоснование чего привёл следующие нормы: согласно п. 2, п.п. 9.8. п. 9 Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приёмки в эксплуатацию завершённых строительством объектов в Кыргызской Республике от 30 мая 2008 г. №252, реконструкция (расширение, переоборудование) – изменение объёмно-планировочных и конструктивных решений, технологического и инженерного оборудования действующих предприятий, зданий и сооружений производственного и непромышленного назначения, в результате которого осуществляется воспроизводство основных фондов. Утвержденный руководителем территориального

органа государственного архитектурно-строительного надзора Акт приемки объекта в эксплуатацию является основанием для эксплуатации объекта и государственной регистрации прав на объект недвижимости. Вместе с тем в соответствии со ст. 252 ГК КР право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемой недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Следовательно, с момента государственной регистрации Акта приемки объекта в эксплуатацию у С.Д.М. возникло право собственности на новое здание, которое в судебном порядке никем не оспорено. В связи с чем, Верховный суд КР оставил в силе решение судебной коллегии по административным делам Иссык-Кульского областного суда от 6 марта 2023 г. [112]

Какие выводы можно сделать из представленного кейса? Верховный суд КР поддержал право собственности истца на здание, несмотря на тот факт, что земельный участок принадлежит государству. Более того, признание недействительным акта госприемки, что равно принудительному прекращению права собственности, должно производиться в судебном порядке, а никак не в административном.

Если вернуться к началу рассматриваемого вопроса, то можно отметить, что возникает вопрос: если жилой дом отнесен к перечню видов имущества, принадлежащих должнику на праве собственности, на которые на может быть обращено взыскание по исполнительным документам, то подразумевается ли, что земельный участок, на котором он расположен, также отнесен к данному перечню? Однозначно ответить на данный вопрос не представляется возможным, однако, учитывая положения статьи 44 ЗК КР, приведенной выше, и учитывая принцип единой судьбы земельного участка и здания, можно предположить, что земельный участок, на котором расположен единственный жилой дом, в котором постоянно проживают должник и члены его семьи, также отнесен к данному перечню, в связи с чем, на него аналогично нельзя обращать взыскание. Однако, с другой стороны не существует прямого запрета закона на обращение взыскания на подобный земельный участок, в связи с чем, предлагается внести уточнения в утвержденный перечень.

Действительно, на основании существующего принципа единства судьбы земельного участка и находящейся на нем недвижимости можно смело утверждать, что право собственности на землю у должника должно сохраниться. Однако, тогда целесообразно поднять вопрос о размерах данного земельного участка. Исходя из вышеизложенного, можно предложить следующее: внести соответствующие изменения и дополнения в законодательство об исполнительном производстве о запрете обращения взыскания на землю, которая расположена под жилым домом, однако, при этом учитывать размеры отдельно взятого земельного участка. Указанное новшество существенно повысило бы ответственность должников, так как у кредитора появилось бы вполне осуществимое право обращения в суд для выдела части земельного участка, не связанной с функциональным обеспечением использования находящейся на ней недвижимости, и обращения на него взыскания [113]. Вместе с тем, для признания самостоятельным объектом выделенного земельного участка необходимо учитывать, что площадь данного земельного участка должна превышать минимальные размеры, установленные законодательством.

Как показывает правоприменительная практика, судебные кейсы, когда уполномоченные органы обращаются в судебные органы с исковыми заявлениями о признании недействительным комплекта правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок собственника, встречаются довольно часто [114]. Данные судебные дела представляют большой интерес с юридической точки зрения, так как при возврате земельных участков в государственную или муниципальную собственность истцы (заявители) могут столкнуться с большими правовыми сложностями [115]. Условия рассмотрения подобных исковых заявлений существенно различаются в зависимости от истории приобретения того или иного земельного участка. Один из вариантов – это случаи, когда достаточно признания недействительным постановления или решения о выделении земельного участка одному собственнику, который в дальнейшем не осуществлял никаких сделок по отчуждению данного имущества. Однако, рассмотрение иска может существенно осложниться в том случае, если земельный участок был перепродан неоднократно с момента выделения его первому владельцу

путем принятия постановления о выделении. В подобных случаях, кроме требования о признании недействительным акта муниципального органа, уполномоченному органу-истцу предстоит обосновать также и недействительность сделок, совершённых с данным земельным участком. Здесь целесообразно привести содержание статьи 291 ГК КР, в соответствии с которой в случаях, когда имущество на возмездной основе приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель), то первоначальный собственник вправе истребовать это имущество из собственности приобретателя только в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Добросовестный приобретатель является собственником полученного им по возмездной сделке имущества до тех пор, пока вступившим в законную силу судебным актом не будет установлено, что это имущество выбыло из владения первоначального собственника или лица, которому имущество было передано во владение, по основаниям, установленным выше. В случае, когда у первоначального собственника отсутствуют основания для истребования имущества от добросовестного приобретателя, то такой первоначальный собственник вправе обратиться в суд с иском о возмещении ущерба к лицу, которое произвело неправомерное отчуждение данного имущества [20]. Таким образом, в случаях, когда незаконно выданный земельный участок в дальнейшем был отчужден третьему лицу, данное третье лицо имеет право требовать признания его добросовестным приобретателем, однако, ему, в соответствии с принципом состязательности сторон, установленном гражданским процессуальным законодательством, необходимо доказать: возмездность сделки, по которой он приобрёл имущество, а также то, что он не знал и не имел возможности знать о незаконности сделки и приобретения им имущества, а также иные обстоятельства произведённой сделки. [116, с. 94]

В подобных судебных разбирательствах также немаловажно понимать вопросы подведомственности и сроков исковой давности. Дела о признании недействительным административного акта или незаконным действия (бездействия)

административного органа полностью либо в части рассматриваются в порядке административного судопроизводства [117]. А исковые требования о признании договоров купли-продажи, мены, дарения должны рассматриваться в порядке гражданского судопроизводства, так как подобные сделки должны быть признаны недействительными (ничтожными) как сделки, противоречащие закону и/или совершённые с целью, заведомо противоречащей общественным и государственным интересам. Разными являются и сроки подачи заявлений: административный иск должен быть подан в суд в течение трех месяцев со дня получения копии акта государственного органа, органа местного самоуправления, их должностных лиц либо со дня, когда заявитель узнал о вынесении данного акта, если иные сроки не установлены законом [117]. Исковое заявление о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено в течение трех лет со дня, когда началось ее исполнение (ст. 199 ГК КР) [20].

Следует подчеркнуть, что в основаниях прекращения права собственности, указанных в ГК КР, а также в земельном законодательстве, не определено такое основание, как признание недействительным акта государственного или муниципального органа о выделении или передаче земельного участка. Насколько данный механизм можно отнести к основаниям прекращения права на земельный участок? Если суд устанавливает, что первоначально само выделение земельного участка было незаконным и недействительным, то возникало ли вообще право собственности у ответчика по данному исковому заявлению? Можно ли тогда говорить о прекращении права, или право у лица, которое приобрело имущество, не возникало вообще? Мнение на этот счёт не может быть до конца однозначным, однако, всё же думается, что право у собственника всё же возникло, в особенности учитывая, что землепользователь (собственник) оплачивал налоговые и другие платежи, нес бремя расходов, использовал данный земельный участок в различных личных и производственных целях. Произошло так называемое «фактическое владение» земельным участком, и «историю» по владению и использованию имуществом невозможно «стереть», особенно учитывая вышеприведённые доводы о произведённых платежах, налоговых расходах и пр. Таким образом, можно

подытожить, что признание в судебном порядке недействительным акта государственного или муниципального органа о выделении или передаче земельного участка вполне можно отнести к случаям прекращения права собственности на земельный участок. [116, с. 95]

К слову, изъятие отдельных категорий земель аналогичным образом требует к себе повышенного внимания, к примеру, изъятие особо ценных земель для несельскохозяйственных и не лесохозяйственных нужд, и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями, для нужд, не соответствующих их целевому назначению. И в первом, и во втором случае их объединяет то, что изъятие подобных земель производится только в исключительных случаях по решению Кабинета Министров КР. Особо ценные сельскохозяйственные угодья, - это земли, к коим законодатель отнёс орошаемую и богарную пашню, залежь, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения. Кроме указанной немногочисленной информации отсутствуют какие-либо наработанные механизмы по определению «исключительных случаев», когда особо ценные земли подлежат изъятию. Здесь уместно упомянуть, что изъятие само по себе является исключительной мерой прекращения права на землю, таким образом, в отношении особо ценных земель и особо охраняемых природных территорий действует «двойной режим исключительности», если можно так назвать. Таким образом, несомненно в данном вопросе присутствует некая неопределённость, исходя из чего, предлагается следующее: определить хотя бы общий перечень исключительных случаев изъятия отдельных категорий земель или общие критерии, когда подобное действие будет оправданным с точки зрения законодательства и юридической справедливости.

