



Высшая школа правосудия при Верховном суде
Кыргызской Республики

РАССМОТРЕНИЕ СУДАМИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Бишкек 2019 г.

И.М. АЙТБАЕВА

Преподаватель ВШП
при ВС КР

**РАССМОТРЕНИЕ СУДАМИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА**

СОДЕРЖАНИЕ.	2-3
ЦЕЛИ МОДУЛЯ.	4
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.	4-6
1. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	7-10
1.1.ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;	
1.2.ПЕРЕВОД (ТРАНСФОРМАЦИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	11-14
2. СУБЪЕКТЫ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.	14-17
3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ И ПОЛЬЗОВАНИЕ.	17--18
3.1.Основания возникновения права на земельный участок	18-22
3.2.Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения	22-23
3.3.Особенности предоставления земельного участка иностранным физическим и юридическим лицам	23-24
3.4.Основания возникновения права на земельный участок, возникшие до введения в действие Земельного кодекса КР 1999г.	22-26
4. ДОКУМЕНТЫ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.	26-27
5. ОБЩИЕ ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.	27-28
6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СЛУЧАЕ ЕГО ИЗЪЯТИЯ.	29-31
6.1. ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СЛУЧАЕ НАРУШЕНИЯ ЕГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СТ.СТ.66, 67 ЗК).	31-32
6.2. ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД	

(СТ.,СТ. 66П.1,П/П2, 68 ЗК).	32-34
6.3.ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СЛУЧАЕ ЕГО НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СТ. 69 ЗК).	35
6.4.ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СЛУЧАЕ НЕВНЕСЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В ТЕЧЕНИЕ СРОКОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НАЛОГОВЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ (СТ.66, П1,П/П5 ЗК).	36-40
6.5.ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СЛУЧАЕ Невнесения страховых взносов в сроки, установленные страховым законодательством (66,п1,п/п6 ЗК).	41-44
6.6.ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ОСНОВАНИЮ ПРЕКРАЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ОРГАНОМ ПО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЮ ПРАВ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДРАМИ (СТ.66 П.1, П/П7 ЗК).	44-47.
6.7.ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СЛУЧАЕ НЕВНЕСЕНИЯ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЙ ИЗ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (СТ.66 ЗК).	47-49
6.8. ИЗЪЯТИЕ ОСОБО ЦЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ (СТ.70 ЗК).	49
6.9.ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ, ЗАНЯТЫХ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫМИ ПРИРОДНЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ (СТ.71 ЗК).	50
7. СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	50-55
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ.	55-56
ПРИЛОЖЕНИЕ	56-60

ЦЕЛИ МОДУЛЯ

Модуль направлен на обучение участников семинара необходимым знаниям и навыкам для рассмотрения споров, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков.

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

К концу семинара участники должны:

- назвать общие основания прекращения права на земельный участок;
- классифицировать основания изъятия земельного участка;
- описать особенности прекращения права на земельный участок в виде его изъятия;
- рассказать об особенностях изъятия земельного участка по основаниям:
 - нецелевого использования;
 - для государственных и общественных нужд;
 - неиспользования земельного участка;
 - невнесения налоговых платежей;
 - неуплаты страховых взносов;
- прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами;
- невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором;

- особо ценных земель;
- особо охраняемых природных территорий;
- пастбищ;
- определять пути разрешения спорных вопросов, возникающих при рассмотрении земельных споров, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков;
- применять полученные знания и навыки при разрешении земельных споров.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года №16 с изменениями и дополнениями по состоянию на 6 августа 2018 года N 88 г.;
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 05 января 1998 года №1 с изменениями и дополнениями на 19 апреля 2019 года N 49;
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года, №45 с изменениями и дополнениями по состоянию на 19 апреля 2019 года N 49);
4. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года, № 153 с изменениями и дополнениями по состоянию на 6 августа 2018 года N 88;
5. Закон Кыргызской Республики «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» от 24 января 2004 года, №8. с изменениями и дополнениями по состоянию на 15 июля 2017 года № 125;
6. Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 17.10.2008 года, №230 с изменениями и дополнениями по состоянию на 12 апреля 2019 года N 46;
7. Закон Кыргызской республики «О недрах» от 19 мая 2018 года № 49;
8. Закон Кыргызской Республики «О пастбищах» от 26.01.2009 года №30 с изменениями и дополнениями на 7 мая 2016 года № 56;
9. Закон Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах» от 31 июля 2015 года № 210;
10. Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2011 года №4 с изменениями и дополнениями на 30 июня 2018 года N 64;
11. Закон Кыргызской Республики от 13 августа 2004 года №122 «О толковании пункта 7 статьи 6 Закона Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики», принято Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики 23 июня 2004 года;
12. Закон Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года N 46 в редакции на 11 мая 2002 года N 78;

13. Закон Кыргызской Республики от 15 июля 2013 года № 145 «О переводе (трансформации) земельных участков» в редакции на [2 августа 2018 года N 79](#));

14. Закон Кыргызской Республики от 31 июля 2009 года № 257 «О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий» в редакции на 26 марта 2019 года №38);.

15. Постановление Правительства Кыргызской Республики от 15 апреля 2019 года №159 «Ставки государственной пошлины»;

16. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики от 31 мая 2018 года №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков»;

17. Временное Положение о порядке определения и оформления границ земельного участка, утв. Постановлением Правительства от 15.02.2011 года №50 в редакции на 2 июня 2017 года №340);

18. Типовое положение о порядке предоставления земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду, утв. постановлением ЖогоркуКенеша Кыргызской Республики от 22 июня 2007 года № 1997-III с изменениями и дополнениями на 15 февраля 2019 года № 55;

19. Типовое положение о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 23 сентября 2011 года №571 в редакции постановления Правительства КР на 29.01.2018г. №59;

20. Положение «О порядке и условиях возмездного предоставления прав аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Бишкек», утвержденное постановлением Бишкекского городского кенеша от 20 декабря 2011 года № 288);

21. Постановление Правительства Кыргызской Республики от 3 июля 2002 года № 457 «Об утверждении форм документов, удостоверяющих право на земельный участок с изменениями и дополнениями по состоянию на 24 марта 2015 года №151;

22. Практическое руководство по государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество, утвержденного

приказом Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве КР №42 от 11 апреля 2003 года, действующее на момент системной регистрации. Утратило силу.

1.ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок - это площадь земли в замкнутых границах (ст.1 ЗК).

1.1.Виды земельных участков:

- земельный участок сельскохозяйственного назначения;
- земельная доля;
- служебный надел;
- приусадебный участок;
- садово-огородный участок;
- земельный участок при многоквартирном доме;
- земельный участок под зданием, сооружением;
- земельный участок, предоставленный под недропользование.

Земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья - земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища;

К особо ценным сельскохозяйственным угодьям относятся: орошаемая и богарная пашня, залежь, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения.

На особо ценных сельскохозяйственных угодьях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений, теплиц и сооружений системы капельного орошения на орошаемой пашне.

Перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий в другие виды угодий осуществляется только Правительством КР.

Менее ценные сельскохозяйственные угодья - сельскохозяйственные угодья, за исключением особо ценных сельскохозяйственных угодий.

Малопродуктивные сельскохозяйственные угодья - сельскохозяйственные угодья, имеющие маломощный и бесструктурный почвенный слой с низким баллом бонитета и требующие больших затрат по их мелиоративному улучшению, за исключением пастбищ.

Земельная доля.

Земельная доля - земельный участок сельскохозяйственного назначения, предоставляемый гражданину Кыргызской Республики в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Земельные доли сельскохозяйственного назначения в размере до 5 га являются неделимыми.

Земельные доли сельскохозяйственного назначения свыше 5 га могут быть выделены в самостоятельные участки только в пределах размеров, превышающих 5 га. При этом размеры выделяемых самостоятельных участков не могут быть меньше 5 га.

Служебный земельный надел.

Служебный земельный надел является особой разновидностью временного безвозмездного пользования земельным участком.

Государственные и муниципальные землепользователи, исходя из специфики своей хозяйственной деятельности, могут предоставлять отдельным категориям своих работников служебные земельные наделы. Перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы, и его размеры определяются государственными и муниципальными землепользователями самостоятельно.

Служебные земельные наделы, предоставленные работникам, используются ими для огородничества, производства кормов, пастьбы скота и сенокошения. Строительство жилых домов и хозяйственных построек на выделенном служебном земельном наделе не разрешается.

Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с которой они выделены, и право пользования земельным участком прекращается при увольнении работника.

Служебные земельные наделы сохраняются:

1) за работниками, прекратившими трудовые отношения после ухода на пенсию по возрасту или инвалидности;

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды вооруженных сил, на весь срок прохождения службы;

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

7. Право пользования служебными земельными наделами лиц, указанных в пункте 6 данной статьи, прекращается в случае ликвидации государственного или муниципального землепользователя, предоставившего служебный земельный надел.

8. Не допускаются передача и переход права пользования служебным земельным наделом.

Приусадебный участок.

Приусадебный участок - земельный участок, отведенный органами государственной власти или местного самоуправления гражданам для индивидуального домостроения, с прилегающим к нему участком.

Садово-огородный участок

Садово-огородный участок - земельный участок, выделяемый органами государственной власти или местного самоуправления предприятиям, учреждениям и гражданам Кыргызской Республики для организации кооперативного садоводческого товарищества по производству овощей, фруктов, в том числе и сельхозпродуктов.

Земельный участок при многоквартирном доме.

Земельный участок при многоквартирном доме - участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются нормативами, принятыми в установленном порядке. Необходимо учесть, что не допускается предоставление земельного участка для строительства пристройки или входной группы в многоквартирном жилом доме без оформления придомового земельного участка и получения согласия всех собственников жилых и нежилых помещений.

Земельный участок под зданием, сооружением.

Земельный участок за физическими и юридическими лицами, получившими их в установленном порядке до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, распространяется и на земельные участки, закрепленные за зданиями, сооружениями и помещениями, приватизированными в порядке, установленном законодательством, до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, за исключением случаев, когда земельный участок был предоставлен в срочное (временное) пользование.

Правоустанавливающим документом на земельный участок, в данном случае, считаются приватизационные документы на здание и сооружение.

Границы земельного участка определяются на основе имеющихся документов, позволяющих их идентифицировать, при их отсутствии - на основе подготовки государственной землеустроительной службой кадастрового плана, согласованного с собственниками смежных земельных участков.

При правопритязании других лиц на границы земельного участка обязательно предоставление ими соответствующих документов.

Приватизационные документы и кадастровый план являются основанием для регистрации права собственности на земельный участок и последующего оформления и выдачи государственного акта о праве частной собственности на земельный участок.

Земельный участок, предоставленный для пользования недрами

Предоставляется для разработки полезных ископаемых, осуществляемой на основании лицензии на право пользования недрами, концессионного договора, соглашения о разделе продукции и государственной регистрации, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, и строительства объектов инфраструктуры (дороги, вахтовый поселок и склады из легкой конструкции, линии электропередач (ЛЭП) и иные объекты инфраструктуры, используемые исключительно в целях недропользования), определяемые в графической документации в прямоугольной системе координат его угловыми точками.

1.2.Перевод (трансформация) земельных участков.

По целевому назначению земельный фонд подразделяется на **следующие категории:**

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий;

- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса (ст.10 ЗККР).

