

**РАССМОТРЕНИЕ МЕСТНЫМИ СУДАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
СПОРОВ**

***И. М. Айтбаева,**
преподаватель ВШП
при Верховном суде КР*

2022 г.

Содержание

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4-5
ЦЕЛИ МОДУЛЯ	6
ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	6
1. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	7-21
1.1. <i>Право на земельный участок</i>	7-9
1.2. Предоставление права на земельный участок	9-12
1.3. Передача права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок	12-13
1.4. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства	13-14
1.5. Иные основания, предусмотренные законодательством	14-15
1.6. Документы, удостоверяющие право собственности и пользования на земельный участок	15-17
1.7. Иные права на земельный участок	18-22
1.8. субъекты права на земельный участок.....	23-24
2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	24-31
2.1. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения	24-25
2.2. Ограничения по совершению гражданско-правовых сделок с землями сельскохозяйственного назначения	26-31
КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	31-41
3.1. Категории земель	31-38
3.2. Целевое назначение земель	38-41
4. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	41-66
4.1. Общие основания прекращения права собственности на земельный участок (ст. ст. 62-63 ЗК)	41-43
4.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СЛУЧАЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СТ.62,Ч.1, П.П.1-8 ЗК).	43-66
4.2.1. Изъятие земельного участка в случае нарушения его целевого назначения (ст.ст.66, 67 ЗК	48
4.2.2. Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд (ст., 66п.1,п/п2, 68 ЗК)	48-50
4.2.3.Изъятие земельного участка в случае его неиспользования (ст. 69 ЗК)	51

4.2.4. Изъятие земельного участка в случае невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством (ст.66,п1,п/п5 ЗК) 52-57

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) 57-60

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) 60-63

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) 63-65

4.2.8.Изъятие особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями (ст.ст.70, 71 ЗК) 66

5. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ, РАССМАТРИВАЕМЫХ МЕСТНЫМИ СУДАМИ

5.1. Виды земельных споров.....	62-64
5.2. Иск об определении порядка пользования земельным участком	64
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.	65
5.4. Иск о расторжении договора аренды и взыскании арендной платы .	66
5.5. Иск об установлении права собственности на земельный участок в порядке установления юридического факта	66-67
5.6. Иск об установлении права собственности (ст. 265 ГК КР).	68-69
5.7. Иск об установлении права собственности (ст. 251 ГК КР) ..	70
5.8. Иск об установление права собственности (ст. 257 ГК КР) ..	71
5.9. Иск о признании сделки действительной	71-72
5.10. Иск об устранении препятствий в пользовании земельным участком	72
5.11.Иск о пользовании пастбищами.	72-73
5.12.Раздел земельного участка	74

6.КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ 74- 75

ПРИЛОЖЕНИЕ 76-79

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- 1.Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996года №16 с изменениями и дополнениями по состоянию на 22 июля 2020 года № 83;
- 2.Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 25.01.2017года №14 в редакции Закона КР от 11 апреля 2020 года № 39;
- 3.Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999года, №45 с изменениями и дополнениями по состоянию на 17 марта 2021 года №33);
- 4.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;
- 5.Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 11 января 2001, года № 4 с изменениями и дополнениями по состоянию на 14 августа 2020 года № 126;
- 6.Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года, № 49 с изменениями и дополнениями по состоянию на 24 марта 2021 года № 42;
- 7.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;
- 8.Закон Кыргызской республики «О недрах» от 19 мая 2018 года № 49 с изменениями и дополнениями на 5 августа 2021 года № 92;
- 9.Закон Кыргызской Республики от 15.07.2013года №145 «О переводе (трансформации) земельных участков» в редакции Закона КР от 19.3.2016года, №21 с изменениями и дополнениями по состоянию на 26 декабря 2020 года № 12;
- 10.Закон Кыргызской Республики «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» от 24 января 2004года, №8. с изменениями и дополнениями по состоянию на 3 апреля 2020 года № 33;
- 11.Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 17.10.2008года, №230 с изменениями и дополнениями по состоянию на 13 сентября 2021 года № 118;
- 12.Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Постановлением Правительства КР от 15.02.2011года, №49 с изменениями и дополнениями по состоянию на 10 сентября 2020 года № 478;
13. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики от 31 мая 2018года №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков»;