В целом, если вести речь об «особых» природных объектах, стоит также взять во внимание такие природные объекты, как леса, пастбища, водные объекты. Регулирование вопросов использования лесов регулируются Лесным кодексом Кыргызской Республики [118], водных объектов и водных ресурсов – Водным кодексом Кыргызской Республики [119], пастбищ – Законом КР «О пастбищах»[120]. Объединяющая черта вышеперечисленных природных объектов заключается в том,

что все они находятся в исключительной государственной собственности (за некоторыми исключениями, к примеру, не является запретом выращивание леса в пределах частной собственности). В рамках настоящего диссертационного исследования можно сказать, что в Лесном кодексе КР отмечаются основания прекращения права лесных пользований, которые в общих чертах схожи с основаниями прекращения права на землю, перечисленными в ЗК КР. Согласно ст. 16 Лесного кодекса КР прекращение права на пользование земельным участком государственного лесного фонда оформляется аннулированием лесорубочного билета (ордера), лесного билета органами, выдавшими эти разрешительные документы [118].

Говоря об особо охраняемых территориях не следует забывать о том, что указанная категория земель регламентируется не только гражданским законодательством, но и является объектом повышенного экологического внимания. Так, в Законе КР «Об охране окружающей среды» [64] и Законе КР «Об особо охраняемых природных территориях» [121] содержится огромное количество данных о режиме использования данных земель и других природных объектов, об ограничениях, связанных с их значимостью для государства и народа, однако, вопросы изъятия, аналогично с ГК КР и ЗК КР, не затрагиваются. Режим использования охраняемых природных территорий (ООПТ) вызывал ожесточённые споры в Российской Федерации, к примеру, в 2022 году в процессе принятия законопроекта, которым планировалось внести изменения в ряд нормативных актов об упрощении строительных процедур на землях ООПТ, различные экологические организации и эколози отстояли необходимость запрета для строительства жилья в особо охраняемой зоне рядом с озером Байкал, а также на других землях ООПТ, в том числе подобные природные объекты не подлежат изъятию с целью дальнейшего строительства. Исключение составляют случаи строительства социального характера (медицинские учреждения, школы, детские сады) и только в случаях, когда данные объекты строятся для населенных пунктов, расположенных в особо защищенных зонах. [122]

Подобные примеры заставляют задуматься над тем, что необходимо всё же определить работающий механизм изъятия особо ценных земель и земель ООПТ на законодательном уровне и расширить статьи 70 и 71 ЗК КР, а, возможно, опять же принять отдельный нормативный акт, регулирующий всю систему изъятия земель любой категории. Вместе с тем, экологический аспект должен играть немаловажную роль в установлении запретов и исключений. Здесь стоит отметить, что, на первый взгляд, может показаться, что, к примеру, особо ценные земли по большей части находятся на балансе у государства или муниципалитета, однако, согласно имеющимся данным только в Свердловском районе г. Бишкек по состоянию на 2016 год из 66 тыс. 76 га земельных угодий в частной собственности находились 60,2 тыс. га. [123]

Можно предложить следующее:

- статьи 70 и 71 ЗК КР объединить в одну норму и изложить в следующей редакции:

«1. Изъятие особо ценных земель, указанных в пункте 14 статьи 1 и статье 74 настоящего Кодекса, для несельскохозяйственных и нелесохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

2. 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 настоящего Кодекса, законодательством об охране окружающей среды и об экологической экспертизе.»

Продолжая тему о прекращении права землепользователя вследствие его ненадлежащего поведения, следует уделить внимание таким основаниям

прекращения права, как реквизиция, конфискация и национализация. Ранее в настоящем исследовании говорилось о том, что указанные основания есть в ГК КР, но отсутствуют в ЗК КР, что, по мнению автора настоящей работы, является пробелом. Теперь же стоит остановиться на этой теме подробнее. Вопросы данных дефиниций в цивилистической науке рассматривали под разными аспектами в своих научных работах следующие цивилисты: Афанасьева Е.Н. [124], Коновалов А.И. [125], Карпов М.Ю. [126], Алтенгова О.Л. [127], Балашова Т.Н. [128], Серова О.А. [129] и другие, что говорит об особой актуальности темы вопроса, в том числе в рамках земельных правоотношений. Более того, изучение вышеперечисленных научных трудов позволяет утверждать, что реквизиция, национализация, конфискация имеют как минимум одну схожую черту – их межотраслевая сущность, что существенно усложняет её изучение в рамках одной отрасли права.

В соответствии со статьей 286 ГК КР реквизиция – изъятие у собственника имущества в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему рыночной стоимости имущества, производящееся по решению государственного органа в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. Оценка стоимости имущества, подлежащего реквизиции, может быть оспорена в судебном порядке собственником имущества [20].

Как отмечает в своей статье Т.Н. Балашова, в отличие от конфискации реквизиция носит возмездный и, как правило, временный характер [130, с. 36]. Из смысла пункта 3 статьи 286 ГК КР становится понятно, что после прекращения обстоятельств, которые напрямую повлияли на проведение реквизиции, бывший владелец реквизированного имущества вправе требовать возврата ему имущества (или того, что от него осталось) в судебном порядке. Чем отличается реквизиция от конфискации из вышеизложенного вполне понятно, а вот в чём отличие между такими основаниями прекращения права на землю как реквизиция и прекращение права на участок при невозможности дальнейшего использования в результате стихийного бедствия? Во-первых, как видно из статьи ГК КР, причинами для реквизиции могут стать не только стихийные бедствия, но и аварии, эпидемии,

эпизоотии, а также любые обстоятельства, носящие чрезвычайный характер. Во-вторых, как видно из статьи ЗК КР, посвященной последствиям стихийного бедствия, это основание носит необратимый характер, соответственно, не является временным. В-третьих, в статье 63 ЗК КР есть возможность предоставления взамен непригодного к проживанию участка другого, аналогичного по параметрам. Представляется, что нужно в корне различать два вышеуказанные основания прекращения права, так как прекращение права на участок в связи с невозможностью его дальнейшего использования нужно толковать как то, что участок пришел в состояние, которое не даёт никакой возможности использовать его по назначению, более того, это является опасным для землепользователя и всех, кто проживает или осуществляет какую-либо иную деятельность на участке, а во втором случае, реквизиция, к примеру, произошедшая по причине аварии или эпидемии, не является кардинальным препятствием для использования его по назначению в дальнейшем.

Предметом обсуждения в свете рассмотрения указанной темы может стать проблема определения выкупной цены и сроков по возмещению стоимости реквизируемого участка. Относительно оценки имущества пункт 2 статьи 286 ГК КР гласит, что она может быть оспорена в судебном порядке владельцем имущества. Но как она устанавливается? Будут ли учитываться реальные рыночные цены на подобное имущество? Кроме рыночной цены, землепользователь может понести массу других затрат, связанных с переездом, временным лишением имущества и т.п., могут ли они быть возмещены пострадавшей стороне? Более того, каких-либо конкретных сроков по возмещению стоимости имущества законодатель тоже не устанавливает, что можно в равной мере толковать как недоурегулированность в данном вопросе.

