

УДК 349.412:347.176

К ВОПРОСУ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ИНОСТРАННЫХ ЛИЦ  
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

*М.Е. Бакытова*

Рассматривается проблема законодательного регламентирования права собственности иностранных лиц на земельные участки.

*Ключевые слова:* право собственности; земельный участок; иностранное лицо; недвижимое имущество.

---

TO THE ISSUE OF PROPERTY RIGHT OF FOREIGNERS ON THE LAND PARCELS

*M.E. Bakytova*

The work considers the problem of legislative regulation of the property right of foreigners on the land parcels.

*Keywords:* property right; land parcels; foreigner; real estate.

Вопрос о праве собственности иностранных лиц на земельные участки, как нам представляется, недостаточно последовательно регламентируется земельным законодательством. И такая ситуация не может не отразиться на различных институтах гражданского права (например, институт приобретательной давности и его субъектный и объектный состав напрямую зависят от норм, регулирующих вопросы приобретения и прекращения права собственности; не имея четкой позиции в решении вопроса о праве собственности иностранного лица на земельный участок, нельзя дать и однозначного ответа на вопрос о возможности применения норм о приобретательной давности в подобных случаях). Следует отметить отсутствие последовательности в использовании специальной терминологии, а также отсутствие единообразия ее применения в правовых нормах, что существенно ухудшает их понимание.

Если рассматривать правовую регламентацию данного вопроса Земельным кодексом Кыргызской Республики (далее – ЗК КР) [1] и Гражданским кодексом Кыргызской Республики (далее – ГК КР) [2], то отметим, что ЗК КР прямо указывает, что при передаче или переходе права собственности на здание и сооружение к другому лицу оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон (ст. 44 ЗК КР). В соответствии со ст. 233-10 ГК КР при переходе права собствен-

ности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю переходят права на земельный участок, закрепленный за этим зданием или сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника здания или сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Получается, что если продавец владеет участком, как и возведенным на нем зданием на праве собственности, то иностранный гражданин, приобретая здание как объект недвижимости, должен также стать собственником и земельного участка, закрепленного за этим зданием. Причем обычной для таких случаев оговорки “если иное не предусмотрено законом” (а “иное” законом все же предусмотрено, о чем будет написано далее) обе указанных статьи не содержат (что мы считаем неприемлемым), и изменить правовую судьбу земельного участка, отличную от правовой судьбы расположенного на нем здания или строения, по смыслу данных статей, может только соглашение сторон. Подобная ситуация противопоставляется содержанию норм, указанных в том же ЗК КР, а именно ст. 5, где как раз и говорится об “ином” – о законодательном ограничении, в соответствии с которым иностранным лицам, иностранным юридическим лицам земельные участки в черте населенного пункта могут предоставляться только на правах срочного (временного) пользования, и единственная возможность, когда такие участки могут быть переданы в собственность, – обращение взыскания

по ипотечному кредиту в соответствии с законом Кыргызской Республики “О залоге” [3].

Говоря о землях сельскохозяйственного назначения, отметим, что ЗК КР указывает срок (3 года), в течение которого иностранные банки и специализированные финансово-кредитные учреждения имеют право собственности в случаях обращения взыскания на земельный участок сельскохозяйственного назначения (при этом ЗК КР не ссылается на какой-либо НПА и не указывает на иную норму того же НПА (как в описанном ниже случае универсального правопреемства), которые предусматривали бы последствия нарушения указанными выше учреждениями максимального срока владения на праве собственности именно землями сельскохозяйственного назначения, что придало бы единообразия изложению норм ЗК КР).

Итак, следующая ситуация, когда земельный участок может оказаться в собственности иностранного лица, – переход земельного участка сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства в соответствии с п. 1 ст. 5 ЗК КР. В то же время п. 3 ст. 5 ЗК КР указывает, что “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” [1]. В остальных случаях (а это как раз случай с сельскохозяйственными угодьями, которые входят в категорию земель сельскохозяйственного назначения) “земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование” [1]. Ситуация становится совсем запутанной. Так как в соответствии со ст. 72 ЗК КР в состав земель сельскохозяйственного назначения входят “сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства” [1], то единственное возможное предположение – что законодатель в п. 1 ст. 5 ЗК КР имел в виду участки сельскохозяйственного назначения за исключением сельскохозяйственных угодий. В противном случае мы будем иметь ситуацию, когда две статьи одного и того же акта вступят во вполне явное, категоричное противоречие. Но ведь для сделанного автором предположения о возможном понимании воли законодателя в указанном выше пункте это исключение должно быть указано. Если же законодатель, говоря о переходе земельного участка в порядке универсального правопреемства, имел в виду возникновение не права собственно-

сти, а права пользования земельным участком (и то, и другое возможно – см. п. 18 ст. 1 ЗК КР), то тогда ссылка на ст. 283 ГК КР бессмысленна (это объясняется тем, что ст. 5 ЗК КР отсылает к ст. 37 ЗК КР, указывающей на последствия такого перехода, заключающиеся в обязанности иностранного лица в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики. В свою очередь, ст. 37 ЗК КР отсылает к норме ст. 283 ГК КР, применяемой в случае неисполнения лицом указанной выше обязанности, а в ней говорится о прекращении именно права собственности, а не какого-либо иного права).