14. Постановление Пленума Верховного суда КР от 29.05.2020 года, №1 «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение»;
15. Типовое положение о порядке предоставления земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду, утв. постановлением Правительства Кыргызской Республики от 22 июня 2007 года № 243 с изменениями и дополнениями на 15 февраля 2019 года № 55;
16. Типовое положение о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, утв. постановлением Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года №571 в редакции на 29.01.2018г. №59;
17. Постановление Правительства Кыргызской Республики от 3 июля 2002 года № 457 «Об утверждении форм документов, удостоверяющих право на земельный участок» с изменениями и дополнениями по состоянию на 24 марта 2015 года №151;
18. Положение о порядке предоставления малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для освоения и ведения сельскохозяйственного производства от 17.06.2008 года №36 с изменениями и дополнениями по состоянию на 11 сентября 2013 года №510;
19. Положение о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, утверждено Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 13 августа 2001г. №427 в редакции на 24 июня 2013 года № 371;
20. Положение о порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 июня 2005 года N 276 в редакции на 29 января 2018 года № 59);
21. Типовое Положение о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах, утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 в редакции на 16 августа 2008 года № 464;
22. Положение о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности в редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146;
23. Временное положение о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме, утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года №50;
24. Положение о порядке предоставления земельных участков под недропользование, утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 декабря 2017 года №810.

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. Право на земельный участок

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.

Права на земельный участок распространяются на поверхностный (почвенный) слой.

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.**

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

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

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 настоящим Кодексом.

В муниципальной собственности находятся земли в границах аильного округа, поселка, города, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

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

- в границах аильного округа - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления;
- в границах городов - органы местного самоуправления (ст.4 ЗК).

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

Право на земельный участок это:

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

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).

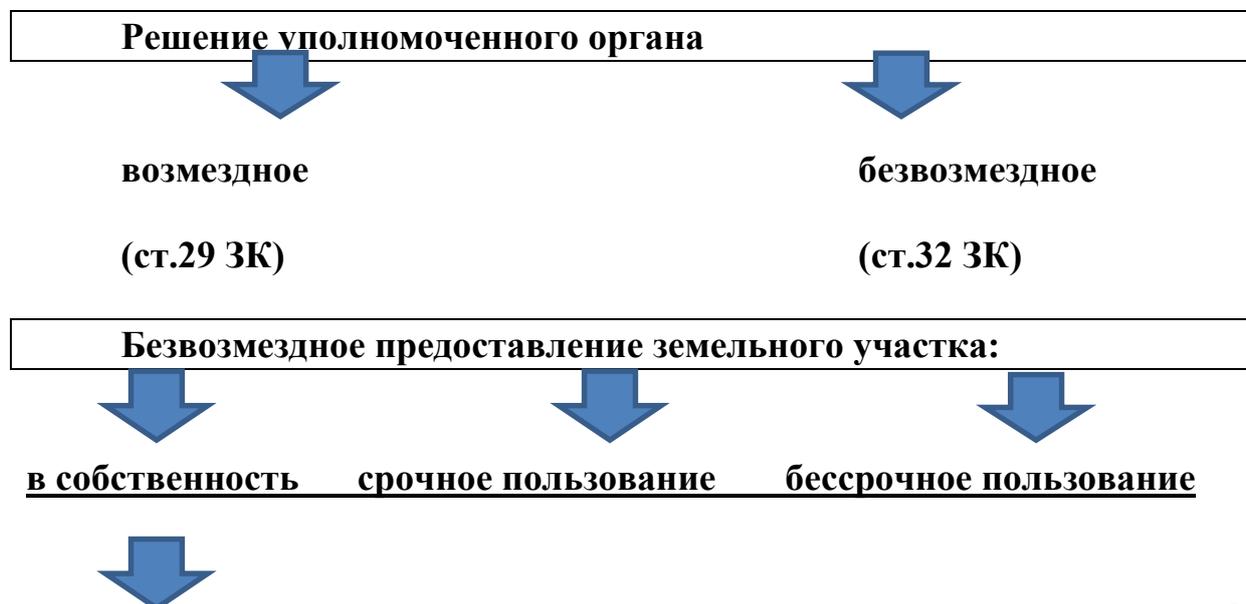
1.2. Предоставление права на земельный участок в порядке, установленном Земельным кодексом

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>Гражданам</u>	<u>Юридическим лицам</u>	<u>Государственным и муниципальным землепользовател ям</u>
1) для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства на	1) для государственных и общественных нужд;	
2) для дачного строительства по установленным нормам	2) промышленного производства;	
3) на земельную долю;	3) для нужд обороны, водного хозяйства, транспорта, связи и иного назначения;	
4) 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;	4) строительства государственных жилых домов; природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	
5) 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.		