Если обратиться к зарубежному законодательству, то, к примеру, в российском праве есть отдельная норма, посвященная реквизиции – статья 51 ЗК РФ, общие положения которой схожи с положениями статьи 286 ГК КР, за некоторым дополнением, например, в случаях, когда возврат участка, подвергнутого реквизиции, становится невозможен, бывшему правообладателю предлагается выбор: ему возмещают рыночную стоимость участка или ему предоставляется равноценный

земельный участок [20]. Таким образом, в рассматриваемом случае временное прекращение права переходит в категорию выкупа земельного участка. Как справедливо отмечает Федотова О.В. в работе, посвященной правовым проблемам реквизиции, «правовая природа реквизиции индивидуальна, поскольку она не является санкцией, как конфискация, а также невозможно сравнивать с формой договора, так как воля собственника изымаемого имущества не учитывается» [131, с. 20]. Следовательно, происходит принудительное возмездное прекращение права на землю при отсутствии какой-либо прямой вины землепользователя. По ряду приведенных доводов, можно заключить, что реквизицию земельного участка необходимо внести в случаи прекращения права на землю, дополнив текст ГК и/или ЗК также отдельной нормой, раскрывающей порядок осуществления данного процесса:

«1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок в интересах общества 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.»

Наряду с рассмотренными ранее вопросами, которые вполне могут возникнуть при применении реквизиции, имеется также проблема определения судьбы здания или сооружения, расположенного на данном земельном участке. Учитывая, что реквизиция, как правило, имеет временный характер, то вопросы использования и распоряжения судьбой недвижимости, привязанной к конкретному участку, могут быть осложнены для владельца. Однако, стоит учитывать, что статья ГК КР, посвященная реквизиции, относится не только к земельным участкам, но и к любому имуществу в целом, исходя из чего можно сделать вывод о том, что принцип единой судьбы будет действовать также и в случаях реквизиции: негоден к использованию земельный участок, соответственно, непригодно к использованию и жилище, которое на нём расположено, так как это опасно для жизнедеятельности, а также невозможно использование любого здания без использования земельного участка под ним. Другой вопрос, когда речь идёт о реквизиции недвижимости, но не об участке под ней и рядом с ней. Представляется, что в подобных ситуациях подвергаться реквизиции должно только само сооружение, а использование земельного участка будет производиться самостоятельно собственником.

Согласно статье 287 ГК КР в предусмотренных законом случаях, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде наказания за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация) [20]. Как мы знаем, конфискация в уголовном праве является одним из дополнительных видов наказания за преступления и правонарушения, применяется на основании обвинительного приговора судебного органа. Как отмечал Шершеневич Г.Ф. «потеря права собственности составляет результат совершенного преступного действия» [132, с. 303].

Конфискация как термин не фигурирует в нормах ЗК, при этом в ГК она упоминается лишь единожды в контексте вышеприведенной статьи. Соразмерны ли понятия «конфискация» и «обращение взыскания на земельный участок»? Думается, что всё-таки они отличаются по следующим причинам. Можно обратиться взыскание на земельный участок, принадлежащий должнику как на праве собственности, так и на праве пользования, конфискацию же можно производить только того имущества,

которое находится в собственности у нарушителя. Обращение взыскания на земельный участок, как правило, проводится на основе уже ранее полученных судебных решений, в случае, когда должник не выплачивает сумму долга, а также в тех случаях, когда истребуется именно земельный участок по тому или иному судебному процессу в качестве предмета спора. Конфискация же, в свою очередь, механизм, имеющий уголовную природу, то есть является санкцией за правонарушения и преступления, совершенные собственником земельного участка. При этом в гражданско-процессуальной науке существуют иные мнения насчет природы конфискации. Н.В. Корнилова в своей работе рассматривает так называемый «гражданско-правовой характер» конфискации. К тому же, отмечается, что обращение взыскания на имущество по обязательствам должника и конфискация – это схожие, но не идентичные понятия, так как имущество при обращении взыскания изымается не в пользу государства, а в собственность лица, перед которым у должника имеются те или иные неисполненные обязательства [133, с. 89]. Если с существующими различиями между обращением взыскания и конфискацией земли ситуация в той или иной мере понятна, то как быть с изъятием земельного участка в общем и конфискацией? Нет ли здесь идентичных понятий по существу и можно ли их выделять как самостоятельные основания прекращения права? Несмотря на то, что конфискация в глубинной сути своей имеет уголовно-правовую составляющую, в контексте земельно-правовой ответственности конфискация имеет место быть за совершенные землепользователем правонарушения, поэтому есть смысл в выделении конфискации в отдельный случай списка прекращения права. Данную позицию можно обосновать в контексте зарубежных примеров: в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан конфискация выделена в отдельное основание прекращения права на землю, при этом статья 95 ЗК РК гласит, что земельный участок может быть безвозмездно изъят у собственника или землепользователя в судебном порядке в виде санкции за совершение административного или уголовного правонарушения [28]. Представляется, что всё же главное отличие конфискации от других видов изъятия заключается в том, что конфискация земли неотделима от уголовного правонарушения, за которое она

должна быть применена, а иные основания изъятия, к примеру, такие, как неиспользование земельного участка в течение определенного законом срока, невнесение земельного налога, нецелевое использование и другие, могут идти совместно с административной и налоговой ответственностью, а могут применяться в судебном порядке вполне самостоятельным видом гражданской и земельной ответственности. Более того, вполне логичным продолжением предыдущего умозаключения может быть то, что такое основание прекращения права на землю, как конфискация, следует добавить в статью 66 ЗК КР к закрытому перечню оснований изъятия.

И последнее, что стоит рассмотреть в рамках настоящего раздела, это прекращение права на земельный участок в результате национализации. Национализация согласно статье 288 ГК КР – это обращение имущества, принадлежащего гражданам и юридическим лицам, в государственную собственность [20]. Национализация проводится исключительно путем на основании закона о национализации конкретного имущества и с возмещением собственнику стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых его изъятием. Национализация имущества может осуществляться только в целях обеспечения безопасности государства, обороноспособности страны. Редкое ли это явление – национализация? Известно, что этот политико-экономический инструмент применяется в устойчивой связи с происходящими политическими процессами, поэтому все волны национализации в истории современного Кыргызстана связаны с происходившими на тот момент в обществе и государстве событиями. Земельные участки в основном национализировались в составе предприятий. Можно привести в пример, декрет Временного Правительства от 27 мая 2010 года №54 «О национализации земельного участка и объектов пансионата «Солнышко» [134]. Конечно, стоит отметить, долгое время шли ожесточенные споры о юридической обоснованности и законности подобного рода актов национализации, в том числе и о безвозмездности проведенной национализации, где преобладали полярно противоположные мнения. Более того, обоснованность национализации неоднократно рассматривалась в различных судебных инстанциях: ОсОО «Барди

Компани» обращалось с иском к Правительству КР с исковым заявлением о признании недействительным постановления Правительства КР от 27 сентября 2010 г. о создании государственного предприятия «Солнышко», а также подавало отдельный иск от признания недействительным вышеупомянутого декрета Временного Правительства [135]. Однако, в настоящее время земельный участок и комплекс пансионата «Солнышко» находится на балансе государства, в разное время был закреплен за теми или иными государственными структурами. Приведенный пример ярко отражает необходимость того, что способы прекращения права на землю должны быть более проработанными и соответствовать букве закона, более того, механизм каждого отдельно взятого основания должен быть прописан наиболее подробным способом.

Подытоживая всё вышесказанное, можно предложить следующее:

- гармонизировать нормы Гражданского кодекса и Земельного кодекса в части оснований прекращения прав на землю, в том числе в части дополнения статьи 62 ЗК КР такими основаниями, как: «реквизиция», «конфискация» и «национализация»;

- изложить пункт 5 статьи 281 ГК КР в следующей редакции: «конфискации, реквизиции и национализации», подпункт 6 статьи 281 ГК КР в следующей редакции: «отчуждение имущества по основаниям, предусмотренным статьями 233-9, 233-18 – 233-19, 250, 271 и абзацем первым пункта 1 статьи 1046 настоящего Кодекса», исключив ссылку на выкуп земельного участка, а также дополнить статью 281 ГК КР примечанием о том, что вопросы изъятия подобных объектов как земля и земельный участок отдельно регулируются нормами ЗК КР;

- расширить содержание ст. 68 ЗК КР и определить список целей, в соответствии с которыми можно произвести изъятие или выкуп земельного участка:

- «1) разработка месторождений полезных ископаемых;

- 2) предоставление земель для нужд обороны и национальной безопасности, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, в случаях, когда не имеется другого способа для осуществления указанных государственных целей;

3) строительство и/или реконструкция автомагистральных и железных дорог, строительство (реконструкция) аэропортов, аэродромов, объектов железнодорожного транспорта, мостов, магистральных трубопроводов, линий связи и электропередач, а также строительство (реконструкция) или расширение других стратегических объектов;

