

И. М. Айтбаева,

*преподаватель Высшей
школы правосудия
при Верховном суде
Кыргызской Республики*

**РАССМОТРЕНИЕ МЕСТНЫМИ СУДАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
СПОРОВ**

Содержание

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4-5
ЦЕЛИ МОДУЛЯ	6
ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	6
1.ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
1.1.Виды земельных участков.....	6-11
1.2. Субъекты права на земельный участок.....	
1.3. Право на земельный участок	12-13
1.3.1.Предоставление права на земельный участок в порядке, установленном Земельным кодексом.....	13-18
1.3.2. Передача права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок	18-20
1.3.3. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства	20-21
1.3.4. Иные основания, предусмотренные законодательством	.21-25
1.3.5. Документы, удостоверяющие право собственности и пользования на земельный участок25-28
1.3.6. Иные права на земельный участок28-36
1.3.7.Право на земельный участок иностранных лиц	36-37
2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.	
2.1. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения	37-40
Ограничения по совершению гражданско-правовых сделок с землями сельскохозяйственного назначения	40-44
КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
3.1. Категории земель	44-55
3.2. Целевое назначение земель. Изменение целевого назначения...	55-59
ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
4.1. Общие основания прекращения права собственности на земельный участок (ст. ст. 62-63 ЗК)	60-62
4.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СЛУЧАЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СТ.62, Ч.1, П.П.1-8 ЗК).....	62-65
4.2.1. Изъятие земельного участка в случае нарушения его целевого назначения (ст.ст.66, 67 ЗК).	66-68

4.2.2. Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд (ст., 66п.1,п/п2, 68 ЗК)	68-69
4.2.3.Изъятие земельного участка в случае его неиспользования (ст. 69 ЗК)	69-75
4.2.4. Изъятие земельного участка в случае невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством (ст.66,п1,п/п5 ЗК)	75-79
4.2.5. Невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию (ст.66,п1,п/п6 ЗК)	78-79
4.2.6. 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)	79-81
4.2.7. 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)	81-85
5. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ, РАССМАТРИВАЕМЫХ МЕСТНЫМИ СУДАМИ	
5.1. Виды земельных споров. Общие условия рассмотрения земельных споров.....	83-85
5.2. Иск об определении порядка пользования земельным участком	85-86
5.3. Иск о возмещении ущерба в связи с ограничениями в пользовании или же при неправомерном занятии земельного участка, потраве посевов и неполученном в связи с этим доходов.	86-87
5.4. Иск о расторжении договора аренды и взыскании арендной платы.	88
5.5. Иск об установлении права собственности на земельный участок в порядке установления юридического факта	89
5.6. Иск об установлении права собственности (ст. 265 ГК КР).	90
5.7. Иск об установлении права собственности (ст. 251 ГК КР)	91
5.8. Иск об установление права собственности (ст. 257 ГК КР).....	92
5.9. Иск о признании сделки действительной	92
5.10. Иск об устранении препятствий в пользовании земельным участком	93
5.11.Иск о пользовании пастбищами.	94
5.12.Раздел земельного участка	95
6.КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ	97-100

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- 1.Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996года №16 в редакции законов на 5 августа 2022 года № 81;
- 2.Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 25.01.2017года №14 в редакции законов на 12 июля 2022 года № 63;
- 3.Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999года, №45 с изменениями и дополнениями по состоянию на 5 августа 2022 года № 84;
- 4.Лесной кодекс Кыргызской Республики от 8 июля 1999 года № 66 в редакции законов на 20 января 2022 года № 6);
- 5.Водный кодекс Кыргызской республики в редакции законов на 10 декабря 2021 года № 151;
- 6.Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 18 января 2022 года № 3 в редакции закона КР от 30 июня 2022 года № 51;
- 7.Закон Кыргызской Республики «О толковании пункта 7 статьи 6 Закона Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики» в редакции от 11 мая 2002года №78, принят Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики 23 июня 2004 года;
- 8.Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2001года № 4 с измен. и дополнениями по состоянию на 14 августа 2020 года № 126;
- 9.Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года, № 49 с изменениями и дополнениями по состоянию на 2 августа 2022 года № 76;
- 10.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 25 февраля 2021 года № 21;
- 11.Закон Кыргызской республики «О недрах» от 19 мая 2018 года № 49 с изменениями и дополнениями на 23 июня 2022 года № 48;
12. Закон Кыргызской Республики от 3 мая 2011 года № 18 «Об особо охраняемых природных территориях» в редакции законов на 2 июня 2018 года N 58;
- 13.Закон Кыргызской Республики от 15.07.2013года №145 «О переводе (трансформации) земельных участков» в редакции Закона КР от 3.2016года, №21 с изменениями и дополнениями по состоянию на 20 января 2022 года № 6;
14. Закон КР «О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий от 31 июля 2009 года № 257 в редакции законов на 1 апреля 2022 года № 22;
- 15.Закон Кыргызской Республики «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» от 24 января 2004года, №8. с изменениями и дополнениями по состоянию на 4 ноября 2022 года № 101;
16. Закон Кыргызской Республики от 1 апреля 2022 года № 21 «О регулировании земельно-правовых отношений».

ЦЕЛИ МОДУЛЯ

Модуль направлен на обучение участников семинара необходимым знаниям и навыкам для рассмотрения земельных споров.

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

К концу семинара участники должны:

- назвать компетенцию органов местного самоуправления и госорганов в сфере земельных отношений;
- определять категории земельного фонда, целевое назначение земель;
- назвать особенности предоставления и передачи земель сельскохозяйственного назначения;
- объяснить основания возникновения права на земельный участок;
- назвать общие основания прекращения права на земельный участок;
- классифицировать общих оснований прекращения права на земельный участок;
- описать основания изъятия земельного участка;
- рассказать процедуру изъятия земельного участка;
- отличать специально уполномоченный орган от уполномоченного органа;
- различать субъекты права по подсудности земельных споров;
- определять пути разрешения спорных вопросов, возникающих при рассмотрении земельных споров;
- знать основные виды земельных споров, рассматриваемых местными судами;
- применять полученные знания и навыки при разрешении земельных споров.

1.ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Виды земельных участков

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

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 для недропользования.

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;

Особо ценные сельскохозяйственные угодья-это:

- 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 (ст.72 ЗК).

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, за исключением случаев изъятия для государственных (транспортной, энергетической, с реализацией международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

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.

Земельные доли сельскохозяйственного назначения свыше 5 га могут быть выделены в самостоятельные участки только в пределах размеров, превышающих 5 га, за исключением случаев изъятия для государственных (транспортной, энергетической, с реализацией международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

При этом размеры выделяемых самостоятельных участков не могут быть меньше 5 га, за исключением случаев изъятия для государственных (транспортной, энергетической, с реализацией международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

Служебный земельный надел (ст.52 ЗК).

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.

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

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.

Право пользования служебными земельными наделами прекращается в случае ликвидации государственного или муниципального землепользователя, предоставившего служебный земельный надел.

Не допускаются передача и переход права пользования служебным земельным наделом.

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 (ст.1 ЗК).

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 (ст.46 ЗК).

Земельный участок при многоквартирном доме – это земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений (многоквартирный дом).

Данный земельный участок является неделимым и принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир и (или) нежилых помещений.

Земельный участок при многоквартирном доме – это 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 (см. Временное положение о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме (утверждено постановлением Правительства КР от 15 февраля 2011 года № 50).

Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд.

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 (ст.ст.44,45 ЗК).

Здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением.

В случае, если здание и сооружение находится 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.

Право на земельный участок, закрепленный за приватизированными зданиями, сооружениями и помещениями

Регистрация права частной собственности на земельный участок под приватизированными зданиями и сооружениями, приватизированными до введения в действие Земельного кодекса, производится на основании правоустанавливающих документов, свидетельствующих о праве постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок у физического или юридического лица, выданных до введения в действие Земельного кодекса.

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 отсутствии или невозможности восстановить правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы, подтверждающие право владения и пользования землей под приватизированными до введения в действие Земельного кодекса зданиями и сооружениями, регистрация права собственности на земельный участок, производится на основании приватизационных документов на здание, сооружение и кадастрового плана земельного участка, согласованного с собственниками смежных земельных участков, за исключением земельных участков, предоставленных в срочное (временное) пользование.

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 (п.п.115,118 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Земельный участок, предоставленный для пользования недрами (ст.ст.28-28-3 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»).

Если почвенным слоем собственник участка владеет, пользуется и распоряжается по своему усмотрению постольку, поскольку это не нарушает природоохранного законодательства, то для владения, пользования и распоряжения недрами установлен **особый правовой режим, установленный законодательством о недрах.**

Земельный участок под недрами - это земельный участок, который предоставляется для разработки полезных ископаемых:

- на основании лицензии на право пользования недрами,
- концессионного договора,
- соглашения о разделе продукции и государственной регистрации,
- для 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 (ст.1 Закона «О недрах»).

В муниципальной, частной и иной форме собственности могут быть только мелкие месторождения общераспространенных полезных ископаемых, выходящие на дневную поверхность на земельных участках собственников.

1.2. Субъекты права на земельный участок:

- 1) государство;
- 2) органы местного самоуправления;
- 3) граждане;
- 4) юридические лица.

Субъекты права на земельный участок в виде государства – это Правительство в лице Кабинета министров КР и районная государственная администрация.

Субъекты права на земельный участок в виде органа местного самоуправления – это мэрия и айыл окмоту.

Граждане – это граждане КР, иностранные граждане и лица без гражданства, выступающие стороной в земельно-правовых отношениях

Юридические лица – это юридические лица, иностранные юридические лица, 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 международного договора.

Компетенция госорганов и органов местного самоуправления указана в ст.ст.13-20 ЗК.

1.3. Право на земельный участок

В соответствии с Конституцией Кыргызской Республики земля находится в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Право на земельный участок это:

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

В государственной собственности находятся земли:

- предоставленные государственным землепользователям,
- земли лесного,
- водного фондов,
- земли особо охраняемых природных территорий,
- земли запаса,
- земли пограничной зоны,
- земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий,
- пастбища при сельских населенных пунктах, пастбища в зоне интенсивного использования, а также отгонные пастбища;
- другие земли, не переданные в частную и муниципальную собственность.
- земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов;
- опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного профиля, образованных на землях Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, за исключением земель, предоставленных гражданам, проживающим и работающим в указанных хозяйствах, в качестве земельных долей.

Право государственной собственности на землю осуществляют Правительство Кыргызской Республики - на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах компетенции, установленной Земельным кодексом.

В муниципальной собственности находятся земли:

- в границах айильного округа,
- в границах поселка,
- в границах города,

за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

Управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют:

- в границах айильного округа - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления;

- в границах городов - органы местного самоуправления (ст.4 ЗК).

Управление землями в границах айильных округов и городов, находящихся в государственной собственности, органы местного самоуправления осуществляют в случаях делегированных государством полномочий.

Право на земельный участок возникает:

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).

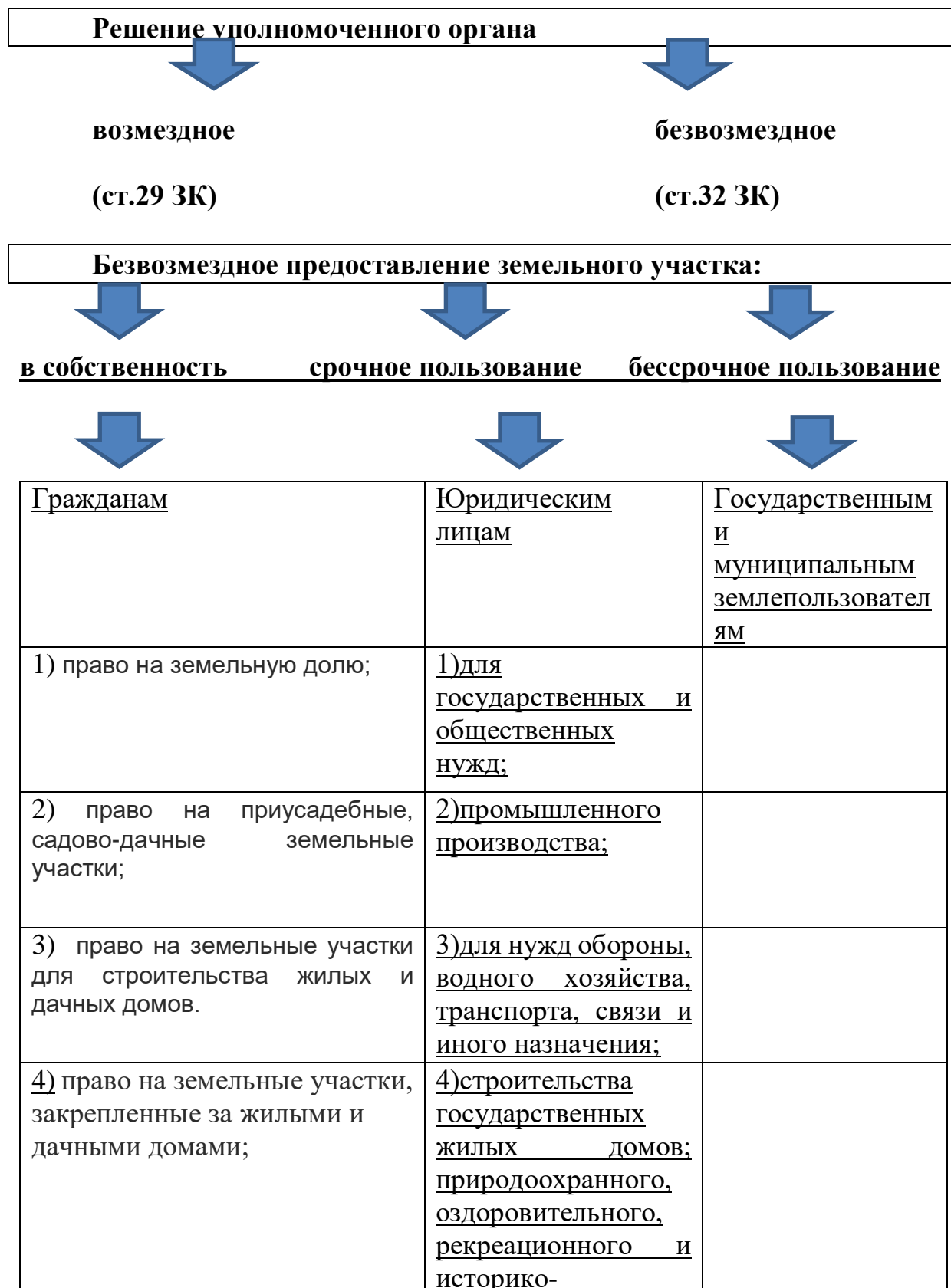
1.3.1. Предоставление права на земельный участок в порядке, установленном Земельным кодексом

Предоставление права на земельный участок – это предоставление уполномоченным органом в собственность или пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или коммунальной собственности.

