

**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

Автореферат диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

**Бишкек - 2024**

Диссертационная работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса юридического факультета ГОУ ВПО Кыргызско-Российский Славянский университет имени первого Президента Российской Федерации Б.Н. Ельцина.

**Научный  
руководитель:**

**Ниязова Анара Натувевна,**  
доктор юридических наук, профессор Высшей  
школы права «Әділет» Каспийского университета

**Официальные  
оппоненты:**

**Самарходжаев Батыр Билялович,**  
доктор юридических наук, профессор, заведующий  
кафедрой административного права Высшей школы  
судей при Высшем судейском совете Республики  
Узбекистан

**Ильясова Гульжазира Актуреевна,**  
кандидат юридических наук, профессор кафедры  
гражданского и трудового права Карагандинского  
университета имени академика Е.А. Букетова

**Ведущая организация: Кафедра гражданского права Межгосударственного  
образовательного учреждения высшего  
образования "Российско-Таджикский (Славянский)  
университет», 34025, Республика Таджикистан, город  
Душанбе, ул. М.Турсун-заде, 30.**

Защита состоится 20 декабря 2024 г. в 13:30 часов на заседании диссертационного совета Д 12.24.695 при Институте Государства и Права Национальной академии наук Кыргызской Республики; Кыргызском Национальном Университете им. Ж.Баласагына; Ошском Государственном Университете, по адресу: г. Бишкек, просп. Чуй 180 (4 этаж конференц-зал №408).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеках Национальной академии наук Кыргызской Республики (720071, КР, г. Бишкек, пр. Чуй 265-а), Кыргызского Национального Университета им. Ж. Баласагына, (720033, г. Бишкек, ул. Фрунзе - 547.) и Ошского Государственного Университета (723500, г. Ош, ул. Ленина, 331), а также на сайте диссертационного совета:

[https://stepen.vak.kg/d\\_12\\_14\\_695/nazaralieva\\_aizada\\_beishenbekovna/](https://stepen.vak.kg/d_12_14_695/nazaralieva_aizada_beishenbekovna/)

Идентификатор персональной конференции: <https://vc.vak.kg/b/121-uem-vz3-ajz>

Автореферат разослан «\_\_» ноября 2024 года.

**Ученый секретарь диссертационного совета,**

**ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**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. *[Ниязова А.Н. Гармонизация частных и публичных интересов в реализации права собственности на землю в Кыргызской Республике [Текст]: автореф.дис. ... докт.юрид.наук: 12.00.01., 12.00.03/ А.Н. Ниязова. – Бишкек, 2016. – 46 с.]*

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 *[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]*. 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.

Гражданское право 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 неразрешённые вопросы, касающиеся соблюдения разумного баланса между частными и публичными интересами и процедурных моментов. К примеру, при изъятии земельного участка вследствие его неиспользования собственником/землепользователем законодательством 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 гражданско-правовой 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, 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, вынесено 633 акта прокурорского реагирования, инициировано 265 исков, возбуждено 57 уголовных дел [Информационный ресурс News.com.kg [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://news.com.kg/svodka/v-2023-godu-zaregistrirovano-1812-narushenij-zemelnogo-zakonodatelstva-genprokuror/> Загл. с экрана]. 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.** Тема диссертационного исследования тесно связана с такими программными документами, как Национальная стратегия развития Кыргызской Республики на 2018 – 2040 годы (утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 31 октября 2018 года УП № 221), Национальная программа развития Кыргызской Республики до 2026 года (утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 12 октября 2021 года № 435) и рядом других документов.

**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.

**Научная новизна исследования.** Настоящая диссертационная работа представляет собой уникальное исследование, которое 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 гражданского права, земельного 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 233<sup>8</sup>

Гражданского кодекса Кыргызской Республики пункта 4 в следующей редакции: «В случае осуществления незаконной постройки на чужом земельном участке, в том числе, без предварительного согласия собственника земельного участка или землепользователя, собственник постройки не приобретает права пользования земельным участком, в том числе его частью, на котором расположено это недвижимое имущество».