4) строительство (реконструкция) государственных социально значимых объектов (государственных школ, детских садов, больниц, поликлиник);

- определение четкого и действующего механизма изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд, с указанием конкретного срока извещения собственника или землепользователя для принятия решения им о добровольном согласии на выкуп или обмен земельного участка, для чего дополнить статью 68 ЗК КР пунктом следующего содержания: «Уполномоченный орган обязан отправить извещение собственнику и/или землепользователю с предложением произвести выкуп земельного участка. Собственник и/или землепользователь имеет право рассмотрения данного извещения в течение 30 календарных дней с момента его получения.»;

- необходимо внести изменения в статью 69 ЗК КР и изложить её 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, осуществляются функции в сфере архитектуры и строительства и др.), в случае, если данное бездействие доказано вступившим в силу решением суда»;

- установить, отсутствие каких сельскохозяйственных и иных работ и в течение какого времени можно отнести к факту неиспользования земельного участка;

16) статьи 70 и 71 ЗК КР объединить в одну норму и изложить в следующей редакции:

«1. Изъятие особо ценных земель, указанных в пункте 14 статьи 1 и статье 74 настоящего Кодекса, для несельскохозяйственных и нелесохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

2. 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 настоящего Кодекса, законодательством об охране окружающей среды и об экологической экспертизе.»

- определить порядок проведения реквизиции в ЗК КР:

«1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок в интересах общества 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.»

В целом, как видим из правоприменительной практики, можно отметить, что законодательство, гражданское и земельное, развивается в динамическом темпе. При этом позиция законодателя не направлена однозначно на применение принудительных мер по прекращению прав на землю для собственников и землепользователей, даже в случае выявления с их стороны определённых нарушений. К примеру, принятый в 2022 году Закон КР «О регулировании земельно-правовых отношений» установил сроки и условия проведения повсеместной земельной амнистии – разовой акции по приданию законного статуса объектам, подпадающим под действие указанной амнистии [136]. В дополнение к указанному Закону было утверждено Положение о порядке проведения земельной амнистии, согласно которому должен быть сформирован список граждан – пользователей и собственников объектов земельной амнистии [137]. Учитывая, что предоставление земельных участков в КР под индивидуальное жилищное строительство регулируется отдельным Положением [138], акция по амнистированию отдельных объектов, в том числе земельных участков, занятых самовольно, - это существенное исключение из правил, позволяющее гражданам узаконить объекты, приобретённые вне установленного юридического порядка.

Можно привести слова Щенниковой Л.В. о том, что «особенно гибким и мудрым должно быть национальное законодательство, регулирующее принудительное изъятие имущества у собственников» [139, с. 349]. Действительно, теоретическая часть и правоприменительная практика должны взаимодействовать между собой, а также «идти в ногу со временем». Учитывая, что «к вещным правам относятся только права, прямо предусмотренные действующим в данной стране

законодательством, т.е. лицо не может по своей воле создавать какие-либо иные разновидности вещных прав», как подчеркивал Сулейменов М.К. [140, с. 20], то видится всё более необходимой и актуальной чёткое законодательное регулирование отношений по вопросам прекращения прав на землю. Таким образом, резюмируя всё вышесказанное, можно с уверенностью утверждать, что изучение вопросов прекращения прав на землю является важным элементом дальнейшего развития законодательства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведённой исследовательской работы были сделаны следующие выводы:

1. В условиях интенсивного экономического роста и увеличения числа сделок с земельными участками возникающие правовые коллизии и пробелы в законодательстве становятся очевидными и требуют разрешения. Четкое правовое регулирование оснований прекращения права на земельные участки необходимо для предотвращения споров, защиты прав собственников и землепользователей, а также для обеспечения баланса интересов частных лиц и государства. Прогресс рыночных механизмов и динамика экономического благосостояния населения обуславливают необходимость адекватного правового реагирования на изменения в общественных отношениях, связанных с землей.

2. Учитывая, что вопросы отношений собственности на землю регулируются одновременно как Гражданским, так и Земельным кодексом Кыргызской Республики и иными нормативно правовыми актами, возникает острая необходимость в установлении чёткой структуры регулирования указанных оснований как в тексте Гражданского кодекса, так и в земельном законодательстве. Представленные в ЗК КР основания прекращения прав на земельные участки не до конца упорядочены, в связи с чем, имеется острая необходимость систематизации оснований, разделения их по виду права в отношении земельного участка, что потребует соответствующих изменений и дополнений в статье ЗК КР.

3. Говоря о прекращении прав на землю важно рассматривать основания, перечисленные в законе, не только с точки зрения права собственности, но и других вещных прав, которые также часто встречаются в земельных правоотношениях.

4. Требуется разработка методологии анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки, включающая сбор, систематизацию данных о судебных делах и административных процедурах, что

будет способствовать эффективности рассмотрения подобных дел и улучшению законодательства, регулирующего права прекращения прав на землю.

5. Прекращение права на земельный участок далеко не всегда влечёт прекращение права на здание или сооружение, прочное связанное с ним, а также другие природные и естественные объекты, расположенные на данном участке, что подтверждают как теоретические исследования, так и практические кейсы на указанную тему. Исходя из чего необходимо применять принцип единой судьбы земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на нём, с точки зрения их прочной связи, которую нельзя разрывать.

6. Отсутствие механизма отказа от права на земельный участок, требует производить подобный отказ путем подачи 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.

7. Учитывая, что существует множество вариантов классификации оснований прекращения права на землю, представляется, что в самом общем и универсальном виде, можно их разделить по принципу воли правообладателя: добровольные и принудительные, с выделением в отдельную подгруппу основания прекращения права на землю в рамках универсального правопреемства.

8. Конкретизация и точное определение терминов, касающихся отношений в сфере земли, позволит существенно облегчить их правоприменение, к примеру, это касается разделения и конкретизации терминов «выкуп» и «изъятие» вследствие различной правовой природы этих двух процедур.

9. Целесообразно определение случаев и последствий неиспользования земельного участка собственником/землепользователем, к примеру, когда речь идет о земельных участках сельскохозяйственного назначения отсутствие каких именно работ и в течение какого времени относится к случаям неиспользования земельного участка.

10. Учитывая особый статус и уникальность особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями, экологический аспект должен учитываться при каждом возможном изъятии земли, которое предлагается проводить только после получения положительных результатов экологической экспертизы.

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

На основе проведенного диссертационного исследования можно сформировать следующие практические рекомендации:

1) дополнить ст. 280 ГК КР пунктом 3 следующего содержания: «Право пользования прекращается в случаях, установленных пунктом 1 настоящей статьи, а также при истечении срока пользования имуществом, при расторжении договора аренды и других случаях, установленных гражданским, а также земельным законодательством»;

2) внести изменения в ст. 281 ГК КР путем дополнения пунктом 3 в нижеследующей редакции: «Изъятие земельных участков регулируется соответствующими положениями Земельного кодекса Кыргызской Республики».

3) изложить статью 62 ЗК КР в следующей редакции:

«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 или землепользователя при отсутствии наследников;
- добровольного отказа собственника или землепользователя 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.»;

4) установить закрытый перечень оснований для установления принудительного сервитута и изложить пункт 2 статьи 55 ЗК КР в следующей редакции:

«Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

- доступа к земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

- прохода или проезда через земельный участок к объектам особой важности, исторической ценности;

- строительства, прокладки и использования коммунальных, электрических линий и сетей, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации, объектов транспортной инфраструктуры, магистральных трубопроводов;

- размещения межевых знаков и геодезических пунктов;

- проведения исследовательских, изыскательских работ, в том числе в рамках поиска полезных ископаемых, только в том случае, когда важность для населения и развития государства подтверждена независимой экспертизой»;

5) внести изменения в статью 57 ЗК КР и изложить её в следующей редакции:

«Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного принудительным сервитутом, вправе требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка. В случаях, если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка в полной мере и по назначению, а также в тех случаях, когда собственник или землепользователь несёт убытки в связи с подобным обременением, собственник земельного участка и/или землепользователь вправе требовать в судебном порядке выкупа у него данного земельного участка с возмещением от лица, установившим сервитут, убытков в полном объеме на момент прекращения права собственности или землепользования, а в случаях, когда сервитут установлен по требованию государственного или муниципального органа - предоставления равноценного земельного участка или при невозможности - другого земельного участка с зачетом его стоимости или прав на него в цену и возмещением понесенных убытков.»;

б) дополнить и изложить статью 59 «Прекращение сервитута» ЗК КР в следующей редакции:

«1. Действие сервитута прекращается:

- в результате добровольного отказа сервитуария от установленного сервитута, оформленного посредством подачи заявления в орган, установивший данный сервитут;

- истечения срока, на который был установлен сервитут;

- на основании двустороннего соглашения между сторонами о прекращении сервитута, в случае, если сервитут был установлен соглашением сторон;

- в случаях, когда одна из сторон нарушает условия установленного сервитута, когда в соглашении прямо указано на право одностороннего расторжения;

- на основании решения суда или уполномоченного органа, установившего сервитут;

- в иных случаях, прямо предусмотренных настоящим Кодексом.

