

УДК 349.412.22/.412.24/.412.26

**КОММЕРЧЕСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ИНОСТРАННЫЕ ЛИЦА
КАК СУБЪЕКТЫ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ****¹Слесарев В.В., ²Дуйсенов Э.Э.**¹ООО Мол-булак, Бишкек, e-mail: wwwwwws@mail.ru;²Евразийская юридическая академия им. Кунаева, Алматы, e-mail: duysenov.e@mail.ru

В данной статье представлены некоторые аспекты истории становления и развития гражданского и земельного законодательства в области сделок с земельными участками в Кыргызстане. Также автор анализирует понятия сделки с земельными участками, субъекты сделок с характеристикой каждого. Отношения, складывающиеся на основании сделок с участками, попадают под действие п. 1 ст. 2 ЗК КР. Указанные правоотношения являются смешанными, и в данной ситуации их нельзя однозначно признать земельно-правовыми или гражданско-правовыми. Отмечено, что при установлении круга участников нормы, как правило, используются по принципу «двойного сита». Кыргызстанская практика на данный момент подтверждается тем, что сделки с участками не имеют под собой достаточной законодательной базы. При этом регулирование отношений оборота земель с помощью соответствующих норм адекватных вызовам времени обеспечивают оптимальное сочетание публичных и частных интересов.

Ключевые слова: государство, закон, сделка, оборот земли, субъект**COMMERCIAL ORGANIZATIONS AND FOREIGN ENTITIES AS SUBJECTS
OF TRANSACTIONS WITH LAND PLOTS****¹Slesarev V.V., ²Duysenov E.E.**¹«Mol Bulak», Bishkek, e-mail: wwwwwws@mail.ru;²Eurasian Law Academy on Kunaev, Almaty, e-mail: duysenov.e@mail.ru

Some aspects of history of formation and development of the civil and land legislation in the field of transactions with the land plots in Kyrgyzstan are presented in this article. Also the author analyzes concepts of the transaction with the land plots, subjects of transactions with the characteristic of each subject of transactions. The relations developing on the basis of transactions with sites fall under action of item 1 of Art. 2 of ZK of the Territory. The specified legal relationship are mixed, and in this situation, it is impossible to call them unambiguously land and legal or civil. It is noted that at establishment of a circle of participants of standard of the civil and land law have to be applied by the principle of «a double sieve». Kyrgyzstan practice at the moment, is confirmed by what the transaction with sites has under itself no sufficient legislative base. At the same time, regulation of the relations of land turnover by means of the relevant standards adequate to time calls, provide an optimum combination of public and private interests.

Keywords: state, law, transactions, land circulation, subjects

Как известно, земля длительное время не являлась объектом оборота. Ею владели на основе правопользования. Граждане и юридические лица приобретали право в указанных отношениях на законных основаниях и актов госорганов и органов МСУ, соответственно, это ограничивало их правоспособность в отношении земельных отношений.

В условиях, когда собственность на землю была только государственной в бытность СССР, граждане не могли быть субъектами сделок с земельными участками. Однако с закреплением различных форм собственности, и в том числе на землю, что нашло отражение в Основном законе КР, ситуация по данному кругу отношений значительно трансформировалась [1].

Так, равное признание и защиту всех форм собственности гарантирует Основной закон КР в п. 1 ст. 12 [1], где конституируется норма о том, что никто не может быть

лишен своего имущества иначе как по решению суда [1]. Этому же существенно поспособствовало известное деление вещей на движимое и недвижимое, введение госрегистрации прав на имущество, что в целом значительно повлияло на увеличение диапазона прав на землю.

Причем отметим, что такая возможность появилась на основании не только актов госорганов, органов МСУ, но и на основании гражданско-правовых сделок.

Кыргызстанская практика на данный момент подтверждается тем, что сделки с участками не имеют под собой достаточной законодательной базы и требуют дополнительных теоретических разработок и оптимизации всей системы НПА в анализируемой сфере. Многоаспектность проблемы заключается в том, что в исследованиях коррелируются интересы самых различных отраслей цивилистики и обосновываются самые различные позиции.