Предоставление осуществляется уполномоченными государственными органами, которые указаны в п.14. ст.1 Земельного кодекса КР.

Это – айыл окмоту, мэрии, районные государственные администрации, Правительство КР.

Предоставление земельного участка осуществляется на **возмездной и безвозмездной основе.**



	<u>культурного назначения</u>	
5) на малопродуктивные сельскохозяйственные угодья, за исключением пастбищ, данные во временное пользование или в аренду и вовлеченные в с/х оборот путем коренного улучшения земель с повышением плодородия почвы за счет собственных и заемных средств;		
<u>б)на малопродуктивные с/х земли, занятые без разрешения, и вовлеченные в с/х оборот путем коренного улучшения земель за счет собственных и заемных средств и не изъятые до введения в действие ЗК.</u>		
<u>7)получившими право пользования земельными участками сельскохозяйств. назначения сверх установленной среднехозяйственной доли и выплатившими за излишки денежную компенсацию до введения в действие Земельного кодекса</u>		
7) Право частной собственности на земельный участок признается за физическими и юридическими лицами, за исключением государственных, коммунальных землепользователей и иных		

<p>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 КР, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на земельные участки, закрепленные за зданиями и сооружениями; • на земельные участки для строительства зданий и сооружений.- 		
---	--	--

Предоставление земельного участка безвозмездно в собственность гражданам Кыргызской Республики производится только при наличии свободных земель, т.е. не обремененных правами третьих лиц и не имеющих ограничений для совершения гражданско-правовых сделок.

Предоставление земельного участка на возмездной основе



Торги (ст.29 ЗК)

Прямая продажа

Прямая продажа - способ предоставления физическим и юридическим лицам (заявителям) прав собственности или аренды на земельный участок, путем прямых переговоров, без проведения торгов.

О прямой продаже права аренды земель, находящихся в муниципальной собственности, указывается в Типовом положении о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

В этом случае 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;
- земельный участок примыкает к части здания и сооружения, принадлежащего на праве собственности этим лицам, для строительства входной группы к указанным объектам, благоустройства, расширения площади, если земельный участок не может быть сформирован в качестве самостоятельной единицы недвижимости;
- земельный участок примыкает к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на праве собственности и требуется для организации парковочных мест в целях их обслуживания, когда предоставление земельного участка 3-м лицам может повлечь за собой такие последствия как нарушение прав собственников здания и сооружения. (п.11 Типового положения о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

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

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

- 1) открыто (могут проводиться в электронном формате в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики);
- 2) порядок проведения торгов определяется специально уполномоченным органом, но в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики (статьи 408-410 ГК);
- 3) уполномоченным государственным органом.
- 4) стартовой стоимостью земельного участка, выставляемого на торги, является рыночная стоимость земли (ст.29 ЗК КР).

Не продаются на торгах:

- земли, предоставленные в соответствии со ст.32 ЗК (безвозмездное предоставление земельного участка в собственность или в пользование);
- на условиях аренды без проведения торгов в соответствии с типовым положением, принимаемым Правительством Кыргызской Республики

- в пользование частным партнерам в рамках реализации соглашения о государственно-частном партнерстве без проведения торгов в порядке, определяемом Правительством КР;
- земельный участок, находящийся в государственной собственности, в собственность или бессрочное пользование без проведения торгов путем обмена (мены) для реализации государственных задач, определяемых Кабинетом Министров КР в сфере строительства объектов государственного значения и государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики.
- земельный участок в черте населенного пункта, находящийся в государственной и муниципальной собственности, может быть предоставлен в бессрочное пользование уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале в целях реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан КР.
- земельный участок под реализацию государственных задач, определяемых Кабинетом Министров КР в сфере строительства объектов государственного значения и в рамках реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан КР:
 - ✓ находящегося в государственной собственности в срочное (временное) или в бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением Кабинета Министров КР;
 - ✓ находящегося в муниципальной собственности в срочное (временное) или в бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением органов местного самоуправления КР (часть 1 ст.29 ЗК).

1.3.2. Передача права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок

Передача права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок - это отчуждение собственником или землепользователем права на земельный участок или передача его во временное пользование другому лицу путем совершения гражданско-правовых сделок;

Предметом сделок с землей не могут быть земли:

- исключенные из оборота;

- ограниченно (частично) изъяты из оборота в части, ограниченной законом.

Частично изъяты из оборота следующие земли:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий (далее по тексту ФПС);
- земли лесного и водного фондов;
- земли общего пользования городов и населенных пунктов (статья 78 ЗК);
- земли заповедников и других земель категории особо охраняемых природных территорий;
- земли, зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению.

Собственниками и пользователями земель сельскохозяйственного назначения могут быть только:

- государство,
- граждане КР,
- сельскохозяйственные кооперативы, занимающиеся переработкой сельскохозяйственной продукции (ст.6 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»).

Земли лесного и водного фондов, земли заповедников и других земель категории особо охраняемых природных территорий являются государственной собственностью и находятся в распоряжении госорганов-райгосадминистраций и Правительства КР (ст.88 ЗК).

Земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий являются исключительно государственной собственностью и могут предоставляться только в аренду. В исключительных случаях передача земель ФПС в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Жогорку Кенешем КР(ст.ст.73,74 ЗК).

Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность

В исключительных случаях они могут предоставляться **в срочное** (временное) **пользование** физическим и юридическим лицам на правах срочной аренды сроком **до 5 лет**

Исключение: для обеспечения и удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения на землях общего пользования допускаются

организация, проектирование и строительство подземных капитальных сооружений (стоянок, парковок автомобильного транспорта, тоннелей, переходов) с объектами социально-бытового обслуживания населения, а также надземных пешеходных переходов, спортивных, концертных и детских площадок. Пределы сокращения площадей лесопарков, бульваров и скверов, допускаемые при строительстве вышеуказанных объектов, устанавливаются решениями местных кеңешей. (статья 78 ЗК).

Земли пастбищ находятся в исключительной собственности государства и могут быть переданы только в аренду через Жайыт комитеты посредством делегирования государством полномочий органам местного самоуправления, а последним Жайыт комитетам.(ст.3 Закона КР «О пастбищах»).

1.3.3. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства

Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства осуществляется:

- в случае наследования;
- при реорганизации юридического лица (п.18 ст.1 ЗК КР).

Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение трех лет с момента возникновения права собственности на имущество.

Например, иностранное лицо получило в наследство земельный участок.

В этом случае, когда **иностранном лицом** (физическое, юридическое, государство) не произведено отчуждение права на земельный участок, перешедшего по наследству, в течение трех лет с момента возникновения права собственности на земельный участок, отчуждение производится в порядке, предусмотренном статьей 283 ГК.

Согласно данной статье в отношении такого имущества производятся следующие действия:

- 1) по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления суд принимает решение о принудительной продаже земельного участка;
- 2) бывшему собственнику передается вырученная от продажи сумма;
- 3) либо земельный участок передается в государственную или муниципальную собственность;

- 4) **обоих случаях производится вычет затрат, связанных с отчуждением имущества.**

Если наследником земельной доли и/или земельного участка сельскохозяйственного назначения является иностранное лицо или лицо без гражданства, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельную долю и/или участок произвести их отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

Если наследником земельной доли и/или земельного участка сельскохозяйственного назначения является иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, он обязан в течение десяти лет с момента возникновения права на земельную долю и/или участок произвести их отчуждение гражданину Кыргызской Республики (ст.28 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»).

Между специальным законом и ГК приоритет остается за специальным законом.

1.3.4. Иные основания, предусмотренные законодательством

Иные основания приобретения права на земельный участок предусмотрены:

1) ст.233-9 ГК КР

2) Законом КР от 1 апреля 2022 года № 21 “О регулировании земельно-правовых отношений.

1) В статье 233-9 ГК КР законодатель установил иные возможности приобретения права пользования земельным участком:

а) когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен законодательством Кыргызской Республики (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.);

б) снос здания или сооружения не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли.

В этих случаях суд может с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами **установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.**

Правила ст.233-9 ГК не применяются при изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд (статья 233-17), а также

прекращении прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования.

2) Новым основанием приобретения права на земельный участок является земельная амнистия, предусмотренная Законом КР от 1 апреля 2022 года № 21 «О регулировании земельно-правовых отношений»

Земельная амнистия - разовая акция по приданию законного статуса объекту земельной амнистии, включающая в себя закрепление прав собственности на объекты земельной амнистии, подпадающие под земельную амнистию;

Субъекты земельной амнистии:

- граждане Кыргызской Республики,
 - государственные органы и органы местного самоуправления
- имущественные права которых подпадают под земельную амнистию в установленном настоящим Законом порядке.

Объекты земельной амнистии это земельные участки:

а) с самовольно застроенными или незавершенными индивидуальными жилыми домами. **Самовольно застроенные или незавершенные индивидуальные жилые дома** - объекты, возведенные без оснований для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке, не отведенном в порядке, установленном законом, регулирующим индивидуальное жилищное строительство, до вступления в силу Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Уголовного кодекса Кыргызской Республики, Уголовно-процессуального кодекса Кыргызской Республики, Кодекса Кыргызской Республики о правонарушениях и внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики";

б) на которые имеются решения уполномоченных органов местного самоуправления либо органов, правопреемниками которых являются соответствующие органы местного самоуправления, о переводе (трансформации) орошаемой пашни под индивидуальное жилищное строительство, принятые до вступления в силу Закона Кыргызской Республики "О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий", за исключением других видов угодий, по которым были приняты соответствующие решения о переводе (трансформации) до вступления в силу Закона Кыргызской Республики "О переводе (трансформации) земельных участков";

в) непригодные для использования в сельскохозяйственном производстве. **Земельный участок, непригодный для использования в сельскохозяйственном производстве** - земельный участок, установленный комиссией как участок:

- ✓ на котором невозможно проведение мелиоративных процессов и его эффективное использование по целевому назначению;
- ✓ на которые имеются государственные акты о праве частной собственности на земельные участки с целевым назначением "сельскохозяйственное" вследствие разделения земельных долей на земельные участки в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;
- ✓ садово-дачные участки. По садово-дачным земельным участкам, не имеющим правоустанавливающих документов на земельный участок, исполнительный орган местного самоуправления принимает решение о закреплении садово-дачного земельного участка на основании решения садово-дачного кооператива или общественного объединения. Строения на садово-дачных земельных участках до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики признаются жилыми помещениями согласно порядку, определяемому Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Действие настоящего Закона не распространяется на:

- 1) земельные участки, самовольно застроенные в местах прохождения газопроводов, высоковольтных линий электропередач и тепловых сетей, охранной зоне кладбищ, скотомогильников, свалок, земли, предназначенные для строительства объектов социально-культурного, бытового назначения, земли общего пользования населенных пунктов;
- 2) земельные участки, не отвечающие экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, на которые имеются соответствующие решения судебных органов, подпадающие под зону чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера, а также на земельные участки с объектами историко-культурного наследия, всемирного наследия ЮНЕСКО; парки культуры и отдыха, ботанический парк;
- 3) земельные участки категорий "Земли особо охраняемых природных территорий" и "Земли водного фонда", а также на земельные участки семеноводческих хозяйств, племенных хозяйств, учебно-опытных, сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений (ст.3 Закона).

Закрепление прав собственности на объект земельной амнистии осуществляется исполнительными органами местного самоуправления на основании списков пользователей, утверждаемых комиссией по результатам общественного оповещения.

Порядок создания комиссии, ее функции, процедура формирования списков пользователей, проведения общественного оповещения, принятия

исполнительными органами местного самоуправления решений о закреплении прав собственности на объекты земельной амнистии устанавливаются Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Закрепление земельных участков в населенных пунктах, не имеющих правоустанавливающих документов

По земельным участкам в населенных пунктах, не имеющим правоустанавливающих документов на земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, исполнительный орган местного самоуправления принимает решение о закреплении земельного участка.

Индивидуальные жилые дома на земельных участках в населенных пунктах признаются жилыми строениями согласно порядку, утвержденному Кабинетом Министров Кыргызской Республики (ст.8 Закона)

Закрепление самовольных построек на землях населенных пунктов

На землях населенных пунктов, предоставленных в установленном порядке под строительство индивидуального жилого дома, оформление документации на строительство производится на основании обращения собственника или его представителя на основании нотариально заверенной доверенности в уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности (органы архитектуры и строительства).

Отказ от согласования проектной документации индивидуального жилого дома на земельных участках, предоставленных в установленном порядке, по причине отсутствия генеральных планов и схем застройки или отсутствия земельного участка в генеральном плане и схемах застройки не допускается.

Перевод (трансформация) земель, подпадающих под земельную амнистию

Земельные участки считаются переведенными (трансформированными) в категорию "Земли населенных пунктов" после принятия решения местной государственной администрацией или мэрией города об утверждении перечня земель, подпадающих под объекты земельной амнистии, за исключением садово-дачных земельных участков.

Потери и упущенная выгода сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не возмещаются при применении процедуры земельной амнистии согласно требованиям настоящего Закона.

Порядок закрепления права на садово-дачные участки

По садово-дачным участкам физическое лицо со дня объявления амнистии подает заявление в соответствующий исполнительный орган местного самоуправления о закреплении права на земельный участок с приложением заверенных копий садово-дачной книжки и решения садово-дачного кооператива или общественного объединения.

Закрепление прав на садово-дачные участки проводится по мере поступления заявлений и завершается по истечении 2 лет с даты объявления амнистии.

По садово-дачным земельным участкам, не имеющим правоустанавливающих документов на земельный участок, исполнительный орган местного самоуправления принимает решение о закреплении садово-дачного земельного участка на основании решения садово-дачного кооператива или общественного объединения в течение 10 дней (п.п.23,24 Положения о порядке проведения земельной амнистии).

Завершение процедуры земельной амнистии

С момента государственной регистрации прав на объекты земельной амнистии и выдачи правоудостоверяющего документа на земельный участок земельная амнистия считается завершенной.

Порядок проведения земельной амнистии утверждается Кабинетом Министров Кыргызской Республики. В рамках данного Закона принято Положение о порядке проведения земельной амнистии от 31 мая 2022г.№291.

1.3.5. 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.

Государственное учреждение "Кадастр" при Государственном агентстве по земельным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики является подведомственным подразделением Государственного агентства по земельным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики, осуществляющим ведение земельного кадастра, кадастрового картографирования, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и обеспечивающим государственную защиту зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

Виды правоустанавливающих документов:

1) Правоустанавливающие документы на земельные участки, предоставленные уполномоченным государственным органом:

- постановление, решение о предоставлении земельных участков безвозмездно в собственность или в пользование, в случаях, предусмотренных статьями 29, 32 ЗК КР;
- договор купли-продажи права собственности на земельный участок, приобретенный на аукционе, заключенный между уполномоченным органом и физическим (юридическим) лицом;

2) Правоустанавливающие документы на земельные участки, право на которые возникло на основе гражданско-правовых сделок, при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства и иных основаниях, предусмотренных законодательством:

- договоры купли-продажи земельного участка,
- дарения,
- мены,
- залога земельного участка;
- свидетельство о праве на наследство;
- разделительный баланс, передаточный акт;
- другие основания, предусмотренные Гражданским кодексом КР.