2. В случаях, когда земельный участок, в результате обременения сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.

3. Сервитут в судебном порядке может быть прекращен по требованию собственника или землепользователя в связи с ненадлежащим его использованием сервитуарием (правообладателем), а также ввиду отсутствия оснований, по которым он был установлен.

4. В случаях, когда сервитут установлен на определенный срок, его действие прекращается по истечении установленного срока, если иное не установлено соглашением сторон.»;

7) дополнить главу 60 ГК 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 собственником/землепользователем совместно, как единый объект»;

8) дополнить статью 63 ЗК КР следующим пунктом: «В случаях, когда в черте указанного населенного пункта не имеется свободного земельного участка для предоставления, собственнику официально предоставляется земельный участок в другом районе или другой области республики».

9) изложить пункт 5 статьи 281 ГК КР в следующей редакции: «конфискации, реквизиции и национализации», подпункт 6 статьи 281 ГК КР в следующей редакции: «отчуждение имущества по основаниям, предусмотренным статьями 233-9, 233-18 – 233-19, 250, 271 и абзацем первым пункта 1 статьи 1046 настоящего Кодекса», исключив ссылку на выкуп земельного участка, а также дополнить статью 281 ГК КР примечанием о том, что вопросы изъятия подобных объектов как земля и земельный участок отдельно регулируются нормами ЗК КР;

10) предложено расширить содержание ст. 68 ЗК КР и определить список целей, в соответствии с которыми можно произвести изъятие или выкуп земельного участка:

«1) разработка месторождений полезных ископаемых;

2) предоставление земель для нужд обороны и национальной безопасности, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, в случаях, когда не имеется другого способа для осуществления указанных государственных целей;

3) строительство и/или реконструкция автомагистральных и железных дорог, строительство (реконструкция) аэропортов, аэродромов, объектов железнодорожного транспорта, мостов, магистральных трубопроводов, линий связи и электропередач, а также строительство (реконструкция) или расширение других стратегических объектов;

4) строительство (реконструкция) государственных социально значимых объектов (государственных школ, детских садов, больниц, поликлиник);

11) определение четкого и действующего механизма изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд, с указанием конкретного срока извещения собственника или землепользователя для принятия решения им о добровольном согласии на выкуп или обмен земельного участка, для чего дополнить статью 68 ЗК КР пунктом следующего содержания: «Уполномоченный орган обязан отправить извещение собственнику и/или землепользователю с предложением произвести выкуп земельного участка. Собственник и/или землепользователь имеет право рассмотрения данного извещения в течение 30 календарных дней с момента его получения.»;

12) необходимо внести изменения в статью 69 ЗК КР и изложить её 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, осуществляются функции

в сфере архитектуры и строительства и др.), в случае, если данное бездействие доказано вступившим в силу решением суда»;

13) установить, отсутствие каких сельскохозяйственных и иных работ и в течение какого времени можно отнести к факту неиспользования земельного участка;

14) учитывая последние изменения в налоговом законодательстве КР, подпункт 5 пункта 1 статьи 66 ЗК КР изложить в обновлённой редакции: «невнесения или несвоевременного внесения налога на имущество (земельный участок) в течение сроков, установленных налоговым законодательством»;

15) подпункт 6 пункта 1 статьи 66 ЗК КР изложить в следующей редакции: «невнесения страховых взносов в течение сроков, установленных законодательством о выплате страховых взносов по государственному социальному страхованию»;

16) статьи 70 и 71 ЗК КР объединить в одну норму и изложить в следующей редакции:

«1. Изъятие особо ценных земель, указанных в пункте 14 статьи 1 и статье 74 настоящего Кодекса, для несельскохозяйственных и нелесохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

2. 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 настоящего Кодекса, законодательством об охране окружающей среды и об экологической экспертизе.»

17) дополнить ЗК КР статьей, раскрывающей порядок осуществления реквизиции:

«1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок в интересах общества 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.»

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ниязова, А. Н. Гармонизация частных и публичных интересов в реализации права собственности на землю в Кыргызской Республике [Текст]: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.01; 12.00.03 / А. Н. Ниязова. – Бишкек, 2016. – 46 с.
2. Сайт Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gosreg.gov.kg/>. – Загл. с экрана.
3. В 2023 году зарегистрировано 1812 нарушений земельного законодательства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.com.kg/svodka/v-2023-godu-zaregistrirvano-1812-narushenij-zemelno-zakonodatelstva-genprokuror/>. – Загл. с экрана.
4. Минина, Е. Л. Становление и развитие земельного законодательства в нормативных актах советской эпохи [Текст] / Е. Л. Минина // Аграрное и земельное право. – 2016. – № 7 (139). – С. 16–29.
5. Декрет о земле, принятый Вторым Всероссийским съездом Советов рабочих и солдатских депутатов в 2 часа ночи с 26 октября (8 ноября) на 27 октября (9 ноября) 1917 г. [Электронный ресурс] (по состоянию на 24.05.2024 г.). – Режим доступа: https://www.hist.msu.ru/ER/Etext/DEKRET/o_zemle.htm. – Загл. с экрана.
6. Декрет о земле и иные законы о социализации земли. 1917-1918 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://museumreforms.ru/node/13720>. – Загл. с экрана.
7. Ящук, Т. Ф. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» как правовая основа муниципализации [Текст] / Т. Ф. Ящук // Историко-правовые проблемы: новый ракурс. – 2013. – Вып. 6. – С. 1–19.
8. Земельный кодекс РСФСР 1922 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://museumreforms.ru/node/13713>. – Загл. с экрана.
9. Декрет президиума ВЦИК об изменениях Земельного кодекса РСФСР для автономных социалистических советских республик и автономных областей. 29.3.1923 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://museumreforms.ru/node/13713>. – Загл. с экрана.

10. Основы земельного законодательства СССР и союзных республик от 1968 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://museumreforms.ru/node/13906>. – Загл. с экрана.
11. Земельный кодекс РСФСР от 1970 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://governmentussr.su/zakonodatelstvo-sssr/kodeksy/zemelnyy-kodeks-rsfsr-1922g/zemelnyy-kodeks-rsfsr-1970g/>. – Загл. с экрана.
12. Земельный кодекс Киргизской ССР [Электронный ресурс]: от 2 июля 1971 г. – Режим доступа: <http://cslnaskr.krena.kg/collections/uploads/%D0%9A%D1%8B%D1%80%D0%B3%D1%8B%D0%B7%20%D0%A1%D0%A1%D0%A0%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%20%D0%B6%D0%B5%D1%80%20%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B8.%20%D0%A4.,1971.pdf>. – Загл. с экрана.
13. Основы земельного законодательства СССР и союзных республик о земле от 28 февраля 1990 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=24796>. – Загл. с экрана.
14. Закон Республики Кыргызстан О земельной реформе [Текст]: закон Респ. Кыргызстан от 19 апр. 1991 г. // Слово Кыргызстана. – 1991. – 31 мая.
15. Земельный кодекс Республики Кыргызстан [Текст]: введ. в действие Законом Респ. Кыргызстан от 19 апр. 1991 г., № 428-ХII // Слово Кыргызстана. – 1991. – 11 июня.
16. Концепция введения частной собственности на землю в Кыргызской Республике [Текст]: утв. указом Президента Кырг. Респ. от 13 окт. 1998 г., УП № 310 // Слово Кыргызстана. – 1998. – 14 окт.
17. Земельный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 2 июня 1999 г., № 45 (по состоянию на 24 мая 2024 г.) – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-5/edition/1285814/ru>. – Загл. с экрана.
18. Минсельхоз Кыргызстана разработал новый Земельный кодекс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://24.kg/obschestvo/254615_minselhoz_kyrgyzstana_razrabotal_novyiy_zemelnyiy_kodeks/. – Загл. с экрана.
19. Конституция Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: введ. в действие Законом Кырг. Респ. от 5 мая 2021 г. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/112213/edition/1202952/ru>. – Загл. с экрана.

20. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть первая) [Электронный ресурс]: от 8 мая 1996 г., № 15 (по состоянию на 24 мая 2024 г.). – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/4/edition/7214/ru>. – Загл. с экрана.
21. Арабаев, Ч. И. Современное состояние гражданского законодательства Кыргызской Республики [Текст] / Ч. И. Арабаев // *Austrian Journal of Humanities and Social Sciences*. – 2016. – С. 113–120.
22. Айтбаева, И. М. Рассмотрение местными судами земельных споров [Текст] / И. М. Айтбаева. – Бишкек: [б.и.], 2019. – 74 с.
23. Гринь, Е. А. Понятие принудительного прекращения прав на земельные участки и классификация его оснований [Текст] / Е. А. Гринь // *Уникальные исследования 21 века*. – 2015. – С. 21–43.
24. Ромадин, М. С. Основания и порядок прекращения прав на землю в Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / М. С. Ромадин. – М., 2004. – 200 с.
25. Туратбекова, Ч. А. Система вещных прав на землю в Кыргызской Республике: соотношение частных и публичных интересов [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ч. А. Туратбекова. – Бишкек, 2006. – 152 с.
26. Определение Верховного суда по делу № 305-ЭС14-442 [Электронный ресурс]: от 14.11.2014 г. – Режим доступа: https://www.vsrf.ru/stor_pdf_es.php?id=963348. – Загл. с экрана.
27. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 окт. 2001 г., № 136-ФЗ. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
28. Земельный кодекс Республики Казахстан [Электронный ресурс]: от 20 июня 2003 г., № 442. – Режим доступа: https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 29.04.2024).
29. Гражданский кодекс Азербайджанской Республики [Электронный ресурс]: от 28 дек., 1999 г. – Режим доступа: https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2577. – Загл. с экрана.
30. Земельный кодекс Азербайджанской Республики [Электронный ресурс]: от 25 июня 1999 г. – Режим доступа: https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2588. – Загл. с экрана.
31. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: от 30.11.1994 г., N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023). – Режим доступа:

- https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/8164301022c75a87e7eb4ca24cbeee288288d53c/. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 29.04.2023).
32. Федорященко, А. С. Прекращение права ограниченного пользования чужим земельным участком: правоприменительный аспект [Текст] / А. С. Федорященко // Юрид. техника. – 2018. – № 12. – С. 631–633.
33. Захарцев, С. И. Возвращаясь к дискуссии о диалектике как методологической основе познания права [Текст] / С. И. Захарцев // Мониторинг правоприменения. – 2015. – С. 32–39.
34. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 2) [Электронный ресурс]: от 5 янв. 1998 г., № 1. – Режим доступа: URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/5>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
35. Колесниченко, С. Г. Отдельные аспекты приобретения и прекращения прав на земельный участок в рамках наследственного права [Текст] / С.Г. Колесниченко, А. Б. Назаралиева // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. – 2020. – № 12. – С. 152–156.
36. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики по вопросам правового положения соотечественников с иностранным гражданством [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 24 июля 2020 г., № 89. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/112079/edition/1968/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
37. Об управлении землями сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 11 янв. 2001 г., № 4. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/386/edition/1024493/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
38. О правовом положении иностранных граждан в Кыргызской Республике [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 14 дек. 1993 г., № 1296-ХП. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/772/edition/1264919/ru>. – Загл. с экрана.
39. О нотариате [Текст]: закон Кырг. Респ. от 9 марта 2023 г., № 54 // Норматив. акты Кырг. Респ. – 2023. – № 13. – С. 2–22.
40. О вопросах нотариальной деятельности [Электронный ресурс]: постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики от 29 дек. 2023 г., № 733. – Режим доступа: <https://www.gov.kg/ru/npa/s/4518>. – Загл. с экрана.

41. Москалева, О. В. Наследование земельных участков: спорные моменты [Текст] / О. В. Москалева // Жилищное право. – 2014. – № 17. – С. 63–73.
42. О судебной практике по гражданским делам, связанным с рассмотрением споров, вытекающих из наследственных правоотношений [Текст]: постановление Пленума Верховного суда Кырг. Респ. от 4 нояб. 2022 г., № 23 // Норматив. акты Кырг. Респ. – 2022. – № 51. – С. 49–56.
43. Анисимов, А. П. Правовые проблемы наследования земельных участков [Текст] / А. П. Анисимов // Имущественные отношения в РФ. – 2007. – № 3 (66). – С. 91–94.
44. Аленова, А. Х. Наследование земельных участков: особенности перехода прав на землю [Текст] / А. Х. Аленова // Вестн. ин-та законодательства и правовой информации Респ. Казахстан. – 2009. – № 4 (16). – С. 72–75.
45. Семенова, Е. Г. Способы возникновения вещных прав на основании завещания [Текст] / Е. Г. Семенова // Уч. Зап. Крым. Федерал. ун-та им. В. И. Вернадского. Юрид. науки. – 2019. – №5 (71). – С. 322–328.
46. Суханов, Е. А. О преобразовании юридического лица. Комментарий к Определению Верховного Суда [Текст] / Е. А. Суханов // Вестн. экон. правосудия в РФ. – 2016. – № 10. – С. 4–7.
47. Ниязова, А. Н. Право собственности и отдельные ограничения права собственности в Кыргызской Республике [Текст] / А. Н. Ниязова // Вестн. Кырг.-Рос. Славян. ун-т. – 2013. – Т. 13, № 12. – С. 21–23.
48. Колмогорова, Е. В. Отдельные случаи добровольного прекращения права собственности и утраты права собственности [Текст] / Е. В. Колмогорова // Молодой ученый. – 2015. – № 21. – С. 607–611.
49. Мурзабекова, Ж. Т. Правовое регулирование сделок с земельными участками в Кыргызской Республике [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Ж. Т. Мурзабекова. – Бишкек, 2012. – 28 с.
50. Российское гражданское право [Текст]: учеб.: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. – 958 с.
51. Огнева, Н. И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук / Н. И. Огнева. – М., 2006. – 186 с.
52. Об утверждении Положения о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: постановление

- Правительства Кырг. Респ. от 13 авг. 2001 г., № 427. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/38123/edition/310347/ru>. – Загл. с экрана.
53. Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности [Электронный ресурс]: постановление Правительства Кырг. Респ. от 9 окт. 2019 г., № 535. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/157146/edition/1131990/ru>. – Загл. с экрана. (Дата обращения: 24.05.2024).
54. Ниязова, А. Н. Актуальные вопросы предоставления и прекращения прав аренды на земельные участки, находящиеся в государственной собственности [Текст] / А. Н. Ниязова, А. Б. Назаралиева // Вестн. Кырг.-Рос. Славян. ун-т. – 2022. – Т. 22, № 7. – С. 104–109.
55. Колесниченко, С. Г. О некоторых аспектах добровольного прекращения прав на землю в Кыргызской Республике [Текст] / С. Г. Колесниченко, А. Б. Назаралиева // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. – 2018. – №1. – С. 115–117.
56. Киндеева, Е. А. Соблюдение принципа единства судьбы земли и недвижимости при совершении сделок [Текст] / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова // Имущественные отношения в РФ. – 2004. – № 2 (29). – С. 49–69.
57. Мейер, Д. И. Русское гражданское право [Текст] / Д. И. Мейер. – М.: Статут; Консультант Плюс, 2003. – 501 с.
58. Портал «Цифровое правосудие», Верховный суд... [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://act.sot.kg/> – Загл. с экрана.
59. Трудовой кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 4 авг. 2004 г., № 106. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-22/edition/1220610/ru>. - Загл. с экрана. (Дата обращения: 24.05.2024).
60. Информационный листок по рискам и уязвимости к изменению климата в КР [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mchs.gov.kg/ru/informatsionnyj-listok-po-riskam-i-uyazvimosti-k-izmeneniyu-klimata-v-kr-2/>. – Загл. с экрана.
61. Более 40 опасных оползневых зон в Кыргызстане [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://24.kg/obschestvo/242905_bolee_40opasnyih_opolznevyih_zon_vkyirgyizstane_naschitali_spetsialisty_i_mchs/. – Загл. с экрана.
62. Жылкичиева, К. С. Государственное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления [Текст] / К. С. Жылкичиева // Науч. альманах. – 2016. – № 1-4 (15). – С. 28–30.