Перевод (трансформация) земель - изменение категории земель в результате изменения его целевого назначения или изменения вида угодья.

Угодья - земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам.

Виды угодий -пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы, пастбища, древесно-кустарниковые насаждения, болота, озера, дороги и прочие). -

Перевод (трансформация) земельных участков регулируется Законом КР Кыргызской Республики от 15 июля 2013 года № 145 «О переводе (трансформации) земельных участков.

Категория земель и вид угодий указываются:

- 1) в актах местной государственной администрации, органа местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- 2) в договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) в земельно-учетной документации;
- 4) в документах, удостоверяющих право на земельный участок.

Перевод (трансформация) земель из одной категории в другую является государственной функцией, осуществляется в случае изменения их основного целевого назначения. Данную функцию осуществляют Правительство и райогосадминистрация.

Компетенция Правительства Кыргызской Республики по переводу земель

Правительство Кыргызской Республики:

- 1) переводит особо ценные сельскохозяйственные угодья (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, залежь, сенокосы коренного улучшения, пастбища коренного улучшения) в другие, менее ценные, виды угодий или другие категории земель;
- 2) переводит земли лесного фонда в другие категории земель;
- 3) переводит земли водного фонда в другие категории земель;
- 4) переводит земли особо охраняемых природных территорий в другие категории земель;
- 5) утверждает порядок использования средств, поступающих от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь;
- 6) определяет порядок перевода земель, предусмотренных пунктами 1-4 настоящей статьи.(ст.6 Закона КР «О переводе (трансформации) земельных участков»).

Государственная администрация района с согласия органов местного самоуправления, где расположены земельные участки:

1) переводит менее ценные сельскохозяйственные угодья в более ценные виды угодий или равноценные виды сельскохозяйственных угодий - из одного вида в другой;

2) переводит земли населенных пунктов в другие категории земель;

3) дает согласие на перевод сельскохозяйственных угодий и земельных участков лесного, водного фонда и особо охраняемых природных территорий, земель запаса, земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения в другие категории земель в виде решения и вносит его в установленном порядке в Правительство Кыргызской Республики (ст.7 Закона).

Неиспользование земельного участка в соответствии с целевым назначением является **основанием для изъятия земельного участка** в соответствии со статьей 66 п.1 ЗК.

Перевод земли из одной категории в другую производится в случае изменения целевого назначения земель. Использование земель не по целевому назначению не допускается (ст. 12 ЗК КР).

Законом «О переводе(трансформации) земельных участков» введен мораторий на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий.

Согласно ст.1, ч.2 Закона мораторий не распространяется на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни:

1) в земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями;

2) в земли, выделяемые под кладбища;

3) в земли, выделяемые под строительство общеобразовательных объектов и объектов здравоохранения, физкультурно-оздоровительных комплексов, ветеринарной, фитосанитарной и агробиохимической лабораторий, находящихся только в государственной или муниципальной собственности;

4) в земли, выделяемые под строительство военных, пограничных объектов и застав;

5) в земли, выделяемые под строительство малых и крупных электроэнергетических производственных мощностей и высоковольтных электрических линий напряжением от 110 кВ до 500 кВ, подстанций - от 110 кВ до 500 кВ;

6) в земли, выделяемые для газовых труб и их сооружений, индустриально-логистических центров, промышленных объектов;

7) в земли, выделяемые под строительство и реконструкцию железных, автомобильных дорог и мостов, туннелей, эстакад общего пользования;

8) в земли, выделяемые под строительство государственных и муниципальных объектов питьевого водоснабжения, водоотведения, очистных сооружений;

9) в земли, выделяемые для расширения территорий аэропортов Кыргызской Республики;

10) в земли, выделяемые в целях переселения граждан, пострадавших от чрезвычайных ситуаций;

11) в земли, выделяемые для перевода (трансформации) отдельных приграничных территорий Баткенской, Ошской и Джалал-Абадской областей в другие категории или виды земель, определяемых Правительством Кыргызской Республики. На данных приграничных территориях перевод (трансформация) земель в другие категории или виды производится Правительством Кыргызской Республики в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

12) в земельные участки, застроенные индивидуальными жилыми домами или имеющие соответствующие решения уполномоченных органов местного самоуправления либо органов, правопреемниками которых являются соответствующие органы местного самоуправления, до вступления в силу настоящего Закона.

Орошаемые земли пашни, переведенные (трансформированные) в соответствии с частью 2 настоящей статьи, не могут быть переведены в другие категории земель или использоваться по иному целевому назначению.

В соответствии с частью 2 настоящей статьи не допускается перевод орошаемых земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в земли, виды земель, занятые многолетними плодовыми насаждениями.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, за исключением земельных участков, установленных в пункте 12 части 2 статьи 1 Закона Кыргызской Республики "О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий" переводятся под индивидуальное жилищное строительство после изъятия земель в установленном порядке органом местного самоуправления, на основании градостроительной документации, правил застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов.

Перевод земель, находящихся в частной собственности, в категорию "Земли особо охраняемых природных территорий" (земли государственных заповедников, природных национальных парков, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, ботанических садов, дендрологических и зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения) осуществляется после изъятия земель согласно законодательству Кыргызской Республики (ст.20 Закона «О переводе(трансформации) земельных участков»)..

2.СУБЪЕКТЫ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Субъектами права на земельный участок являются:

А)государство в лице районных государственных администраций, Правительства ;

Б)органы местного самоуправления- в лице айыл окмоту, мэрии городов;

В)юридические лица – юридические лица Кыргызской Республики;

Г)физические лица - граждане Кыргызской Республики

Землепользователь - физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено, передано или перешло в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование.

Землепользователь государственный - государственные предприятия, учреждения Кыргызской Республики, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование.

Землепользователь муниципальный - муниципальные предприятия, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

•
Д)иностранное лицо.

Иностранное лицо – это иностранные юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства, выступающие стороной в земельно-правовых отношениях (ст.1 ЗК).

Иностранное юридическое лицо - юридическое лицо, которое обладает одним из нижеперечисленных признаков:

а) создано и зарегистрировано в соответствии с законодательством иностранного государства;

б) принадлежит полностью одному или более иностранным физическим или юридическим лицам;

в) контролируется или управляется одним или более иностранными физическими или юридическими лицами посредством: письменного контракта, права реализовать большинство голосующих акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа;

г) зарегистрировано в Кыргызской Республике и имеет не менее двадцати процентов уставного капитала, принадлежащих иностранным гражданам, лицам без гражданства или юридическим лицам, упомянутым в настоящем пункте;

д) создано на основе межгосударственного договора или соглашения (п.11 ст.1 ЗК).

3.ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ И ПОЛЬЗОВАНИЕ.

Право на земельный участок это:

- право собственности на земельный участок;
- право бессрочного (без указания срока);
- срочного (временного) пользования земельным участком статья 1-18 ЗК).

3.1. Основания возникновения права на земельный участок:

1. при предоставлении права на земельный участок в порядке, установленном Земельным кодексом;
2. при передаче права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;
3. при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства;
4. при иных основаниях, предусмотренных законодательством (ст.22 Земельного кодекса).

Предоставление земельного участка в собственность и пользование в порядке, установленном Земельным кодексом.

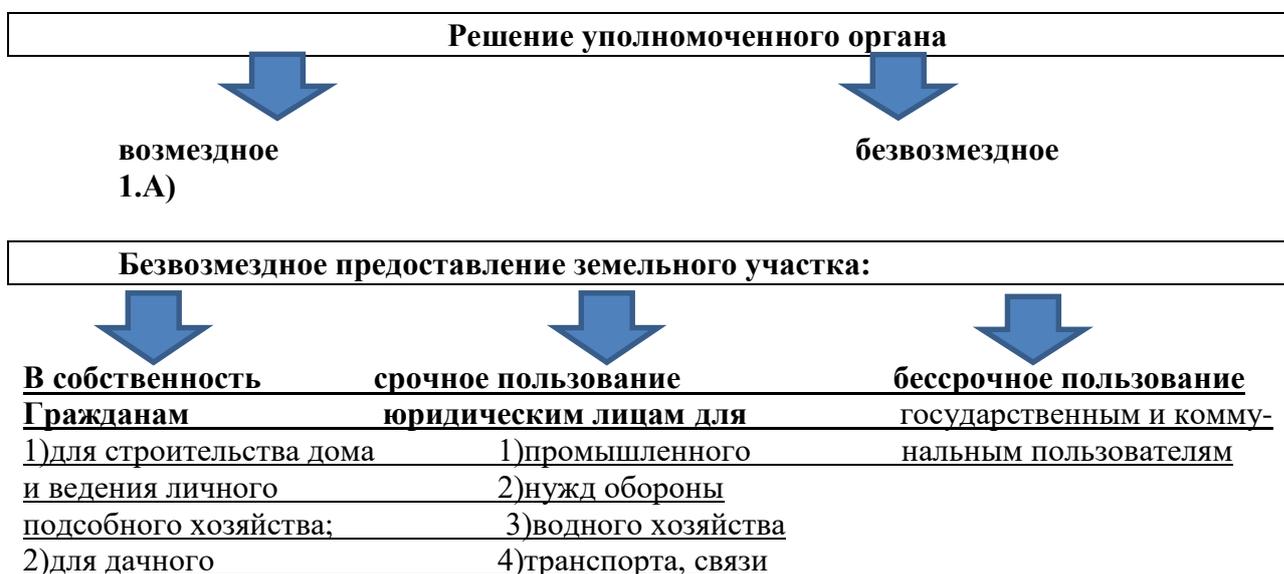
Предоставление прав на земельный участок - предоставление уполномоченным органом в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Уполномоченные органы указаны в статьях 13-17, 20, 21 ЗК.

Это: айыл окмоту, мэрии городов; районной государственной администрации местного самоуправления города Бишкек и г.Ош, Правительство, Жогорку Кенеш.

Специально уполномоченные государственные органы – это органы госрегистра.

Предоставление земельного участка осуществляется на возмездной и безвозмездной основе.



строительства и иного назначения;
3) как земельная доля 5) строительства госуд.
жилых домов;

4) для освоения

Малопродуктивных 6) госуд. и обществ. нужд;

с/х зем участков 7) природоохранного,

5) для строительства оздоровительного, рекреаци-

6) получившими право оного, историко-культурного
пользования земельными назначения и др. целей

участками с/х назначения

сверх

установленной

среднехозяйственной

земельной доли

и выплатившими за

них денеж. компенсацию

Предоставление земельного участка на возмездной основе



Торги (ст.29 ЗК)

Прямая продажа

Прямая продажа производится, если:

- на земельном участке расположены капитальные здания и сооружения, принадлежащие на праве собственности лицам, которым ранее эти участки были предоставлены в срочное (временное пользование или аренду);
- если земельный участок дважды выставлялся на открытые торги и не был продан.

На торги выставляются все земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, если их предоставление не ограничено нормами самого Кодекса.

Так, на торгах продаются все земельные участки, за исключением случаев, предусмотренных статьей 32 Земельного кодекса Кыргызской Республики (безвозмездное предоставление земельных участков в собственность или пользование).

Торги по продаже земельного участка в собственность или в пользование проводятся:

- открыто;
- порядок проведения торгов определяется специально уполномоченным органом в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики (статьи 408-410 ГК);
- уполномоченным государственным органом.;
- стартовой стоимостью земельного участка, выставляемого на торги, является рыночная стоимость земли (ст.29 ЗК).