Предлагается также дополнить главу 60 Гражданского кодекса КР, а именно статью 1120 «Состав наследства», пунктом 4 следующего содержания: «Земельный участок и объекты недвижимости, прочно связанные с данным земельным участком и принадлежащие одному лицу, переходят в порядке универсального правопреемства, в том числе по завещанию, 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.

**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.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

Во введении обосновывается актуальность и научная новизна темы исследования, определяются цели и задачи исследования, его практическая значимость, формулируются положения, выносимые на защиту, приводятся сведения об апробации результатов, структуре и объеме диссертации.

**Первая глава «Понятие и основание прекращения прав на земельные участки»** посвящена рассмотрению исторического аспекта вопросов прекращения прав на земельные участки, также рассмотрены все этапы развития законодательства на пути к нынешнему статусу гражданского права. В первом разделе первой главы рассмотрены общие положения о прекращении права на земельные участки. Рассмотрена поэтапная история развития данного вопроса в советский период, а затем после обретения Кыргызстаном независимости. Отмечается, что 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, в котором вопросам прекращения прав на землю были посвящены две главы: «Прекращение права владения и права пользования землей» и «Изъятия земель». Перечень оснований прекращения права на землю содержался в статье 24 Земельного кодекса от 1991 г., в числе которых были такие как: использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки; нерациональное использование пастбищ, приводящее к их деградации и другие. В главе 4 Земельного кодекса 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.

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. 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 реформы и трансформация 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. Земельный кодекс является ключевым законодательным актом после Конституции Кыргызской Республики, регулирующим земельные правоотношения в стране. Вместе с тем, немаловажно отметить, что отдельным комплексом стоят вопросы о соотношении норм Гражданского и Земельного кодексов 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.

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.

В следующем разделе первой главы подробно рассматриваются имеющиеся в цивилистике классификации оснований прекращения прав на земельные участки, в том числе, приводятся кейсы из зарубежной практики. Предложено классифицировать основания, разделив их на две группы: основания прекращения права собственности и основания прекращения права землепользования.

В заключительной части указанного раздела рассмотрены также спорные аспекты в вопросах общих положений и прекращения действия сервитута.

**Вторая глава «Методы исследования и специфика прекращения прав на земельные участки»** посвящена методологии диссертационного исследования, а также особенностям универсального правопреемства как основания прекращения прав на землю.

В первом разделе рассмотрены вопросы методологического характера.

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.

Проблемы в практической плоскости требуют решений методологического характера. В связи с этим представляется необходимым разработать методологию анализа правоприменительной практики в сфере прекращения прав на земельные участки. Она должна включать ряд положений, которые позволят осуществлять мониторинг соответствия действий государственных институтов, ответственных за управление земельными ресурсами, нормам действующего законодательства, а также проводить анализ данных для выработки предложений по совершенствованию правовых норм, направленных на регулирование отношений, связанных с осуществлением права собственности на землю. Предлагается выделить такие разделы методологии анализа правоприменительной практики, как сбор данных, систематизацию полученной информации, ее статистический анализ и интерпретацию, а также формулирование рекомендации практического характера.

Во втором разделе второй главы рассмотрены вопросы универсального правопреемства как способа прекращения права на земельный участок. Отмечено, что при универсальном правопреемстве, которое возникает в случае смерти физического лица или реорганизации юридического лица, неизбежно возникают вопросы о прекращении права, в том числе, на земельные участки, или об их переходе. Следующей проблемой, которая имеет место быть в

правоприменительной практике, это случаи несвоевременного оформления имеющегося земельного участка его фактическим собственником. Отсутствие соответствующей государственной регистрации в свою очередь влечёт за собой невозможность вступить в права, что приводит к различным судебным разбирательствам. Для решения подобной проблемы можно предложить следующие шаги:

1) поиск документов, относящихся к приобретению права у наследодателя на указанный земельный участок, в том числе квитанции об оплате стоимости или иные документы о передаче денежных средств за приобретаемое имущество, акты приема-передачи и др.;

2) подача искового заявления об установлении права собственности и включении имущества в наследственную массу.