Заметим, что с 1999 г. все иностранные лица при покупке жилой недвижимости должны были обращаться к Комиссии по отчуждению жилых домов и квартир жилищного фонда иностранным юридическим и физическим лицам для рассмотрения заявлений и выдачи разрешений на отчуждение (продажа, обмен, дарение) [4]. Но с 2013 г., в соответствии с постановлением Правительства КР [5] иностранные физические лица имеют право покупать жилье в Кыргызстане уже без согласия Комиссии. В связи с этим претерпели изменения и Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [6], определяющие порядок регистрации права на участки и заполнения регистрационной карточки.

В соответствии с п. 155-1 указанных Правил, “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” [6]. Термин “предоставление” прав на земельный участок, в соответствии со ст. 1 ЗК КР означает “предоставление уполномоченным органом в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности” [1]. Получается, что либо участки, находящиеся в собственности частных лиц, по договору аренды не могут переходить во временное пользование иностранного лица, ибо это уже будет именоваться “передачей” (п. 17 ст. 1 ЗК КР), либо же упомянутый ранее п. 155-1 указанных Правил такой случай просто оставляет неурегулированным, лишая его какой-либо правовой регламентации. Или же передача права на временное пользование по договору аренды должна производиться только лицом, которому тоже было предоставлено право пользования на срок в пределах оставшегося.

Далее п. 155-1 указывает, что “в дальнейшем, при отчуждении недвижимого имущества, принадлежащего иностранному лицу или лицу без гражданства, в пользу гражданина Кыргызской Республики, во второй раздел регистрационной карточки вносится имя покупателя, в третьем разделе регистрируется прекращение права пользования земельным участком. При этом осуществляется государственная регистрация права частной собственности гражданина Кыргызской Республики на земельный участок” [6]. С сугубо технической, формальной точки зрения такая процедура вполне понятна. Запрет на нахождение в собственности определенного недвижимого имущества соблюден, при этом в описанной процедуре он не оказывает негативного влияния на покупателя (т. е. не умаляет права гражданина КР, пожелавшего стать собственником имущества). Но если посмотреть на сложившуюся ситуацию с правовой точки зрения более детально, то на практике мы снова столкнемся с множеством неразрешенных вопросов. Если участок был предоставлен (именно предоставлен, а не передан) в пользование и являлся государственной или муниципальной собственностью, то тогда необходимо, чтобы покупатель вступил в правоотношения не только с иностранным лицом – продавцом, но и уполномоченным органом, которым этот участок должен быть предоставлен в собственность покупателю (и вообще, будет ли осуществлено такое предоставление уполномоченным органом?) – гражданину КР и выдан надлежащим образом оформленный правоустанавливающий документ – государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.

Рассмотрим ситуацию, когда передача права временного пользования участком иностранному лицу была осуществлена продавцом недвижимости (т. е. собственником или иным уполномоченным лицом находящихся на участке зданий или сооружений), которому, в свою очередь, было предоставлено право срочного пользования участком. Во-первых, по истечении срока временного пользования иностранное лицо должно будет снова обратиться к продавцу за продлением срока аренды. Как быть, если продавец ответит отказом? Во-вторых, “при передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон” (ст. 44 ЗК КР) [1]. Тогда не понятно, почему в Правилах указывается, что “в третьем разделе регистрируется прекращение права пользования земельным участком. При этом осуществляется

государственная регистрация права частной собственности гражданина Кыргызской Республики на земельный участок” [6]. Получается, что в результате передачи права временного пользования иностранным лицом покупателю – гражданину КР последний приобретает не право пользования (что соответствовало бы формулировке “на тех же условиях и в том же объеме”), а право собственности на участок, что, по нашему мнению, абсурдно.

Мы считаем, что необходимо устранить все описанные в данной статье несоответствия в законодательстве, регулирующем рассматриваемую проблему, внося изменения в нормативно-правовые акты. Эти изменения должны коснуться не только права иностранных лиц на совершение различных сделок с земельными участками, но и предписать ясный, логичный и соответствующий всем правовым нормам механизм прохождения процедуры приобретения этих прав, а также правила регистрации последних.

#### *Литература*

1. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 46 // URL: [http://www.gosreg.kg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=89](http://www.gosreg.kg/index.php?option=com_content&view=article&id=89) (дата обращения 03.10.2015).
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15 // URL: [http://online.adviser.kg/Document/?doc\\_id=30212538](http://online.adviser.kg/Document/?doc_id=30212538) (дата обращения 03.10.2015).
3. Закон “О залоге” от 12 марта 2005 года № 49 // URL: <http://www.nbkr.kg/index1.jsp?item=54&lang=RUS> (дата обращения 05.10.2015).
4. Положение “О комиссии по отчуждению жилых домов и квартир жилищного фонда иностранным юридическим и физическим лицам на территории Кыргызской Республики” от 15 февраля 1999 года № 82 // URL: [http://minjust.gov.kg/?page\\_id=4711](http://minjust.gov.kg/?page_id=4711) (дата обращения 05.10.2015).
5. Постановление “О внесении изменения в постановление Правительства Кыргызской Республики “Об утверждении Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 15 февраля 2011 года № 49 и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Кыргызской Республики” от 28 ноября 2013 года № 643 // URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/94843/10?mode=tekst> (дата обращения 03.10.2015).
6. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15 февраля 2011 года № 49 // URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/94056> (дата обращения 16.05.2016).