Нормы земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства и дачного строительства устанавливаются на соответствующей территории уполномоченными органами.

Граждане Кыргызской Республики, нуждающиеся в безвозмездном получении земельного участка, подают об этом заявление в уполномоченный орган по месту нахождения земельного участка.

Заявление гражданина Кыргызской Республики о безвозмездном предоставлении земельного участка рассматривается уполномоченным органом и предоставление производится в порядке очередности.

Предоставление земельного участка безвозмездно в собственность гражданам Кыргызской Республики производится при наличии свободных земель.

Государственные и муниципальные землепользователи и другие юридические лица Кыргызской Республики, имеющие право на безвозмездное получение земельного участка в пользование, возбуждают об этом ходатайства перед соответствующим уполномоченным органом по месту нахождения этого участка.

В ходатайстве о предоставлении земельного участка указывается цель, для которой он необходим, размеры, место расположения участка, а также предполагаемый срок его использования. Ходатайства о безвозмездном предоставлении земельных участков в пользование рассматриваются и решаются по существу уполномоченным органом в срок до трех месяцев с момента их поступления (ст.32 ЗК)..

Возмездное предоставление земельного участка производится на торгах.

Торги по продаже земельного участка в собственность или в пользование проводятся открыто. Данные торги могут проводиться в электронном формате в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Пример: Акционерное общество обратилось в суд к областной государственной администрации о признании недействительными инвестиционных торгов. В обоснование искового требования истец указал, что победителем инвестиционного конкурса объявлен участник, в заявке которого не была указана цена, предлагаемая за земельный участок. Кроме того, ранее принятым постановлением айыл окмоту спорный участок выделен истцу для строительства оздоровительного комплекса. Решением суда первой инстанции торги признаны недействительными, поскольку были проведены с нарушением пунктов 5.17, 5.18 Положения "О порядке проведения торгов по предоставлению земельных участков в курортно-рекреационной зоне Иссык-Кульской области, находящихся в государственной собственности, для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса", утвержденного постановлением Правительства КР от 21 июля 2004 года №547. Победителем был признан участник, который при подаче документов не указал предлагаемую им выкупную цену земельного участка, и эта цена была установлена непосредственно на заседании комиссии, со слов участника торгов. Постановление сельской управы на основании которого

земельный участок, предоставленный для реализации на торгах, ранее был предоставлен истцу под строительство оздоровительного комплекса, является обстоятельством, препятствующим предоставлению земельного участка для реализации на торгах.

Решением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено.

Верховным судом решение суда апелляционной инстанции оставлено в силе по следующим основаниям. Поскольку участником тендера в заявочном бланке не указана выкупная сумма земельного участка, комиссия вправе была принять во внимание предлагаемый им инвестиционный бизнес-проект, где указана общая выкупная стоимость земельного участка. Согласно пункту 2.1. Положения под инвестиционным конкурсом понимается конкурс по предоставлению в собственность или пользование земельных участков, использование которых требует вложение определенных инвестиций для улучшения инфраструктуры, строительство курортных, лечебно-оздоровительных, туристических объектов и объектов сервиса.

Инвестиционный конкурс проводится преимущественно по отношению к земельным участкам, использование которых требует инвестиций в инфраструктуру, а также имеет наилучшие инвестиционные предложения для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов сервиса (пункт 5.3 Положения). Принимая во внимание, что определения инвестиционного конкурса не содержат упоминания о цене выкупа, довод истца об обязательности указания ее несостоятелен.

Наилучшим предложением считается не только наибольшая цена выкупа, но и наибольший объем общих инвестиций в инфраструктуру региона, на котором находится предоставляемый земельный участок. Ссылка же на неотмененное постановление сельской управы является необоснованной, поскольку оно принято в нарушение пункта 51 Положения "О порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Кыргызской Республике", утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 12 октября 1992 года №502. Согласно последнему, отвод земельных участков под строительство лечебных и оздоровительных учреждений в курортных зонах осуществляется Правительством Кыргызской Республики по согласованию с областной государственной администрацией. Истцом указанная процедура не была произведена, а выставление земельного участка на торги не оспаривается.

Правительство Кыргызской Республики в исключительных случаях для государственных и общественных нужд имеет право изъять земельный участок после объявления торгов и в момент их проведения.

Прямая продажа производится на основании Типового о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

3.2. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике могут предоставляться гражданам Кыргызской Республики, кооперативам и юридическим лицам Кыргызской Республики, занимающимся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции (статья 30 ЗК КР, статья 6 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11.01.2001г.).

Соответственно **собственниками земель** сельскохозяйственного назначения являются только:

- государство,
- граждане КР,
- кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции. (статья 30 ЗК КР, статья 6 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11.01.2001г.).

Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, а также приобретаемого им на вторичном рынке земли для ведения сельскохозяйственного производства, определяются районным кенешем с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями (пашня, залежь, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями). Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, определяются местным кенешем с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями (пашня, залежь, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями).

При предоставлении в пользование земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право имеют граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного аильного аймака, имеющие земельные участки (пашни) менее 0,10 га на одного члена семьи и проживающие в высокогорных и отдаленных районах, и сельскохозяйственные кооперативы, зарегистрированные и действующие на территории данного аильного аймака.

Земли, расположенные в приграничных зонах Кыргызской Республики, могут предоставляться гражданам Кыргызской Республики в частную собственность в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Участки сенокосов вкрапленные, вклинившиеся в пахотные земли и в земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, находящиеся в частной собственности, могут предоставляться в собственность.

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения, получившие лицензии или свидетельства Национального банка Кыргызской Республики, имеют временное право собственности на земли сельскохозяйственного назначения в течение *двух лет*, после чего должны будут произвести отчуждение (ст.6 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»).

Законом Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» **запрещено предоставление и передачу земель сельскохозяйственного назначения:**

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государству;
- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;
- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

3.3. Особенности предоставления земельного участка иностранным физическим и юридическим лицам.

Иностранному физическому и юридическому лицу предоставляется право на:

- земельные участки в черте населенного пункта на правах срочного (временного) пользования;
- земельные участки в черте населенного пункта на правах собственности в случае обращения взыскания по ипотечному кредиту с обязательством последующего отчуждения земельного участка в течение двух лет с момента возникновения права собственности;
- земельные участки вне населенных пунктов (за исключением сельскохозяйственных угодий и земель, предоставляемых для пользования недрами) могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования Правительством Кыргызской Республики;
- земельные участки вне населенных пунктов иностранным лицам в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование;

-земельные участки для пользования недрами на правах временного пользования в том же порядке, что и для недропользователей - граждан Кыргызской Республики.

Не допускается право иностранных лиц, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на:

- предоставление и передачу в собственность сельскохозяйственных угодий. Переход иностранному лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства влечет последствия, предусмотренные пунктами 2, 3 статьи 37 настоящего Кодекса (универсальное правопреемство);

- на земельные участки, находящиеся на приграничных территориях за исключением кайрылманов;

- на земли сельскохозяйственного назначения, переданные в собственность иностранным банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям при обращении взыскания на земельный участок. Такие земельные участки подлежат отчуждению указанными субъектами в течение двух лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством о залоге (ст.5 ЗК).

Иностранным лицам может принадлежать на праве собственности здание или сооружение без земельного участка.

В этом случае регистрация права собственности иностранных лиц и лиц без гражданства на здание, сооружение без земельного участка производится по их заявлению на основании нотариально удостоверенного соответствующего договора.

Иностранным лицам может принадлежать на праве собственности здание или сооружение с земельным участком в срочное пользование.

Регистрация права собственности иностранных лиц на здание, сооружение с земельным участком, предоставленным в черте населенного пункта в срочное (временное) пользование, производится на основании соответствующего договора и/или правоустанавливающего документа на земельный участок.

3.4.Основания возникновения права на земельный участок, возникшие до введения в действие Земельного кодекса КР 1999г.

Данные основания регулируются Законом Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года N 46 в редакции на 11 мая 2002 года и Закона КР «О толковании пункта 7 статьи 6 Закона Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики», принятого Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики 23 июня 2004года.

Согласно данным Законам до введения в действие Земельного кодекса КР право собственности на земельный участок приобретают:

1) граждане Кыргызской Республики,

получившие в установленном порядке право на земельный участок в постоянное, временное пользование или пожизненное наследуемое владение до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, а именно:

- право на земельную долю;
- право на приусадебные, садово-дачные земельные участки;
- право на земельные участки, закрепленные за жилыми и дачными домами;
- право на земельные участки для строительства жилых и дачных домов.

Это производится без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы

2) – граждане Кыргызской Республики,

получившие право пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения сверх установленной среднехозяйственной земельной доли и выплатившие за нее денежную компенсацию до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики, с последующим оформлением документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок. При этом с граждан Кыргызской Республики, выплативших денежную компенсацию за земельные участки сверх установленной земельной доли, при оформлении документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, дополнительная плата не взимается.

3)-граждане Кыргызской Республики,

выкупившие право пользования земельными участками из ФПС на аукц. торгах, при условии выплаты ими стоимости права пользования земельным участком в сроки, указанные в договоре о купле-продаже. Оформление документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, производится после выполнения условий договора.

4)-граждане Кыргызской Республики:

- получившие до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики во временное пользование или в аренду малопродуктивные сельскохозяйственные угодья и вовлекшие их в сельскохозяйственный оборот путем коренного улучшения земель с повышением плодородия почвы за счет собственных и заемных средств;

- занявшие без разрешения малопродуктивные сельскохозяйственные угодья и вовлекшие их в сельскохозяйственный оборот путем коренного улучшения земель с повышением плодородия почвы за счет собственных и заемных средств и не изъятые до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики уполномоченным органом соответствующего территориального уровня.

5)-граждане Кыргызской Республики,

постоянно проживающие в сельской местности, имеющие право на получение земельной доли в порядке, ранее определенном Правительством КР, но по различным причинам не получившие ее к моменту введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Данные земельные доли предоставляются безвозмездно за счет земельных участков:

- лиц, получивших земельные доли, но по различным причинам оставивших их без оформления соответствующих документов в связи со сменой гражданства;

- умерших лиц, не имеющих наследников;

- лиц, в установленном порядке отказавшихся от своего участка;

- изъятых согласно законодательству;

- малопродуктивных сельскохозяйственных угодий;

- в исключительных случаях - при недостатке вышеуказанных земель за счет не востребуемых земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в соответствии со статьей 20 Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения".

- **Граждане Кыргызской Республики,** постоянно проживающие в сельской местности, в свое время получившие земельную долю, но в силу различных обстоятельств сдавшие их в Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий, земельные доли предоставляются в первоочередном порядке безвозмездно за счет земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

Предельные размеры земельной доли из этих категорий земель определяются айильными, поселковыми кенешами и утверждаются районными кенешами.

б) земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов и других государственных субъектов сельскохозяйственного профиля

подлежат передаче в размере не менее 75 % сельскохозяйственных угодий (кроме пастбищ) на земельные доли гражданам, работающим и

проживающим

на

территории данного хозяйства в порядке, ранее определенном Правительством Кыргызской Республики. Остальные 25 % сельскохозяйственных угодий (кроме пастбищ) распределяются:

1/4 часть указанных земель - для функционирования семеноводческих, племенных, опытно-селекционных и экспериментальных хозяйств;

3/4 части указанных земель для нужд сельских населенных пунктов.