Можно также утверждать, что развитие современных рыночных трансформаций в Кыргызстане происходит неоднозначно, а зачастую и драматично, можно в качестве примера вспомнить всем известную приватизацию в начальный период суверенизации, которая существенным образом трансформировала все дальнейшее развитие анализируемого круга отношений на базе известного института частной собственности на землю.

Безусловно, право, как форма организации социально-правовых процессов, имеет давнюю научно выверенную традицию. Этот процесс, как известно, актуализирован переходом от централизованной некогда планово-управляемой экономики к многообразию форм собственности через известные механизмы разгосударствления и приватизации, обуславливая при это внесение существенных новаций в НПА.

Полагаем, что для минимизации общественных издержек переходного, трансформационного периода в КР необходима целенаправленная научно и методологически выверенная деятельность в организации и осуществлении социально-экономических процессов, формированием новых по своей природе частно-правовых отношений. При этом формирование в Кыргызстане регулирования отношений оборота земель с помощью соответствующих норм, адекватных вызовам времени, обеспечивают, на наш взгляд, оптимальное сочетание и паритет публичных и частных интересов, который, на наш взгляд, является одним из основных условий развития демократии в Кыргызстане.

Вместе с тем важно обозначить имеющиеся проблемы, а именно: назрела потребность скорректировать базу НПА и соответствующую правоприменительную практику в КР.

Так, отношения, складывающиеся на основании сделок с участками, подпадают под действие п. 1 ст. 2 ЗК КР [3].

Указанные правоотношения, как правило, являются смешанными, и в данной ситуации их сложно было бы однозначно обозначить как исключительно земельно-правовые либо гражданско-правовые [4, с. 232]. Данная теоретическая схема была применена к российской практике и детально разработана учеными-цивилями, что в целом повлияло и на исследования кыргызстанских авторов, придерживающихся аналогичных позиций.

Следовательно, можно полагать, что при установлении круга участников данных правоотношений, нормы права применяются по известному принципу «двойного

сита», которое логично опосредовано необходимым минимумом обязательных требований. Так, субъект сделки должен отвечать требованиям, предъявляемым к субъектам гражданских правоотношений. Если участник предполагаемой сделки им соответствует, то логически вытекает необходимость определения, может ли он выступать в качестве участника земельных правоотношений в Кыргызстане. То есть вполне закономерно, что любой субъект сделки должен отвечать требованиям, предъявляемым кыргызстанским законодательством к субъектам указанных правоотношений. Но есть также лица, подпадающие под определение участника земельных правоотношений, которые не могут выступать стороной какой-либо сделки с участками, если это противоречит отечественному гражданскому законодательству, что и нашло фиксацию норм в ГК КР [3].

Можно констатировать, что кыргызстанское законодательство в указанной сфере не определяет какой-либо суммы критериев, позволяющих четко разграничить указанные сферы действия в регулировании отношений оборота земель в Кыргызстане. Позиции, выработанные отечественным законодателем по данному кругу отношений, в некоторой степени, вобрав элементы цивилистической доктрины, тождественны устоявшейся российской практике и ряда государств формата СНГ, что свидетельствует о единстве теоретических подходов и взглядов на природу указанного типа отношений.

Важно отметить, что массив НПА в сфере земельных отношений может ограничить свободу кого-либо из субъектов исходя из целесообразности и корреляции, прежде всего, публичных интересов. Так, на основании анализа ГК КР можно зафиксировать, что к субъектами гражданских правоотношений отнесены известные категории. К числу последних отнесены:

- граждане КР;
- иностранные граждане и ЛБГ (апатриды);
- юрлица (кыргызстанские и иностранные);
- публично-правовые образования:

Кыргызская Республика и муниципальные образования [2].