б)получившими право пользования земельными участками сельскохозяйств. назначения сверх установленной среднехозяйственной доли и выплатившими за излишки денежную компенсацию до введения в действие Земельного кодекса		
--	--	--

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 самого Кодекса.

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 Кыргызской Республики (ст.29, п.п.5,6 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, выставяемого на торги, является рыночная стоимость земли (ст.29 ЗК КР).

1.2. 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 Кыргызской Республики(ст.ст.73,74 ЗК).

Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность

В исключительных случаях они могут предоставляться **в срочное** (временное) **пользование** физически 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 кенешей. (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»).

Исключены из оборота земли, зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению.

1.4. 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 коммунальную собственность;
- 4) в обоих случаях производится вычет затрат, связанных с отчуждением имущества.

1.5. Иные основания, предусмотренные законодательством

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

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

1.6. 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.

Этот процесс ведется Государственным учреждением "Кадастр" при Государственном агентстве по земельным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики и является подведомственным подразделением

Государственного агентства по земельным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики.

ГУ «Кадастр» осуществляет ведение земельного кадастра, кадастрового картографирования, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и обеспечивает государственную защиту зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

ГУ «Кадастр» действует на основании Положения о Государственном учреждении "Кадастр" при Государственном агентстве по земельным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики, утвержденным ПКР от 30 июля 2019 года № 382.

В своей деятельности ГУ «Кадастр» и его территориальные филиалы руководствуются Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года

и Правилами государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Постановлением Правительства КР от 15.02.2011 года, №49.

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;

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 и бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком при частной собственности на земельный участок и бессрочном (без указания срока) пользовании земельным участком;**
- **Свидетельство о праве частной собственности на земельный участок** (выдается гражданам Кыргызской Республики, 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 Гражданском кодексе сделки с землей нотариально удостоверяются в случае требования любой из сторон (п.2 ст.179 ГК).

В соответствии с Законом Кыргызской Республики "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.

В постановлении Пленума Верховного суда Кыргызской Республики от 31 мая 2018 года №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» 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 правоустанавливающие документы на этот же земельный участок .

1.7. Иные права на земельный участок

1.7.1. 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 может быть **решение уполномоченного органа.**

Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, могут быть обжалованы в суд в административном порядке 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).

1.7.2. Аренда

Аренда подтверждается **договором аренды**, заключенным между физическими и юридическими лицами.

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.

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

Особенности заключения договоров аренды с землями ФПС

Аренда земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий регулируется Типовым положением об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий от 22 июня 2007 года № 243.

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

В целях предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий айыл окмоту формирует Земельную комиссию в количестве не менее чем из 7 человек, в состав которой входят депутаты местного кенеша, представителя районного управления аграрного развития. Глава айыл окмоту входит в состав Комиссии по должности. В состав Земельной комиссии также могут быть включены старосты сел, представители общественности и общественных организаций.

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 Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду через торги и посредством прямого предоставления.

Торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Субъекты прямого предоставления в аренду земель ФПС:

- 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 Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, п.3).

При предоставлении земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий социально ориентированным субъектам 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...).

Иностранцам земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не предоставляются (п.6 вышеуказанного Положения).

1.8.Субъекты права на земельный участок:

- государство;
- органы местного самоуправления;
- граждане;
- юридические лица.

Субъекты права на земельный участок в виде государства – это Правительство 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.

Юридические лица

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 передача в собственность сельскохозяйственных угодий. Переход иностранному лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства влечет последствия, предусмотренные пунктами 2, 3 статьи 37 Земельного Кодекса (универсальное правопреемство);
- на земельные участки, находящиеся на приграничных территориях за исключением кайрылманов;
- на земли сельскохозяйственного назначения, переданные в собственность иностранным банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям при обращении взыскания на земельный участок. Такие земельные участки подлежат отчуждению указанными субъектами в течение двух лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством о залоге (ст.5 ЗК).

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

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

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

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

2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПЕРЕДАЧИ 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).