7) физические и юридические лица, за исключением государственных, коммунальных землепользователей и иных физических и юридических лиц,

без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы, получившими в установленном порядке право на земельный участок в постоянное пользование до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, а именно:

- на земельные участки, закрепленные за зданиями и сооружениями;
- на земельные участки для строительства зданий и сооружений.

Закон КР от 13 августа 2004 года №122 «О толковании пункта 7 статьи 6 закона Кыргызской Республики "О введении в действие земельного Кодекса Кыргызской Республики" дал толкование относительно признания права частной собственности на земельный участок за физическими и юридическими лицами, получившими их в установленном порядке до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики. Данный Закон указал, что п.7 ст.6 Закона КР «О введении в действие земельного кодекса кыргызской Республики» распространяется и на земельные участки, закрепленные за зданиями, сооружениями и помещениями, приватизированными в порядке, установленном законодательством, до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, за исключением случаев, когда земельный участок был предоставлен в срочное (временное) пользование.

Правоустанавливающим документом на земельный участок, в данном случае, считаются приватизационные документы на здание и сооружение.

Границы земельного участка определяются на основе имеющихся документов, позволяющих их идентифицировать, при их отсутствии - на основе подготовки государственной землеустроительной службой кадастрового плана, согласованного с собственниками смежных земельных участков. Приватизационные документы и кадастровый план являются основанием для регистрации права собственности на земельный участок и последующего оформления и выдачи государственного акта о праве частной собственности на земельный участок.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные физическим лицам и превышающие среднехозяйственную

земельную долю, за которые не выплачены денежные компенсации до 1 января 2000 года в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики, а также земельные участки, предоставленные для организации миниферм, фермерских хозяйств, в том числе миниферм мясо-молочного направления, остаются во временном пользовании у физических лиц на срок, определенный при предоставлении. В случае, если при предоставлении земельных участков сроки пользования не были определены, право пользования земельным участком считается предоставленным до 1 января 2000 года (ст.7 Закона).

4.Документы, удостоверяющие право собственности и пользования на земельный участок

Право собственности на земельный участок возникает только в случае государственной регистрации права на него в Едином государственном реестре согласно ст. 25 Гражданского кодекса КР.

Регистрация недвижимого имущества регулируется законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Правилами государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Постановлением Правительства КР от 15.02.2011года, №49.

Правоустанавливающими документами на земельные участки, предоставленные **уполномоченным государственным органом**, являются:

- а) постановление, решение о предоставлении земельных участков безвозмездно в собственность или в пользование, в случаях, предусмотренных статьями 30, 32 ЗК КР;
- б) договор купли-продажи права собственности на земельный участок, приобретенный на аукционе, заключенный между уполномоченным органом и физическим (юридическим) лицом.

На основании правоустанавливающего документа на земельный участок оформляется и выдается **правоудостоверяющий документ**.

При предоставлении земельного участка в собственность или пользование уполномоченным органом документами, удостоверяющими право на земельный участок, являются:

- при частной собственности на земельный участок и бессрочном (без указания срока) пользовании земельным участком им - государственный акт о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;

- при срочном (временном) землепользовании - удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды;

- при предоставлении земельной доли - свидетельство о праве частной собственности на земельный участок.

Формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, утверждены постановлением Правительства КР от 3 июля 2002 года № 457.

Уполномоченный орган направляет копии документов о предоставлении прав на земельный участок в государственный орган по регистрации прав на недвижимость и несет ответственность за их представление (ст.31 ЗК).

Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики от 31 мая 2018года №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» в п.27 указало, что право на земельный участок у собственника или землепользователя возникает на основании правоустанавливающего документа (решения, постановления), принятого уполномоченным государственным органом независимо от наличия государственной регистрации земельного участка (ст.22 Земельного кодекса Кыргызской Республики, ст.7 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

5. ОБЩИЕ ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Общие основания прекращения права на земельный участок указаны в статьях 62 и 63 Земельного кодекса.

Право на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- 1) отчуждения права на земельный участок другому лицу;
- 2) обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;
- 3) смерти собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников;
- 4) добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок;
- 5) истечения срока пользования земельным участком;

- 6) прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел;
- 7) невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- 8) при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным в главе одиннадцатой настоящего Кодекса;
- 9) ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации;
- 10) при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;
- 11) при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами.
- 12) прекращения действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства.
- 13) при расторжении договора аренды земельного участка.

В случаях, предусмотренных пунктами 3-7, 9 статьи 62 Земельного кодекса Кыргызской Республики, право на земельный участок прекращается уполномоченным органом, предоставившим земельный участок.

В случае смерти собственника земельного участка при отсутствии наследников земельный участок, согласно статье 1166 Гражданского кодекса КР, на основании решения суда признается выморочным.

При выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка, в том числе сельскохозяйственного назначения, за исключением случая ипотечного жилищного строительства, собственник земельного участка (иностранное лицо) обязан в течение трех лет с момента возникновения права собственности на имущество произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

В случае, если иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок в течение вышеуказанного срока, отчуждение производится в порядке, предусмотренном статьей 283 Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СЛУЧАЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СТ.62,Ч.1, П.8 ЗК).

Прекращение права на земельный участок в случае его изъятия предусмотрено ст.66, п1, п/п 8 Земельного кодекса.

Изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2, 3 и 7 пункта 1 статьи 66 настоящего Кодекса.

Изъятие земельного участка допускается в случаях:

- 1) использования земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и общественных нужд в соответствии с настоящей главой;
- 3) неиспользования земельного участка или неиспользования части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;
- 4) неиспользования земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет;
- 5) невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством;
- 6) невнесения страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию";
- 7) прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах";
- 8) невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором (ст.66 ЗК).

Исключительные случаи изъятия земель также предусмотрены в следующих статьях ЗК:

- 1) изъятие особо ценных земель (статья 70 ЗК);

2) изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами (ст.71 ЗК).

Общей нормой для всех случаев изъятия является предупреждение уполномоченного органа, которое должно содержать в себе следующие обязательные пункты:

- нарушение, допущенное собственником земельного участка или землепользователем, и меры, необходимые для его устранения;
- сроки, в которые нарушение должно быть устранено;
- последствия неисполнения предупреждения;
- способ обжалования данного предупреждения собственником земельного участка или землепользователем (статья 65п.2 ЗК)

Помимо общей нормы каждый случай изъятия земельного участка предусматривает **обязательные досудебные процедуры** в виде – привлечения физического или юридического лица **к административной ответственности.**

Обязательная досудебная процедура в виде предупреждения уполномоченного органа не применяется в следующих случаях:

-при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд (ст.66,п1,п/п1 ЗК);

-при неиспользовании земельного участка или его части, предоставленной для сельскохозяйственного производства в течение трех лет ст.66 п.1,п/п2 ЗК;

-при прекращении (аннулировании) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах" (ст.66 п.1,п/п7 ЗК).

Требования о привлечении лица к административной ответственности возможны в том случае, если существует административная ответственность за данный вид нарушения земельного законодательства.

При отсутствии административной ответственности за конкретный вид нарушения земельного законодательства требование о привлечении лица к административной ответственности на данный вид правонарушения не распространяется.

Например, в Кодексе о нарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение правил использования земель (ст.170 Кодекса); нарушение порядка использования земель лесного фонда (ст.171 Кодекса), нарушение правил использования земель водного фонда (ст.178 Кодекса).

Несоблюдение лицом, обратившимся в суд установленного статьей 67 ЗК КР порядка внесудебного разрешения спора, влечет за собой оставление заявления без рассмотрения в соответствии со ст.222 п.1,223 ГПК.

Последствия изъятия земельного участка в случаях, предусмотренных ст.66, ст.66п.1,п/п3, ст.66п.1,п/п4, 69 ЗК:

-изъятый земельный участок может быть выставлен для реализации на торгах;

-собственнику земельного участка выплачивается стоимость права на земельный участок за вычетом затрат, связанных с изъятием земельного участка и организацией проведения торгов;

- если торги по продаже права на земельный участок будут признаны несостоявшимися, право на земельный участок переходит уполномоченному органу с выплатой им собственнику земельного участка или землепользователю стоимости земельного участка по рыночной стоимости на момент проведения торгов.

Иски уполномоченных органов об изъятии земельного участка рассматриваются районными судами в порядке, предусмотренном гражданским судопроизводством.

Однако если обжалуется предупреждение уполномоченного органа, либо постановление госоргана или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка, данный спор рассматривается в порядке административного судопроизводства (АПК КР).

6.1. Изъятие земельного участка в случае нарушения его целевого назначения (ст.ст.66, 67 ЗК).

Земельный участок может быть изъят в случае его использования с нарушением целевого назначения только на основании решения суда.

Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении нарушения в срок не менее трех месяцев.

Земельный фонд Кыргызской Республики подразделяется на семь категорий земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

Целевое назначение земель указывается в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах.

Установление целевого использования земель производится специально уполномоченным государственным органом (орган госрегистра) при предоставлении земельного участка в собственность или в пользование.

Изменение целевого назначения земель производится тем же органом с внесением соответствующих изменений в документы, удостоверяющие права на земельный участок.

Использование земельного участка не по целевому назначению не допускается, за исключением случаев предоставления земельных участков недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры (ст.12 ЗК).

Нецелевой использование земельного участка доказывается документами, подтверждающими, что земельный участок землепользователю предоставлялся под конкретные цели (сельскохозяйственное производство, рыбное производство и т.п.), доказательствами использования земельного участка не по целевому назначению.

Данная статья может применяться вкупе со статьями, регулирующими такие основания изъятия земельного участка как неиспользования земельного участка или неиспользования части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет; неиспользования земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет (ст.66, п.1, п/п3,4 ЗК).

6.2. Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд (ст., 66п.1,п/п2, 68 ЗК).

Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем.

При определении выкупной цены земельного участка в нее включается:

- рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений;

- убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств, перед третьими лицами.

В случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка в двухмесячный срок с момента получения отказа.

При изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд с согласия собственника земельного участка или землепользователя ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену.

До принятия судом решения об изъятии (выкупе) земельного участка собственник земельного участка или землепользователь вправе осуществлять принадлежащие им права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Собственник земельного участка или землепользователь несут риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий и сооружений в указанный период.

В исключительных случаях особо ценные земли, занятые особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами могут быть изъяты для нужд, не соответствующих их целевому назначению, решением Правительства Кыргызской Республики без решения суда.

В случае несогласия с изъятием земельного участка, землепользователь вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения Правительства Кыргызской Республики (ст. 119 Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Протест прокурора на решение, действие (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, связанные с предоставлением земельных участков, не является основанием для изъятия земельного участка самим уполномоченным органом, предоставившим земельный участок.

Земельные участки, предназначенные для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, а также находящиеся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежат изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд (п. 6 ст.32 и п.2 ст.46 Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Получение собственником земельного участка или землепользователем правоудостоверяющего документа на земельный участок не является препятствием для изъятия данного земельного участка в установленном законодательством порядке.

