

УДК 349.412.2(575.2)

О ТЕОРЕТИЧЕСКИХ ПОДХОДАХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КЫРГЫЗСТАНЕ**Слесарев В.В.***ООО Мол-булак, Бишкек, e-mail: wwwwws@mail.ru*

В статье рассмотрены некоторые теоретические подходы и законодательное регулирование оборота участков в Кыргызстане. Так, анализируются нормы ЗК КР, ГК КР, представлена дифференциация во взглядах на природу понятий «гражданский оборот», «имущественный оборот», «оборотоспособность», имеющие специфику особенностей правового статуса имущества, вовлекаемого в оборот. В ЗК КР фиксация гражданско-правового понятия «оборот» обусловлена упорядочением толкования норм и разнородности правоприменительной практики в Кыргызстане. В статье также подвергнуты детальному анализу дифференциация оснований возникновения прав на землю в Кыргызстане, подвергнут анализу ряд принципов для определения объема передаваемых прав, а также некоторые аспекты проводимой в Кыргызстане политики в сфере земельных отношений. Также указывается на недостаточность освещенности в кыргызстанских исследованиях категории «нужд государства», которая представляется одним из сложных аспектов и коррелирует с проводимой в КР политике в указанной области.

Ключевые слова: оборот, оборотоспособность, правовые нормы, земельное законодательство**ABOUT THEORETICAL APPROACHES AND LEGISLATIVE REGULATION OF THE TURNOVER OF LAND PLOTS IN KYRGYZSTAN****Slesarev V.V.***«Mol Bulak» limited liability Company, Bishkek, e-mail: wwwwws@mail.ru*

In article some theoretical approaches and legislative regulation of a turn of the land plots in Kyrgyzstan are considered. So, standards of Land, Civil codes of KR are analyzed, differentiation in views of the nature of the concepts «civil circulation», «property turn», an oborotosposobnost, having the specifics caused by features of legal status of the property involved in a turn is presented. According to ZK KR legislative fixing of specifics shouldn't distort sense of the civil concept «turn» for streamlining of interpretation of norms and heterogeneity of law-enforcement practice of Kyrgyzstan. In article some theoretical approaches and legislative regulation of a turn of the land plots in Kyrgyzstan are considered. So, standards of Land, Civil codes of KR are analyzed, differentiation in views of the nature of the concepts «civil circulation», «property turn», an oborotosposobnost, having the specifics caused by features of legal status of the property involved in a turn is presented. According to ZK KR legislative fixing of specifics shouldn't distort sense of the civil concept «turn» for streamlining of interpretation of norms and heterogeneity of law-enforcement practice of Kyrgyzstan. It also points out the lack of illumination in Kyrgyz studies in the category of «state needs», which appears to be one of the complex aspects and correlates with the policy in the said area in the Kyrgyz Republic.

Keywords: turn, turnover ability, precepts of law, land legislation

В Основном законе КР (в ред. 2016 г.) в п. 1 ст. 12 гарантируются значимые положения о признании и защите различных форм собственности [1].

Полагаем, что на текущий момент государственность на землю остается доминирующей, основным из ресурсов государства остается большая часть земли, что является, безусловно, важнейшим показателем материальной основы суверенитета.

Отметим, что зачастую приобретение права собственности, в том числе на участки, является, по сути, успешным проектом для большинства людей, поскольку таким образом обеспечивается их благосостояние. Конечно, приобретение права собственности в силу специфичности объекта увязывается, безусловно, с обязательным прекращением права у другого субъекта.

Отметим также, что в п. 2. ст. 4 ЗК КР закреплены те из категорий, которые, как

известно, находятся только в государственности и не могут быть переданы в частную сферу. Безусловно, это земли лесного, водного фондов, земли ООПТ, запаса, пограничной зоны, земли Госфонда с/х угодий, пастбища [2].

В отношении права государственности на землю его объекты делимы по следующей градации:

– участки, подлежащие приватизации, т.е. те, которые могут быть переданы в собственность граждан и юрлиц,

– и не подлежащие приватизации.

Такое имущество существует практически во многих странах мирового сообщества и используется прежде всего для социума или же для нужд государства. Оно функционирует, как правило, в особом, отличном от обычного режима права собственности и признается национальным достоянием или же рассматривается как одна из разновидностей объектов права государственности.

сти, в иных случаях признаваемой исключительной собственностью государства.

Однако логично отметить, что в соответствии со ст. 12 Основного закона КР земля (равно как и иные ресурсы) используется в КР как основа жизнедеятельности народа и находится под охраной государства. Это положение, на наш взгляд, обусловлено подчинением действий субъектов, использующих землю, в том числе и собственников участков, общественному интересу, что в равной мере относится и к государству как к собственнику.

Можно признать, что земельные ресурсы, будучи собственностью государства, призванные обеспечивать выполнение государственных и ряда иных задач, безусловно, необходимы. Вместе с тем, по мнению одного из исследователей, концептуальность видения нужд государства на текущий момент в научных исследованиях затрагивается лишь относительно [2, с. 12].