63. Колесниченко, С. Г. Право частной собственности на земельный участок в Кыргызской Республике [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С. Г. Колесниченко. – Бишкек, 2010. – 21 с.
64. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 16 июня 1999 г., № 53. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/218/edition/6734/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
65. О недрах [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 9 авг. 2012 г., № 160. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/111782/edition/12594/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
66. О концессиях и концессионных предприятиях в Кыргызской Республике [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 6 марта 1992 г., № 850-ХП. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/800/edition/460514/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
67. Назаралиева, А. Б. Отдельные основания прекращения права на землю в сфере природопользования [Текст] / А. Б. Назаралиева // Изв. ВУЗов Кыргызстана. – 2018. – № 3. – С. 74–77.
68. Закон Кыргызской Республики «О соглашениях о разделе продукции при недропользовании [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 10 апр. 2002 г., № 49. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-954/edition/1173260/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.50.2024).
69. Эратов, И. Т. Основания возникновения и прекращения права пользования недрами в Кыргызской Республике [Текст] / И. Т. Эратов // Вестн. Кырг.-Рос. Славян. ун-т. – 2018. – Т. 18, № 3. – С. 106–109.
70. О вопросах предоставления земельных участков под недропользование [Электронный ресурс]: постановление Правительства Кырг. Респ. от 15 дек. 2017 г., № 810. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/11520/edition/853188/ru>. – Загл. с экрана.
71. О государственно-частном партнёрстве [Текст]: закон Кырг. Респ. от 11 авг. 2021 г., № 98 // Норматив. акты Кырг. Респ. – 2021. – № 36. – С. 3–8.
72. Кабмин хочет реализовать 40 проектов ГЧП в 2024 году. Во что предлагают вложиться [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://kaktus.media/doc/501785_kabmin_hochet_realizovat_40_proektov_gchp_v_2024_gody._vo_chno_predlagaut_vlojitsia.html. – Загл. с экрана.
73. Самарходжаев, Б. Б. Понятие инвестиционных правоотношений и инвестиционной деятельности [Текст] / Б. Б. Самарходжаев, М. А. Ахадова //

- Вестн. ин-та законодательства и правовой информации Респ. Казахстан. – 2013. – № 1/2 (29-30). – С. 176–181.
74. Аверкиева, Е. С. Государственно-частное партнерство как институт стимулирования предпринимательской деятельности [Текст] / Е. С. Аверкиева // Journal of Economic Regulation=Вопросы регулирования экономики. – 2017. – С. 117–130.
75. Богданов, Е. В. Проблемы принудительного изъятия государством объектов частной собственности посредством реквизиции, конфискации и национализации по гражданскому законодательству России [Текст] / Е. В. Богданов // Lex russica=Русский закон. – 2020. – № 1(2). – С. 25–32.
76. Дихтяр, А. И. Практическое пособие "Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: вопросы теории и практики [Текст] / А. И. Дихтяр, Е. С. Клейменова. – М.: Система ГАРАНТ, 2008. – 144 с.
77. Кабытов, Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения частной собственности [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н. П. Кабытов. – Самара, 2004. – 28 с.
78. Изъятие земельных участков. Минсельхоз... [Электронный ресурс]. – Режим доступа:
https://24.kg/obschestvo/234450_izyyatie_zemelnyih_uchastkov_minselhoz_nebudet_dalshe_prodvigat_zakonoproekt/. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 30.05.2022).
79. Саъдуллаев, Д. С. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд: компаративный анализ [Текст] / Д. С. Саъдуллаев // Актуальные вопросы юридических наук: материалы II Междунар. науч. конф. (г. Челябинск, февр. 2015 г.). – Челябинск, 2015. – С. 104–108.
80. Дамбиева, Т. В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд [Текст] / Т. В. Дамбиева // Адвокат. – 2006. – № 10. – С. 63–68.
81. Сыродоев, Н. А. Возникновение прав на землю [Текст] / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 2004. – № 10. – С. 65–72.
82. Колесниченко, С. Г. Некоторые вопросы изъятия земельных участков в Кыргызской Республике [Текст] / С. Г. Колесниченко, А. Б. Назаралиева // Вестн. Кырг.-Рос. Славян. ун-т. – 2018. – Т. 18, № 3. – С. 82–85.
83. Аналитическая справка «Иностранное регулирование изъятия земельных участков для публичных нужд» [Текст]. – М.: АНО Центр Междунар. и сравнит.-правовых исслед., 2018. – 41 с.

84. Право собственности в Кыргызской Республике [Текст]: вопросы развития / под ред. А. Н. Ниязовой. – Бишкек: Изд-во КРСУ, 2004. – 106 с.
85. Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике [Текст]: постановление Правительства Кырг. Респ. от 3 апр. 2006 г., № 217 // Норматив. акты Кырг. Респ. – 2006. – № 16. – С. 25–47.
86. Правовые основы оценочной деятельности [Текст]: учеб. пособие / под ред. Б. С. Ордобаев, А. Ж. Кебеков, А. М. Тологонова. – Бишкек: Изд-во КРСУ, 2012. – 86 с.
87. Волович, Н. В. Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд [Текст] / Н. В. Волович // Оценочная деятельность. – 2008. – № 1. – С. 51–66.
88. Жилищный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 9 июля 2013 г., № 117. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/203926/edition/6576/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
89. Иващук, И. С. Проблемы совершенствования правового регулирования использования сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / И. С. Иващук // Экол. право. – М., 2011. – № 4. – С. 12–21.
90. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков [Электронный ресурс]: постановление Пленума Верховного суда Кырг. Респ. от 31 мая 2018 г., № 13. – Режим доступа: <http://sot.kg/post/o-nekotoryh-voprosah-voznikayushhih-pri-rassmotrenii-del-ob-osparivanii-reshenij-dejstvij-bezdejstviya-gosudarstvennyh-organov-i-organov-mestnogo-samoupravleniya-svyazannyh-s-predostavleniem-i-izyatie>
91. Постановление Верховного суда Кырг. Респ. по делу № 05-158/23 ЭД от 07.06.2023 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://portal.sot.kg/ru/media_grsa/acts/Mv4gV99ght4hxBrHhHm6C79Z.pdf. – Загл. с экрана.
92. Постановление Верховного суда Кырг. Респ. по делу № 5-320 (2066)/23ГД от 14.11.2023 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://portal.sot.kg/ru/media_grsa/acts/3ciALray6b49ihFpLxpbGNDQ.pdf. – Загл. с экрана.

93. Нерациональное использование земель: как осуществляется изъятие участков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.sputnik.kz/20191122/neratsionalnoe-ispolzovanie-zemlya-izyatie-12104517.html> . – Загл. с экрана.
94. Суды стали изымать у владельцев землю, не используемую по назначению [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rg.ru/2021/12/06/sudy-stali-izumat-u-vladelcev-zemliu-ne-ispolzuemuiu-po-naznacheniiu.html>. – Загл. с экрана.
95. Налоговый кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 17 окт. 2008 г., № 230. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/202445/edition/1121015/ru>. – Загл. с экрана.
96. Налоговый кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 18 янв. 2022 г., №3. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/112340/edition/2264/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
97. Кодекс Кыргызской Республики о правонарушениях [Электронный ресурс]: от 28 окт. 2021 г., № 128. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/112306/edition/7664/ru>. – Загл. с экрана.
98. Уголовный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 28 окт. 2021 г., № 127 (Введ. в действие Законом Кырг. Респ. от 28 окт. 2021 г., № 126). – Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/112309>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 29.04.2023).
99. О государственном социальном страховании [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 17 июня 1996 г., № 20. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/627/edition/1247285/ru> . – Загл. с экрана.
100. Справочник документов, необходимых для подачи искового заявления в суд по гражданским, экономическим и административным делам [Текст] / под общ. ред. Д. И. Максимбековой. – Бишкек: [б.и.], 2021. – 777 с.
101. Жилищная программа Кыргызской Республики «Мой дом» на 2021–2026 годы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gov.kg/ru/programs/15>. – Загл. с экрана.
102. О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 20 янв. 2017 г., № 6. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/111522/edition/9275/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).