Пример:

Согласно решению Н-ского айыл окмоту №140 от 16 мая 2006 года гр.Б. был выделен земельный участок №.. площадью 500 кв.м. в квартале № «Д» ж/м «..». Право собственности гр.Б. на названный участок было зарегистрировано в районном управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество 4 августа 2006 года и выдан государственный акт о праве частной собственности на земельный участок. Согласно актам земельной комиссии от 14 июля 2016 года, от 22 августа 2017 года, от 14 сентября 2017 года Н-ским айыл окмоту из земельного участка истца был изъят участок шириной 5,0 м. и длиной 25,0 м. в общественных интересах под пешеходный тротуар шириной 2,4 м., длиной 25,0 м., под арыком 1,4 м., длиной 25,0 м., под асфальтированной дорогой 11,2 м. и длиной 25,0 м., вдоль ул....ж/м «...». К. обратился в Межрайонный суд с исковым заявлением к Н-скому айыл окмоту, Н-скому районному управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество о признании незаконными действий Н-ского айыл окмоту, в котором просил признать незаконными действия Н-ского айыл окмоту по изъятию земельного участка размером 500 кв.м., и обязать Н-ский айыл окмоту предоставить равноценный земельный участок взамен незаконно изъяттого земельного участка. Удовлетворяя заявление истца, суд первой инстанции сослался на часть 4 статьи 66 ЗК КР, что изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд производится после выплаты стоимости права на земельный участок и возмещения убытков. Согласно части 4 ст.68 ЗК КР при изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд с согласия собственника земельного участка или землепользователя ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену.

6.3.Изъятие земельного участка в случае его неиспользования (ст. 69 ЗК).

Статья 66 ЗК указывает случаи изъятия земельного участка в случае его неиспользования:

а) Изъятие в случае неиспользования земельного участка или использования части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет (ст.66п.1,п/п3 ЗК).

Данное основание связано с нерациональным использованием земельного участка.

Для изъятия по этому основанию необходимы доказательства неиспользования земельного участка в течение трех лет. Это могут быть различного рода акты о неиспользовании земельного участка.

б) Изъятие в случае неиспользования земельного участка в течение установленного срока, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет (ст.66п.1,п/п4 ЗК КР)

Данное основание связано с нерациональным использованием земельных участков в населенных пунктах.

Земли в пределах черты населенных мест находятся в ведении соответствующих органов государственной власти или местного самоуправления и в основном предназначены для строительства жилых домов, промышленных, спортивных, социально-культурных и др. объектов.

В сложившейся практике при выделении участков под строительство, орган местного самоуправления в своем постановлении указывает на начало и окончание сроков строительства.

Если срок окончания использования земельного участка в акте госоргана или органа местного самоуправления не указан, за основу берется указание в законе -5лет с момента предоставления земельного участка.

В этом случае также необходимы доказательства неиспользования такого участка в течение 5 лет (акты, справки, пояснения свидетелей).

6.4. Изъятие земельного участка в случае невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством (ст.66,п1,п/п5 ЗК).

Объектом налогообложения земельным налогом является право собственности, временного владения и пользования на сельскохозяйственные угодья и земли, подлежащие обложению земельным налогом, указанные в настоящей статье.

Налогообложению подлежат сельскохозяйственные угодья и земли:

- 1) населенных пунктов;
- 2) промышленности, транспорта, связи, иного назначения, включая земли оборонного назначения;

- 3) природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 4) лесного фонда;
- 5) водного фонда;
- 6) запаса.

При общей долевой собственности на земельный участок объектом налогообложения является право собственности на земельную долю(ст.335 НК).

Сроки уплаты земельного налога регулируются ст. 342 НК.

Сроки уплаты земельного налога:

- по сельскохозяйственным угодьям земельный налог уплачивается в размере 20 процентов - не позднее дня, следующего за 25 апреля, в размере 25 процентов - не позднее дня, следующего за 25 августа и в размере 55 процентов - не позднее дня, следующего за 25 ноября текущего года;
- за право пользования придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками, предоставленными гражданам в городской и сельской местностях годовая сумма земельного налога уплачивается не позднее дня, следующего за 1 сентября текущего года;
- остальные налогоплательщики земельного налога уплачивают земельный налог на ежеквартальной основе равными долями в срок не позднее дня, следующего за 20 числом первого месяца текущего квартала.

Уведомление органа налоговой службы о начислении суммы земельного налога за налоговый период вручается налогоплательщику не позднее установленного срока уплаты налога. В уведомлении указывается установленный настоящей частью срок уплаты налога.

Неполучение уведомления не является основанием для невыполнения налогоплательщиком обязательства по земельному налогу.

Место уплаты земельного налога:

- по месту учетной регистрации земельного участка,
- в пределах города Бишкек - по месту налоговой регистрации налогоплательщика.
- для отдаленных и труднодоступных населенных пунктов, в которых отсутствуют учреждения банков, допускается уплата суммы земельного налога физическим лицом налоговому органу в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики (ст.342 НК).

Ставки земельного налога регулируются главой 49 Налогового кодекса КР .

Они предусмотрены за:

- за пользование сельскохозяйственными угодьями,
- за пользование придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками,
- за использование земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения.**

О начислении суммы земельного налога органом налоговой службы выносится решение, которое должно отвечать требованиям ст.82 НК.

Решение органа налоговой службы и его содержание.

В решении указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество или полное наименование налогоплательщика;
- 2) идентификационный налоговый номер налогоплательщика;
- 3) дата принятия решения;
- 4) основание для принятия решения;
- 5) принятое решение;
- 6) сумма задолженности по налогам, процентам, пени и налоговым санкциям, начисленным на дату принятия решения;
- 7) реквизиты соответствующих налогов, процентов, пени и налоговых санкций;
- 8) срок исполнения налогового обязательства, установленный настоящим Кодексом;
- 9) меры по обеспечению исполнения налогового обязательства, которые применяются в случае неисполнения решения налогоплательщиком;
- 10) информация о действиях, произведенных органом налоговой службы в отношении налогоплательщика и/или его налогового обязательства, и/или налоговой задолженности;
- 11) порядок обжалования;
- 12) банковские реквизиты, необходимые для уплаты налога или погашения налоговой задолженности;
- 13) другие необходимые сведения.

Решение органа налоговой службы доводится до налогоплательщика путем его вручения.

Форма и порядок принятия решения устанавливаются уполномоченным налоговым органом.

Если форма решения не установлена, оно составляется в произвольной форме (ст.82 НК)

Вручение решения органа налоговой службы налогоплательщику

Решение считается врученным, если оно:

- 1) доставляется по последнему адресу осуществления налогоплательщиком экономической деятельности или по последнему его зарегистрированному адресу в Кыргызской Республике или налоговому представителю налогоплательщика лично под роспись или иным способом, подтверждающим факт и дату его получения;
- 2) выдается налогоплательщику или его налоговому представителю в налоговом органе лично под роспись.

В случае, когда решение направляется по почте заказным письмом, решение считается врученным на дату получения или отказа от получения заказного письма, указанную в квитанции о вручении.

Решение не будет считаться действительным или имеющим силу при несоблюдении требований, указанных в настоящем Кодексе, даже если налогоплательщику было известно о решении и его содержании. Доказательство факта надлежащего вручения налогоплательщику решения является задачей органа налоговой службы (ст.83 НК).

Погашение налоговой задолженности в отношении каждого налога производится в следующем порядке:

- 1) сумма налога;
- 2) проценты по сумме неоплаченного в срок налога;
- 3) начисленная пеня по сумме неоплаченного в срок налога;
- 4) начисленные налоговые санкции.

Погашение налоговой задолженности производится в порядке очередности ее возникновения.

Для определения срока уплаты земельного налога необходимо различать сроки по текущим налоговым платежам и сроки окончательной уплаты всей суммы годового налога.

В случае, если налогоплательщик земельного налога не уплатил в срок текущий платеж, то к нему применяются финансовые санкции в виде пени (ст.61 НК). Неуплата текущего платежа не может быть основанием для начала возбуждения процедуры изъятия земельного участка.

Принудительное погашение налоговой задолженности

При наличии налоговой задолженности и непредставлении налогоплательщику отсрочки или рассрочки в соответствии с НК, налоговый орган имеет право обратиться в суд с иском об ограничении в распоряжении имущества и/или о взыскании налоговой задолженности за счет имущества

данного налогоплательщика в пределах суммы, указанной в уведомлении об уплате налоговой задолженности.

Обращение в суд производится в соответствии с порядком, предусмотренным ГПК.

Рассмотрение дел по искам о взыскании налога за счет имущества налогоплательщика производится в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

Взыскание налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика на основании вступившего в законную силу решения суда производится в соответствии с гражданским законодательством.

Не производится взыскание налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика - физического лица в отношении:

- 1) основных средств в размере до 100000 сомов;
- 2) имущества, не имеющего отношения к экономической деятельности и предназначенного для повседневного личного пользования физическим лицом или членами его семьи по перечню, определяемому Правительством Кыргызской Республики.

В случае когда при взыскании налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика невозможно разделить имущество, это имущество подлежит реализации по условиям настоящей статьи с последующим возвратом суммы имущества до установленного порога.

В случае взыскания налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика обязанность по уплате налоговой задолженности считается исполненной со дня его реализации и погашения налоговой задолженности за счет вырученных сумм.

В случае реализации имущества, на которое ранее был наложен арест, пеня за несвоевременное перечисление налоговой задолженности и налоговые санкции не начисляются со дня наложения ареста на имущество и до перечисления вырученных сумм в бюджет.

Должностное лицо налогового органа, а также взаимосвязанные с ними лица не вправе приобретать имущество налогоплательщика, реализуемое в порядке исполнения решения суда о взыскании налога за счет имущества налогоплательщика.

Земли, не подлежащие налогообложению, указаны в ст.343 Налогового кодекса.

Лица, освобожденные от уплаты земельного налога за пользование придомовыми, приусадебными и садово-огородными участками в соответствии с налоговым законодательством:

- 1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны, военнослужащие, принимавшие участие по межгосударственным соглашениям в войне в Афганистане и в других странах, участники ликвидации аварии Чернобыльской АЭС, а также инвалиды с детства, инвалиды I и II групп;
- 2) члены семей военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов, погибших или пропавших без вести при исполнении служебных обязанностей, включая детей до совершеннолетия;
- 3) физическое лицо, достигшее пенсионного возраста;
- 4) физическое лицо, имеющее 4 и более несовершеннолетних детей (ст.344 НК).

Местные кенешы имеют право предоставить полное или частичное освобождение от уплаты земельного налога по сельскохозяйственным угодьям на срок до 3 лет в случаях, когда землепользователь понес материальные убытки вследствие непреодолимой силы.

Местные кенешы имеют право предоставлять освобождение от уплаты земельного налога по землям населенных пунктов и землям несельскохозяйственного назначения для предприятий, деятельность которых относится к преференциальным видам промышленной деятельности, подлежащим льготному налогообложению согласно ст.159-1 НК (ст.344 НК).

6.5. Невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию (ст.66,п1,п/пб ЗК).

Изъятие земельного участка в случае невнесения страховых взносов в установленные сроки производится в порядке, установленном Законом Кыргызской Республики "О государственном социальном страховании". (ст.66 п.6 ЗК).

Государственное социальное страхование является системой гарантированных государством видов обеспечения застрахованных лиц при утрате ими заработка или дохода вследствие трудового увечья или профессионального заболевания, инвалидности, старости, потери кормильца и смерти за счет обязательных страховых взносов работодателей и граждан.