2.1. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения

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.

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).

Преимущественное право при предоставлении в пользование земель сельскохозяйственного назначения имеют граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного айильного 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 айильного аймака (ст.30 ЗК).

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»).

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

Ограничения регулируются Законом КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»

1) Собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет право продавать ее с учетом требований статьи 6 настоящего Закона, без уплаты госпошлины.

2) 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»);

3) 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»);

4) Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане КР, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции;

5) При продаже земельных долей или земельных участков сельскохозяйственного назначения сельские жители Кыргызской Республики имеют преимущественное право покупки продаваемой доли

или земельного участка, кроме случая продажи с публичных торгов (ст.17 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»;

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

7) Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не продаются. В исключительных случаях передача земельных участков Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Законодательным собранием ЖогоркуКенеша Кыргызской Республики (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) 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 (ст.22 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

10) Право получить в залог земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения предоставляется исключительно банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, получившим лицензии или свидетельства Национального банка Кыргызской Республики, а также лицам, отвечающим требованиям статьи 6 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);

11) Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут быть переданы по наследству. Наследник, при переходе к нему права владения земельными долями и участками, имеет право использовать их и распоряжаться ими по своему усмотрению, если он удовлетворяет требованиям, предъявляемым к покупателю земель сельскохозяйственного назначения.

Наследниками земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения по завещанию и по закону могут быть граждане Кыргызской Республики. **Размер земельной доли** и/или участка сельскохозяйственного назначения, передаваемых по наследству, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айылокмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы (ст.28 Закона КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения).

Пример: после смерти наследодателя открылось наследство на его земельную долю–земельный участок сельскохозяйственного назначения. Ввиду возникшего спора 3 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.

12) 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.

13) Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут являться объектами дарения в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

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);

14) 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...).

15) Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, в случаях, необходимых для государственных целей (строительство стратегических объектов и инженерных сооружений), могут быть отчуждены по решению Правительства Кыргызской Республики путем выкупа после выплаты рыночной стоимости земель и расчетных затрат или предоставления равноценного участка из земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий.(ст.30 Закона...);

16) 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...).

17) 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.

18) Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается (ст.13 Закона...).

19) 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...).

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

- 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»);
- 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»);
- 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»);
- 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.1 Закона «О залоге»);
- 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 (ст.66, п2. Закона «О залоге»);
- 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;

- земельные участки, являющиеся предметом залога, должны быть выделены в самостоятельный земельный участок (ст.49, п.3 Закона «О залоге»);
- 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 (ст.ст.269-271 ГК);
- 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 Закона «О залоге»);
- 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 (ст. 66 Закона КР«О залоге»);
- 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 Кыргызской Республики (ст.27 Закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»);
- 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»;

- 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 (ст.71,п2 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).

Земли сельскохозяйственного назначения

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

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят:

- сельскохозяйственные угодыя,
- земли, занятыя внутрехозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения используются физическими и юридическими лицами для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачного строительства, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством (ст.73 ЗК).

Особо ценные сельскохозяйственные угодыя:

- орошаемая и богарная пашня,
- залежь,
- земли, занятыя многолетними плодовыми насаждениями,
- культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения.

На особо ценных сельскохозяйственных угодыях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений, теплиц и сооружений системы капельного орошения на орошаемой пашне (ст.74 ЗК).

Земли населенных пунктов.

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).

Земли общего пользования населенных пунктов:

- 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..

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»),

Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения.

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 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 Кыргызской Республики для сельскохозяйственного использования (ст.ст.82,83 ЗК).

Недра являются исключительной собственностью Кыргызской Республики, используются как основа жизни и деятельности народа Кыргызстана 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 посредством делегирования полномочий.

Земли особо охраняемых природных территорий.

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)

Для данных земель устанавливается особый режим охраны и использования.

Особо охраняемые природные территории являются государственной собственностью Кыргызской Республики.

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.

Земельные участки особо охраняемых природных территорий предоставляются Правительством Кыргызской Республики либо иным уполномоченным органом, определяемым Правительством Кыргызской Республики, согласно действующему законодательству.

Земли лесного фонда

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Они предоставляются в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование гражданам и организациям, ведущим лесное хозяйство, и используются ими в порядке и на условиях, установленных Земельным кодексом Кыргызской Республики и лесным законодательством КР.