Вышеперечисленные договоры заключаются между физическими (юридическими) лицами и **подлежат обязательной государственной регистрации.**

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

Правоудостоверяющим документом является:

- **Государственный акт о праве частной собственности на землю** при частной собственности на земельный участок;
- **Государственный акт о праве бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком** при бессрочном (без указания срока) пользовании земельным участком;
- **Свидетельство о праве частной собственности на земельный участок** (выдается гражданам КР, получившим земельную долю сельскохозяйственного назначения в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики);

- **Удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды** – при срочном временном землепользовании (статья 31 ЗК).

Формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, утверждены *постановлением Правительства КР от 3 июля 2002 года N 457*.

В документе, удостоверяющем право на земельный участок, указывается **целевое** использование земель.

Одновременно с документом, удостоверяющим право на земельный участок, по желанию собственника земельного участка или землепользователя может выдаваться сертификат качества для земель сельскохозяйственного назначения (ст.31 ЗК).

Сделки с землей согласно ст.9 ЗК КР не требуют нотариального удостоверения, но должны быть зарегистрированы согласно ст.9 ЗК КР.

Однако по общему правилу, установленному в ГК КР, сделки с землей нотариально удостоверяются в случае требования любой из сторон (п.2 ст.179 ГК).

В соответствии с Законом КР "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательной государственной регистрации подлежат следующие права и обременения (ограничения):

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) права, возникающие из залога;
- 5) право на временное пользование, аренду или субаренду (сроком на три года и более);
- 6) сервитута, кроме указанных в статье 6 Закона Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
- 7) ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;
- 8) права, вытекающие из решений суда;

9) права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством Кыргызской Республики (далее - законодательство);

10) право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;

11) иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем, в соответствии с Гражданским кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики.

12) права, возникающие при легализации имущества (ст.4 Закона).

В постановлении 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 указано, 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).

Данное разъяснение постановления Пленума Верховного суда КР относится к тем случаям, когда лицом произведена государственная регистрация земельного участка, однако у другого лица, претендующего на земельный участок, имеются незарегистрированные правоустанавливающие документы на этот же земельный участок.

1.3.6 Иные права на земельный участок

1) Сервитут (ст.53 ЗК)

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитуты имеют четкое целевое назначение.

Например, для прохода и проезда на соседний участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и других нужд собственника недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В Законе КР «О недрах» **указываются случаи установления сервитута:**

1) для обслуживания и ремонта авто- и железнодорожных магистралей, водоводов, нефтегазопроводов, электролиний и других сооружений регионального и государственного значения, проложенных по площади земельного отвода;

2) для ликвидации аварийных ситуаций в горном отводе быстрее открывается доступ со стороны сопредельного и/или несопредельного земельного отвода;

3) для производства геологических, геофизических, топографических, маркшейдерских, археологических и других изыскательских работ по государственным программам и планам.

К сервитуту в отношении земельного участка, право временного пользования которым предоставлено иному недропользователю, применяются правила, предусмотренные Гражданским кодексом КР Республики и Земельным кодексом КР (ст.42 Закона «О недрах»).

Сервитут может быть добровольным или принудительным.

Сервитут, возникающий по договору, является добровольным.

В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

- 1) описание недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и недвижимого имущества, в интересах которого установлен сервитут;
- 2) условия и сроки установления сервитута;
- 3) схема или карта участка с указанием места нахождения сервитута.

Государство имеет право устанавливать сервитут (принудительный сервитут) - в соответствии со ст.55 Земельного кодекса.

Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

- доступа к земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;
- прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи,
- обеспечения водоснабжения, теплоснабжения,
- мелиорации
- и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления принудительного сервитута.

Основанием для возникновения принудительного сервитута является **решение уполномоченного органа.**

Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, может быть обжаловано в суд в

административном порядке лицом, заинтересованным в установлении сервитута лицом:

- собственником земельного участка;
- или землепользователем.

Пример: собственнику земельного участка №1 для полива своего земельного участка необходим арык, который проходит перед земельным участком собственника земельного участка №2. Собственник №1 просит провести водоотвод от основного арыка к своему земельному участку через территорию соседнего земельного участка №2, собственник которого возражает собственнику №1 в установлении сервитута в виде проведения арыка через свой земельный участок. Собственник земельного участка №1 обратился в орган местного самоуправления с заявлением об установлении принудительного сервитута. Орган местного самоуправления установил сервитут, однако ответчик, будучи несогласным с решением органа местного самоуправления обратился в административный суд с заявлением об отмене принудительного сервитута.

Прекращение сервитута:

- ввиду истечения срока его установления и непродления срока его действия;
- ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда;
- когда земельный участок, в результате обременения сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением,

В последнем случае собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.(ст.59 ЗК).

2) Аренда

Аренда земель - предоставление или передача собственником/землепользователем (арендодателем) земельного участка арендатору с правом его использования на определенный период времени за определенную плату.

Пользование земельным участком может быть бессрочным (без указания срока) или срочным (временным).

Сроки аренды земельных участков могут быть краткосрочными до 5-ти лет, среднесрочными - до 15-ти лет и долгосрочными - до 50-ти лет (ст.7 ЗК).

Договор аренды на срок свыше 3-х лет должен быть зарегистрирован в регистрационных органах (ст.545, п.3 ГК).

Порядок расторжения и изменения договора аренды регулируется ст.ст.412,413,558 ГК КР и Типовыми положениями, регулирующие предоставление конкретного вида земельного участка.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора. Арендодатель в течение 15 календарных дней обязан письменно уведомить арендатора о согласии либо несогласии заключения договора аренды земельного участка на новый срок. При заключении договора аренды земельного участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель письменно отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение одного года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору, возмещения убытков и упущенную выгоду, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Убытки, включая упущенную выгоду, подлежат возмещению в полном объеме на срок действия заключенного соответствующего договора.

Если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии письменных возражений в течение 15 календарных дней со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на соответствующий срок, заключенный в предыдущем договоре (ст.7 ЗК).

Вещные права лица, не являющегося собственником (сюда относятся и арендатор), защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 294 ГК КР (ст.49 ЗК КР).

Аренда муниципальных земель регулируется Типовым положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 23 сентября 2011 года.

Организатором торгов по предоставлению прав на земельные участки является уполномоченный орган.

Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки создается комиссия по предоставлению прав на земельные участки.

Предмет торгов – это право на заключение договора срочного (временного) пользования (аренды) земельного участка.

По результатам торгов заключается договор аренды.

Аренда земельных участков, находящихся в государственной собственности регулируется Положением о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности от 9 октября 2019 года.

Арендодатель - государственный землепользователь, местная государственная администрация, заключившие договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;

Арендатор - физическое или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые в установленном настоящим Положением порядке заключили договор аренды земельного участка;

Физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям могут быть предоставлены во временное пользование земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Во временное пользование предоставляются земельные участки, отнесенные к категориям: земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли водного фонда; земли сельскохозяйственного назначения, за исключением земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбищ.

Государственным и муниципальным землепользователям предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности, путем прямого предоставления в соответствии с Положением районной государственной администрации по месту нахождения земельного участка бессрочно (без указания срока).

Физическим и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются путем проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с Положением путем аукциона и конкурса.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены на условиях договора аренды на срок до:

- а) трех лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей;
 - для установки объектов облегченного типа;
 - для других целей, не связанных с капитальным строительством;
 - для существующих сооружений железнодорожного пути, находящихся в частной собственности;

- для объектов дорожного и придорожного сервиса, находящихся на землях полосы отвода и придорожной полосы автомобильных дорог общего пользования;

б) пяти лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей;

в) пятнадцати лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей, для проектирования, строительства зданий, сооружений, направленных на развитие железнодорожной отрасли, и их эксплуатации;

г) сорока девяти лет:

- земельные участки, свободные от прав третьих лиц;

- земельные участки, предоставляемые в рамках реализации соглашений о государственно-частном партнерстве, в том числе для капитального строительства;

- земельные участки, предоставляемые субъектам возобновляемых источников энергии;

- земельные участки свободных экономических зон.

Отчуждение права временного пользования земельным участком государственного землепользователя, передача его в залог, субаренду, а также осуществление иных сделок, прямо или косвенно направленных на обременение земельного участка правами третьих лиц, не допускаются.

Земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей могут быть переданы в аренду путем проведения аукциона. Аукцион проводит комиссия, создаваемая уполномоченным госорганом (райгосадминистрация). В случае если государственным землепользователем является государственное предприятие или учреждение, предоставление земельного участка во временное пользование осуществляется по согласованию с курирующим государственным органом.

Физическим и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются местной государственной администрацией по территориальной принадлежности земельного участка, путем проведения конкурса.

Местная государственная администрация, согласно протоколу районной комиссии о результатах проведения конкурса, принимает решение о предоставлении земельного участка во временное (срочное) пользование, с поручением о необходимости заключения договора аренды с победителем конкурса.

По требованию арендодателя и арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом. В Положении определены основания, влекущие расторжение договора аренды как по требованию арендодателя, так и по требованию арендатора.

Особенности заключения договоров аренды с землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (далее по тексту ГФС).

Аренда земель ГФС регулируется Типовым положением об условиях и порядке предоставления в аренду земель ГФС от 22 июня 2007 года.

ГФС – это земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

Аренда данных земель – это предоставление исполнительным органом айылного, поселкового кенеша земельного участка арендатору с правом его использования для сельскохозяйственных целей на определенный период времени за определенную плату.

Земли ГФС предоставляются в аренду через торги и посредством прямого предоставления.

Торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

В целях предоставления в аренду земель ГФС айыл окмоту формирует земельную комиссию.

Субъекты прямого предоставления в аренду земель ГФС:

- малообеспеченные семьи и граждане, проживающие на территории данного айыл окмоту;
- лица, желающие взять в аренду невостребованные земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий или дважды выставленные на торги и не приобретенные никем;
- семеноводческие, племенные, экспериментальные, опытно-селекционные хозяйства, сортоиспытательные станции и участки, сельскохозяйственные кооперативы, в размерах, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;
- социально ориентированные субъекты.

Социально ориентированные субъекты - организации, финансируемые за счет местного и республиканского бюджетов, деятельность которых направлена на обеспечение охраны здоровья, занятости сельского населения, образование, воспитание (больницы, школы и др.), социальное обслуживание, удовлетворение общественных потребностей граждан (п.1 Типового положения об условиях и порядке предоставления в аренду земель ГФС).

При предоставлении земель ГФС арендная плата устанавливается в размере земельного налога, а срок аренды не может превышать 5 лет.

При предоставлении в аренду невостребованных земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут устанавливаться льготы по уплате арендной платы.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду на 5 лет.

В виде исключения предоставляются на срок до 20 лет:

- земли богарной пашни и занятые многолетними насаждениями, -- земли для ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства, научно-исследовательских, опытно-селекционных, сортоиспытательных работ и сельскохозяйственных кооперативов, которые предоставляются сроком до 20 лет.

По истечении данных сроков по согласованию сторон сроки пользования землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут быть продлены в случаях:

- своевременной уплаты арендной платы, налоговых платежей и страховых взносов по арендуемым земельным участкам согласно законодательству Кыргызской Республики;
- рационального использования земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий и соблюдения агротехнических требований (п.3 Типового положения...).

Иностранным лицам земли ГФС не предоставляются (п.6 вышеуказанного Положения).

Ипотека права на земельный участок (ст.ст.38-40 ЗК)

Предмет ипотеки - право на земельный участок.

Отношения по ипотеке права на земельный участок регулируются также Законом КР «О залоге».

Объектом залога могут быть земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, кооперативов и юридических лиц Кыргызской Республики, занимающихся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции.

Не допускается ипотека права на часть земельного участка, если эта часть не выделена в самостоятельный земельный участок.

В случае, если на земельном участке находятся здания и сооружения, ипотека права на земельный участок должна одновременно сопровождаться ипотекой указанных зданий и сооружений, если иное не установлено законом.

Часть земельного участка, занятая зданием и сооружением и необходимая для их использования, может быть выделена в самостоятельный земельный участок и не являться предметом ипотеки.

Если на земельном участке расположены здания и сооружения, находящиеся в общей собственности, ипотека части здания и сооружения

означает, что одновременно передается в ипотеку доля залогодателя в земельном участке, находящемся в общем пользовании или в общей (совместной, долевой) собственности.

1.3.7. Право на земельный участок иностранных лиц (ст.5 ЗК).

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

Допускается право иностранных лиц и иностранных юридических лиц 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 (ст.5 ЗК).

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 наследования, предусматривает следующее последствие: оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину КР (п.2 ст.37 ЗК)

Если наследником сельскохозяйственных угодий является иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с

иностранным гражданством, он обязан в течение десяти лет с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики. (п.2-1 ст.37 ЗК). В противном случае наступают последствия, предусмотренные ст.283 ГК;

- 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 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.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей и используемые для:

- ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства и сельскохозяйственных кооперативов,
- товарного сельскохозяйственного производства,
- защитного лесоразведения,
- садоводства, огородничества, дачи,
- проведения научно-исследовательских, опытно-селекционных и сортоиспытательных работ,
- а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством (ст.1 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», ст.73 ЗК).

Сельскохозяйственные угодья - земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно:

- пашня,
- залежь,
- земли, занятые многолетними насаждениями,
- сенокосы
- и пастбища;

Несельскохозяйственные угодья – это:

- приусадебные земли;
- коллективные огороды и сады;
- лесные земли, деревья и кустарники;
- земли, находящиеся под водой, дорогами, прогонами, зданиями, постройками, дворами, улицами;
- разрушенные земли;
- прочие земли.

Особо ценные сельскохозяйственные угодья:

- 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 (ст.74 ЗК).

Земельные участки сельскохозяйственного назначения – это:

- земельная доля –это земельный участок сельскохозяйственного назначения (в разрезе по угодьям), предоставленный в собственность гражданину Кыргызской Республики на безвозмездной основе в ходе

земельно-аграрной реформы, право собственности на который удостоверяется свидетельством;

- земельный участок из земель ГФС. Земли ГФС - это земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике могут предоставляться:

- гражданам Кыргызской Республики,
- кооперативам,
- 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.).

Собственниками таких земель с момента вступления в силу указанного закона являются только:

- государство,
- граждане КР,
- кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции,
- 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»).

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)-ст.30 ЗК.

Преимущественное право при предоставлении в пользование земель сельскохозяйственного назначения имеют:

- граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного айльного 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 айльного аймака (ст.30 ЗК).