Государственное социальное страхование является обязательным.

Плательщиками страховых взносов по государственному социальному страхованию являются:

- а) юридические лица, в том числе иностранные, независимо от организационно - правовых форм и форм собственности, их обособленные подразделения (филиалы и представительства;
- б) крестьянские (фермерские) хозяйства;
- в) индивидуальные предприниматели и физические лица (ст.1 Закона «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию»).

В Законе «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию указаны ставки тарифов страховых взносов для:

- для юридических лиц независимо от организационно-правовых форм и форм собственности;
- для некоммерческих кооперативов, общественных фондов, общественных объединений, товариществ собственников жилья, религиозных организации и их работников;
- для предприятий, учреждений и организаций Кыргызского общества слепых и глухих и их работников;
- для крестьянских (фермерских) хозяйств;
- для сельскохозяйственных кооперативов;
- для индивидуальных предпринимателей;
- для отдельных категорий плательщиков;
- для работников и физических лиц резидентов Парка высоких технологий;
- для организаций, созданных в соответствии с международными соглашениями, и лиц, работающих в международных проектах.

Освобождаются от уплаты страховых взносов:

- 1)Инвалиды Великой Отечественной войны и участники Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица освобождаются от уплаты страховых взносов в полном объеме на все виды выплат начисленных в их пользу.
- 2)Инвалиды I и II групп и пенсионеры, занятые индивидуальной предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, а

также инвалиды I и II групп и пенсионеры, имеющие земельную долю и/или участок или его часть, освобождаются от уплаты страховых взносов.

3) От начисления и уплаты страховых взносов в полном объеме освобождаются все виды выплат, начисленных в пользу работников подростков до 16 лет, принятых на работу в соответствии с Трудовым кодексом Кыргызской Республики.

4) Дирекция Парка высоких технологий, а также лица, зарегистрированные в качестве резидентов Парка высоких технологий в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, освобождаются от уплаты страховых взносов в полном объеме на все виды выплат в пользу работников, принятых на постоянную или временную работу, работу по договору или контракту, соглашению, а также на выполнение разовых работ/услуг в течение 15 лет с момента государственной регистрации в качестве резидента Парка высоких технологий в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

От обязательной уплаты страховых взносов в Государственный накопительный пенсионный фонд освобождаются:

- 1) работники, а также исполнители работ/услуг - мужчины, рожденные ранее 1 января 1964 года, и женщины, рожденные ранее 1 января 1969 года;
- 2) работники-пенсионеры (ст.11-1 Закона).

В статье 12 «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» указаны порядок и сроки уплаты и виды выплат, на которые не начисляются страховые взносы в Социальный фонд КР.

Это:

-субсидии, компенсации, пенсии, пособия и стипендии, выплачиваемые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

-стоимости путевок в санаторно-курортные учреждения, дома отдыха, пансионаты, санатории - профилактории, детские оздоровительные центры.

-суммы материальной помощи, оказываемой работникам в связи с возмещением материального ущерба в результате последствий стихийных бедствий и пожара, болезнью, а также в связи со смертью работника или его близких родственников.

-суммы, получаемые за сдачу крови от других видов донорства за сдачу грудного молока, а также суммы получаемые работниками медицинских учреждений за сбор крови.

-алименты, получаемые на детей в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

-суммы, выплачиваемые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в возмещение вреда, причиненного работникам трудовым увечьем, профессиональным заболеванием либо иным повреждением здоровья.

-единовременная материальная помощь, оказываемая в благотворительных целях инвалидам, пенсионерам, детям - сиротам, многодетным матерям.

-компенсации, выплачиваемые по возмещению расходов при осуществлении представительских функций в соответствии с законодательством, в связи со служебными командировками, переводом на работу в другую местность в пределах норм, установленных законодательством Кыргызской Республики.

-стоимость выдаваемой в пределах установленных норм специальной одежды, специальной обуви, других средств индивидуальной защиты, мыла, смывающих и обезвреживающих средств, молока и лечебно - профилактического питания для занятых на работах по списку № 1, 2 (за исключением стоимости фирменной одежды, обмундирования, выдаваемых бесплатно или с частичной оплатой и остающихся в личном пользовании).

-стипендии, выплачиваемые за счет средств организации студентам (аспирантам), направленным на обучение с отрывом от производства, а также стипендии, учреждаемые и выплачиваемые предприятиями, организациями, учреждениями и фондами в благотворительных целях.

-оплата труда граждан, занятых на оплачиваемых общественных работах, организованных органами службы занятости.

-доходы, получаемые от участия граждан в управлении собственностью предприятия (дивиденды, проценты, выплаты по долевым паям).

-выплаты из резервного фонда Президента Кыргызской Республики, резервного фонда Торага Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, фонда депутата Жогорку Кенеша Кыргызской Республики и резервного фонда Правительства Кыргызской Республики.

Задолженность по страховым взносам, суммы финансовых и иных санкций, установленных настоящим Законом и другими законодательными актами, взыскиваются в судебном порядке местными судами.

Социальный фонд КР и его структурные подразделения в случае невнесения страховых взносов в установленные сроки вправе обратиться в суд с иском о взыскании задолженности и изъятии земельного участка в счет погашения задолженности по страховым взносам. (ст.66 п.1, п/п.6 ЗК)

6.6. Изъятие земельного участка по основанию прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики «О недрах» (ст.66 п.1, п/п7 ЗК).

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения, включая россыпные проявления полезных ископаемых (ст. 4 Закона КР «О недрах»).

Все недра в Кыргызской Республике составляют Государственный фонд недр.

Государственный фонд недр включает в себя:

- 1) участки недр, предоставленные в пользование в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о недрах (распределенный фонд недр);
- 2) участки недр, не предоставленные в пользование в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о недрах (нераспределенный фонд недр) (ст.9 Закона).

Пользователи недр- это:

- юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Кыргызской Республики,
- физические лица, в том числе иностранные граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей по законодательству Кыргызской Республики;
- иностранные юридические лица (ст.19 Закона «О недрах»).

Право пользования недрами возникает на основании:

- 1) лицензии;
- 2) государственной регистрации;
- 3) концессионного договора;
- 4) соглашения о разделе продукции.

Государственной регистрации подлежат:

- 1) научные исследования недр, выполняемые по утвержденной программе;
- 2) индивидуальная старательская деятельность;

3) права на добычу песчано-гравийных материалов и суглинков для строительных целей, на участках, не относящихся к конкурсным и аукционным объектам.

Государственная регистрация научно-исследовательских работ по изучению недр, выполняемых по утвержденной программе, осуществляется уполномоченным государственным органом по недропользованию.

Право пользования недрами может предоставляться путем проведения конкурсов, аукционов и по правилу "первой поданной заявки".

Конкурсы проводятся по участкам недр общегосударственного значения по решению Правительства Кыргызской Республики.

Аукционы проводятся по участкам недр, включенным в соответствующий реестр.

Реестр аукционных участков недр формируется и утверждается уполномоченным государственным органом по недропользованию в соответствии с критериями, установленными Правительством Кыргызской Республики.

Не выдается право пользования недрами в случаях, когда такое пользование недрами будет осуществляться в руслах или на берегах пограничных рек и иных водоемов.

Недра предоставляются в пользование для:

- 1) геологического картирования и региональных геологических, геофизических и других научных исследований;
- 2) геолого-поисковых работ;
- 3) геологоразведочных работ;
- 4) разработки месторождений полезных ископаемых, включая отбор и использование подземных вод;
- 5) строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с разработкой полезных ископаемых (для хранения нефти, газа и других веществ и материалов, захоронения вредных веществ, использования тепла земли и иных нужд);
- 6) образования особо охраняемых объектов, имеющих научное, культурное, историческое, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, пещеры и другие подземные полости).

Основания изъятия земельного участка, используемого в недропользовании:

Право пользования недрами прекращается решением уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию (Государственное агентство по геологии и минеральным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики).

Основания для прекращения прав пользования недрами:

- 1) отказ от права пользования недрами недропользователем;
- 2) истечение срока действия лицензии на право пользования недрами, если лицензиатом не подано заявление о продлении или трансформации лицензии в срок;
- 3) проведение работ без технического проекта, получившего все необходимые положительные экспертизы, и/или без лицензионного соглашения на проведение работ;
- 4) неустранение в срок причин, повлекших приостановку права пользования недрами;
- 5) выполнение работ, направленных на пользование недрами, в период времени, на который право пользования недрами было приостановлено;
- 6) непредоставление или выявление факта предоставления недропользователем недостоверных сведений о бенефициарах компании.

Дополнительные основания для прекращения права пользования недрами по объектам, включенным в реестр участков недр общегосударственного значения, распределяемых по конкурсу:

- 1) неуплата или несвоевременная уплата цены за право пользования недрами и штрафных санкций, предусмотренных условиями конкурса по конкурсному объекту;
- 2) нарушение, после однократного продления, срока представления технического проекта с положительными экспертными заключениями в области промышленной, экологической безопасности и охраны недр.

Прекращение прав пользования недрами производится решением уполномоченного государственного органа по недропользованию. Со дня вступления в силу судебного акта о признании недействительным решения о предоставлении права пользования недрами такое право считается прекращенным.

Решение уполномоченного государственного органа по недропользованию о приостановлении или прекращении права пользования недрами вступает в силу со дня принятия. Решение уполномоченного государственного органа по недропользованию о приостановлении или прекращении права пользования недрами с указанием оснований принятия такого решения направляется недропользователю в течение 10 рабочих дней со дня принятия. Решение уполномоченного государственного органа по

недропользованию может быть обжаловано в судебном порядке (ст.26 Закона «О недрах»).

При обращении в суд не обязательно досудебное письменное предупреждение (ст.65 п.1 ЗК), т.к. изъятие земельного участка производится в соответствии с решением уполномоченного госоргана.

В случае оспаривания решения госоргана о прекращении права пользования недрами, спор подлежит рассмотрению межрайонным судом.

6.7. Изъятие земельного участка в случае невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором (ст.66 ЗК).

Арендные отношения регулируются главой 27 Гражданского кодекса КР «Имущественный наем (аренда)».

По договору имущественного найма (аренды) наймодаделец обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Предмет договора аренды:

- земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование;
- транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в имущественный наем не допускается или ограничивается.

Земельным кодексом предусмотрены такие запреты.

Так, согласно ст.4 ЗК пастбища не могут быть переданы в частную собственность или аренду. С введением в действие Закона КР «О пастбищах» аренда пастбищ заключается между Жайыт комитетом и пастбищепользователем на основании пастбищного билета. Другие лица не вправе арендовать пастбища. При отсутствии пастбищного билета пастбища подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению.

Иностранцам земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не предоставляются.

Договор имущественного найма должен быть заключен в письменной форме.

Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на имущество к нанимателю, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Договор имущественного найма недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, если срок действия договора составляет три года и более.

Если договор заключен на срок менее чем три года, то его регистрация обязательна по требованию одной из сторон.

Договор имущественного найма движимого имущества подлежит регистрации в случаях, предусмотренных законом (ст.545 ГК).

Договор имущественного найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда наниматель; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом (ст.558 ГК).

Если срок аренды в договоре не указан, то законодатель в ст.66 ЗК указал срок, по истечении которого можно принимать меры к изъятию земельного участка, и он составляет 6 месяцев.