Предоставление земель лесного фонда в срочное (временное) пользование для сельскохозяйственных целей осуществляется Правительством КР (ст.88 ЗК).

Земли водного фонда

К землям водного фонда относятся земли:

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

Допускается использование земельных участков размером, не превышающим 20 м², для установки сооружений связи легкой конструкции (не капитальных) с сохранением санитарных требований (ст.90 ЗК).

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).

В соответствии со статьей 92 Земельного кодекса Кыргызской Республики и статьей 85 Водного кодекса Кыргызской Республики 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.

Земли запаса

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

Порядок формирования и использования земель запаса утверждается Правительством Кыргызской Республики

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).

3.2. Целевое назначение земель

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.

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 представляет собой 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.

Государственный земельный кадастр обеспечивает приоритетность земель сельскохозяйственного назначения среди других категорий земельного фонда Кыргызской Республики, показатели качества земель, позволяющих определить степень пригодности земли к возделыванию сельскохозяйственных культур, продуктивность сельскохозяйственных угодий и их ценность.

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.ст.101,102 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.

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 райогосадминистрация.

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;

б) 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»).

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

Перевод земли из одной категории в другую производится в случае изменения целевого назначения земель.

Использование 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.

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

- 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);

Помимо воли собственника:

- обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством (п.2);
- при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренном в главе одиннадцатой ЗК (п.8) - ст.ст.65-71 ЗК.

Независимо от воли собственника:

- смерть собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников;
- невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия (п.11);
- ликвидация государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации (п.9);
- 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.62,Ч.1, П.8 ЗК).

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

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

Изъятие земельного участка допускается в случаях:

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

Изъятие земель также предусмотрено в следующих статьях ЗК:

- 1) изъятие особо ценных земель (статья 70 ЗК);
- 2) изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами (ст.71 ЗК).

Однако эти статьи (ст.ст.70,71 ЗК) не относятся к исключительным случаям изъятия земельного участка и на них не распространяются требования ст.65 ЗК КР.

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

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

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

- при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд (ст.66,п1,п/п.2 ЗК);
- при неиспользовании земельного участка или его части, предоставленной для сельскохозяйственного производства в течение трех лет ст.66 п.1, п/п.3 ЗК;
- при прекращении (аннулировании) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах" (ст.66 п.1,п/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 нарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение правил использования земель (ст.170 Кодекса); нарушение порядка использования земель лесного фонда (ст.171 Кодекса), нарушение правил использования земель водного фонда (ст.178 Кодекса).

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

Последствия изъятия земельного участка в случаях, предусмотренных ст.66,п.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.

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении выкупной цены земельного участка в нее включается:

- рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений;
- убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств, перед третьими лицами.

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

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

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

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

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

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

Пример:

Согласно решению Н-ского айыл окмоту №140 от 16 мая 2006 года гр.Б. был выделен земельный участок №.. площадью 500 кв.м. в квартале № «Д» ж/м «..». Право собственности гр.Б. на названный участок было зарегистрировано в районном управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество 4 августа 2006 года и выдан государственный акт о праве частной собственности на земельный участок. Согласно актам земельной комиссии от 14 июля 2016 года, от 22 августа 2017 года, от 14 сентября 2017 года Н-ским айыл окмоту из земельного участка истца был изъят участок шириной 5,0 м. и длиной 25,0 м. в общественных интересах под пешеходный тротуар шириной 2,4 м., длиной 25,0 м., под арыком 1,4 м., длиной 25,0 м., под асфальтированной дорогой 11,2 м. и длиной 25,0 м., вдоль ул....ж/м «...». К. обратился в 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.66п.1,п/п3 ЗК).

Данное основание связано с нерациональным использованием земельного участка.

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

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

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 -5лет 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,п1,п/п5 ЗК).

Объектом налогообложения земельным налогом является право собственности, временного владения и пользования на

сельскохозяйственные угодья и земли, подлежащие обложению земельным налогом, указанные в настоящей статье.

Налогообложению подлежат сельскохозяйственные угодья и земли:

- 1) населенных пунктов;
- 2) промышленности, транспорта, связи, иного назначения, включая земли оборонного назначения;
- 3) природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 4) лесного фонда;
- 5) водного фонда;
- 6) запаса.

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

Сроки уплаты земельного налога регулируются ст. 342 НК.

