

СУБЪЕКТЫ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Аннотация: В данной научной статье автор рассматривает субъектов сделок с земельными участками.

Аннотация: Берилген илимий макалада автор тарабынан жер улушу менен келишимдердин субъектилерин каралган.

Annotation: In this article the author examines the scientific subjects of land transactions.

Ключевые слова: Земельные участки, государственные и муниципальные предприятия, гражданская правоспособность, имущество.

Негизги сөздөр: Жер улушу, мамлекеттик, жана муниципалдык ишканалар, мулк, жарандык укукка жөндөмдүүлүк.

Keywords: Land, state and municipal enterprises, civil capacity, property.

Отношения, основанием возникновения, изменения и прекращения которых являются сделки с земельными участками, подпадают под действие п. 1 ст. 2 Земельного кодекса КР. Такие правоотношения, являются смешанными, их нельзя однозначно назвать земельно-правовыми или гражданско-правовыми.

При установлении круга субъектов данных правоотношений нормы гражданского и земельного права должны применяться по принципу «двойного сита». Любой субъект (участник) сделки с земельными участками должен в первую очередь отвечать требованиям гражданского законодательства, предъявляемым к субъектам гражданских правоотношений. Если участник предполагаемой сделки таким требованиям соответствует, необходимо определить, может ли он выступать участником земельных правоотношений. То есть, любой субъект сделки с земельными участками должен отвечать требованиям, предъявляемым гражданским законодательством к субъектам гражданских правоотношений. Но лица, подпадающие под определение участника земельных правоотношений, не могут выступать стороной какой-либо сделки с земельными участками, если это противоречит гражданскому законодательству.

Земельное законодательство может ограничить свободу кого-либо из субъектов гражданского права исходя из публичных интересов, но не может, вопреки гражданскому законодательству такую свободу расширить.

Субъектами гражданских правоотношений в соответствии с Гражданским кодексом КР являются следующие категории лиц: физические лица, включая граждан Кыргызской Республики, иностранных граждан и лиц без гражданства (апатридов); юридические лица (кыргызские и

иностранцы); публично- правовые образования: Кыргызская Республика и муниципальные образования.

С точки зрения юридической догмы, субъект права - это лицо, признанное по праву способным вступать в правоотношения и приобретать права и обязанности. Правосубъектность характеризуется право- и дееспособностью.

Как известно, гражданской правоспособностью обладают все граждане, она возникает с рождением и прекращается со смертью. Право совершать любые сделки, не противоречащие законодательству, участвовать в обязательствах, иметь имущественные права, является важнейшей составляющей правоспособности граждан. Объем дееспособности граждан (способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их) может быть разным, а именно гражданин может обладать полной дееспособностью, ограниченной дееспособностью или быть недееспособным.

Анализ положений ст. 52,53,56,61-65 Гражданского кодекса КР от 8 мая 1996 года № 15 свидетельствует о том, что самостоятельно сделки с земельными участками могут совершаться только полностью дееспособными гражданами (достигшими возраста восемнадцати лет, либо приобретшими полную дееспособность в результате вступления в брак или эмансипации), не ограниченными судом в дееспособности и не признанными недееспособными. От имени малолетних сделки с земельными участками могут совершаться только их родителями, усыновителями или опекунами, от имени недееспособного гражданина - его опекуном. Несоввершеннолетними гражданами сделки совершаются с письменного согласия родителей, усыновителей, попечителей, а ограниченно дееспособными с согласия попечителя.

Следующая категория субъектов гражданских правоотношений - юридические лица. У юридических лиц в отличие от граждан, правоспособность и дееспособность возникают одновременно в момент создания юридического лица, приуроченный к моменту его государственной регистрации (п.2 ст. 86 ГК КР) и прекращаются с момента принятия регистрирующим органом соответствующего решения (п.7 ст. 98 ГК КР). Все юридические лица, осуществляющие свою деятельность на территории Кыргызской Республики, подразделяются на две группы: коммерческие и некоммерческие организации.

Применительно к юридическим лицам различается два вида правоспособности, общая и специальная. Общей правоспособностью, предполагающей возможность для субъекта права иметь любые гражданские права и нести обязанности, необходимые для осуществления любых не запрещенных законом видов деятельности, обладают, как правило, коммерческие негосударственные юридические лица. Государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также некоммерческие организации осуществляют свою деятельность в рамках специальной правоспособности, определяемой их учредительными документами и целями создания юридического лица.

Специфика правового статуса юридических лиц, различных организационно-правовых форм обуславливает некоторые особенности их участия в сделках с земельными участками. В большей степени эти особенности связаны с необходимостью соблюдения определенных процедур оформления волеизъявления юридического лица.

Для целей настоящего исследования представляется целесообразным проанализировать влияние особенностей правового статуса юридических лиц, наиболее распространенных организационно-правовых форм, на процесс заключения ими сделок с земельными участками на примере коммерческих организаций, так как указанные вопросы достаточно редко являются предметом исследования.

