

УДК 346.1(575.2)(04)

**О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ ДАЛЬНЕЙШЕГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ БАЗЫ В ЗЕМЕЛЬНОЙ СФЕРЕ КЫРГЫЗСТАНА****Айтмаматова У.А.***Ошский государственный юридический институт, Ош,**e-mail: upol2016@mail.ru*

В статье дана характеристика некоторых аспектов дальнейшего совершенствования законодательной базы в земельной сфере Кыргызстана. Современная правовая ситуация характерна тем, что проблемы права частной собственности на землю вызывают повышенный интерес, а само Земельное законодательство находится в процессе дальнейшего совершенствования. Институт права частной собственности на землю рассматривается в качестве важнейшего института земельного права. Выросло значение этого института в земельном праве. Рассматриваются также вопросы формирования частной собственности на землю и необходимости ее вовлечения в гражданский оборот. В статье раскрываются конкретные возможности поведения, предоставленные законом собственнику земельного участка.

Ключевые слова: право собственности, объективное право, земельный фонд, земельная недвижимость, целевое назначение

**CERTAIN ASPECTS OF FURTHER DEVELOPMENT OF LEGISLATION
IN THE LAND SECTOR OF KYRGYZSTAN****Aitmammatova U.A.***Osh State Law Institute, Osh,**e-mail: upol2016@mail.ru*

The article provides a description of some aspects of further improvement of the legislative framework in the land sector of Kyrgyzstan. Current legal situation is characterized by the fact that the problem of private land ownership shows an increased interest, while the Land legislation itself is in the process of further improvement. The institution of private ownership of the land is considered as the most important institution of land rights. The importance of this institution in the land law has increased. We also consider the question of the formation of private ownership of land and the need for its involvement in the civil turnover. Finally, the article deals with land owner's specific behavioral opportunities, provided to them by law.

Keywords: ownership, objective law, land fund, land property, purpose

С приобретением независимости в Кыргызстане активно проводится земельная реформа. Основным достижением в проведении земельной реформы является введение в 1998г., наряду с муниципальной собственностью, частной собственности на землю.

Современная правовая ситуация в Кыргызстане характерна тем, что проблемы права частной собственности на землю, вызывает повышенный интерес. Земельное законодательство Кыргызской Республики находится в процессе дальнейшего совершенствования, поскольку механизмы реализации конструкции права частной собственности на землю, определенные в Земельном кодексе КР, в настоящее время находятся на стадии формирования. В связи этим регулярно принимаются новые нормативно-правовые акты имеющий процедурный характер.

Вопросы частной собственности на землю, как правило, интересуют и затрагивают всех, будь то собственники земельных участков, землепользователей, арендаторов.

Поэтому рассмотрение вопросов связанных с правом частной собственностью на землю является очень интересным и актуальным.

Итак, право частной собственности на землю – институт не только гражданского, но и земельного права. Его содержание определяется нормами как гражданского, так и земельного законодательства. Институт права частной собственности на землю рассматривается в качестве важнейшего института земельного права[4].

Праву частной собственности на землю, дорогу которому проложил Закон Кыргызской Республики «О земельной реформе» от 19 апреля 1991 г. N 432-ХІІ, и которое впоследствии было закреплено Конституцией КР [1], оказалось одной из наиболее сложных правовых конструкций для внедрения в правовую действительность.

Для права частной собственности на землю современный период следует считать переходным периодом, когда установлены основные положения, но многие нормы, в том числе и процедурного характера,

делающие применение этого института вполне полноценным и адекватным, находясь на стадии формирования.

Прежде чем дать определение права частной собственности на землю, данное в законе, остановимся на соотношении экономической и юридической категорий права собственности на землю, а также его объективном и субъективном началах.

Единственным источником появления всех материальных благ, необходимых для существования человека, служит процесс общественного производства. Но земля, как и другие природные ресурсы, имеет уникальные, только ей присущие особенности. Так, земля не является продуктом человеческого труда, она часть самой природы, земная поверхность не может быть произвольно увеличена людьми в зависимости от их потребностей и т.п.

Для присвоения материальных благ люди вступают в общественные отношения друг с другом, которые составляют процесс общественного производства. Отношения, определяющие положение участников производства к предметам производства (орудиям, средствам, продуктам производства и пр.) отвечают на вопрос, в чьем владении и распоряжении находятся орудия и средства производства и в чье владение и распоряжение поступают результаты производства. Именно эти отношения и являются экономическими отношениями собственности.

Следовательно, главным признаком собственности в экономическом смысле является присвоение. Однако отношения собственности не остаются неизменными на протяжении истории человеческого общества. Представляя собой экономическое общественное отношение по поводу присвоения, собственность на землю выступает в определенной форме, содержание которой определяется в зависимости от господствующего в данном обществе способа производства, уровня и потребностей развития материальных производительных сил.

В качестве юридической категории собственность на землю возникает вместе с появлением государства и права и представляет собой результат закрепления правовыми нормами экономических отношений по их владению, пользованию и распоряжению. Сегодня право собственности на землю является главным институтом общей части системы земельного права. В связи с развитием рыночных отношений, формированием частной собственности на землю и необходимостью ее вовлечения в гражданский оборот выросло значение этого института в земельном праве. Поэтому объективно

требуется правовая форма экономических отношений собственности, особенно в силу того, что волевые отношения собственности не могут нормально развиваться и функционировать вне правовой оболочки, без регулирования со стороны государства.

Обладея основными чертами, свойственными, как и всякому другому праву, право собственности на землю можно рассматривать в объективном и субъективном смыслах.

Право собственности на землю в объективном смысле представляет собой институт земельного права, нормы которого регулируют статику земельных отношений собственности, как состояние принадлежности участков земли – п. 3 ст. 4 Конституции КР [1].