Сроки уплаты земельного налога:

- по сельскохозяйственным угодьям земельный налог уплачивается в размере 20 процентов - не позднее дня, следующего за 25 апреля, в размере 25 процентов - не позднее дня, следующего за 25 августа и в размере 55 процентов - не позднее дня, следующего за 25 ноября текущего года;

- за право пользования придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками, предоставленными гражданам в городской и сельской местностях годовая сумма земельного налога уплачивается не позднее дня, следующего за 1 сентября текущего года;

-остальные налогоплательщики земельного налога уплачивают земельный налог на ежеквартальной основе равными долями в срок не позднее дня, следующего за 20 числом первого месяца текущего квартала.

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

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

Место уплаты земельного налога:

- по месту учетной регистрации земельного участка,

-в пределах города Бишкек - по месту налоговой регистрации налогоплательщика.

- для отдаленных и труднодоступных населенных пунктов, в которых отсутствуют учреждения банков, допускается уплата суммы земельного налога физическим лицом налоговому органу в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики (ст.342 НК).

Ставки земельного налога регулируются главой 49 Налогового кодекса КР (ст.ст.337-339 НК).

Они предусмотрены за:

-за пользование сельскохозяйственными угодьями,

-за пользование придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками,

-за использование земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения.

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

Решение органа налоговой службы и его содержание.

В решении указываются:

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

12) банковские реквизиты, необходимые для уплаты налога или погашения налоговой задолженности;

13) другие необходимые сведения.

Решение органа налоговой службы доводится до налогоплательщика путем его вручения.

Форма и порядок принятия решения устанавливаются уполномоченным налоговым органом.

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

Вручение решения органа налоговой службы налогоплательщику

Решение считается врученным, если оно:

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

2) выдается налогоплательщику или его налоговому представителю в налоговом органе лично под роспись.

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

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

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

1) сумма налога;

2) проценты по сумме неоплаченного в срок налога;

3) начисленная пеня по сумме неоплаченного в срок налога;

4) начисленные налоговые санкции.

Погашение налоговой задолженности производится в порядке очередности ее возникновения.

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

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

Принудительное погашение налоговой задолженности отражено в ст.75 НК

При наличии налоговой задолженности и непредставлении налогоплательщику отсрочки или рассрочки в соответствии с НК, налоговый орган имеет право обратиться в суд с иском об ограничении в распоряжении имущества и/или о взыскании налоговой задолженности за счет имущества данного налогоплательщика в пределах суммы, указанной в уведомлении об уплате налоговой задолженности.

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

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

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

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

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

В случае когда при взыскании налоговой задолженности за счет имущества налогоплательщика невозможно разделить имущество, это имущество подлежит реализации по условиям ст.75 НК с последующим возвратом суммы имущества до установленного порога.

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

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

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

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.75 НК).

Земли, освобожденные от налогообложения указаны в ст.343 НК. Освобождение от налогообложения, не распространяется на случаи, когда указанные земли или их часть предоставлены землепользователем в аренду.

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

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

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

Местные кенешы имеют право предоставлять освобождение от уплаты земельного налога по землям населенных пунктов и землям несельскохозяйственного назначения для предприятий, деятельность которых относится к преференциальным видам промышленной деятельности, подлежащим льготному налогообложению, установленным статьей 159¹ настоящего Кодекса.

Местные кенешы имеют право предоставлять освобождение от уплаты земельного налога налогоплательщиков, зарегистрированных и осуществляющих деятельность в преференциальных приграничных населенных пунктах (ст.344 НК КР).

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 Кыргызской Республики "О государственном социальном страховании". (ст.66 п.6 ЗК).

Государственное социальное страхование является системой гарантированных государством видов обеспечения застрахованных лиц:

- при утрате ими заработка или дохода вследствие трудового увечья или профессионального заболевания, инвалидности, старости, потери кормильца и смерти за счет обязательных страховых взносов работодателей и граждан.

Государственное социальное страхование является обязательным.