2.2. Ограничения по совершению гражданско-правовых сделок с землями сельскохозяйственного назначения

Ограничения регулируются Законом КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»:

1) право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в КР имеют государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции. (ст.6 Закона). Собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет право продавать ее с учетом требований статьи 6 настоящего Закона, без уплаты госпошлины (ст.15 Закона);

2) покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции (ст.17 Закона);

3) 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 (ст.72 ЗК, ст.15 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

4) собственник особо ценных сельскохозяйственных угодий имеет право отчуждать земельный участок в размере до 5 га только единым контуром земельной площади, без дробления. Выделение собственником особо ценных сельскохозяйственных угодий в самостоятельные участки и их отчуждение допускаются только в пределах размеров, превышающих 5 га. При этом размеры выделяемых самостоятельных участков не могут быть меньше 5 га (ст.16 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

5) при продаже земельных долей или земельных участков сельскохозяйственного назначения сельские жители КР имеют преимущественное право покупки продаваемой доли или земельного участка, кроме случая продажи с публичных торгов (ст.17 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

б) продажа земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в неустановленных приграничных территориях, запрещается (ст.17 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

7) земли ГФС не продаются. В исключительных случаях передача земельных участков ГФС в собственность граждан КР по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства КР, утвержденного Жогорку Кенешем КР (ст.20 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

8) земли пастбищ находятся в собственности государства и передаются только в пользование по порядку, определенному Законом КР «О пастбищах» (ст.21 Закона);

9) земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина КР, могут быть переданы по наследству. Наследниками земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения по завещанию и по закону могут быть граждане КР. **Размер земельной доли** и/или участка сельскохозяйственного назначения, передаваемых по наследству, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы (ст.28 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»). Если наследником земельной доли и/или земельного участка сельскохозяйственного назначения является иностранное лицо или лицо без гражданства, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельную долю и/или участок произвести их отчуждение гражданину КР (ст.28 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»).

***Пример:** после смерти наследодателя открылось наследство на его земельную долю–земельный участок сельскохозяйственного назначения. Ввиду возникшего спора трое наследников обратились в суд с иском о выделе каждому наследнику его доли в наследственной земельной массе. Среднехозяйственный размер земельной доли в данном населенном пункте на момент проведения земельно-аграрной реформы составлял 1 га, наследственная масса наследодателя составляла 1,5 га, поэтому земельный участок не подлежит разделу;*

10) земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина КР, могут являться объектами дарения. Размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами дарения, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения

земельно-аграрной реформы (ст.29 Закона об управлении землями с/х назначения);

11) земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, кооперативов и юридических лиц Кыргызской Республики, занимающихся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции, могут быть обменены только на другие земельные доли и участки в границах Кыргызской Республики (ст.14 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

12) земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан КР, в случаях, необходимых для государственных целей (строительство стратегических объектов и инженерных сооружений), могут быть отчуждены по решению Правительства КР путем выкупа после выплаты рыночной стоимости земель и расчетных затрат или предоставления равноценного участка из земель ГФС (ст.30 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

13) земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности и переданные в аренду, отчуждаются для государственных целей после выплаты расчетных затрат и упущенной выгоды в момент отчуждения (ст.32 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

14) земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду на условиях открытого торга, согласно утвержденному Правительством Кыргызской Республики положению, исключительно для сельскохозяйственного производства (ст.13 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

15) запрещается 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 (ст.7 Закона);

16) субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается (ст.13 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

Для оборота земель сельскохозяйственного назначения, как объекта залога, имеются следующие особенности:

1) объектом залога могут быть земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, а также право пользования земельными участками (ст.49

Закона «О залоге», ст.22 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

2) право получить в залог земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения предоставляется банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, получившим лицензии у НБ КР (ст.23 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

3) банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации, в случае перехода к ним права владения земельными долями и участками сельскохозяйственного назначения, не имеют права использовать их, распоряжаться ими по собственному усмотрению и обязаны продавать их на открытых аукционных торгах (ст.25 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

4) в обращении взыскания на земельные участки сельскохозяйственного назначения, заложенные по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен рыночной стоимости заложенных земель (п.1 ст.66 Закона «О залоге»);

5) обращение взыскания на земельный участок сельскохозяйственного назначения, являющийся предметом залога, допускается в том случае, если у залогодателя нет иного заложенного по этому договору об ипотеке имущества (ст.66, п.2 Закона «О залоге»);

б) при наличии уважительных причин, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения (неурожай, стихийные бедствия, наводнения, град и другие экстремальные погодные условия) суд вправе отсрочить реализацию земель на срок до одного года. Отсрочка реализации не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков залогодержателя (кредитора), причитающихся залогодержателю (кредитору) процентов и неустойки (ст.66, п.3 Закона «О залоге»);

7) земельные участки, являющиеся предметом залога, должны быть выделены в самостоятельный земельный участок. При общей долевой или общей совместной собственности на земельные участки, залог может быть установлен только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в самостоятельный участок, находящийся в общей долевой или общей совместной собственности, в соответствии с правилами Гражданского кодекса с учетом особенностей залога земельных участков и земельных долей сельскохозяйственного назначения, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики. (ст.49, п.3 Закона «О залоге»);

8) при объявлении повторных публичных торгов о реализации земель сельскохозяйственного назначения несостоявшимися, государство вправе

выкупить предмет залога (ипотеки) по его рыночной стоимости. В случае если государством не выкуплен предмет залога, то на него распространяется порядок обращения взыскания на заложенное имущество, предусмотренный настоящим Законом «О залоге» с учетом особенностей земельного законодательства (ст.66, п.4 Закона «О залоге»);

9) банки и специализированные финансово-кредитные учреждения, которые приобрели временное право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, обязаны осуществить отчуждение данных земельных участков в течение двух лет с момента возникновения временного права собственности в порядке, установленном законодательством КР (ст.27 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

10) земельные доли или участки сельскохозяйственного назначения, временное право собственности на которые перешло банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, продаются на открытых аукционных торгах лицам, указанным в статье 17 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» (государство, граждане КР, кооперативы и юридические лица КР, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции) согласно ст.25 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»;

11) в случае последующей продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения лицом, которое приобрело его на торгах, залогодатель имеет преимущественное право покупки данного земельного участка в течение одного года с момента его отчуждения на торгах покупателю на равных условиях с другими лицами. Продавец земельного участка сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме залогодателя о намерении продать земельный участок другому лицу с указанием цены и других существенных условий продажи. Если залогодатель откажется от покупки или не приобретет продаваемый земельный участок в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать земельный участок другому лицу, отвечающему требованиям земельного законодательства Кыргызской Республики, по цене не ниже заявленной залогодателю. При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки залогодатель имеет право в течение 3 месяцев требовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя. (ст.71, п2 Закона «О залоге»);

12) уступка залогодателем преимущественного права аренды или покупки не допускается.(ст.71,п.3 Закона «О залоге»).

3. КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Категории земель

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 ЗК КР).

1) Земли сельскохозяйственного назначения (ст.ст.72-75 ЗК)

См. п.2.1. пособия.

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

Продажа государственных земель сельскохозяйственного назначения и земель пригодных для освоения с целью производства сельхозпродукции в частную собственность

определяется местной комиссией на основе заявок покупателей или по инициативе органов местного самоуправления на основании Положения о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, утвержденного Постановлением ПКР от 13 августа 2001г. №427. На основании принятого решения районной земельной комиссии и договора купли-продажи земель, заключенного между уполномоченным государственным органом и покупателем, местный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество проводит государственную регистрацию прав на земельный участок.

Не продаются:

- земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (ГФС),
- земли пастбищ,
 - земли водного фонда.

2) Земли населенных пунктов (ст.ст.76-81 ЗК).

К землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта (ст.76 ЗК).

Земли населенных пунктов используются в соответствии с градостроительной документацией и правилами застройки и землепользования (ст.77 ЗК).

Предоставление прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах

производится в соответствии с Типовым Положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах на торгах, утвержденным постановлением ПКР от 5 февраля 2004 года № 57. Организатором торгов по предоставлению прав на земельные участки является уполномоченный орган.

Предметом торгов является:

- право на заключение договора купли-продажи,
- право на заключение договора срочного (временного) пользования (аренды) земельного участка.

Предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство регулируется Положением о порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 июня 2005 года N 276.

Земли общего пользования населенных пунктов:

1) дороги,

- улицы,
- площади,
- тротуары,
- придорожные земельные полосы,
- зеленые насаждения, газоны,
- арычные, другие оросительные сети,
- расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др. (ст.78 ЗК).

Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность.

В исключительных случаях земли общего пользования населенных пунктов могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком до 5 лет и уполномоченным органом может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 78 ЗК («Для обеспечения и

удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения на землях общего пользования допускаются организация, проектирование и строительство подземных капитальных сооружений (стоянок, парковок автомобильного транспорта, тоннелей, переходов) с объектами социально-бытового обслуживания населения, а также надземных пешеходных переходов, спортивных, концертных и детских площадок. Пределы сокращения площадей лесопарков, бульваров и скверов, допускаемые при строительстве вышеуказанных объектов, устанавливаются решениями местных кеңешей»).

3) Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения (ст.ст.82,83 ЗК).

Землями промышленности, транспорта, связи и иного назначения признаются земли, предоставленные в установленном ЗК порядке, физическим и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

К землям энергетики относятся земельные участки, отведенные для:

- 1) размещения тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также объектов по использованию возобновляемых источников энергии;
- 2) размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

К землям обороны относятся земельные участки, предоставленные для:

размещения и постоянной деятельности:

- войсковых частей,
- учреждений,
- военно-учебных заведений
- и иных организаций вооруженных сил и других войск, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

Уполномоченные органы с согласия уполномоченного государственного органа в сфере обороны могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное пользование лицам КР для сельскохозяйственного использования (ст.ст.82,83 ЗК).

Недра являются исключительной собственностью КР и находятся под особой охраной государства (ст.3 Закона Кыргызской Республики «О недрах»).

Государственный фонд недр включает используемые и неиспользуемые участки недр в пределах государственных границ Кыргызской Республики.

Правительство Кыргызской Республики распоряжается государственным фондом недр непосредственно через государственные органы по недропользованию (Департамент геологии и недропользования при Министерстве природных ресурсов, экологии и технического надзора КР) посредством делегирования полномочий.

Указанные земли предоставляются во временное пользование.

Данное предоставление земельных участков регулируется Положением о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности от 9 октября 2019 года № 535, и предоставляется на аукционе:

- физическим лицам,
- юридическим лицам,
- государственным и муниципальным землепользователям.

Земельные участки предоставляются местной государственной администрацией.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены на условиях договора аренды на срок до:

- пяти лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей;
- сорока девяти лет - земельные участки, свободные от прав третьих лиц, и земельные участки, предоставляемые в рамках реализации соглашений о государственно-частном партнерстве.

4) Земли особо охраняемых природных территорий (ст.ст.84,85 ЗК).

Особо охраняемые природные территории местного значения – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие:

- особое природоохранное,
- научное,
- культурное,
- рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решением органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования (ст.1 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»).

К землям особо охраняемых природных территорий относятся:

- земли государственных заповедников,
- природных национальных парков,
- заказников (за исключением охотничьих),
- памятников природы,
- ботанических садов,
- дендрологических и зоологических парков,
- природных территорий оздоровительного назначения,
- земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и лечебно-оздоровительное назначение (ст.84 ЗК)

Государственные природные заповедники, государственные природные парки, ботанические сады, дендрологические и зоологические парки, заказники, государственные памятники природы, трансграничные особо охраняемые природные территории, биосферные территории и/или резерваты и их земли находятся исключительно в собственности КР и являются национальным достоянием Кыргызской Республики (ст.6 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»).

Для данных земель устанавливается особый режим охраны и использования.

Согласно Положению «О порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан», утвержденному постановлением Правительства Республики Кыргызстан №502 от 12 октября 1992 года, земли природоохранного назначения подразделяются на земли заповедников, природных и национальных парков, дендрологических парков, ботанических садов, заказников и памятников природы.

Земли оздоровительного и рекреационного назначения подразделяются на:

- земли курортов и их округов санитарной охраны,
- земли массового отдыха и туризма.

Земли историко-культурного назначения подразделяются на:

- земли историко-культурных заповедников,
- мемориальных парков, погребений,
- археологических и архитектурных памятников.

Земли государственных заповедников подразделяются на участки земель, представляющие:

- особую научную,
- культурно-историческую,
- климатическую,
- почвозащитную,
- водоохранную ценность,
- редкие геологические образования,
- а также типичные или редкие ландшафтные образования и места обитания ценных и редких животных и растений.

Земли природных, национальных парков подразделяются на участки земель, имеющие:

особую экологическую,

- историческую и эстетическую ценность в силу благоприятного сочетания естественных и культурных ландшафтов, и использования их в рекреационных, в просветительных и культурных целях.

Земли государственных ботанических садов:

- земельные участки, предназначенные для коллекционирования живых растений, дикой флоры и используемые для научных и рекреационных целей.

Земли дендрологических парков:

- земельные участки, предназначенные для коллекционирования живых деревьев и кустарников, культивируемых в открытом грунте, размещенных по систематическому, географическому, экологическому, декоративному или другим признакам.

Земли государственных заказников:

- земельные участки, в пределах которых постоянно или временно запрещены отдельные виды и формы хозяйственной деятельности для обеспечения охраны естественной фауны и флоры.

Земли оздоровительного и рекреационного назначения:

- земли, предоставленные в пользование предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (организация курортов, профилакториев, санаториев, домов и баз отдыха, туристических баз, мест массового отдыха и т.п.).

Земли курортов:

- земельные участки, имеющие лечебное значение и благоприятные условия для организации оздоровительных мероприятий, предоставленные в установленном порядке в пользование лечебно-курортным учреждениям.

На особо охраняемые природные территории составляется паспорт установленного образца.

В случае изменения целевого назначения, реорганизации, расширения особо охраняемой природной территории производится перерегистрация паспорта (ст.12 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»).

Земельные участки особо охраняемых природных территорий предоставляются Правительством КР либо иным уполномоченным органом, определяемым Правительством КР, согласно действующему законодательству. Порядок образования, использования, изменения категорий и ликвидации особо охраняемых природных территорий, а также утверждение границ особо охраняемых природных территорий устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

Изменение целевого назначения земель, за исключением строительства дорог, предназначенных для целей охраны и обороны государственной границы, допускается только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Передача полномочий в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий органам местного самоуправления осуществляется в соответствии с законодательством в порядке делегирования органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий (ст.ст.6,7, 9 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»).

Предоставление земельного участка производится на основании постановления ПКР от 5 октября 2015года №677, утвердившего Положение о порядке использования земель государственных природных парков КР.