Приведены примеры судебных дел, которые позволят более подробно проанализировать институт наследования прав с практической точки зрения.

**Третья глава «Особенности добровольного и принудительного прекращения прав на земельные участки в Кыргызской Республике»** состоит из трех разделов.

В первом разделе рассмотрены особенности добровольного прекращения прав на земельные участки. Можно выделить добровольное отчуждение двух видов: прекращение прав собственности на земельный участок в пользу других лиц; прекращение прав собственности на земельный участок путем отказа собственником от принадлежащих ему прав, при этом не в пользу других лиц. Рассмотрены различные аспекты при осуществлении самых разнообразных сделок: купля-продажа, мена, дарение, аренда. Особое внимание уделяется прекращению действия договора аренды земель, находящихся в государственной собственности.

Подробному исследованию подверглись вопросы прекращения права при отказе от права на земельный участок, а также его процедурных аспектов и последствий для владельца права. Рассмотрен вопрос об актуальности и необходимости наделения собственника земельного участка правом на добровольный отказ. На практике ситуация, когда правообладатель отказывается от принадлежащего ему права, вполне может иметь место: собственник земли собирается осуществить переезд 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 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. Каким образом должен происходить отказ от права на земельный участок? Может ли это произойти в том случае, когда землепользователь фактическими действиями как бы подтверждает своё намерение в отношении земельного участка? Право на земельный участок устанавливается в соответствии с определёнными документами:

государственным актом о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного пользования земельным участком, свидетельством о праве частной собственности, удостоверением или договором аренды, то есть имеется определённый перечень документов в соответствии с законодательством. Исходя из чего, фактические действия не могут аннулировать права, устанавливаемые с вышеприведенными документами. Таким образом, представляется, что для оформления отказа от права на земельный участок необходимо подготовить заявление в соответствующие уполномоченные органы вместе с приложением пакета правоудостоверяющих документов, а также 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.

Второй раздел третьей главы посвящен принудительному прекращению прав на землю, обусловленному объективными обстоятельствами, а третий раздел посвящён основаниям принудительного прекращения прав на земельные участки, обусловленному ненадлежащим поведением субъекта. В разделе 3.2. условно выделены основания прекращения права на землю, вызванные 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;
- ликвидация государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения или фонда, религиозной организации;
- выход из гражданства КР собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев ипотечного жилищного строительства;
- 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;
- изъятие земельного участка в определенных законодательством случаях.

Каждое из вышеприведённых оснований рассмотрено отдельно, проанализированы проблемы теоретического характера и сложность их применения на практике.

Раздел 3.3. диссертационного исследования посвящен основным положениям и проблемам, связанным с принудительным прекращением права на земельные участки вследствие ненадлежащего поведения субъекта. К примеру, при изъятии земельного участка вследствие его использования в нарушение целевого назначения достаточно сложно выявить нарушителей, использующих земельный участок не по целевому назначению. В любом случае, формированию доказательственной базы поможет фото- и видеофиксация, активирование, привлечение экспертов и т.д., оценка нецелевого использования земельного

участка будет зависеть от конкретных обстоятельств. Рассмотрены нормы законодательства зарубежных стран, к примеру, предложено установить и прописать, отсутствие каких именно работ и в течение какого времени относится к случаям неиспользования земельного участка.

Рассмотрены подробно основания прекращения права, касающиеся невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством; невнесения страховых взносов; случаи прекращения права при аннулировании государственным органом по недропользованию прав пользования недрами; а также случаи невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности.