Плательщиками страховых взносов по государственному социальному страхованию являются:

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

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

- для юридических лиц независимо от организационно-правовых форм и форм собственности;
- для некоммерческих кооперативов, общественных фондов, общественных объединений, товариществ собственников жилья, религиозных организации и их работников;
- для предприятий, учреждений и организаций Кыргызского общества слепых и глухих и их работников;
- для крестьянских (фермерских) хозяйств;
- для сельскохозяйственных кооперативов;
- для индивидуальных предпринимателей;
- для отдельных категорий плательщиков;
- для работников и физических лиц резидентов Парка высоких технологий;
- для организаций, созданных в соответствии с международными соглашениями, и лиц, работающих в международных проектах (ст.ст.2-8 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 (ст.11 Закона...);

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

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

Это:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Задолженность по страховым взносам, суммы финансовых и иных санкций, взыскиваются в судебном порядке местными судами.

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

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).

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

Все недра в Кыргызской Республике составляют Государственный фонд недр.

Государственный фонд недр включает в себя:

1) участки недр, предоставленные в пользование в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о недрах (распределенный фонд недр);

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

Недра предоставляются в пользование для:

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

Основания изъятия земельного участка, используемого в недропользовании:

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

Основания для прекращения прав пользования недрами:

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

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

1) неуплата или несвоевременная уплата цены за право пользования недрами и штрафных санкций, предусмотренных условиями конкурса по конкурсному объекту;

2) нарушение, после однократного продления, срока представления технического проекта с положительными экспертными заключениями в области промышленной, экологической безопасности и охраны недр.

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

Решение уполномоченного государственного органа по недропользованию о приостановлении или прекращении права пользования недрами вступает в силу со дня принятия. Решение уполномоченного государственного органа по недропользованию о приостановлении или прекращении права пользования недрами с указанием оснований принятия такого решения направляется недропользователю в течение 10 рабочих дней со дня принятия. Решение уполномоченного государственного органа по недропользованию может быть обжаловано в судебном порядке (ст.26 Закона «О недрах»).

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

В случае оспаривания решения госоргана о прекращении права пользования недрами, спор подлежит рассмотрению 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) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Предмет договора аренды:

- земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты;

- предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование;

- транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

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

Земельным кодексом предусмотрены такие запреты.

Так, согласно ст.4 ЗК пастбища не могут быть переданы в частную собственность. 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.

Использование пастбищ в иных целях осуществляется на основе договоров об использовании пастбищ в иных целях.

Договор имущественного найма должен быть заключен в письменной форме.

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

Договор имущественного найма недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, если срок действия договора составляет три года и более (ст.545 ГК).

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

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

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

Пример:

Арендодатель Н-ский айыл окмоту и гр. С. (Арендатор) заключили договор аренды земель сельскохозяйственного назначения, по условиям которого первым второму предоставляется на условиях аренды земельный участок общей площадью 2,0га орошаемой пашни в контуре №... сроком на 5 лет – до 2021 года, с ежегодной выплатой арендной платы в размере 1 100 сомов

х 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.

4.2.8.Изъятие особо ценных земель и земель, занятых особо охраняемыми природными территориями (ст.ст.70, 71 ЗК).

Изъятие особо ценных земель (ст.74 ЗК) для несельскохозяйственных и несельскохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях по решению Правительства Кыргызской Республики (ст.74 ЗК).

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями.

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается в исключительных случаях по решению Правительства Кыргызской Республики (ст.71 ЗК). На изъятие данных земельных участков не распространяются требования ст.65 ЗК.

5. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ, РАССМАТРИВАЕМЫХ МЕСТНЫМИ СУДАМИ

5.1. Виды 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.

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

Как правило, данные действия (предоставление, изъятие и прекращение права на земельный участок) производятся госорганом или органом местного самоуправления. В этом случае споры, связанные с действиями госорганов и органов местного самоуправления рассматриваются административными судами в виде жалоб на действия административных органов.

А. При рассмотрении земельных споров 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.

Собственник имеет право потребовать:

- от недобросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов (фактических или возможных) за все время владения;
- от добросовестного владельца - всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника (статья 290 ГК).

При рассмотрении споров данной категории следует истребовать у истцов: **правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы** на земельный участок с регистрацией права собственности в органах госрегистра.

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 комитета; вытекающие из прав на пастбища;
- об установлении права собственности по состоявшейся сделке (ст.181 ГК КР);
- заявления в порядке особого производства:
 - -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 земельный участок (ст.251 ГК КР);
 - -об установлении права собственности на бесхозный земельный

участок (ст.257 ГК).