Особенности совершения сделок с земельными участками государственными и муниципальными унитарными предприятиями обусловлены преимущественно тем, что данные коммерческие юридические лица, включая все их имущество, являются собственностью создавших их публично-правовых образований и сами по себе не могут выступать субъектом права собственности на какое-либо имущество, в том числе на земельные участки.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления к земельным участкам не применяется. В то же время земельные участки могут принадлежать отдельным субъектам гражданских прав на праве постоянного (без указания срока) пользования или на праве срочного (с указанием срока) пользования.

Большинство государственных унитарных предприятий имеют в настоящее время земельные участки на праве постоянного (без указания срока) пользования.

Государственные и муниципальные унитарные предприятия не могут в качестве правоотчуждателя совершать сделки с земельными участками, принадлежащими им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Однако, в случае, когда такими предприятиями отчуждаются здания, строения и сооружения участок также вовлекается в оборот и устойчивость титула, приобретаемого на земельный участок, напрямую зависит от правомерности оформления приобретения объектов недвижимости, расположенных на земельном участке. Поэтому при совершении сделок, в которых хотя бы одной из сторон выступает государственное или муниципальное унитарное предприятие, необходимо учитывать особенности распоряжения имуществом, принадлежащим таким организациям на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

Государственные и муниципальные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, по общему правилу, распоряжаются принадлежащим им имуществом самостоятельно. Исключением из этого правила является распоряжение недвижимым имуществом. Распоряжение имуществом осуществляется исключительно в пределах, не лишаящих предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом такого предприятия.

Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением требования об обязательном получении согласия собственника, являются ничтожными.

Из некоммерческих организаций следует упомянуть о государственных и муниципальных учреждениях, которые являются единственным видом некоммерческих организаций, обладающих не правом собственности, а лишь правом оперативного управления на принадлежащее им имущество. Государственные и муниципальные учреждения, как правило, используют земельные участки на праве постоянного (без указания срока) пользования.

Государственные и муниципальные предприятия и учреждения крайне интересны для исследования как право приобретатели прав на землю, возникающих из гражданско-правовых сделок.

Гражданский кодекс КР совершенно четко прописывает, что плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения в порядке, установленном для приобретения права собственности (ст.29 ГК КР). Соответствующее публично-правовое образование, являющееся собственником предприятия или учреждения, в таком случае автоматически становится собственником и приобретенного предприятием или учреждением имущества. Законодательство не содержит норм, регулирующих аналогичные ситуации, если предметом сделки является земельный участок.

Очевидно, что земельный участок, приобретенный государственным или муниципальным унитарным предприятием или учреждением у частного собственника в результате самостоятельной сделки купли-продажи, либо в результате приобретения здания, строения, сооружения, расположенного на земельном участке, принадлежащем тому же собственнику, так же как и любое иное имущество, автоматически станет собственностью Кыргызской Республики или муниципального образования соответственно.

Согласно п.1 ст. 19 Конституции КР иностранные граждане и лица без гражданства пользуются правами и исполняют обязанности наравне с гражданами Кыргызской Республики, кроме случаев, установленных законом или международным договором, участницей которого является Кыргызская Республика.

Особое положение занимают иностранные лица, права которых ограничены земельным законодательством. В соответствии со ст. 5 ЗК КР иностранным лицам предоставление и передача в собственность сельскохозяйственных угодий не допускается. Целью передачи земельного участка в аренду является само сельскохозяйственное производство и осуществление производственной деятельности, соответствующего функционального назначения.

Иностранным лицам, иностранным юридическим лицам земельные участки в черте населенного пункта могут предоставляться на правах

срочного (временного) пользования или передаваться в собственность в случае обращения взыскания по ипотечному кредиту в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О залоге».

Иностранным лицам 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. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, за исключением кайрылманов, не могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования земельные участки, находящиеся на приграничных территориях.

Таким образом, участие иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в обороте земельных участков, в частности в совершении сделок, подчиняется правилам, установленным законодательством для граждан Кыргызской Республики и отечественных юридических лиц, если иное прямо не предусмотрено законом.

Особую группу субъектов гражданского права образуют публично-правовые образования: Кыргызская Республика, муниципальные образования.

Согласно п.1 ст. 168 ГК КР Кыргызская Республика выступает в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений -гражданами и юридическими лицами. От имени Кыргызской Республики могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять указанные права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Особенность, отличающая государство как участника сделки заключается в том, что, являясь носителем государственного суверенитета, государство само определяет как общие правила заключения сделок, так и специфику заключения сделок одной из сторон, в которых выступает публично-правовое образование: Кыргызская Республика или муниципальное образование.

Согласно ст. 22 ЗК КР земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, представляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются государственным и муниципальным землепользователям в бессрочное (без указанием срока) пользование, и гражданам и юридическим лицам в срочное (с указанием срока) пользование.

При этом договорные обязательства возникают в случае: предоставления в собственность на возмездной основе; предоставления в аренду; предоставления в безвозмездное бессрочное и срочное пользование.