Следовательно, сделки с участками, одной из сторон в которых выступает публично-правовое образование, имеют ряд дифференциальных признаков, нежели сделки, совершаемые в обороте гражданами и юрлицами в Кыргызстане. В частности, публично-правовые образования совмещают такие статусы, как:

- носителя властных полномочий и субъекта гражданских правоотношений;

– сделки с участием публично-правовых образований регулируются специальными нормами по отношению к общему порядку и процедурам совершения сделок.

Следует отметить, что перед заключением таких сделок должен быть принят соответствующий распорядительный акт уполномоченным органом, который, безусловно, обладает некоторыми обобщенными и специфическими свойствами, характеризующими кыргызстанскую практику.

Как известно, из курса теории цивилистики, субъект права – лицо, признанное способным вступать в правоотношения и приобретать права и обязанности, и, следовательно, их правосубъектность обуславливается право- и дееспособностью [4, с. 232].

Следует констатировать, что правоспособностью обладают все граждане, она наступает с рождением и прекращается со смертью. Безусловно, право вступать в любые сделки, которые не противоречат кыргызстанскому законодательству, иметь имущественные права является одной из важнейших составляющих правоспособности. Вне споров выступает и то положение, что объем дееспособности (способности быть носителем прав и свобод) бывает разным и в разных государствах имеет свои определенные особенности. Следовательно, логично обнаруживается, что публично-правовое отношение базируется на субординации субъектов, а публичное право – это известная система централизованного регулирования, где дуализм права, как явление, предстает сложным системным образованием.

Так, логично признать, что при анализе норм ст. 52, 53, 56, 61–65 ГК КР [2] обнаруживается, что самостоятельно сделки с участками могут заключаться:

– только дееспособными гражданами. В данном вопросе кыргызстанский законодатель отмечает те аспекты, которые выступают едиными критериальными признаками. Это, достижение совершеннолетия, или же приобретение дееспособности в результате вступления в брак или эмансипации);

– не ограниченными судом в дееспособности [2].

Далее круг критериальных признаков свойств дополняется нормами о том, что от имени малолетних сделки с участками могут совершать родители, усыновители или опекуны, от имени недееспособного гражданина его опекуном. В указанных обстоятельствах несовершеннолетними, как известно, сделки совершаются с письменного согласия родителей, усыновителей, попечителей, а ограниченно дееспособными – с согласия попечителя [4, с. 233].

Рассмотрим другую категорию субъектов – юридические лица. Согласно п. 2 ст. 86 ГК КР у последних правоспособность и дееспособность наступает с момента создания и регистрации. Так, согласно общепринятой теоретической модели в КР они подразделяются по типу: на коммерческие и некоммерческие [2], к которым в предложенных обстоятельствах, а именно в случае с земельными правоотношениями, применяются общая и специальная правоспособность.

Как известно, общей правоспособностью обладают субъекты, обладающие гражданскими правами и несущими обязанности, необходимыми для осуществления анализируемых видов деятельности и, соответственно, ими могут обладать, как коммерческие, так и негосударственные юрлица [4, с. 125–127].

Исходя из вышеизложенного, логично, что специальной правоспособностью обладают государственные, муниципальные предприятия, НКО в Кыргызстане.

Важно отметить, что в КР особенности их участия в различных организационно-правовых формах обуславливаются их спецификой и четко дифференцируются. Применительно к последним традиционно различают общую и специальную правоспособность, зафиксированную как в ГК КР, так и в ЗК КР.

Согласно выработанным теоретическим положениям цивилистики, общей правоспособностью, предполагающей возможность иметь права и нести обязанности, обладают коммерческие негосударственные юридические лица. Исходя из вышеизложенного, государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также НКО, как известно, осуществляют свою деятельность в формате специальной правоспособности, о чем свидетельствует анализ многолетней практики последних лет.