Сторонами исковых споров являются истцы и ответчики - граждане и юридические лица; по делам **об установлении юридического факта** – заявители: граждане, юридические лица и заинтересованные лица.

Решение суда по земельным спорам должно выноситься с соблюдением, требований ст. 202 ГПК КР.

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 следует руководствоваться либо заключением земельной экспертизы экспертов ГСЭС при Правительстве КР, а в случае отказа в проведении такой экспертизы, комиссионным заключением специалистов Государственного учреждения «Кадастр» при Гosaгентстве по земельным ресурсам при Правительстве КР, либо территориального филиала 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 и каким образом должна проходить граница между участками согласно юридическим документам.

При этом специалистов вышеуказанных местных органов следует предупреждать об ответственности за дачу ложного заключения по ст.345 УК Кыргызской Республики. Правовое положение специалиста определяется ст.53 ГПК.

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.

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

Неправомерное занятие земли, пограва посевов должны подтверждаться актами соответствующего содержания, составленного с участием компетентных лиц: работников районных управлений аграрного развития при МСВХ КР, айыльного аймака, свидетелей, собственника земельного участка с указанием площади погравы 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

Лицо, не являющееся собственником, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования имуществом в пределах, установленных **законом или договором**, заключенным с собственником.

Вещные права лиц подтверждаются соответствующими правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами: акты по праву хозяйственного ведения в отношении предприятий, организаций; о праве оперативного управления в отношении учреждений, свидетельство о праве бессрочного пользования земельным участком; решение уполномоченного органа или суда о сервитуте; договор аренды земельного участка.

Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 294 ГК Кыргызской Республики, ст.49 ЗК.

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.ст.412,413,558 ГК Кыргызской Республики, регулирующих порядок

расторжения и изменения договора аренды по требованиям наймодателя и нанимателя.

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).

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 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, 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.

5.8. Исковое заявление о признании бесхозяйной недвижимой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность (ст. 257 ГК 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 бесхозной 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 бесхозным и поступившим в муниципальную собственность.

Как правило, суды в одном решении признают имущество бесхозным 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 заявление 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).

В порядке особого производства может быть рассмотрено заявление о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимую вещь (ст.ст.310-305 ГПК). В этом случае также необходимо соблюдение вышеуказанного досудебного порядка урегулирования спора. В этом случае следует руководствоваться требованиями ст.303 ГПК, согласно которой суд отказывает в принятии заявления органу, уполномоченному 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 предполагает уклонение одной из сторон от заключения договора. Признание продавцом факта совершения сделки и ее исполнения покупателем исключает необходимость судебного разрешения спора, поскольку имеется возможность надлежащего оформления сделки во внесудебном порядке.

5.10. Исковое заявление об устранении препятствий в пользовании земельным участком

Такие иски являются наиболее распространенными и предъявляются на основании ст. 289 п.2 ГК КР, согласно которой собственник может требовать устранения иных нарушений его прав.

При рассмотрении данной категории споров следует руководствоваться требованиями ст.ст.49,50 ЗК, регулирующими 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 длящийся характер нарушений.

При затруднениях в определении препятствий желательно назначать комиссионное обследование земельных участков с участием регистрационных органов для подтверждения наличия препятствия, в чем оно заключается и способах устранения.

С требованием об устранении препятствий в пользовании земельным участком вправе обращаться и пользователь земельного участка. В этом случае истец вправе ссылаться на требования ст.294 ЗК, а также ст.ст.49,50 ЗК, регулирующие права и обязанности собственника и пользователя земельного участка.

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 (ст.13 Земельного кодекса Кыргызской Республики). 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 Кыргызской Республики «О пастбищах»).

Правоустанавливающим документом на пользование пастбищами является пастбищный билет, выдаваемый Жайыт комитетом. При отсутствии пастбищного билета пастбища в соответствии со статьей 12 Закона Кыргызской Республики «О пастбищах» подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению (п.1 ч.1 ст.66 Земельного кодекса Кыргызской Республики) в порядке, предусмотренном статьей 65 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов более трех лет подлежит обязательной государственной регистрации. Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов менее трех лет может быть зарегистрировано по желанию держателя билета.

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

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.

Земельный участок, закрепленный на праве частной собственности или пользования, может находиться в общей собственности или в пользовании, с определением доли или без определения доли (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 сособственников 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 Кыргызской Республики) 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 матерью 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 исковым 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 пользования земельным участком, 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?