Особое внимание в рамках данного раздела уделено вопросу обращения взыскания на земельный участок по требованиям кредиторов. На практике возникает множество спорных моментов, касающихся реализации имущества, в том числе земельных участков, что свидетельствует о том, что механизм реализации земельного участка не до конца определен. К примеру, после получения положительного решения суда, возбуждается исполнительное производство, в рамках которого судебный исполнитель устанавливает, что денежных средств для покрытия задолженности должника у него нет, в связи с чем, определяет, что необходимо обратиться взыскание на имущество. Требуется ли получение отдельного судебного акта на обращение взыскания на земельный участок? Правоприменительная практика показывает, что судебный исполнитель, возвращая исполнительный документ взыскателю, сообщает ему о необходимости обращения в суд для реализации имущества. При этом снова продлевается процедура взыскания долга и исполнения исполнительного документа, в связи с чем права взыскателя могут быть недостаточно защищены.

Здесь же рассмотрены аспекты принудительного прекращения права на земельные участки в рамках конфискации, реквизиции, национализации, приватизации.

Вместе с тем, в указанном разделе проведена оценка частоты и распространенности различных типов споров и проблем в правоприменительной практике, изучены основных аргументов сторон в спорах, а также идентификация ключевых проблем и тенденций в правоприменении.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате проведенной 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 статьи 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. Учитывая отсутствие механизма отказа от права на земельный участок, предлагается 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.»;

6) 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 Гражданского кодекса КР, а именно статью 1120 «Состав наследства», пунктом 4 следующего содержания: «Земельный участок и объекты недвижимости, прочно связанные с данным земельным участком и принадлежащие одному лицу, переходят в порядке универсального правопреемства, в том числе по завещанию, 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 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»;

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 ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ:**

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. Отдельные особенности изъятия земельных участков в Кыргызской Республике [Текст] / А.Б. Назаралиева // Международный научный журнал «Академик». – 2024. - №2 (250). С. 89 – 92.
9. Назаралиева А.Б. Некоторые особенности принудительного прекращения права собственности на земельные участки [Текст] / А.Б. Назаралиева // Международный научный журнал «Академик». – 2024. - №2 (250). С. 93 – 96.

Назаралиева Айзада Бейшенбекованын  
«Кыргыз Республикасындагы жер участкаларына укуктарды токтотуу»  
аттуу темадагы  
12.00.03 – жарандык укук; ишкердик укук; үй-бүлөлүк укук;  
жеке эл аралык укук; жарандык процесс  
адистиги боюнча юридика илимдеринин кандидаты илимий даражасын алуу  
үчүн жазылган диссертациясынын  
**РЕЗЮМЕСИ**

**Негизги сөздөр:** жарандык укук, жер участогу, жер участогуна болгон укуктун токтотулушу, жерди пайдалануучу, менчик укугу.

**Изилдөөнүн объектиси** болуп жер участкакторуна болгон укуктардын токтотулушун укуктук жөнгө салуу чөйрөсүндөгү коомдук мамилелер саналат.

**Илимий изилдөөнүн предмети** болуп Кыргыз Республикасында жер участкакторуна болгон укуктарды токтотуунун теориялык жана практикалык аспектилеринин комплекси саналат, анын ичинде бул чөйрөнү жөнгө салуучу укуктук ченемдерди талдоо, мыйзамдардагы боштуктарды жана коллизияларды аныктоо, укук колдонуу практикасын изилдөө жана өнүктүрүү жерге укуктарды ыктыярдуу жана мажбурлап токтотуу механизмдерин өркүндөтүү боюнча сунуштар.

**Диссертациялык изилдөөнүн максаты** - Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жерге болгон укуктарды токтотуу институтун комплекстүү талдоо, колдонуудагы соттук жана административдик практиканы изилдөө, бул өз кезегинде ченемдик укуктук актылардын системасын андан ары өркүндөтүү боюнча сунуштарды иштеп чыгууга мүмкүндүк берген. бул чөйрөдөгү укуктук актылар.

**Изилдөө методдору** – изилденүүчү теманы ар тараптуу жана объективдүү изилдөөнү камтыган таанып-билүүнүн жалпы илимий диалектикалык ыкмасы, ошондой эле атайын методдор, мисалы: салыштырма укуктук, герменевтикалык, формалдуу укуктук, тарыхый.