Эти нормы содержатся и в других отраслях законодательства. При этом если в земельном праве формулируется конструкция права собственности на землю, то в иных отраслях права имеются правовые нормы, обеспечивающие эту конструкцию. Например, Конституция Кыргызской Республики декларирует принципиальные положения права собственности (равноправие всех форм собственности, их гарантированность и т.п.), а нормы административного, уголовного, финансового и других отраслей права гарантируют исполнение правомочий собственника, устанавливая меры ответственности за посягательства на них.

Для того чтобы раскрыть конкретные возможности поведения, предоставленные законом собственнику земельного участка, необходимо обратиться к категории права собственности в субъективном смысле.

Право собственности на землю в субъективном смысле – это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своем интересе путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности. Традиционно же в практике и в теории земельного права под понятием «право собственности на землю» понимается право в субъективном смысле, включающее в себя три правомочия. Это же закреплено и в Земельном кодексе КР [3].

В Земельном кодексе КР (п. 21 ст. 1) дается следующее определение праву собственности на земельный участок – это признаваемое и охраняемое законодательством

Кыргызской Республики право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком с ограничениями, установленными ЗК КР. В земельном законодательстве не дано определение праву частной собственности на землю. Но, тем не менее, данное выше определение больше всего подходит определению частной собственности на землю, чем определению праву собственности на землю, так как в данном определении закрепляется право собственности только физических и юридических лиц. Остаются за бортом органы местного самоуправления и государство.

Статья 4 ЗК КР более подробно останавливается на праве собственности на землю и устанавливает такие ее формы, как государственная, муниципальная, частная и иные. Что же понимается под иными формами собственности на землю, то закон их не раскрывает[3].

Земельный кодекс КР наряду с принципом соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков содержит принцип сохранения земли как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики. Этот принцип явился продолжением положения, закрепленного в п.2 ст. 4 Конституции КР [1] о том, что земля используется в Кыргызской Республике как основа жизни и деятельности народа Кыргызстана и находится под особой охраной государства.

Земельному участку, выступающему в качестве объекта права собственности, присущи признаки объекта, установленные гражданским правом. Во-первых, это оборотоспособность, т.е. земельный участок может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством (п. 4 ст. 23 ГК КР) [2].

Земельный участок как объект гражданского права является недвижимым имуществом. Участок земли не может быть перемещен в другую часть земной поверхности и потому является недвижимым, не перемещаемым в пространстве и по месту расположения объектом. Земельный участок не может быть передвинут или перенесен на другое место не только «без соразмерного ущерба», но и абсолютно. В литературе высказывались мнения, что, однако не всякая недвижимость есть имущество. Так, Чубуков Г.В. утверждает, что земля, как и иные природные объекты, не имеют изначальной

стоимости, имущественной основы, т.к. созданы без участия людей. В условиях рыночной экономики ей придается конъюнктурная оценка и видимость имущественной ценности. При этом цена земельных участков определяется только по закону спроса и предложения[5]. Соглашаясь с приведенным определением стоимости земли, мы все же полагаем, что данное положение не может исключить землю из числа имущества, особенно, учитывая тот факт, что законодательство использует понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» как равнозначные.

На основании изложенного право частной собственности на земельный участок, а также его ограничение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждений юстиции (п. 1 ст. 25 ГК КР)[2]. Для земельных участков установлена также и специальная регистрация в местных органах Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве КР.

Земельный участок в зависимости от того, возможен ли его раздел без изменения его целевого назначения и нарушения, установленных законом норм и правил или нет, может быть признан либо делимой, либо неделимой вещью – ст. 41 ЗК КР. Этот признак существует в том случае, когда земельный участок находится в общей собственности и возникает вопрос о выделе части земельного участка одному из собственников, а также в случае необходимости отчуждения части земельного участка. В случае, когда земельный участок признается неделимым, собственнику не может быть выделена часть участка в натуре, а выдается денежная компенсация. Решение о неделимости земельного участка отражается в документе, удостоверяющем право на земельный участок – п. 2 ст. 41 ЗК КР[3].

Земельный участок крестьянского хозяйства именно в соответствии с законодательством является делимым, поскольку Закон КР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 3 июня 1999 г. №47 в ст. 13 установил, что при выходе одного из членов из состава хозяйства ему возвращается тот земельный участок, который тот передал при вступлении в крестьянское хозяйство. Следующим признаком земельного участка как объекта права собственности является то, что плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежат использующему этот участок на законном основании.

Еще одним признаком следует считать то, что объектом права собственности земля

выступает в качестве ограниченного в пространстве земельного участка. Для него характерно то, что границы участка и его местоположение устанавливаются на основе документов, выдаваемых собственнику или лицу, обладающему иным вещным правом на земельный участок, соответствующими государственными органами, т.е. на основе правоустанавливающих документов – п. 1 ст. 233 ГК КР[2], ст. 31 ЗК КР[3]. Ограниченность земель, как всеобщее для всех государств явление, нашла свое отражение в одном из главных принципов земельного права – принципе рационального использования земель, который имеет две стороны: экономное расходование территории под

размещение тех или иных объектов, а также сохранение и повышение плодородия почв, как экономия производительной силы земли, ее биопотенциала.

Список литературы

1. Конституция Кыргызской Республики. – Б.: АО «Учкун», 1998. – 94 с.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики: Закон КР // Бизнесмен. – 1996. – № 64.
3. Земельный кодекс КР: Закон КР // Нормативные акты Кыргызской Республики. 2001. – № 12. – С. 3-26.
4. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М., 2000. – С.12.
5. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права. // Государство и право. – 1995. – №9. – С. 45–46.