Пример:

Арендодатель Н-ский айыл окмоту и гр. С. (Арендатор) заключили договор аренды земель сельскохозяйственного назначения, по условиям которого первым второму предоставляется на условиях аренды земельный участок общей площадью 2,0га орошаемой пашни в контуре №... сроком на 5 лет – до 2021 года, с ежегодной выплатой арендной платы в размере 1 100 сомов $\times 2 = 2\ 200$ сомов. Предоставленный гр.С. земельный участок мерою 2,0га контура №... на условиях аренды является землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий. Правовые отношения по предоставлению, управлению землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий регулируются Типовым положением об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, утв. Постановлением ПКР № 243 от 22 июня 2007 года. В соответствии с пунктами 19 и 20 Типового положения земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду через торги и посредством прямого предоставления. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. В пункте 69 Типового положения определено, что субъектами предоставления земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в аренду вне торгов, посредством прямых переговоров могут быть: 1) малообеспеченные семьи и граждане, проживающие на территории данного айыл окмоту; 2) лица, желающие взять в аренду не востребованные земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, 3) семеноводческие, племенные, экспериментальные, опытно-селекционные хозяйства, сортоиспытательные станции и участки, сельскохозяйственные кооперативы, в размерах,

предусмотренных законодательством КР; 4) социально ориентированные субъекты. Согласно пункту 1 Типового положения, малообеспеченные семьи и граждане - семьи и граждане, у которых среднедушевой совокупный доход семьи не превышает установленного размера гарантированного минимального уровня потребления, имеющие социальный паспорт малоимущих семей и граждан, выданный в порядке, установленном законодательством КР. В ходе судебного разбирательства, Н-ским айыл окмоту и С. не предоставлен социальный паспорт в подтверждение, что его семья является малообеспеченной семьей, кроме того, в судебном заседании последний пояснял, что его семья не состоит на учете как малообеспеченная семья, не имеют социальный паспорт малоимущих семей, также не были предоставлены иные материалы, свидетельствующие, что арендатор входит в состав субъектов, определенных пунктом 69 Типового положения, имеющих право на получение земель ГФСУ в аренду вне торгов путем прямого предоставления. Решением суда решение айыл окмоту от 16 января 2017 года признано недействительным.

6.8.Изъятие особо ценных земель (ст.70 ЗК).

К особо ценным сельскохозяйственным угодьям относятся:

- орошаемые и осушенные земли, интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья (пашня, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, виноградниками;
- залежи, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения),
- земли, занятые защитными лесами и приравненными к ним зелеными насаждениями,
- земли пригородных и зеленых зон, опытно-экспериментальных полей (полигонов) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений (ст.13К).

На особо ценных сельскохозяйственных угодьях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений, теплиц и сооружений системы капельного орошения на орошаемой пашне.

Перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий в другие виды угодий осуществляется в случаях, установленных законодательством Кыргызской Республики (ст.74 ЗК).

6.10.Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями (ст.71 ЗК)

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их

целевому назначению, допускается в исключительных случаях по решению Правительства Кыргызской Республики.

Изъятие особо ценных земель для несельскохозяйственных и нелесохозяйственных нужд и изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается лишь в исключительных случаях по решению Правительства Кыргызской Республики.

7. СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Наиболее часто встречающиеся споры, связанные с предоставлением и изъятием земельного участка- это следующие споры:

- 1) о предоставлении земельного участка;
- 2) об отказе в предоставлении земельного участка;
- 3) об изъятии земельного участка;
- 4) о прекращении права на земельный участок;
- 5) о признании торгов недействительными;
- б) споры о предоставлении прав на пастбища

Данные споры, как правило, связаны с изданием актов и действием (бездействием) госоргана и органа местного самоуправления и их должностных лиц.

Дела об оспаривании решений (административных актов), действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц, связанных с предоставлением или изъятием земельных участков рассматриваются судом в соответствии со статьями 15 и 16 АПК.

Решения (административные акты) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц могут быть признаны недействительными в силу статьи 12 Гражданского кодекса КР, статьи 174 АПК КР как не соответствующие законодательству и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица.

Действия (бездействие) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц могут быть признаны недействительными (незаконными) в соответствии со статьей 174 АПК КР.

Под действием (бездействием) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц, связанным с

предоставлением и изъятием земельных участков, понимается совершение (отказ в совершении, несовершение или непринятие административного акта) каких-либо действий уполномоченным органом, в функции которого входит разрешение вышеуказанных вопросов.

Дела о признании недействительным административного акта, действия (бездействия) административного органа, связанные с предоставлением или изъятием земельного участка, полностью либо в части подсудны межрайонному суду (ст.ст.15, 16 АПК КР).

Административные дела рассматриваются по месту нахождения органа, чей акт, действия (бездействие) обжалуются.

Административным истцом являются:

- физическое или юридическое лицо, которое обратилось в суд в защиту своих прав, свобод или законных интересов;

- лицо, в интересах которого подан административный иск прокурором или иным лицом, наделенным законом таким полномочием.

-государственный орган или орган местного самоуправления являются истцом только в том случае, если они воспользовались административной процедурой в качестве заявителя.

Пример:

Постановлением Бишкекской городской государственной администрации № 718 от 1 июля 1993 года фирме «ЛТД» были предоставлены в пользование 2 земельных участка общей площадью 693 кв.м (406 кв.м и 287 кв.м) под проектирование и строительство двух офисов по ул.Боконбаево-Правды. Собственник квартиры №Х дома №Х по ул.Боконбаева А. обратилась в межрайонный суд к мэрии, госрегистру и фирме «ЛТД» с административным иском о признании недействительными постановления городской государственной администрации №718 от 1 июля 1993 года. Суд установил, что решением *исполнительного комитета Фрунзенского городского совета народных депутатов Киргизской ССР №151 от 17 марта 1983 года отведен земельный участок УКС исполкома Фрунзенского горсовета под застройку квартала, ограниченного ул. Московской, Правды, Линейной, Советской. Также на основании вышеуказанного решения выдан акт на право бессрочного пользования земельным участком УКС Фрунзенского горисполкома. Из решения Исполнительного комитета Фрунзенского городского совета народных депутатов Киргизской ССР от 3 октября 1985 года следует, что утверждены акты государственной комиссии по приемке в эксплуатацию 108 квартир жилого дома №14 и 54 квартир жилого*

дома №15 в квартале застройки, ограниченном улицами Советская, Линейная, Правды, Московская. Кроме того из схемы кадастрового плана из технического паспорта жилого дома №14 по ул.Боконбаева следует, что общая площадь участка, занятого под строением и участка, отведенного под благоустройство составляет 2 745 кв.м и в торцевой части не предусмотрено никаких дополнительных строений. Вышеуказанные решения и акт ни кем не отменены, соответственно имеют юридическую силу. Согласно ст.15 Закона Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» органы местного самоуправления не вправе предоставлять в пользование и аренду общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок при многоквартирном доме. Согласно статье 45 Земельного кодекса КР в случае, если здание и сооружение находятся в общей собственности, право на участок земли, на котором находится здание и сооружение, принадлежит собственникам здания и сооружения на праве общей собственности или общего пользования земельным участком. Суд считает, что при предоставлении спорного земельного участка не было принято во внимание, что земельные участки относятся к многоквартирному дому №14 и являются собственностью жильцов данного дома. Согласие на предоставление в аренду или в частную собственность придомового земельного участка от жильцов многоквартирного дома не было получено. В соответствии со ст. 44 Земельного кодекса КР здание и сооружение не отделимы от права на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением. В силу ст.46 Земельного кодекса КР земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений (многоквартирный дом) принадлежит на праве собственности собственникам квартир и (или) нежилых помещений, который не подлежит изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд.

Административный акт, действие или бездействие административного органа обжалуются в административном (досудебном) порядке, а в последующем — в судебном порядке (ч.4 ст.5 АПК), ст.62 Закона КР «Об основах административной деятельности и административных процедурах»).

Обязательный досудебный порядок обжалования не применяется, а административный акт, действие и бездействие административного органа обжалуются непосредственно в судебном порядке, если:

1) отсутствует вышестоящий административный орган или вышестоящее должностное лицо (например, Правительство Кыргызской Республики, мэрии городов, айыл окмоту).

2) если отмена административного акта может повлечь изъятие имущества помимо воли собственника (например, отмена акта о предоставлении земельного участка);

3) при обжаловании бездействия административного органа в виде неприятия административного акта (ст.44 и ч.3 ст.57 Закона Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах»).

При предоставлении права на земельный участок в порядке, установленном Земельным кодексом, для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки создается комиссия, в которую включаются представители исполнительных органов местного самоуправления, общественности, некоммерческих и иных организаций, утверждаемая исполнительным органом местного самоуправления (пункт 7 Типового положения о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 23 сентября 2011 года №571 в редакции постановления Правительства КР на 29.01.2018г. №59).

Торги по продаже земельного участка в собственность или в пользование проводятся открыто. Порядок проведения торгов определяется специально уполномоченным государственным органом в соответствии с ГК КР и типовыми положениями (Типовое положение «Об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий», Типовое положение «О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности», утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года № 571, Положение «О порядке и условиях возмездного предоставления прав аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Бишкек», утвержденное постановлением Бишкекского городского кенеша от 20 декабря 2011 года № 288).

В функции комиссии входит принятие решений о возможности предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, определение результатов торгов (пункт 8 Положения «О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности»).

На основании протокола о результатах торгов и прямых продаж уполномоченный орган заключает с победителем торгов либо покупателем земельного участка путем прямой продажи договор купли-продажи либо аренды земельного участка (пункт 65 Положения).

Решение комиссии по предоставлению прав на земельный участок не может быть предметом оспаривания в суде. В соответствии с Положением (пункт 71 вышеуказанного Положения), могут быть обжалованы лишь

решения уполномоченных органов, которые заключают сделки с лицами по результатам торгов.

Споры, связанные с предоставлением земельных участков по результатам торгов (в том числе о признании торгов недействительными, об изменении или расторжении договора, заключенного по результатам торгов, о понуждении к заключению договора по результатам торгов), рассматриваются судами в порядке гражданского судопроизводства (ст.ст.410, 411 ГК КР).

Вместе с тем, действия (бездействие) уполномоченного органа, связанные с предоставлением земель по результатам торгов, рассматриваются в порядке административного судопроизводства (например, отказ уполномоченного органа от регистрации договора, заключенного по результатам проведенных торгов).

Необходимо принять во внимание, что предоставление пастбищ в пользование и установление порядка их использования входят в компетенцию айыл окмоту (ст.13 Земельного кодекса). Вместе с этим, орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению и использованию пастбищ объединениям пастбищепользователей, исполнительным органом которого является жайыт комитет (ч.2 ст.4 Закона «О пастбищах»).

Правоустанавливающим документом на пользование пастбищами является пастбищный билет, выдаваемый жайыт комитетом.

Судам следует учесть, что пастбищепользователям, имеющим зарегистрированное право на аренду пастбищных угодий, находящихся в государственной собственности, и соблюдавшим ранее установленный порядок использования пастбищ, после введения в действие Закона Кыргызской Республики «О пастбищах» надлежит в обязательном порядке произвести обмен их права аренды на пастбищный билет, покрывающий выпас максимального количества животных в соответствии с оптимальной нагрузкой пастбищных площадей, охваченных арендой. Аренда пастбищ, не заключенная или не зарегистрированная в соответствии с ранее установленными правовыми процедурами, регулирующими использование пастбищ, считается недействительной (ст.12 Закона КР «О пастбищах»).