В государственных природных парках выделяются следующие зоны:

- заповедная;
- экологической стабилизации;
- туристской и рекреационной деятельности;
- ограниченной хозяйственной деятельности.

В зонах экологической стабилизации, туристской и рекреационной деятельности, ограниченной хозяйственной деятельности (режимные зоны)

допускается осуществление деятельности в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Земельные участки в режимных зонах государственных природных парков предоставляются юридическим и физическим лицам КР во временное пользование на конкурсной основе.

Земельные участки в режимных зонах государственных природных парков выставляются на конкурсы по решению конкурсной комиссии.

Организация и проведение конкурсов осуществляются администрацией государственных природных парков.

Информация о проведении конкурсов публикуется в средствах массовой информации.

5) Земли лесного фонда (ст.ст.86-88 ЗК)

Землями лесного фонда признаются земли:

- лесные земли, включающие леса (покрытые лесной растительностью);
- не покрытые лесной растительностью земли (несомкнувшиеся лесные культуры, плантации, питомники, вырубки, гари, редины, прогалины, пустыри)-ст.8 Лесного кодекса.

В В

В лесной фонд не входят:

- отдельные деревья и группы деревьев, кустарниковая растительность и агролесомелиоративные насаждения на землях сельскохозяйственного назначения;
- защитные насаждения на полосах отвода железных и автомобильных дорог, каналов и других линейных сооружений;
- отдельные деревья и группы деревьев и кустарников, озеленительные насаждения в городах и других населенных пунктах (кроме городских лесов) на приусадебных, дачных и садовых участках.

Принадлежность земельного участка к лесному фонду определяется данными в ГУ «Кадастр».

Государственный лесной фонд находится в исключительной собственности Кыргызской Республики.

Уполномоченным госорганом в сфере лесохозяйства является Лесная служба при Министерстве сельского хозяйства КР, которая действует на основании Положения о Лесной службе при Министерстве сельского хозяйства Кыргызской Республики, утв. постановлением Кабинета Министров КР от 6 августа 2021 года № 116.

Предоставление земельного участка лесного фонда производится на основании постановления ПКР от 10 апреля 2018 года № 192 «Порядок пользования и распоряжения государственным лесным фондом».

Земли государственного лесного фонда согласно функциональному зонированию (категории защитности лесов) предоставляются лесопользователям на конкурсной основе (кроме лесопользования в целях: выпаса скота, размещения пасек, сбора дикорастущих пищевых ресурсов, лекарственных растений, технического сырья, научно-исследовательских работ, геолого-поисковых, геологоразведочных работ и разработки полезных ископаемых).

Размеры и границы земель государственного лесного фонда, предоставляемых лесопользователям, определяются территориальным государственным органом управления лесным хозяйством на основе лесоустроительного проекта, функционального зонирования и картографических материалов.

Пользование участками государственного лесного фонда лесопользователями осуществляется за плату, расчет которой проводится ежегодно территориальным государственным органом управления лесным хозяйством.

Пользование участками государственного лесного фонда в научно-исследовательских целях осуществляется бесплатно.

Конкурс по предоставлению права пользования землями государственного лесного фонда проводится территориальным государственным органом управления лесного хозяйства самостоятельно или на основании обращений физических, юридических лиц о предоставлении права пользования землями государственного лесного фонда.

Земли государственного лесного фонда могут быть предоставлены лесопользователям по договору аренды участка государственного лесного фонда:

- в краткосрочную аренду - до 5 лет;
- в среднесрочную аренду - до 25 лет;
- в долгосрочную аренду - до 50 лет.

При предоставлении земель государственного лесного фонда на среднесрочную и долгосрочную аренду устанавливается обязательный 5-летний испытательный срок для осуществления одного или нескольких видов лесопользования. При выполнении лесопользователем условий договора аренды, надлежащем использовании участка государственного лесного фонда и соблюдении норм природоохранного законодательства КР срок договора продлевается на оставшийся период путем оформления дополнения к договору аренды участка государственного лесного фонда.

б) Земли водного фонда (ст.ст.89-92 ЗК).

К землям водного фонда относятся земли:

- водоемы (реками, озерами, водохранилищами, каналами),
- ледники,
- болота,
- гидротехнические, гидроэнергетические и другие водохозяйственные сооружения,
- земли, выделенные под полосы отвода.

Земли водного фонда, занятые водными объектами или государственными ирригационными, дренажными системами и водохозяйственными сооружениями, являются исключительной собственностью государства (ст.4 Водного кодекса).

Вокруг гидротехнических сооружений и устройств рек, озер, водохранилищ, каналов, водозаборных и защитных сооружений, у источников питьевого и технического водоснабжения в целях обеспечения их нормальной эксплуатации устанавливаются водоохранные зоны. Земельные участки, включенные в водоохранные зоны, используются теми лицами, в ведении которых находится охраняемый объект. Ширина водоохранных зон устанавливается в порядке, определяемом Правительством КР (ст.91 ЗК). Водоохранные зоны регулируются Положением о водоохранных зонах и полосах водных объектов в Кыргызской Республике от 7 июля 1995г.

Уполномоченным госорганом в сфере водопользования является Государственное агентство водных ресурсов при Правительстве КР, которое действует на основании Положения о Государственном агентстве водных ресурсов при Правительстве Кыргызской Республик от 30 июля 2019 года № 383.

В соответствии со ст. 92 Земельного кодекса и ст.85 Водного кодекса земли водного фонда решением Правительства КР могут предоставляться в срочное (временное) пользование для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйств, размещения объектов по использованию возобновляемых источников энергии, сооружений связи легкой конструкции (не капитальных) и других целей, не противоречащих целевому назначению земельного участка.

Предоставление земельного участка производится на основании Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, утв. ПКР от 9 октября 2019 года № 535. Положение определяет порядок предоставления физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям в пользование земельных участков, находящихся в государственной собственности, к которым относятся и земли водного фонда.

7) Земли запаса (ст.ст.93,94 ЗК).

Это земли, не предоставленные в собственность или пользование, они являются государственной собственностью.

Земли запаса, находящиеся в ведении уполномоченных органов, предоставляются в пользование для сельскохозяйственных и иных целей в порядке и на условиях, установленных Правительством КР (ст.ст.93,94 ЗК).

Порядок формирования и использования земель запаса утверждается Правительством Кыргызской Республики на основании Положения о порядке формирования и использования земель запаса, утв. постановлением Жогорку Кенеша КР от 16 января 2009 года № 895-IV.

Земельные участки, отнесенные к категории земель запаса, могут предоставляться только в пользование в порядке, установленном указанным Положением.

Предоставление земель запаса в пользование осуществляется после их перевода из категории земель запаса в другую категорию с сохранением государственной собственности, в соответствии с их основным целевым назначением.

Земли запаса, переведенные в установленном порядке в другую категорию земель, не могут быть предоставлены в частную, муниципальную и иные формы собственности. В зависимости от целевого назначения местная государственная администрация создает Комиссию. По результатам рассмотрения ходатайства Комиссия выносит заключение о возможности предоставления земельного участка в пользование либо об отклонении ходатайства. По результатам рассмотрения ходатайства Комиссия выносит заключение о возможности предоставления земельного участка в пользование либо об отклонении ходатайства. На основании заключения Комиссии государственная администрация района принимает окончательное решение о предоставлении земельного участка из категории "Земли запаса" под сельскохозяйственное производство с переводом в категорию "Земли сельскохозяйственного назначения". При предоставлении земельного участка на другие цели решение государственной администрации района направляется на рассмотрение государственной администрации области, которая в установленном порядке вносит материалы на рассмотрение Правительства КР.

3.2. Целевое назначение земель. Изменение целевого назначения земель (ст.12 ЗК)

При предоставлении земельного участка необходимо учитывать **целевое назначение участков.**

Целевое назначение земель – использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок. Целевое назначение земель определяет их отнесение к определенной категории земель. Земельный фонд Кыргызской Республики подразделяется на семь категорий земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

От принадлежности рассматриваемого земельного участка к той или иной категории земель зависит его правовой режим.

Например, если земельный участок принадлежит к категории земель сельскохозяйственного назначения, то к нему должны применяться нормативные правовые акты, регулирующие именно такие земли (Закон КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»).

Более того, каждый вид угодий этой категории земель имеет специальный режим регулирования (например, Закон КР «О пастбищах»), поэтому перед применением законодательства необходимо уточнить категорию земель данного земельного участка.

Целевое назначение земельных участков определяется по данным **земельно-кадастровой книги** в органах госрегистра (статья 108 ЗК).

Государственный земельный кадастр- это систематизированный сбор сведений и документов о:

- природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме земель в Кыргызской Республике,
- их категориях, который в форме кадастровых карт и планов включает в себя:
 - ✓ графическую информацию о местоположении,
 - ✓ размерах,
 - ✓ границах земельных участков,
 - ✓ текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку (ст.101 ЗК).

Целью государственного земельного кадастра является обеспечение органов управления всех уровней, физических и юридических лиц информацией о качестве земель всей республики, земель, находящихся на территории областей, районов, аильного округа и об отдельно взятом земельном участке (ст.102 ЗК).

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.

Изменение целевого назначения

Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производятся уполномоченным органом в пределах его компетенции (ст.11 ЗК).

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

Компетенция Правительства Кыргызской Республики по переводу земель определена в ст.6 Закона КР «О переводе (трансформации) земельных участков»).

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;

4¹) переводит земли запаса в другие категории земель, за исключением в категорию земель сельскохозяйственного назначения;

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;

1¹) переводит пастбища, сенокосы и виды несельскохозяйственных угодий категории земель сельскохозяйственного назначения в другие виды или в другие категории земель, кроме перевода земель под строительство индивидуального жилья и сельскохозяйственных земель, указанных в пункте 1 статьи 6 настоящего Закона;

2) переводит земли населенных пунктов в другие категории земель;

2¹) переводит земли запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения;

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 «О переводе (трансформации) земельных участков»).

Использование земельного участка не по целевому назначению не допускается, за исключением случаев предоставления земельных участков недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры, а также оператору электросвязи для строительства или установки сооружений связи (ст. 12 ЗК, ст.3 Закона КР «О переводе (трансформации) земельных участков»).

Пример: Жителям села в результате земельно-аграрной реформы были предоставлены в качестве земельной доли земельные участки с выдачей свидетельств о праве бессрочного пользования земельными долями. С введением в действие Земельного кодекса 1999года жители села приобрели право частной собственности на земельные участки безвозмездно и без переоформления имеющихся документов. Впоследствии собственники земельных долей продали принадлежащие им доли другим гражданам, которые построили на приобретенных земельных участках сельскохозяйственного назначения жилые строения капитального типа. Прокурор района обратился в районный суд с исковыми заявлениями о сносе построенных на землях сельскохозяйственного назначения построек, ссылаясь на отсутствие решения Правительства КР о переводе земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов.

Законом КР «О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий от 31 июля 2009 года № 257 введен мораторий на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий.

В части 2 ст.1 данного закона указаны земельные участки орошаемых земель пашни, на которые мораторий не распространяется:

- 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, подпадающие под земельную амнистию.
- Не могут быть переведены в другие категории земель или использоваться по иному целевому назначению:
- 1) орошаемые земли пашни, переведенные (трансформированные) в соответствии с частью 2 статьи 1 Закона «О введении моратория...»;
 - 2) орошаемые земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в земли, виды земель, занятые многолетними плодовыми насаждениями.

4. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

4.1. Прекращение права собственности на земельный участок в порядке, предусмотренном ст. ст. 62-64 ЗК КР

Право на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- 1) отчуждения права на земельный участок другому лицу (п.1 части 1 ст.62 ЗК);
- 2) обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством (п.2 части 1 ст.62 ЗК);
- 3) смерти собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников (п.3 части 1 ст.62 ЗК);
- 4) добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок (п.4 части 1 ст.62 ЗК);
- 5) истечения срока пользования земельным участком (п.5 части 1 ст.62 ЗК);
- 6) прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел (п.6 части 1 ст.62 ЗК);
- 7) невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия (п.7 части 1 ст.62 ЗК);
- 8) при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным в главе одиннадцатой настоящего Кодекса (п.8 части 1 ст.62 ЗК);
- 9) ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации (п.9 части 1 ст.62 ЗК);
- 10) при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства (п.10 части 1 ст.62 ЗК);
- 11) при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами (п.11 части 1 ст.62 ЗК).

12) прекращения действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства (п.12 части 1 ст.62 ЗК).

13) при расторжении договора аренды земельного участка (п.13 части 1 ст.62 ЗК).

Из указанных оснований прекращения права собственности на земельный участок прекращение права собственности на земельный участок предусмотрено:

- по воле собственника,
- помимо воли собственника и
- независимо от воли собственника.

По воле собственника (ст.62 ч.1 ЗК):

- отчуждение права на земельный участок другому лицу (п.1);
- добровольный отказ собственника или землепользователя от права на земельный участок (п.4);
- выход из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства (п.10);
- прекращение трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел (п.6);
- ликвидация государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации (п.9).

Помимо воли собственника:

- обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством (п.2 части 1 ст.62 ЗК);
- при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренном в главе одиннадцатой ЗК (ст.ст.65-71 ЗК).

Независимо от воли собственника (ст.62 ч.1 ЗК):

- смерть собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников (п.3);
- невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия (п.11);

- прекращение действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами (п.11);
- прекращение действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства (п.12);
- расторжение договора аренды земельного участка (п.13);
- истечение срока пользования земельным участком (п.5);

4.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СЛУЧАЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СТ.СТ.65-69 ЗК).

Прекращение права на земельный участок в случае его изъятия предусмотрено ст.66, ч1, п/п1- 8 Земельного 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).

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 ЗК.

Общей нормой для большинства 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)

Обязательная досудебная процедура в виде письменного предупреждения уполномоченного органа не применяется в следующих случаях изъятия земельного участка:

- при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд (ст.66, ч.1, п.2 ЗК);
- при неиспользовании земельного участка или его части, предоставленной для сельскохозяйственного производства в течение трех лет ст.66 ч.1, п.3 ЗК;
 - при прекращении (аннулировании) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах" (ст.66 ч.1, п.7 ЗК).

Помимо общей нормы изъятие земельного участка в отдельных случаях предусматривает обязательные досудебные процедуры в виде – привлечения физического или юридического лица к административной ответственности.

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 правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение правил использования земель (ст.239 Кодекса); нарушение порядка использования земель лесного фонда (ст.240 Кодекса), нарушение правил использования земель водного фонда (ст.247 Кодекса).

Несоблюдение лицом, обратившимся в суд установленного статьей 67 ЗК КР порядка внесудебного разрешения спора (письменное предупреждение собственника и землепользователя о нарушениях; административная ответственность, если она предусмотрена за нарушение правил землепользования, 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, ч.1,п/п 1, 3, 4, 5, 6 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).

