

К ВОПРОСУ О СОДЕРЖАНИИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

МУРЗАБЕКОВА Ж.Т.

Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына
УДК 349.4

Аннотация: В представленной статье рассматриваются вопросы оборота земельных участков и их содержание и приводятся соответствующие выводы.

Аннотация: Берилген макалада жер тилкесинин айландыруу маселеси каралат жана негиздүү жыйынтыктар чыгарылат.

Abstract: In the present article deals with the turnover of land and their content and provides the appropriate conclusions.

Ключевые слова: земля, участок, оборот, частная собственность, недвижимость.

Урунтуну сөздөр: жер, тилке, айландыруу, жеке менчик, кыймылсыз мүлк.

Keywords: land plot turn, private property, real estate.

Согласно п. 4 ст. 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики земельные участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством КР. Однако земельное законодательство, в частности ЗК КР, не содержит специального раздела об обороте земельных участков, не устанавливает в необходимой мере требования к оборотоспособности и соответственно обороту земельных участков, не определяет перечень земель, изъятых из оборота, в связи с чем многие вопросы остаются открытыми и требуют разрешения. В отличие от ЗК КР, ЗК РФ (ст. 27) определяет, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. ЗК РФ устанавливает перечень земельных участков изъятых из оборота, указывает, что земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами [1, с.53].

Именно по поводу оборотоспособности земельных участков в последнее десятилетие разгорались ожесточенные дискуссии. «Проблема участия земли в гражданском обороте приобрела чрезмерную остроту вследствие того, что она напрямую связана с возрождением частной собственности на землю и установлением пределов распоряжения ею. С одной стороны, кажется очевидным, что переход к полноценному рынку невозможен без вовлечения в гражданский оборот земли, как важнейшего объекта недвижимости. С другой стороны, неадекватная современной обстановке идеологизация и политизация земельных отношений и, прежде всего, их ядра – частной собственности и земельного оборота, препятствуют эффективному урегулированию соответствующих проблем, вызывает столь бурные общественные страсти» [2, с.27].

Существование в теории земельного права выражения «оборот земельных участков», как нам представляется, подразумевает наличие определенной специфики содержания такого оборота. По мнению Ф.Х. Адиханова, «оборот земли можно определить как переход земельного участка от одного субъекта прав на землю к другому, независимо от того, в чьей собственности находится земля, приватизирована она или нет. Разница лишь в том, что в одном случае осуществляется публичный оборот, а в другом – частный (рыночный)» [3, с.37]. Принципиально иное мнение о структуре оборота земельных участков высказывается Н.А. Сыродоев, который отмечает, что под земельным оборотом понимается только отчуждение и переход прав на земельные участки иными способами исключительно в частно-правовом порядке [1, с.42].

И.А. Иконичкая выделяет внерыночную и рыночную составляющую земельного оборота. Характеризуя состояние земельного оборота в советский период, она указывает, что: «запрещение частного (рыночного) оборота не означает отсутствие земельного оборота вообще» и «внерыночный земельный оборот осуществлялся путем распределения и перераспределения земель между землепользователями на основе исполнительно – распорядительных актов органов государственной власти... Принимая во внимание ... что часть земель будет и в дальнейшем объектом государственной и муниципальной ... собственности, оборот земель будет носить не только рыночный, но и внерыночный (административный) характер» [5, с.77].

На наш взгляд следует согласиться с И.А. Иконичкой, поскольку предоставление земельного участка из государственных и муниципальных земель гражданам и юридическим лицам в собственность или на каком-либо ином праве подразумевает переход права собственности или возникновение определенного права на земельный участок у граждан и юридических лиц с ограничением правомочий субъекта публичной собственности. То есть имеет место переход прав от одних субъектов к другим характерный для земельного оборота. Во-вторых, в порядке так называемой «административной процедуры» предоставляются не только земельные участки, которые не могут находиться в обороте, но и любые другие земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.

Интересной и обоснованной представляется позиция С.И. Герасина, который аргументирует свою позицию следующими доводами: «Во-первых, ГК определяет, что некоторые виды объектов гражданских прав могут быть изъяты из оборота. Земля может отчуждаться в той мере, в какой ее оборот допускается. Следовательно, теоретически не исключено, что некоторые категории земельных участков не могут находиться в обороте. Однако земельные участки, исключенные из оборота, могут переходить от одних лиц к другим в порядке административной процедуры. Следовательно, переход земельных участков в порядке административной процедуры не является оборотом. То есть то, что в юридической литературе называется внерыночным земельным оборотом, на самом деле не является оборотом в том смысле, какой в это понятие вкладывает действующее законодательство. Во-вторых, общественные явления, которые в настоящее время называются «внерыночным оборотом», имели место быть и в советском земельном праве, однако для их определения использовалась другая терминология («предоставление и изъятие земель» и т.п.). Мы не видим смысла отходить от традиционной терминологии» [6, с.183].

Таким образом, нам представляется, что оборот земельных участков представляет собой переход прав на земельные участки в результате совершения гражданско-правовых сделок, направленных на возникновение, изменение и прекращение земельных прав и обязанностей, и иных гражданско-правовых способов, осуществляемый в определенных рамках, установленных законом, и при соблюдении определенных правил, которые вытекают из действующего законодательства. Основное отличие оборотоспособности земельных участков от оборотоспособности иных объектов гражданских прав заключается в том, что земельное законодательство, учитывая особое социально-экономическое и природное значение земли, устанавливает ограничения распоряжения земельной собственностью. Закон содержит ограничения, касающиеся, например, земель сельскохозяйственного назначения, служебного земельного надела, а также прав на землю иностранных лиц, из-за которых, по объектному либо субъектному составу, заключение той или иной сделки, по прямому запрету, указанному в законе, не является возможным.

В целом, особый социально-экономический, природный статус земли не позволяет ее собственнику быть таковым в классическом смысле этого слова. Ведь даже в самых развитых странах право частной собственности на землю не абсолютно, поскольку сопряжено с правами общества в лице государства и реализуется с учетом существенных ограничений. Это и регулирование налогообложения, и отчуждение земли на общественные цели с компенсацией собственнику, и перевод в собственность государства земель умершего, не имеющего наследника и т. Д. Следовательно, права на земельные

участки являются всегда ограниченными, так как земля, являясь важным природным объектом, изначально представляя собой собственность государства, не может быть полностью оборотоспособной.

Изложенное свидетельствует о том, что сущность земельного оборота или оборота земельных участков аналогична сущности гражданского оборота и имущественного оборота, но в тоже время имеет свою специфику, обусловленную особенностями правового статуса имущества, вовлекаемого в оборот, то есть земельных участков и имущественных прав на них. Законодательное закрепление такой специфики не должно при этом искажать смысл гражданско-правового понятия «оборота», во избежание неоднозначности толкования правовых норм и разнородности правоприменительной практики.

Литература:

1. Костина О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями. Диссерт. На соиск. Ст. канд. Юрид. Наук. Самара, 2003. С. 53.
2. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. – 2003. – №8. С. 27.
3. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. N 1. С. 37.
4. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. 1999. N 9. С. 42.
5. И.А. Иконицкая. Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. Институт государства и права РАН. – М. 1999. – 127 с. С. 77.
6. Герасин, С.И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве: дисс. На соиск. Ст. канд. Юрид. Наук / С.И. Герасин. – М., 2000. – 183 с.