Рассмотрим некоторые аспекты кыргызстанской практики. Так, известна процедура, согласно которой, чтобы стать объектом частной собственности, согласно ст. 11 и 12 ЗК КР участки переводятся в иную категорию, посредством чего их предоставление в собственность становится уже возможным [3].

Полагаем, что недостаточность освещенности в исследованиях категории «нужд государства» представляется одним из сложных аспектов и коррелирует с проводимой в КР политикой в указанной области. Данный аспект, по нашему мнению, являющийся необходимой базой для осуществления функций государства, вместе с сохранением в собственности участков, бремя содержания которых, как правило, превышает их значимость для интересов государства, обуславливает потребности скрупулезного анализа.

Такая неразрешенность вопроса, сдерживающая развитие оборота, не соотносима с объективными факторами и возможна при посредстве совершенствования регулирования госсобственности на землю в Кыргызстане.

Так, в ст. 4 ЗК КР определен круг «изъятых из оборота» и «ограниченных в обороте» определен их перечень в гражданском обороте, и, следовательно, введены ограничения с учетом вида права правообладателя.

Логично признать верность позиции кыргызстанского законодателя, что в ЗК КР относительно сделок определены четкие требования формального свойства. Так, в ст. 9 ЗК КР «сделки, совершаемые с правами на участок, подлежат госрегистрации и не требуют нотариального удостоверения [3].

Помимо сделок, основанием возникновения прав на землю в Кыргызстане являются акты госорганов и органов МСУ. Безусловно, акты госорганов и МСУ являются актами, которые порождают административные отношения, служащие основанием возникновения прав лишь в отдельных случаях.

Кроме того к числу оснований, согласно ст. 68 ЗК КР, относят судебное решение, к примеру, при изъятии участка для нужд государства и общественных нужд на основании решения суда, а также разрешения судом споров [3].

Необходимо отметить, что в п/п 8, 9 п.1 ст. 7 ГК КР определена возможность возникновения прав:

- «вследствие иных действий»,
- «вследствие событий, обуславливающих гражданско-правовые последствия».

Указанные аспекты логически можно трактовать как то, что перечень оснований не является исчерпывающим и увязывается с переходом прав на участки с иными юридическими фактами [4].

Из курса теории и практических примеров известно, что права на участок могут переходить полностью и частично. Так, к примеру, при купле-продаже обретение права собственности покупателем одномоментно прекращает права продавца. А вот, к примеру, при передаче участка в аренду передается только право пользования.

Далее логично отметить, что для определения объема прав актуальным можно признать казуальное правило – толкование: «никто не может передать другому более прав на вещь, чем имеет сам» [5, с. 127].

Исходя из имеющихся теоретических подходов, рядом авторов признается, что договоры несколько обособливаются от иных оснований перехода прав, в силу которых дифференциальных признаков, нежели иные юридические факты. В частности, это:

- зависимость указанных правоотношений от согласованного волеизъявления субъектов (при этом, безусловно, добровольность и согласованность воли субъектов predetermined законодательством);
- субъекты самостоятельно определяют контрагентов.

Отличную от сделок, категорию оснований представляют:

- акты госорганов и органов МСУ;
- судебные решения;
- приобретение имущества;
- события, с которыми увязывается наступление последствий.

Исходя из имеющихся трактовок, права на участки по перечисленным выше осно-

ваниям имеют определенные дифференцирующие моменты в сравнении с приобретением на основании договоров.

1) предполагают у субъектов спектр властных полномочий;

2) они не обязательно связаны с наличием согласованности воли субъектов;

3) процедуры принятия актов госорганов и МСУ;

4) участие ряда субъектов в указанных правоотношениях предопределяется нормами права.

В указанной связи можно обособить данную группу оснований перехода прав.

Безусловно, переход прав неоднороден. Из обозначенных дифференциальных признаков можно усмотреть то, что гражданско-правовую природу имеют только сделки. В качестве исключения выступают только иные действия граждан и события, к примеру известное универсальное правопреемство при реорганизации юрлица или же при наследовании, что и закреплено нормами ст. 22 ЗК КР [3].

Следовательно, это переход прав на основании юридических фактов:

I – сделки, универсальное правопреемство, *обладающие гражданско-правовым характером*;

II – юридические факты, *не обладающие указанным выше свойством, но влекущие последствия*.

Признаки I группы совпадают с понятием «отчуждение» или «переход объектов прав в порядке универсального правопреемства».

II группа имеет несколько иную природу и не включается в понятие гражданского оборота, а находятся только их последствия.

Отсюда логически обуславливается, что для категоризации оборота участков понятие «переход прав» может интерпретироваться как совокупность фактов, коррелирующая с триадой правомочий на участки, находящиеся в обороте.

Проанализируем понятие «оборот участков», базирующееся на позициях известных российских исследователей. Так, указанное понятие используется в НПА и цивилистике наряду с понятиями «гражданский оборот участков», «земельный оборот».

Отметим, что основополагающий кодифицированный акт, каким является ЗК КР, не содержит категории «оборот». Следовательно, логично признать, что земельное законодательство напрямую коррелирует с гражданским и не вызывает сомнений.