**Жыйынтыктар.** Коргоо үчүн берилген 9 жобо формулировкаланган, ошондой эле бир катар теориялык корутундулар жана практикалык сунуштар берилген.

**Илимий жаңылык** – диссертация уникалдуу изилдөө болуп саналат, анда биринчи жолу ата мекендик мыйзамдарда болуп жаткан өзгөрүүлөрдүн контекстинде жер участкакторуна болгон укукту токтотуунун теориялык жана практикалык аспектилери чагылдырылган. Жүргүзүлгөн системалык талдоолордун негизинде жерге болгон укукту токтотуу үчүн негиздердин тизмесин өзгөртүү, жарандык жана жер мыйзамдарынын тиешелүү ченемдерин унификациялоо жана жаңылоо сунушталууда.

**Алынган натыйжаларды колдонуу боюнча сунуштар.** Диссертацияда айтылган корутундуларды жана сунуштарды ченем жаратуучу жана укук коргоо органдары пайдалана алышат.

**Алынган натыйжаларды колдонуу чөйрөсү:** жарандык укук, жер укугу, ишкердик укук.

## РЕЗЮМЕ

диссертации Назаралиевой Айзады Бейшенбековны на тему:  
«Прекращение прав на земельные участки в Кыргызской Республике» на  
соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 –  
гражданское право; предпринимательское право; семейное  
право; международное частное право; гражданский процесс

**Ключевые слова:** гражданское право, земельный участок, прекращение права на земельный участок, землепользователь, право собственности.

**Объект исследования** - общественные отношения в сфере правового регулирования прекращения прав на земельные участки.

**Предмет научного исследования** – 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.

**Цель диссертационного исследования** - комплексный анализ института 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.

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

**Полученные результаты.** Сформулировано 9 положений, выносимых на защиту, а также ряд теоретических выводов и практических рекомендаций.

**Научная новизна** заключена в том, что диссертационная работа представляет собой уникальное исследование, которое 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.

**Рекомендации по использованию полученных результатов.** Выводы и рекомендации, сделанные в диссертации, могут быть использованы нормотворческими и правоприменительными органами.

**Область применения полученных результатов:** гражданское право, земельное право, предпринимательское право.



## SUMMARY

of the dissertation of Nazaralieva Aizada Beishenbekovna on the topic:

“Termination of rights to land plots in the Kyrgyz Republic” for the degree of candidate of legal sciences on the specialty 12.00.03 - civil law; business law; family law; international private law; civil process

**Key words:** civil law, land plot, termination of the right to a land plot, land user, property right.

**The object of the research** - public relations in the sphere of legal regulation of termination of rights to land plots.

**The subject of the scientific research** - a set of theoretical and practical aspects of termination of rights to land plots in the Kyrgyz Republic, including the analysis of legal norms governing this area, identification of gaps and conflicts in the legislation, research of law enforcement practice and development of recommendations to improve the mechanisms of voluntary and forced termination of rights to land.

**The purpose of the dissertation research** - a comprehensive analysis of the institute of termination of rights to land in accordance with Kyrgyz legislation, study of existing judicial and administrative practice, which in turn allowed to develop proposals for further improvement of the system of normative legal acts in this area.

**Methods of research** - general scientific dialectical method of cognition, which involves a comprehensive and objective study of the topic under study, as well as special methods, such as: comparative legal, hermeneutic, formal legal, historical.

**Obtained results.** Formulated 9 provisions for defense, as well as a number of theoretical conclusions and practical recommendations.

**The scientific novelty** is concluded in the fact that the dissertation work is a unique research, which reflects theoretical and practical aspects of termination of the right to land plots in the conditions of changes occurring in the domestic legislation. On the basis of the conducted system analysis it is proposed to change the list of grounds for termination of the right to land, to unify and actualize the relevant norms of civil and land legislation.

**Recommendations on the use of the obtained results.** The conclusions and recommendations made in the dissertation can be used by lawmaking and law enforcement bodies.

**Scope of application of the results obtained:** civil law, land law, business law.