103. О внесении изменений в Закон Кыргызской Республики "О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 25 июля 2019 г., № 100. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/111947/edition/970550/ru>. – Загл. с экрана.
104. О внесении изменений в некоторые законодательные акты в сфере регулирования алиментных обязательств [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 17 авг. 2020 г., № 135. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/112069/edition/1014467/ru>. – Загл. с экрана.
105. О введении в действие Уголовного кодекса Кыргызской Республики, Уголовно-процессуального кодекса Кыргызской Республики, Кодекса Кыргызской Республики о правонарушениях и внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 28 окт. 2021 г., № 126. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/112305/edition/1127825/ru>. – Загл. с экрана.
106. О внесении изменений в Закон Кыргызской Республики "О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве"» [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 12 янв. 2024 г., № 11. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-5253/edition/1771/ru>. – Загл. с экрана.
107. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики (в Гражданский кодекс Кыргызской Республики, Закон Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве») [Текст]: закон Кырг. Респ. от 16 февр. 2024 г., № 51 // Нормативные акты Кырг. Респ. – 2024. – № 11. – С. 15–17.
108. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики по вопросам приведения в соответствие с банковским законодательством [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 22 апр. 2024 г., № 78. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-5326/edition/6590/ru>. – Загл. с экрана.
109. Колесниченко, С. Г. Об обращении взыскания на земельный участок по требованиям кредиторов [Текст] / С. Г. Колесниченко, А. Б. Назаралиева // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. – 2018. – № 6. – С. 91–94.
110. Киргизова, Т. Н. Проблемы обращения взыскания на земельные участки по долгам их собственников [Текст] / Т. Н. Киргизова, И. Л. Шкляр // Банковское право. – 2011. – № 3. – С. 2–6.

111. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс] от 25 янв. 2017 г., № 14. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/111521/edition/3087/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
112. Постановление Верховного суда Кырг. Респ. по делу № АД-215/22 МИ от 26.06.2023 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://portal.sot.kg/ru/media_grsa/acts/4A644LSC5SibjmvtpNKbjwKG.pdf. – Загл. с экрана.
113. Соломатина, Н. Обращение взыскания на земельные участки [Текст] / Н. Соломатина // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 45. – С. 15–18.
114. В Тонском районе государству возвращен незаконно приватизированный земельный участок площадью 21 га» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kabar.kg/news/v-tonskom-raione-gosudarstvu-vozvrashchen-nezakonno-privatizirovannyi-zemel-nyu-uchastok-ploshchad-iu-21-ga/>. – Загл. с экрана.
115. На баланс Бишкека возвращен земельный участок стоимостью 13,9 млн сомов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.vb.kg/doc/432685_na_balans_bishkeka_vozvrashen_zemelnyy_uchastok_stoimostu_139 mln_somov.html#:~:text=%D0%9F%D0%BE%20%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BC%20%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%20%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F,%D1%81%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D1%82%20%D0%B2%20%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83%D1%8E%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C. – Загл. с экрана.
116. Назаралиева, А. Б. Некоторые особенности принудительного прекращения права собственности на земельные участки [Текст] / А. Б. Назаралиева // Академик. – 2024. – № 2(250). – С. 93–96.
117. Административно-процессуальный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 25 янв. 2017 г., № 13. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-28/edition/1265033/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).

118. Лесной кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 8 июля 1999 г., № 66. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/10/edition/2815/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
119. Водный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: от 12 янв. 2005 г., № 8. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/1605/edition/1201418/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
120. О пастбищах [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 26 янв. 2009 г., № 30. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/202594/edition/1188200/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
121. Об особо охраняемых природных территориях [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 3 мая 2011 г., № 18. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/203262/edition/1205628/ru>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 24.05.2024).
122. Экологи и общественность отстаивают заповедные земли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/ecology/regulation/articles/2022/04/21/919121-ekologi-i-obschestvennost-otstoyali-zapovednie-zemli>. – Загл. с экрана.
123. Земельный фонд Кыргызстана: 91% земель Свердловского района Бишкека принадлежат частным собственникам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.tazabek.kg/news:1403243?f=cr. – Загл. с экрана.
124. Афанасьева, Е. Н. Реквизиция: гражданско-правовой аспект [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. Н. Афанасьева. – Томск, 2009. – 26 с.
125. Коновалов, А. И. Мифы о национализации [Текст] / А. И. Коновалов // Вестн. С.-петерб. ун-та. – 2011. – Вып. 2. – С. 40–45.
126. Карпов, М. Ю. Национализация: тенденции развития доктрины и законодательства [Текст] / М. Ю. Карпов // Lex Russia. – 2016. – № 5 (114). – С. 133–146.
127. Алтенгова, О. Л. К вопросу о понятии и целях национализации [Текст] / О. Л. Алтенгова // Вестн. Волгоград. академии МВД России. – 2011. – С. 59–63.
128. Балашова, Т. Н. Особенности правового регулирования конфискации земельного участка у его собственника [Текст] / Т. Н. Балашова // Закон и право. – 2019. – № 12. – С. 64–67.
129. Серова, О. А. Межотраслевое взаимодействие институтов конфискации и реквизиции имущества: уголовноправовой и цивилистический аспекты [Текст] / О. А. Серова // Юридическая наука и правоохранительная практика. – 2014. – № 3 (29). – С. 22–27.

130. Балашова, Т. Н. Реквизиция как основание прекращения права собственности на земельные участки в действующем российском законодательстве [Текст] / Т. Н. Балашова // Изв. высш. учеб. зав. Поволж. регион. Обществ. науки. – 2018. – С. 34–38.
131. Федотова, О. В. Реквизиция: актуальные проблемы правового регулирования [Текст] / О. В. Федотова // Актуальные проблемы частного права. – 2020. – № 2. – С. 15–21.
132. Шершеневич, Г. Ф. Избранное [Текст] / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2017. – Т. 5: Учебник русского гражданского права. – 832 с.
133. Корнилова, Н. В. Конфискация как основание прекращения права собственности [Текст] / Н. В. Корникова // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 10 (154). – С. 86–90.
134. Декрет Временного Правительства от 27 мая 2010 года № 54 «О национализации земельного участка и объектов пансионата «Солнышко» [Электронный ресурс]: декрет Временного Правительства от 27 мая 2010 г., № 54. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/15-33/edition/684026/ru> – Загл. с экрана.
135. По национализированному пансионату «Солнышко» проходит 3 судебных процесса [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.vb.kg/doc/192757_po_nacionalizirovannomu_pansionaty_solnyshko_prohodit_3_sydebnyh_processa.html. – Загл. с экрана.
136. О регулировании земельно-правовых отношений [Текст]: закон Кырг. Респ. от 1 апр. 2022 г., № 21 // Норматив. акты Кырг. Респ. – 2022. – № 17. – С. 3–5.
137. Об утверждении Положения о порядке проведения земельной амнистии [Электронный ресурс]: постановление Кабинета Министров Кырг. Респ. от 31 мая 2022 г., № 291. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/159221/edition/1169305/ru>. – Загл. с экрана.
138. Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство [Электронный ресурс]: постановление Правительства Кырг. Респ. от 6 мая 2005 г., № 177. – Режим доступа: <https://cbd.minjust.gov.kg/56296/edition/1165275/ru>. – Загл. с экрана.
139. Щенникова, Л. В. Система оснований прекращения (лишения) права собственности как необходимое условие эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности [Текст] / Л. В. Щенникова // Вестн. Перм. ун-та. Юрид. науки. – 2019. – Вып. 44. – С. 329–351.

140. Гражданское право [Текст]: учеб. для вузов (акад. курс) / отв. ред. М. К. Сулейменов. – Алматы: [б.и.], 2013. – Т. 2: Вещное право. Обязательственное право. – 488 с.