4.2.1. 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.

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 (регистрационный орган – органы кадастра) 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,
- а также оператору электросвязи для строительства или установки сооружений связи (ст. 12 ЗК, ст.3 Закона КР «О переводе (трансформации) земельных участков»).

Нецелевое использование земельного участка доказывается документами, подтверждающими, что земельный участок землепользователю предоставлялся под конкретные цели (сельскохозяйственное производство, рыбное производство и т.п.), и доказательствами использования земельного участка не по целевому назначению: различного рода актами, заключениями специалистов.

С введением в действие Закона КР «О пастбищах» использование пастбищ для выпаса скота осуществляется на основании пастбищных билетов. При отсутствии пастбищного билета пастбища подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению.

4.2.2. Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд (ст.ст. 66 ч.1, 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 (Кабинетом Министров) без решения суда (ст.71 ЗК).

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.

Не подлежат изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд земельные участки:

- предназначенные для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства;
- находящиеся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, (ч. 6 ст.32 и ч.2 ст.46 ЗК КР).

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 11,2м и длиной 25,0м вдоль ул....ж/м «...». К. обратился в административный 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 изъятых 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.

4.2.3. 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. 66 п. 1, п. 3 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, составленные уполномоченным органом с участием специалистов, свидетелей; фото-видеоматериалы, заключения специалистов о неиспользовании земельного участка для сельскохозяйственного производства.

б) Изъятие в случае неиспользования земельного участка в течение установленного срока, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет (ст. 66 ч. 1, п. 4 ЗК КР)

В сложившейся практике при выделении участков под строительство, орган местного самоуправления в своем постановлении указывает на начало и окончание сроков строительства. Например, строительство малого предприятия для производства какого-либо продукта.

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

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

4.2.4. Изъятие земельного участка в случае невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством (ст. 66, ч. 1, п. 5 ЗК).

Объектом налогообложения земельным налогом является право собственности и пользования на земельные участки.

Земельный налог относится к налогу на имущество.

Налогообложению подлежат:

- придомовой земельный участок,
- приусадебный земельный участок,
- садово-огородный земельный участок,
- земельный участок сельскохозяйственного назначения
- земли населенных пунктов,
- земли несельскохозяйственного назначения (главы 51-53 НК).

Исчисление и сроки уплаты земельного налога регулируются на:

- придомовой, приусадебный и садово-огородный земельный участок (ст.ст. 397-399 - глава 51 НК);
- земельный участок сельскохозяйственного назначения (ст.ст.400-402, глава 52 НК);
- земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения (ст.ст.403,404, глава 53 НК).

О начислении суммы земельного налога органом налоговой службы выносится решение, которое должно отвечать требованиям ст.96 НК.

Решение органа налоговой службы и его содержание.

В решении указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество или полное наименование налогоплательщика;
- 2) ИНН налогоплательщика;
- 3) дата принятия решения;
- 4) основание для принятия решения;
- 5) принятое решение;
- 6) сумма задолженности по налогам, процентам, пеням и налоговым санкциям, начисленным на дату принятия решения;
- 7) реквизиты соответствующих налогов, процентов, пеней 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 сведения налогоплательщика путем его вручения.

Решение составляется в двух экземплярах, один из которых вручается налогоплательщику или иным лицам в случаях, установленных настоящим Кодексом.

Форма и порядок принятия решения устанавливаются уполномоченным налоговым органом.

Вручение решения и других документов органа налоговой службы налогоплательщику

Решение налогового органа:

1) доставляются по последнему адресу осуществления налогоплательщиком экономической деятельности или по последнему его зарегистрированному адресу в Кыргызской Республике, или по адресу, указанному в корреспонденции, или налоговому представителю налогоплательщика лично под роспись, или иным способом, подтверждающим факт и дату его получения;

2) выдаются налогоплательщику или его налоговому представителю в налоговом органе лично под роспись;

3) доставляются в виде электронного документа через информационную систему уполномоченного налогового органа или иные информационные системы в соответствии с законодательством Кыргызской Республики при условии согласия налогоплательщика на получение корреспонденции в виде электронного документа.

Решение или документ считаются врученными:

1) если направляются по почте заказным письмом - на дату получения или отказа от получения заказного письма, указанную в квитанции о вручении;

2) если направляются в виде электронного документа - по истечении 5 календарных дней с момента отправки электронного документа.

Решение или документы имеют силу только в том случае, если они не противоречат Налоговому кодексу, отвечают требованиям Налогового кодекса и вручаются налогоплательщику в порядке, установленном Налоговым кодексом.

Решение не будет считаться действительным или имеющим силу при несоблюдении требований, указанных в НК, даже если налогоплательщику было известно о решении и его содержании. Доказательство факта

надлежащего вручения налогоплательщику решения является задачей органа налоговой службы (ст.97 НК).

В отношении земельного налога также должно быть вынесено решение, т.к. согласно п.21 части 6 ст.97 НК, в числе прочих решений, налогоплательщику или его налоговому представителю вручаются решения **и об исчисленной сумме земельного налога.**

Решения могут быть обжалованы налогоплательщиком в порядке, предусмотренном главой 20 НК (Порядок обжалования решений и действий органов налоговой службы).

Не обжалуются решения в случаях, предусмотренных ст.72 НК (Льготный режим исполнения налогового обязательства).

Другие документы, предусмотренные налоговым кодексом, в том числе извещения, предписания, уведомления, акты, не подлежат обжалованию (часть 9 ст.97 НК).

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. Общая сумма начисленных пеней не может превышать 100 процентов размера суммы недоимки налогоплательщика (ст.82 НК). Неуплата текущего платежа не может быть основанием для начала возбуждения процедуры изъятия земельного участка.

Принудительное погашение налоговой задолженности отражено в ст. 86 НК

При наличии налоговой задолженности и непредставлении налогоплательщику отсрочки или рассрочки в соответствии с НК, налоговый орган имеет право обратиться в суд с иском о принудительном взыскании налоговой задолженности, в том числе об ограничении в распоряжении имущества и/или о взыскании налоговой задолженности за счет имущества данного налогоплательщика в пределах суммы, указанной в извещении об обеспечении исполнения налоговой задолженности, признанной налогоплательщиком.

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

Взыскание налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика на основании вступившего в законную силу решения суда производится в соответствии с гражданским законодательством (ст.86 НК).

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

- 1) основных средств в размере до 1000 расчетных показателей (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 Кабинетом Министров КР.

В случае, когда при взыскании налоговой задолженности за счет имущества, налогоплательщика невозможно разделить имущество, указанное в пункте 1 настоящей части, это имущество подлежит реализации по условиям настоящей статьи с последующим возвратом суммы имущества до установленного порога.

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.

Принудительное погашение налоговой задолженности не применяется к налоговому обязательству, возникающему в результате налоговой проверки и оспариваемому в результате обжалования, до тех пор, пока не будет принято решение по обжалованию (ст.86 НК).

Земли, освобожденные от налогообложения указаны в ст.410 НК:

- 1) земли:
 - а) заповедников, резерваторов, природных, национальных и дендрологических парков, ботанических и зоологических садов, заказников, памятников природы, объектов историко-культурного назначения, нераспределенные земли запаса, земли, занятые полосой слежения вдоль государственной границы;
 - б) общего пользования населенных пунктов, занятые защитными лесонасаждениями, водного и лесного фондов;
 - в) путей сообщения, земельные полосы вдоль дорог республиканского и местного значения, за исключением предоставленных для сельскохозяйственного использования;
 - г) продуктопроводов и линий связи, за исключением предоставленных для сельскохозяйственного использования;

д) под водохранилищами и зонами затопления, линиями электропередачи, используемые для выработки или передачи электроэнергии, за исключением предоставленных для сельскохозяйственного использования;

2) земли кладбищ;

3) скотопрогонов и скотоостановочных площадок;

4) нарушенные земли (деградировавшие, с нарушениями почвенного покрова и других качественных показателей земли), требующие рекультивации, полученные для сельскохозяйственных нужд органами местного самоуправления, организациями, а также физическими лицами на срок, устанавливаемый местными кенешами.

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.

Освобождаются от уплаты налога на имущество земельные участки:

1) общества инвалидов, организаций и индивидуальных предпринимателей, у которых инвалиды (кроме лиц с инвалидностью 3 группы общего заболевания) составляют не менее 50 процентов от общего числа занятых, и их заработная плата составляет сумму не менее 50 процентов от общего фонда оплаты труда. Перечень указанных организаций, учреждений и предприятий определяется Кабинетом Министров;

2) земли профсоюзных санаториев, домов отдыха, пансионатов, входящих в санитарно-охранные зоны;

3) земли богослужебных объектов религиозных организаций, зарегистрированных в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Богослужебными объектами признаются объекты недвижимого имущества религиозных учреждений, используемых непосредственно для совершения обрядов, молитв в целях совместного исповедания и распространения веры;

4) земли дошкольных образовательных организаций, созданных на основе частной формы собственности (ст.411 НК).

Местные кенешы имеют право на подведомственной территории:

1) предоставлять:

а) полное или частичное освобождение от уплаты налога на имущество, на здания и помещения на срок до 3 лет в случаях, когда налогоплательщик понес материальные убытки вследствие непреодолимой силы;

б) полное или частичное освобождение от уплаты налога на имущество по сельскохозяйственным угодьям на срок до 3 лет в случаях, когда землепользователь понес материальные убытки вследствие непреодолимой силы;

в) полное освобождение от уплаты налога на имущество на здания, сооружения и помещения и/или налога на имущество на земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения для предприятий, деятельность которых относится к преференциальным видам промышленной деятельности, подлежащим льготному налогообложению, установленным статьей 183 НК;

г) полное освобождение от уплаты налога на имущества на земельные участки и на нежилые здания, сооружения и помещения для налогоплательщиков, зарегистрированных и осуществляющих деятельность в преференциальных приграничных населенных пунктах.

2) увеличивать базовую налоговую стоимость для земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, с учетом балла бонитета почв, а также для неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, за исключением случаев непреодолимой силы, на последующие налоговые периоды в срок не позднее 1 октября текущего налогового периода (ст.412 НК).

4.2.5. Невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» (ст.66,п1,п/п6 ЗК).

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

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 (ст.2 Закона);
- для юридических лиц, осуществляющих производственную деятельность в швейной и текстильной промышленности, а также работающих в них физических лиц (ст.2-1 Закона);
- для предприятий, учреждений и организаций Кыргызского общества слепых и глухих и их работников (ст.3 Закона);
- для некоммерческих кооперативов, общественных фондов, общественных объединений, товариществ собственников жилья, религиозных организаций и их работников (ст.4 Закона);
- для крестьянских (фермерских) хозяйств (ст.5 Закона);
- для сельскохозяйственных кооперативов (ст.5-1 Закона);
- для индивидуальных предпринимателей (ст.6 Закона);
- для отдельных категорий плательщиков (ст.7 Закона);
- для работников и физических лиц резидентов Парка высоких технологий (ст.7-1 Закона);
- для организаций, созданных в соответствии с международными соглашениями, и лиц, работающих в международных проектах (ст.8 Закона).

Освобождаются от уплаты страховых взносов:

- 1) инвалиды Великой Отечественной войны и участники Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица;
- 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;

3) все виды выплат, начисленных в пользу работников подростков до 16 лет, принятых на работу в соответствии с Трудовым кодексом КР.

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;

5) Кабинет Министров Кыргызской Республики в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы имеет право принимать на определенный срок решение об освобождении индивидуальных предпринимателей от уплаты страховых взносов (ст.11 Закона)

6) работники, а также исполнители работ/услуг - мужчины, рожденные ранее 1 января 1964 года, и женщины, рожденные ранее 1 января 1969 года;

7) работники-пенсионеры (ст.11-1 Закона).

Порядок уплаты страховых взносов по государственному социальному страхованию устанавливается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Данный порядок регулируется Инструкцией о порядке начисления и уплаты страховых взносов по государственному социальному страхованию, утвержденной постановлением ПКР от 17 июля 2020г. №385.

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:

1) субсидии, компенсации, пенсии, пособия и стипендии, выплачиваемые в соответствии с законодательством КР;

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

3) 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;

4) суммы, получаемые за сдачу крови от других видов донорства за сдачу грудного молока, а также суммы получаемые работниками медицинских учреждений за сбор крови;

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

6) суммы, выплачиваемые в соответствии с законодательством КР в возмещение вреда, причиненного работникам трудовым увечьем, профессиональным заболеванием либо иным повреждением здоровья;

7) единовременная материальная помощь, оказываемая в благотворительных целях инвалидам, пенсионерам, детям - сиротам, многодетным матерям;

8) 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 КР;

9) 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).

10) 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.

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

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

13) выплаты из резервного фонда Президента КР, резервного фонда Торага Жогорку Кенеша КР, фонда депутата Жогорку Кенеша КР и резервного фонда Правительства КР.

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 ч.1, п.6 ЗК).

Сроки уплаты страховых взносов, пени и штрафов

Плательщики страховых взносов ежемесячно перечисляют страховые взносы (в том числе за работников) за истекший месяц, не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, за который начислены страховые взносы.

Сроки уплаты по базовым ставкам тарифов страховых взносов устанавливаются следующим образом:

- в размере 20 процентов - не позднее дня, следующего за 25 апреля;
- в размере 25 процентов - не позднее дня, следующего за 25 августа;
- в размере 55 процентов - не позднее дня, следующего за 25 ноября текущего года.

Страховые взносы за членов сельскохозяйственного кооператива, владеющих земельной долей и/или участком сельскохозяйственного назначения или его частью, а также сдающих свои земельные участки (доли) в аренду, вносятся арендатором единовременно, до 25 июля, или равными долями до 25 июля и до 25 декабря текущего года.

В случаях, когда последний день срока уплаты приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается следующий за ним рабочий день.

Днем уплаты считается:

- 1) при перечислении - день зачисления суммы на расчетный счет страховщика;
- 2) при уплате наличными - день внесения средств на расчетный счет страховщика (п.п.70-82 Инструкции).

4.2.6. Изъятие земельного участка по основанию прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики «О недрах» (ст.66 ч1, п.73К).

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.10 Закона «О недрах»).

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 (ст.ст.23,24 Закона «О недрах»).

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.

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.

Основания изъятия земельного участка, используемого в недропользовании:

Право пользования недрами прекращается решением уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию (Департамент геологии и недропользования при Министерстве природных ресурсов, экологии и технического надзора КР), которое является основанием для обращения в суд с иском об изъятии земельного участка, предоставленного для недропользования. 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.

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

4.2.7. 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 нанIMATEлю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Предмет договора аренды по земельным спорам – земельный участок.

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

Досудебный порядок урегулирования спора по арендным отношениям предусмотрен при досрочном расторжении договора аренды по требованию наймодателя (ст.558 п.2 ГК).

Если срок аренды в договоре не указан, то законодатель в ст.66, ч1, п8 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 x 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 невостребованные 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.

5. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ, РАССМАТРИВАЕМЫХ МЕСТНЫМИ СУДАМИ

5.1. Виды земельных споров. Общие положения рассмотрения земельных споров.

Согласно ст. 119 ЗК споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным государственным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного государственного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Представляется, что досудебный порядок урегулирования спора посредством разрешения спора уполномоченным государственным органом, указанный в п.1 ст.119 ЗК, распространяется на земельные участки, предоставленные уполномоченным государственным органом.

Разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом.

Если обжалуются действия (бездействие) госоргана и органа местного самоуправления, в том числе постановления и решения, данные споры рассматриваются административными судами в виде жалоб на действия административных органов.

Остальные споры рассматриваются местными судами.

В судебной практике местных судов можно выделить следующие наиболее **часто встречающиеся земельные споры:**

- споры между собственниками смежных индивидуальных жилых строений о границах земельных участков, определении порядка пользования земельным участком;
- требование о возмещении ущерба в связи с ограничениями в пользовании или же при неправомерном занятии земли, потраве посевов и неполученном в связи с этим доходов.
- иски о разделе земельной доли, об истребовании земельной доли;
- иски об устранении препятствий в пользовании земельным участком;
- иски о расторжении договора аренды; взыскании арендной платы;
- об устранении препятствий пользования земельным участком;
- споры, связанные с действиями жайыт комитетов; вытекающие из прав на пастбища;
- об установлении права собственности по состоявшейся сделке (ст.181 ГК КР);
- об установлении факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом - земельным участком (ст.264 ГПК КР);
- об установлении права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности (ст.265 ГК КР);
- об установлении права собственности на бесхозный земельный участок (ст.257 ГК).

Подсудность дел по данной категории споров, связанная с правом собственности или пользования земельным участком определяется по

месту нахождения земельного участка (спору о границах участков, пастбищ, разделе земельной доли, об истребовании земельной доли или участка, об установлении права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности, об установлении права собственности по состоявшейся сделке, о расторжении договора аренды, об устранении препятствий пользования земельным участком).

Остальные споры могут рассматриваться по месту нахождения ответчика (взыскании арендной платы, о возмещении ущерба).

Стороны земельных споров:

Истцы и ответчики - граждане и юридические лица.

По делам, рассматриваемым в порядке особого производства (об установлении юридического факта, об установлении права собственности на бесхозный земельный участок) – заявители (граждане, юридические лица, орган местного самоуправления, госорган) и заинтересованные лица.

Досудебный порядок урегулирования спора предусмотрен по спорам между пастбищепользователями посредством предварительного обращения в айыл окмоту в соответствии со ст. 17 Закона «О пастбищах»; по спорам по земельным участкам, предоставленным уполномоченным государственным органом, в государственный орган, предоставивший земельный участок в соответствии с частью 1 ст.119 ЗК; по спорам о досрочном расторжении договора аренды по иску наймодателя в соответствии с п.2 ст.558 ГК.

Государственная пошлина по земельным спорам взыскивается в следующем порядке:

- по делам особого производства- 10-кратный размер расчетного показателя в соответствии с п/п5 п.1 постановления ПКР «Ставки госпошлины»;
- по имущественным спорам: взыскание ущерба от цены иска; иски о разделе земельной доли, об истребовании земельной доли; об установлении права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности, об установлении права собственности по состоявшейся сделке – от цены сделки в соответствии с п/п 1 п.1 постановления ПКР «Ставки госпошлины»;
- по взысканию арендной платы –совокупностью платежей, но не более чем за три года (п.4 части 1 ст.104 ГПК);
- в исках о досрочном расторжении договора имущественного найма – совокупностью платежей за пользование имуществом в течение оставшегося срока действия договора, но не более чем за три года (п.8 части 1 ст.104 ГПК);
- по неимущественным спорам: между собственниками смежных индивидуальных жилых строений о границах земельных участков, определении порядка пользования земельным участком; об

устранении препятствий в пользовании земельным участком; между пастбищепользователями – 7- кратный размер расчетного показателя в соответствии с п/п4 п.1 постановления ПКР «Ставки госпошлины».

Решение суда по земельным спорам должно выноситься с соблюдением, требований ст. 202 ГПК КР и постановления Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О судебном решении».

5.2. иск об определении порядка пользования земельным участком

При рассмотрении споров, связанных с определением порядка пользования земельным участком следует иметь в виду, что, поскольку стороной оспаривается сложившаяся граница между земельными участками, для разрешения спора необходимы специальные познания. Как правило, эксперты Судебно-экспертной службе при Министерстве юстиции Кыргызской Республики (Положение о СЭС утверждено постановлением Кабинета Министров КР от 21 июня 2021г. №33) не проводят земельные экспертизы. При сложившихся обстоятельствах рекомендуется назначать земельные обследования с участием специалистов территориального органа ГУ «Кадастр», органа местного самоуправления, местного отдела архитектуры по вопросам, связанным с разрешением спора, а именно: какова фактическая и юридическая площадь земельных участков, соответствует ли граница между земельными участками юридическим документам, имеются излишки либо недостача в площади земельных участков, каким образом должна проходить граница между участками согласно юридическим документам и соответствует ли граница по юридическим документам сложившейся фактически.

При этом специалистов вышеуказанных местных органов следует предупреждать об ответственности за дачу ложного заключения по ст.365 УК КР. Правовое положение специалиста определяется ст.53 ГПК. По результатам обследования следует требовать совместного заключения указанных специалистов по вопросам, указанным в определении суда о назначении земельного обследования. При назначении обследования возможна ссылка на ст.53 ГПК, регулиующую положение специалиста как лица, содействующего осуществлению правосудия.

5.3. Иск о возмещении ущерба в связи с ограничениями в пользовании или же при неправомерном занятии земли, потраве посевов и неполученном в связи с этим доходов

Согласно статье 14 ГК лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков.

О полном возмещении убытков указывается и в статьях 292, 293 ГК и в п.5 части 1 ст.49 ЗК.

Возмещение убытков может наступить при нарушениях прав собственника в результате неправомерных действий других физических и юридических лиц, как это указано в статье 14 ГК.

Например, самовольное занятие земельного участка, принадлежащего другому лицу, что повлекло за собой невозможность для собственника или пользователя самостоятельно использовать принадлежащий ему земельный участок и осуществлять посадку различных культур.). Содержание данного правонарушения включает в себя самовольное занятие или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 294 ГК, ст.49 ЗК.

Возмещение убытков может наступить и в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего законодательству акта госоргана (статья 15 ГК). На это указывает и пункт 4 статьи 6 ЗК о запрете вмешательства госорганов и органов местного самоуправления в деятельность собственников земельного участка и землепользователей по использованию земельных участков, за исключением нарушения ими земельного законодательства.

Например, предоставление айыл окмоту физическому лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения под индивидуальное жилищное строительство своим решением, которое впоследствии было отменено, а лицо на предоставленном земельном участке залило фундамент для жилого дома, т.е. понесло затраты на подготовительные работы и возведение фундамента.

Возмещение убытков может возникнуть и при потраве посевов.

Потрава посевов—это порча, истребление посевов.

Обычно, в судебной практике потрава посевов вызвана захождением на земельный участок собственника или пользователя чужого домашнего скота.

Все вышеуказанные иски вытекают из внедоговорных обязательств (ст.993 и др.ГК). По данным искам необходимо установление вины ответчика. В Кодексе КР о правонарушениях имеется ст.238 «Потрава посевов», которая предусматривает административную ответственность за данное правонарушение в виде штрафа (200 р/п на физическое лицо, 650 р/п на юридических лиц). Если имеется постановление о наложении на виновника потравы посевов штрафа, то это является доказательством вины лица, однако на практике эта статья не действует. Поэтому при

рассмотрении гражданских исков суду следует установить виновное лицо в потраве посевов, т.е. хозяина скота, который совершил потраву. Данное обстоятельство доказывается актами с участием свидетелей, должностных лиц ОМС о том, что потрава посевов произведена скотом определенного лица, которое указывается истцом в качестве ответчика.

По указанным искам необходимо истребовать правоустанавливающие документы на земельный участок; различного рода акты о нарушении прав собственника или пользователя земельного участка, решения судов о незаконности действий ОМС; расчет суммы ущерба с представлением официальных цен по понесенным затратам. Потрава посевов должна подтверждаться актами соответствующего содержания, составленного с участием компетентных лиц: работников районных управлений аграрного развития при МСВХ КР, айильного аймака, свидетелей, собственника земельного участка с указанием площади потравы посевов, наименования посева, лица, допустившего нарушение прав собственника или пользователя земельного участка. Истцом должен быть представлен расчет ущерба, исходя из средней урожайности сельхозкультуры и ценам на данные сельскохозяйственные культуры согласно сведениям Районного управления аграрного развития.

5.4. Иск о расторжении договора аренды и взыскание арендной платы

Сроки аренды земельных участков могут быть **краткосрочными** - до 5-ти лет, **среднесрочными** - до 15-ти лет и **долгосрочными** - до 50-ти лет.

При разрешении дел данной категории исходят из условий заключенного между сторонами договора.

При рассмотрении данных споров следует учитывать требования ст.7, ч.5 ЗК, ст.ст.412,413,558 ГК КР, регулирующих порядок расторжения и изменения договора аренды по требованиям наймодателя и нанимателя, а также ст.7 ЗК, регулирующий отношения по аренде земельного участка.

При расторжении договора аренды по требованию **наймодателя** обязательен досудебный порядок урегулирования спора посредством направления наймодателем нанимателю письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок (ст.558 ГК).

Договор аренды **на срок свыше 3-х лет** должен быть зарегистрирован в органах госрегистра (ст.545 ГК).

В отношении земель сельскохозяйственного назначения следует руководствоваться ст.ст.12,13 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения».

Судебная практика сложилась таким образом, что отсутствие регистрации договора аренды, заключенного на срок свыше 3-х лет, лишает сторону право на удовлетворение иска о возмещении ущерба.

5.5. заявление об установлении права собственности на земельный участок в порядке установления юридического факта

При рассмотрении дел в порядке п.6 ст.264 ГПК (факт владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом) суды не учитывают, что по делам особого производства требуется досудебный порядок разрешения спора.

Согласно ст.265 ГПК суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, лишь при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, либо при невозможности восстановления утраченных документов. В соответствии с п. 12 постановления Пленума Верховного суда КР от 29.05.2020г. «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» факты владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности (п.6 ч.2 ст.264 ГПК) устанавливаются судом только при условии, если у заявителя имелся правоустанавливающий документ о принадлежности имущества, но он утрачен, и указанный факт не может быть установлен во внесудебном порядке.

Следовательно, при рассмотрении дел данной категории суды должны проверить соблюдение заявителем досудебного порядка урегулирования спора.

Досудебный порядок заключался в том, что заявители должны представить суду доказательства того, что правоустанавливающий документ был, но утрачен и отказ органа, выдавшего документ, в его восстановлении.

Как правило, заявители, не имея правоустанавливающих документов, обращались непосредственно в суд за установлением юридического факта. При таких обстоятельствах судам следует при принятии такого заявления оставлять его без движения для устранения недостатков в соответствии со ст.139 ГПК, либо, если заявление принято к производству, при отсутствии доказательств наличия и утраты правоустанавливающих документов, отказать в удовлетворении заявления об установлении юридического факта.

5.6. исковое заявление об установлении права собственности (ст. 265 ГК КР)

При рассмотрении дел об установлении права собственности на основании приобретательной давности суды применяют требования ст.265 ГК.

В соответствии со ст. 265 п.п.1,3,4 ГК КР гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 289-291, 294 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

На основании данной статьи суды устанавливают право собственности на земельный участок, если лицо открыто пользуется земельным участком в течение 18 лет, как это указано в ст.265 ГК, т.е. 15 лет владения и 3 года исковой давности.

Однако судам при рассмотрении дел следует принимать во внимание требования закона.

Из содержания ст.265 ГК следует, что у спорного имущества должен быть собственник, и данное имущество должно быть зарегистрировано в регистрационных органах. Если спорное недвижимое имущество не имеет правообладателя, приобретательная давность на недвижимое имущество не устанавливается. Данная категория споров не может рассматриваться в порядке особого производства, т.к. ст.265 ГК относится к норме материального права.

Также согласно п.26 постановления Пленума Верховного суда КР «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» от 31 мая 2018г. №13 если гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственником имущества, добросовестно, открыто и длительное время пользуются земельным участком без правоустанавливающего и правоудостоверяющего документа, они не приобретают права собственности на данный земельный участок, т.е. приобретательская давность, предусмотренная статьей 265 ГК КР, на земельные участки не распространяется.

5.7. Установление права собственности (ст. 251 ГК КР)

Согласно п.1 ст.251 ГК КР право собственности на имущество может быть приобретено на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Исходя из требований ст.251 ГК, между сторонами должна быть сделка в установленной законом форме.

Заявители и истцы требуют признать право собственности на основании ст.251 ГК при отсутствии документов о совершенной сделке, ссылаясь лишь на обстоятельства, свидетельствующие, что сделка заключалась. В таком случае, при наличии письменных доказательств, истец вправе обратиться с иском о признании сделки действительной. При отсутствии письменных доказательств совершения сделки ссылка на ст.251 ГК несостоятельна.

Судебная практика показывает, что фактически сделка отчуждения в установленной законом форме истцами (заявителями) никогда не совершалась, однако суды с ссылкой на ст.251 ГК КР устанавливали право собственности на земельный участок.

5.8. Исковое заявление о признании бесхозяйной недвижимой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность (ст. 257 ГК, ст.ст.301-305 ГПК КР)

Согласно ст.257 п.п.1, 3 ГК КР бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества, по заявлению соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления. По истечении трех лет со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять государственным или муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность.

Из содержания указанных требований ГК, истец должен поставить на учет в регистрирующий орган земельные участки за 3 года до обращения в суд и лишь при наличии этого условия суд выносит решение о признании имущества бесхозяйным и поступившим в муниципальную собственность. То есть по данной категории спора существует досудебный порядок урегулирования спора, который заключается в том, что истец до обращения в суд за три года должен поставить на регистрационный учет недвижимое имущество. Как правило, суды в одном решении признают имущество бесхозяйным и устанавливают право муниципальной собственности на недвижимое имущество, что не соответствует требованиям закона.

В случае, если заявителем земельный участок не был поставлен на учет в регистрационных органах, суды могут оставить исковое заявления без движения для представления доказательств постановки имущества на регистрационный учет, либо возвратить исковое заявление из-за отсутствия доказательств соблюдения досудебного порядка урегулирования спора (ст.138, ч.1,п.1 ГПК),

Заявление о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимую вещь может быть рассмотрено и в порядке особого производства (ст.ст.301-305 ГПК). В этом случае также необходимо соблюдение вышеуказанного досудебного порядка урегулирования спора. При несоблюдении такого порядка следует руководствоваться требованиями ст.303 ГПК, согласно которой суд отказывает в принятии заявления органу, управомоченному на управление муниципальным имуществом, и прекращает производство по делу в случае предъявления заявления о признании недвижимой вещи бесхозной и признании права муниципальной собственности на эту вещь.