Согласно ст. 23, 24 ГК КР [4] участки – недвижимое имущество, то есть они законодательством отнесены к объектам прав, опосредованных оборотоспособностью, иначе

говоря – нахождение в обороте является необходимым компонентом.

Рассмотрим известную категорию «гражданский оборот». Так, к примеру, по мнению А.В. Дозорцева, Б.Б. Эбзеева, под последним авторы понимают:

– «совокупность сделок и фактов, порождающих правоотношения – переход имущества по юридическому титулу»;

– «совокупность отношений, независимо от того, возникли ли они из сделки, административно-распорядительного акта или их сочетания» [6, с. 56];

– «совокупность действий по обязательствам, направленным на передачу имущества» [7, с. 32–38].

Вкупе сказанное логично обобщить трактовкой: «Гражданский оборот – выражение оборота, опосредуемое договорными и недоговорными институтами. Из чего логически следует, что участники оборота – это физические и юрлица, а в ряде случаев и государство, содержание которого базируется на переходе имущества на основе сделок или иных фактов».

Вполне резонно, что в п. 1 ст. 23 ГК КР законодатель фиксирует способность объектов свободно отчуждаться или переходить в порядке универсального правопреемства. Теоретическая конструкция, легшая в основу ГК КР подразумевает способность объектов находиться в обороте и коррелирует с возможностью их перехода гражданско-правовыми способами [4].

Помимо понятия «гражданский оборот» в указанной сфере употребляется также понятие «имущественный оборот». Логично отметить, имущественные права отнесены к объектам гражданских прав, обуславливая констатацию того, что понятие «гражданский оборот» понимается более емко, нежели понятие «имущественный оборот».

Конечно, в двух основных кодифицированных актах, какими являются ГК и ЗК КР, участки отнесены к объектам недвижимости. Указанное обстоятельство в сфере оборота участков и прав на них фиксируются также конструкциями гражданского оборота имущества.

Резонно также отметить взгляды исследователя И.А. Иконичкой, которая придерживается позиции, что ограничение состава сделок, относительно их вовлеченности в оборот до купли-продажи, аренды и залога, равно, как и включение в состав оборота земли, изъятия участков для нужд государства и муниципальных нужд, на компенсационной основе, все же не являются оправданными [8, с. 65]. Исследователь, анализируя состояние оборота еще применительно к советской истории цивилисти-

ки, верно отмечает, что «запрещение частного оборота не означает его отсутствия» и «внерыночный оборот осуществлялся на основе актов органов госвласти...» [8, с. 65].

А вот, к примеру, исследователь, С.И. Герасин полагает, что переход прав на участки, изъятые из оборота, подтверждается выходящим за пределы оборота механизма. Данный аспект, к слову, нашел закрепление в ст. 4 ЗК КР [3]. Так, участки, изъятые из оборота, как известно:

– не предоставляются в частную собственность;

– не могут быть объектами сделок [3].

Так, норма ст. 4 ЗК КР оговаривает передачу изъятых из оборота участков в собственность муниципалитетов, согласно которому в собственность последних могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в госсобственности.

Анализ суммы теоретических позиций обусловил некоторые итоги, в числе которых:

– ряд свойств, анализируемых авторами в качестве существенных для гражданского оборота, применимы и для оборота участков.

– сущность земельного оборота аналогична сути гражданского и имущественного оборота, но обладает некоторыми специфическими чертами. Он обуславливается, прежде всего, особенностями правового

статуса имущества, вовлекаемого в оборот и соответственно прав на них.

– фиксация специфических свойств в общей совокупности не должна изменять смысловые нагрузки категории «оборот» для правильного толкования норм.

Список литературы

1. Конституция КР (в новой редакции от 16 дек. 2016 г.) [Электронный ресурс]. – URL: [www http://online.adviser.kg](http://online.adviser.kg) (дата обращения: 15.11.2017).
2. Романова В.В. Правовое регулирование оборота земельных участков / В.В. Романова. – М., 25 с. URL: <http://dlib.rsl.ru> (дата обращения: 15.11.2017).
3. Земельный Кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45 (В редакции Законов КР от 25 июля 2017 года № 139). URL: [www http://online.adviser.kg](http://online.adviser.kg) (дата обращения: 15.11.2017).
4. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики Часть II от 5 января 1998 года № 1 (В редакции Законов КР от 8 июня 2017 года № 100). URL: [www http://online.adviser.kg](http://online.adviser.kg) (дата обращения: 15.11.2017).
5. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права / Ю.С. Гамбаров. Т. 1. – Изд. 3 перераб. СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского ун-та, 2008. – С. 579.
6. Дозорцев А.В. Объекты права собственности и их классификация / А.В. Дозорцев // Сов. гос. и право. – № 1. – С. 56.
7. Эбзеев Б.Б. Гражданский оборот: понятие и юридическая природа / Б.Б. Эбзеев // Государство и право. – № 2. – С. 32–38.
8. Иконническая И.А. Земельное право РФ: теория и тенденции развития / И.А. Иконническая. – Изд. 2. дораб. – М., Наука, 2011. – С. 65.