При отсутствии пастбищного билета пастбища в соответствии со статьей 12 Закона «О пастбищах» подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению (п.1 ч.1 ст.66 Земельного кодекса Кыргызской Республики) в порядке, предусмотренном статьей 65 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов более трех лет подлежит обязательной государственной регистрации. Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов менее трех лет может быть

зарегистрировано по желанию держателя билета. Субаренда пастбищ запрещена

Споры, вытекающие из решений жайыт комитета, разрешаются уполномоченным государственным органом (айыл окмоту) путем переговоров. Если согласие не достигнуто, спор разрешается в судебном порядке (ст. 17 Закона «О пастбищах»).

Госпошлина при подаче исковых заявлений о признании недействительными (полностью или частично) ненормативных актов государственных органов, органов местного самоуправления и иных органов, с жалоб на неправомерные действия или (бездействие) органов государственного управления и должностных лиц взыскивается в 7-кратном размере расчетного показателя согласно п/п5 п.2 постановления Правительства КР от 15 апреля 2019года №159 «Ставки государственной пошлины».

При оспаривании торгов госпошлина взыскивается, исходя из требований п/п6, п/2 Правительства КР от 15 апреля 2019года №159.

При оспаривании различного рода сделок госпошлина взыскивается, исходя из требований п/п1, п/1 Постановления Правительства КР от 15 апреля 2019года №159.

Контрольные вопросы:

- 1)дайте определение земельного участка?
- 2)назовите виды земельного участка?
- 3)дайте характеристику земельного участка сельскохозяйственного назначения;
- 4)дайте характеристику земельной доли;
- 5)дайте характеристику служебного надела;
- 6) охарактеризуйте приусадебный участок;
- 7)охарактеризуйте садово-огородный участок;
- 8)охарактеризуйте земельный участок при многоквартирном доме;
- 9)охарактеризуйте земельный участок под зданием, сооружением;
- 10)охарактеризуйте земельный участок, предоставленный под недропользование;
- 11)что такое особо ценные земли сельскохозяйственного назначения;
- 12)что такое малоценные сельскохозяйственные земли?
- 13)кто осуществляет предоставление земельного участка?
- 14)каковы основания прекращения права на земельный участок?
- 15)каков порядок изъятия земельного участка;
- 16)какие требования включаются в предупреждение уполномоченного органа?
- 17)какие споры разрешаются межрайонными судами?
- 18)кто является плательщиком земельного налога?

- 19) кто является плательщиком страховых взносов?
- 20) какие органы решают вопросы предоставления земельного участка в собственность и пользование;
- 21) какие органы решают вопросы предоставления прав на пастбища?

Приложение

Задачи:

№1

Киязов Л. с райгосадминистрацией района заключил договор аренды земельного участка сроком на 15 лет. Договор аренды был оформлен и зарегистрирован в установленном законом порядке до 2009 года. В 2009 году был издан Закон «О пастбищах», согласно которому пастбища в частную собственность и аренду не сдавались. Пастбища сдавались лишь тем лицам, у которых имелся пастбищный билет, выдаваемый Жайыт комитетом и с которым общественное объединение пастбищепользователей заключало договор аренды пастбищ. Жайыт комитет решил изъять земельный участок, предоставленный Киязову Л. под пастбища, т.к. у него не имелся пастбищный билет, ссылаясь на ст.12 Закона «О пастбищах», что при отсутствии пастбищного билета пастбища подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению.

1. соответствуют ли требованиям закона действия Жайыт комитета?
2. как бы вы разрешили возникший спор?

№2

Истица Р.Л. обратилась в суд с иском к мэрии г. Бишкек о признании недействительным постановления мэрии г. Бишкек №972 от 09.11.2004г., признании права собственности на земельный участок 0,015га, под существующим нежилым помещением интернет-кафе и складское помещение по пр. Чуй, 78 и обязывании Госрегистра зарегистрировать право собственности на земельный участок, указав в обоснование исковых требований, что согласно договору купли-продажи от 26.10.1994г. НПО «Антей» продало частной фирме «Аида магазин по адресу г. Бишкек пр. Чуй, 78. На основании договора дарения от 21.05.1998г. №7798 А.А. стал собственником данного имущества.

В последующем на основании Соглашения об отступном от 03.07.2003г. А.А. передал в собственность истицы Р.Л. указанное нежилое помещение по

адресу г. Бишкек пр. Чуй, 78, полезной площадью 74,3м² квартал 1793 как заложенное имущество в связи с неисполнением обязательства по договору об ипотеке.

Постановлением мэрии г. Бишкек №972 от 09.11.2004г. земельный участок площадью 0,015га под существующим нежилым помещением интернет-кафе и складской навес был предоставлен истице Р.Л. во временное пользование сроком на 5 лет, срок пользования которого истек в 2009 году. С указанного времени мэрия г. Бишкек другого постановления о предоставлении земельного участка не выносило.

Однако, при обращении в Бишкекское городское управление по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество за получением государственного акта о праве частной собственности на земельный участок, уведомлением Госрегистра исх. №7-05/23 от 8.03.2010г. было отказано в выдаче государственного акта, мотивированное тем, что документы на земельный участок согласно ст. 25 Земельного кодекса КР не предоставлены.

Истица считает подлежащим признанию утратившим силу постановление мэрии г. Бишкек о предоставлении земельного участка во временное пользование и считает незаконным отказ Госрегистра в регистрации права собственности на земельный участок, указывая, что она является собственником нежилого помещения по адресу г. Бишкек пр. Чуй, 78 полезной площадью 74,3м² квартал 1793, а следовательно земельным участком под указанным недвижимым имуществом также является ее собственностью. Просит суд признать утратившим силу постановление мэрии г. Бишкек №972 от 09.11.2004г., признать право собственности на земельный участок площадью 0,015га под существующим нежилым помещением интернет-кафе и складской навес и обязать Госрегрстр выдать государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.

Представители мэрии г. Бишкек и Бишкекского городского управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество в судебное заседание не явились, в материалах дела имеются подтверждающие документы о надлежащем направлении извещений о месте и времени рассмотрения дела, в связи с чем, суд в соответствии с п.4 ст. 168 ГПК Кыргызской Республики посчитал возможным рассмотреть дело без его участия по имеющимся материалам дела.

1.обоснованны ли требования истицы?

2.обоснуйте свое решение.

№3

Осоо «Мечта» обратилось в суд с иском к районной государственной администрации об отмене постановления о предоставлении земельного участка в собственность, указав в обоснование иска, что ОсОО был предоставлен земельный участок в собственность в 2002году, земельные участки были зарегистрированы, выданы госакты на них. В 2004году было

принято постановление Правительства от 5 февраля 2004 года №57 "Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений", послужившее основанием для отмены постановлений. На основании данного постановления районная госадминистрация отменила ранее принятое постановление в связи с тем, что заявителю был предоставлен земельный участок без проведения открытых торгов. Просит отменить постановление районной госадминистрации.

1.Какое вы примете решение?

2.Обоснуйте ваш вывод.

№4

30 августа 2017 года М. обратилась в Межрайонный суд с административным иском к Н-скому айыл окмоту, и Т. о признании недействительным постановления Н-ского айыл окмоту №1172 от 3 октября 2005 года, указав, что постановлением Н-ского айыл окмоту №473 от 1 июля 2005 года М. был предоставлен земельный участок площадью 0,04га в частную собственность под строительство индивидуального жилого дома на участке №77 в с..., массив 44га. Залив фундамент, но не завершив начатое строительство жилого дома, М. выехала на заработки в Российскую Федерацию, поскольку ее финансовое положение не позволяло завершить строительство и оформить земельный участок в Госрегистре. После длительного отсутствия в Кыргызстане, по приезду из Российской Федерации, административный истец обнаружила, что на участке выстроен жилой дом чужими лицами. В процессе было установлено, что спорный участок постановлением Н-ского айыл окмоту №1172 от 3 октября 2005 года был предоставлен гр.Т., который свое право зарегистрировал в Госрегистре 13 октября 2005 года, получив государственный акт о праве частной собственности №xxx. Административный истец отмечает, что ее правоустанавливающий документ имеет юридическую силу, никем не отменен, а оспариваемый правоустанавливающий документ, выданный на имя Т., нарушает ее права и законные интересы, в связи с чем просит признать недействительным постановление Н-ского айыл окмоту №1172 от 3 октября 2005 года. Определением Межрайонного суда заявление М. о восстановлении пропущенного срока для обращения в суд с административным иском о признании недействительным постановления айыл окмоту №1172 от 3 октября 2005 года – удовлетворено и восстановлен срок.

1.Какое решение вы примете и приведите обоснования принятому решению?

№5

Истица А. обратилась в суд с иском к мэрии г. Бишкек, третьему лицу Управлению Госрегистра г. Бишкек о признании недействительным пункта 7 постановления мэрии г. Бишкек №260 от 21.03.1996г. в части изъятия земельного участка у гр. А.А. и обязанности Управления Госрегистра г. Бишкек зарегистрировать право собственности на земельный участок и выдать государственный акт о праве частной собственности.

В обоснование исковых требований А.А. указала, что она получила земельный участок в жилом массиве «Ак-Ордо» на основании постановления Бишкекской городской государственной администрации от 5.02.1993г. №59. 22.01.1994г. А.А. получила договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности, после чего сразу начала строительство дома, провела электричество и с 1995 года по настоящее время истица проживает со своей семьей в жилом массиве «Ак-Ордо» по ул. Айкол, 36, оплачивает коммунальные услуги, земельный налог, что подтверждается справкой с места жительства председателя квартального комитета и расписками от соседей проживающими по ул. Айкол.

После завершения строительства дома истица обратилась в Управление Госрегистра г. Бишкек для получения технического паспорта и регистрации права собственности на земельный участок, где было отказано в связи с тем, что земельный участок постановлением мэрии г. Бишкек от 21.03.1996г. №260 был изъят как неосвоенный.

При обращении истицы в Департамент индивидуального жилищного строительства мэрии г. Бишкек 29.09.2017г. получен ответ о том, что данный земельный участок был изъят как не освоенный земельный участок.

Истица считает отказ Бишкекского городского управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество в регистрации права собственности земельного участка незаконным, т.к. данный земельный участок был изъят ошибочно как неосвоенный. Просит признать недействительным пункт 7 постановления мэрии г. Бишкек №260 от 21.03.1996г. в части изъятия у нее земельного участка за №190 расположенный по адресу: жилой массив «Ак-Ордо»; обязать Бишкекское городское управление по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрировать право собственности гр. А.А. на земельный участок №190 жилмассив «Ак-Ордо» ул. Айкол 36. и выдать государственный акт о праве частной собственности на земельный участок в соответствии постановлением Бишкекской городской государственной администрации от 5.02.1993г. №59 и договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка №765 от 22.01.1994г. Считает, что ею не пропущены сроки обжалования постановления мэрии г. Бишкек №260 от 21.03.1996г., поскольку о наличии данного постановления об изъятии земельного участка ей стало известно в сентябре месяце 2017 года при обращении Департамента индивидуального жилищного строительства мэрии г. Бишкек за техническим паспортом.

1. Какое вы примете решение?