В большей степени эти особенности, по нашему мнению, коррелируют с необходимостью соблюдения определенного порядка оформления волеизъявления юрлица. Представляется целесообразным анализ ряда особых свойств правового статуса наиболее распространенных организационно-правовых форм в Кыргызстане, на процесс заключения ими сделок с участками в силу их относительной изученности.

Так, особенности совершения сделок с участками государственными и муниципальными предприятиями обусловлены преимущественно тем, что эти учреждения, включая их имущество, это, прежде всего, собственность создавших их публично-правовых образований и сами по себе, как та-

ковые, не могут выступать субъектом права собственности на какое-либо имущество, в том числе на земельные участки [5, с. 15].

Следовательно, на базе предпринятого анализа обосновывается четкая потребность в разработке и принятии закона «Об обороте земельных участков в КР», который бы значительно трансформировал имеющиеся в кыргызстанской практике пробелы, к примеру в зоне ООПТ, жемчужине ЦА региона – Иссык-Куле, других территориях рекреации, которые вызывают особую и острую полемику в кругах широкой общественности и специалистов, и неоднократно публиковались в кыргызстанских СМИ.

Таким образом, изложенное позволило отметить, что:

– Кыргызстанская практика свидетельствует о том, что сделки с участками не имеет под собой достаточной законодательной базы и требует внесения новаций и корректировки базы НПА и правоприменительной практики таких отношений в КР.

– Формирование в Кыргызстане регулирования отношений оборота земель с помощью соответствующих норм адекватных вызовам времени обеспечивает оптимальное сочетание публичных и частных интересов.

– Кыргызстанское земельное законодательство может ограничить свободу кого-либо из субъектов исходя из публичных интересов, но не может такую свободу расширить.

– Проведен анализ субъектов гражданских правоотношений на основании норм, зафиксированных в ГК КР и ЗК КР.

– Самостоятельно сделки с участками могут заключаться дееспособными гражданами, достигшими совершеннолетия, или приобретшими дееспособность в результате вступления в брак или эмансипации). Указывается также другое условие, они не должны быть ограниченными судом в дееспособности.

– Несовершеннолетними указанный вид сделок совершается с согласия родителей, усыновителей, а ограниченно дееспособными – с согласия попечителя.

– У юридических лиц правоспособность и дееспособность наступают сразу же с момента создания и регистрации, и, согласно общепринятой теоретической модели в КР они четко разделены.

– К юридическим лицам применяются известные цивилистике категории – общей и специальной правоспособности.

– Общей правоспособностью обладают субъекты права, имеющие права и обязанности, необходимые для осуществления деятельности, а соответственно ими могут обладать коммерческие негосударственные юридические лица.

– Специальной правоспособностью обладают государственные, муниципальные предприятия, НКО в пределах учредительных документов и целей создания организации.

– В Кыргызстане особенности участия юрлиц с различными организационно-правовыми формами обусловлены спецификой их правового статуса.

Список литературы

1. Конституция КР (в редакции 16 декабря 2016 г.) [Электронный ресурс]. – URL: [www http://online.adviser.kg](http://online.adviser.kg) (дата обращения: 15.07.2017).
2. ГК КР от 5 января 1998 года № 1. Часть 2. (В ред. Закона от 17 июля 2009 г. № 233. – Бишкек, 2010. – 568 с. [Электронный ресурс]. – URL: [www http://online.adviser.kg](http://online.adviser.kg) (дата обращения: 12.07.2017).
3. ЗК КР от 2 июня 1999 года № 45 [Электронный ресурс]. – URL: [www http://online.adviser.kg](http://online.adviser.kg) (дата обращения: 17.07.2017).
4. Венгеров А.Б. Теория государства и права / [Текст] / А.Б. Венгеров. Учебник для вузов. – М.: Юрист, 2002. – С. 232–233.
5. Романова В.В. Правовое регулирование оборота земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. – М., 2005. – 232 с.
6. Арабаев Ч.И. Гражданство и право на землю... / [Текст] / Ч.А. Арабаев // Слово Кыргызстана. – 2006. – 17 января. – С. 4.