5.9. Исковое заявление о признании сделки действительной

В соответствии со ст.181п.2 ГК КР, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального оформления сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное оформление сделки не требуется.

Согласно п.3 статьи 181 ГК КР если сделка, требующая государственной регистрации сделки или права, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о принудительной регистрации.

В качестве основания для признания сделки действительной предполагается наличие письменной расписки о состоявшейся сделке и уклонение одной из сторон от заключения договора. Признание продавцом факта совершения сделки и ее исполнения покупателем в судебном заседании исключает необходимость судебного разрешения спора, поскольку имеется возможность надлежащего оформления сделки во внесудебном порядке. В этом случае сторонам следует дать время для оформления сделки в добровольном порядке и в случае отказа второй стороны от заключения сделки в установленном законом порядке суд может рассмотреть иск в соответствии с п.п.2,3 ст.181 ГК.

5.10. Исковое заявление об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения и об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Такие иски являются наиболее распространенными и предъявляются на основании пунктов 1 и 2 ст. 289 ГК КР, согласно которым собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения и собственник может требовать устранения иных нарушений его права, не связанных с лишением владения.

При рассмотрении таких исков следует иметь в виду, что в данном случае имеют место *виндикационные и негаторные иски*.

Виндикационный иск - требование собственника о возврате имущества из незаконного владения другого лица.

Например, собственник вправе истребовать свой земельный участок из чужого незаконного владения (ст.289 ГК КР).

Собственник вправе истребовать земельный участок от добросовестного приобретателя (статья 291 ГК).

Негаторный иск - требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, не связанного с лишением собственника земли.

С требованиями об истребовании земельного участка и устранении препятствий в пользовании земельным участком вправе обращаться и пользователь земельного участка. В этом случае истец вправе ссылаться на требования ст.294 ГК («Защита прав владельца, не являющегося собственником»), а также ст.ст.49,50 ЗК, регулирующие права и обязанности собственника и пользователя земельного участка.

Различие между двумя видами исков:

- 1) виндикационный иск направлен на защиту одновременно всех 3 элементов прав собственника, то есть пользования, владения и распоряжения.
- 2) негаторный иск является инструментом по защите только 2 составляющих права собственности — пользования и распоряжения, поскольку обязательным условием для заявления негаторных требований в ст.289, п.2 ГК называется отсутствие нарушений права владения истца.

При рассмотрении споров данной категории следует истребовать у истцов: **правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы** на земельный участок для выяснения правового статуса истца – собственник, либо пользователь.

При рассмотрении данной категории споров следует руководствоваться требованиями ст.ст.49,50 ЗК, регулируемыми права и обязанности собственника и пользователя земельного участка.

Как правило, землепользователи просят устранить нарушения в виде захождения одного пользователя земельного участка на территорию другого землепользователя или снос самовольной постройки, построенной соседом на принадлежащей другому землепользователю площади земельного участка.

При рассмотрении дел об устранении препятствий пользования земельным участком суды должны установить факт наличия неправомерных действий, препятствующих осуществлению права собственности (пользования) к моменту предъявления иска, а также являющийся характер нарушений.

При затруднениях в определении препятствий желательно назначать комиссионное обследование земельных участков с участием регистрационных органов, органов архитектуры, ОМС для составления заключения по вопросам, поставленным в определении суда о назначении земельного обследования для установления наличия препятствия, в чем оно заключается и способах устранения.

5.11.Споры о предоставлении пастбищ в пользование

Пастбища находятся в исключительной собственности Кыргызской Республики (ст.3 Закона «О пастбищах»).

Предоставление пастбищ в пользование и установление порядка их использования, кроме права распоряжения, входят в компетенцию айыл окмоту (п.2 части 1 ст.13 ЗК). 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. 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 ЗК) в порядке, предусмотренном статьей 65 ЗК.

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.

Споры, вытекающие из решений Жайыт комитета, разрешаются уполномоченным государственным органом путем переговоров. Если согласие не достигнуто, спор разрешается в судебном порядке (ст.17 Закона

«О пастбищах»). Споры разрешаются местными судами. В ст.10, абзац7 постановления Пленума Верховного суда КР « 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 указано, что таким уполномоченным государственным органом является айыл окмоту.

5.12.Раздел земельного участка

При рассмотрении споров о разделе земельного участка следует придерживаться следующих требований Земельного кодекса КР.

Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, градостроительных и иных обязательных норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

Неделимость земельного участка отражается в документе, удостоверяющем право на земельный участок (ст.41 ЗК).

Земельный участок, закрепленный за двумя и более лицами в частной собственности или на праве пользования, принадлежит им на праве общей собственности (совместной, долевой) или общего (совместного, долевого) пользования. (ст.42 ЗК).

Если в соответствии с законодательством земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускаются. Если выдел доли в натуре не допускается, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли (ст.43 ЗК),

В случае, если ни один из собственников земельного участка не согласен на выплату ему его доли и требует закрепить за ним одним весь земельный участок, суд может отказать в иске о разделе земельного участка, оставив стороны при существующем положении долевой собственности.

При рассмотрении таких исков судам следует в обязательном порядке привлекать в качестве третьего лица органы кадастра и истребовать материалы регистрационного дела, в котором отражается правовое положение земельного участка.

В отношении земельной доли сельскохозяйственного назначения следует учитывать и требования ст.15 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», согласно п.п.3, 4 которой выделение земельной доли в самостоятельные земельные участки и их отчуждение допускаются только в пределах размеров, превышающих 5 га, за

исключением случаев изъятия для государственных (транспортной, энергетической, с реализацией международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

При этом размеры выделяемых самостоятельных земельных участков не могут быть меньше 5 га, за исключением случаев изъятия для государственных (транспортной, энергетической, с реализацией международных договоров КР) нужд.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Назовите основания приобретения права собственности на земельный участок;
2. Назовите основания приобретения права пользования на земельный участок;
3. Назовите правоустанавливающие документы на земельный участок;
4. Назовите правоудостоверяющие документы на земельный участок
5. Какова компетенция Правительства в сфере регулирования земельных отношений?
6. Какова компетенция Жогорку Кенеша КР в сфере регулирования земельных отношений?
7. Что такое специально уполномоченный орган?
8. Назовите отличие специально уполномоченного органа от уполномоченного органа;
9. Какие существуют виды категорий земельного фонда?
10. Каким образом осуществляется перевод из одной категории земель в другую?
11. Назовите отличие собственника земельного участка от пользователя земельного участка;
12. Кто может быть собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения?
13. Что такое сервитут?

14. Виды сервитута;
15. Каким образом разрешаются споры, связанные с установлением сервитута?
16. Как определяется подсудность земельных споров?
17. Каковы основания прекращения права на земельный участок?
18. Назовите основные виды земельных споров;
19. Назовите права на земельный участок;
20. Дайте определение земельного участка;
21. Каковы особенности приобретения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения;
22. Каковы особенности залога земельного участка;
23. Дайте определение государственного и муниципального землепользователя.
24. Назовите права иностранного лица на земельный участок.
25. Назовите права жайыт комитета.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Задача 1

Ташматов А. обратился в суд с иском о взыскании убытков к Эшматову М., в котором указал, что он арендовал у Эшматова М. земельный участок площадью 2 га за плату по 4000с. на 4 года. Он приступил к распашке земельного участка, нанял тракториста для вспашки земли, провел молование, купил семена, засеял, проводил обработку земли минеральными удобрениями, нанимал работников для полива земли, сбора урожая, однако летом он узнал, что ответчик продал землю другому лицу. Просил взыскать убытки за проведенную работу, а также то, что он посеял люцерну и мог бы иметь доход за время аренды земли. Ответчик иск не признал и пояснил, что у него заболела жена и ему срочно нужны были деньги на операцию жене. Он предлагал истцу купить у него землю, однако тот не соглашался, и он вынужден был продать землю другому лицу. Также указал, что договор аренды не прошел регистрацию и считается недействительным.

Вопросы

- 1) Возникли ли между сторонами правоотношения, и какие?
- 2) Имеются ли условия для взыскания с ответчика убытков?
- 3) Для рассмотрения иска о взыскании убытков, какие документы истребовали бы?

Задача 2

Васильева обратилась в суд с исковым заявлением о признании права собственности на земельный участок площадью 17 соток, указав, что ее мать Колосова пользовалась земельным участком площадью 17 соток с 1960-х годов. Ее мать умерла, после ее смерти она получила свидетельство о праве на наследство по закону на имущество, оставшееся от матери – дом и земельный участок, мерою 855 кв.м. После получения свидетельства о праве на наследство она зарегистрировала данное право в Госрегистре. При регистрации своего права у нее на руках имелись технические документы на дом, а также на земельный участок площадью 17 соток от 7 июня 1977года. Об этом она поставила в известность госрегистр, но там ей дали устный отказ в регистрации данного права, ссылаясь на то, что поселковой управой 30.06.2004года вынесено решение за № 766, где указано, что выделен земельный участок мерою 855 кв.м., а данные технического паспорта, где земля указана мерою 1700кв.м. не могут быть приняты во внимание. В настоящее время она вынуждена обратиться в суд по совету специалистов Госрегистра для признания права собственности на

оставшиеся 845 кв.м., которые не были зарегистрированы за ее мать в свое время, как наследник по закону и в настоящее время как собственник данного земельного участка. Оставшиеся 845 кв.м. в настоящее время зарегистрированы в районном Госреестре, как «правообладатель не установлен». Фактически ее мать пользовалась данным земельным участком с 1960 года, как купила дом, о чем подтверждается документами и в соответствии со ст.265 ГК КР она имеет право на признание право собственности на данный земельный участок, так как она проживала вместе с матерью в этом доме с 1 класса, т.е. с 1960 года. Просит признать ее право частной собственности на земельный участок мерою 855 кв.м., оставшийся ей от матери в наследство.

Вопросы

- 1) Какие уполномоченные органы решают вопросы предоставления земельных участков?
- 2) Каким образом должна поступить истица, чтобы за ней закрепили данный земельный участок?

Задача 3

Истец Колесников А.В. обратился в суд с иском об устранении препятствий в пользовании земельным участком к ответчику Ковалеву А.И., указав в обоснование иска, что в 1993г. им был куплен жилой дом, расположенный в с. Маловодное, ул. Кирова. К этому дому был расположен земельный участок размером в границах с севера с юга с протяженностью по 60 метров по обеим противоположным сторонам, с востока и с запада протяженностью по 24 погонных метров с обеих сторон. Общая площадь данного участка составляет 1440,0 кв. метров, однако ответчик Ковалев А.И. без его согласия произвел самозахват его куска земли и вклинился в его территорию в глубину на 2 метра и тем самым он нарушает его права при использовании земельным участком, ставит препятствия. Просит суд устранить препятствия при пользовании его земельным участком, устроенные Ковалевым А.И. и просит отодвинуть на 2 метра границу, установленную Ковалевым А.И. в глубину на территории, захваченной ответчиком.

Вопросы

- 1) Какие документы подтверждают право собственности на земельный участок?
- 2) Каким образом возможно установить нарушение границ земельных участков и незаконность постройки?

Задача 4

Истец Сартов обратился в суд с иском с заявлением к ответчику Табалову Б. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, указав, что согласно госакту о праве частной собственности на земельный участок серия Ч №166297 от 26 сентября 2008 года земельный участок размером 500 м² для строительства индивидуального жилого дома принадлежит ему на правах частной собственности. Ответчик Табалов, зная, что данный земельный участок является его личной собственностью, грубо нарушая его законное право как собственника данного земельного участка, самовольно на его участке построил сооружение и проживает в нем. На его предупреждения освободить земельный участок не реагирует. Просит устранить препятствия в пользовании земельным участком, являющимся его личной собственностью и обязать Табалова Б. освободить земельный участок путем сноса его строения. Ответчик привел свои доводы: 1) не установлено, является ли **спорным** земельный участок, на котором он построил постройку; 2) на основании договора купли-продажи право собственности на земельный участок, на котором стоит его постройка, принадлежит Кукееву, и он построил свою постройку на земельном участке, который принадлежит Кукееву.

Вопросы

- 1) Существует ли по данному спору досудебный порядок урегулирования спора?
- 2) Каким образом вы проверите доводы ответчика?
- 3) Необходимо ли привлечение к участию в данном споре дополнительно каких-либо лиц?
- 4) Каким образом разрешите спор?

Задача 5

Орозалиев А. обратился в суд с заявлением о признании права собственности на земельный участок и внесении исправлений в генеральный план развития указывая на то, что решением айыл окмоту от 26.02.2003 г. за №123 за ним была произведена государственная регистрация в ходе системной регистрации жилого дома с земельным участком мерою 1 500 кв.м. Позже он узнал, что его земельный участок согласно генеральному плану развития села выходит за пределы разрешения пользования земельным участком. Этим земельным участком с недвижимостью он пользуется с 1967 года, то есть с момента постройки жилого дома. Просил признать право собственности на земельный участок с недвижимым имуществом мерою 1 500 кв.м. и обязать Управление архитектуры внести исправления в генеральный план развития села.

Вопросы

- 1) Каким образом должны быть разрешены требования истца?

Задача 6

Жумашев Б. обратился в суд с заявлением о признании права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности, указывая на то, что в апреле 2007 года он обратился с письменным заявлением в айыл окмоту о предоставлении ему земельного участка мерою 1360 кв.м. в собственность, так как он уже владеет данным земельным участком более 15 лет. 27 апреля 2007 года айыл окмоту вынес решение № 47 «О выделении земельного участка на временное пользование под огород -ему. До этого он открыто владел и пользовался земельным участком с сентября месяца 1995 года, а чем свидетельствует справка с айыл окмоту. Согласно выписке Кеминского Госрегистра правообладатель оспариваемого земельного участка не установлен.

Вопросы

- 1) В каких случаях устанавливается приобретательная давность на земельные участки?
- 2) Обоснованы ли требования заявителя?
- 3) Какой судебный акт вы вынесете?

Задача 7

Собственник земельного участка №1 обратился в суд с иском к соседу-собственнику земельного участка №2 с иском об устранении препятствий в пользовании земельным участком, указав в обоснование иска, что у соседа (собственника №2) рядом с межевой границей растет ореховое дерево. Ветви дерева ложатся на крышу его надворной постройки. В результате от их тяжести разрушается крыша надворной постройки. Кроме того, дерево затеняет его часть земельного участка, что препятствует росту огородных культур в огороде. Просит устранить препятствия в пользовании земельным участком путем спиливания орехового дерева, расположенного близ межевой границы за счет истца.

Вопросы:

- 1.необходим ли досудебный порядок урегулирования спора?
- 2.Каким образом разрешите спор?