

УДК 349.414:332.28

DOI: 10.36979/1694-500X-2022-22-7-104-109

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ
ПРАВ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

А.Н. Ниязова, А.Б. Назаралиева

Аннотация. Исследуется круг вопросов и проблем, возникающих при предоставлении и прекращении прав аренды на земельные участки, принадлежащие государству. Актуальность изучаемой теме придает тот факт, что в стране с каждым годом все больше развивается предпринимательство, что влечёт за собой рост количества заключаемых сделок, особенно договоров по аренде земли. Особое внимание уделено рассмотрению норм действующего в Кыргызской Республике Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности. Проведен анализ типовой формы договора аренды государственных земель. Также в работе затрагивается круг вопросов, возникающих при расторжении договора по инициативе одной из сторон. Авторами выдвинуты предложения по совершенствованию законодательства в рассматриваемой теме.

Ключевые слова: право на земельный участок; право собственности; прекращение права на земельный участок; земельный участок; договор аренды; государственная собственность; арендодатель; арендатор; прекращение договора аренды.

**МАМЛЕКЕТТИК ЖЕР УЧАСТОКТОРУНА ИЖАРА
УКУГУН БЕРҮҮНҮН ЖАНА ТОКТОТУУНУН АКТУАЛДУУ МАСЕЛЕЛЕРИ**

А.Н. Ниязова, А.Б. Назаралиева

Аннотация. Мамлекеттин менчигиндеги жер участокторуна ижара укугун берүү жана токтотууда келип чыккан маселелердин жана көйгөйлөрдүн комплекси изилденген. Изилдөөгө алынган теманын актуалдуулугу өлкөдө жыл өткөн сайын ишкердиктин уламдан-улам өнүгүп жаткандыгы менен шартталган, мунун өзү түзүлгөн бүтүмдөрдүн, өзгөчө жерди ижарага алуу келишимдеринин санынын көбөйүшүнө алып келет. Кыргыз Республикасында колдонулуп жаткан Мамлекеттик менчикте турган жер участокторун берүүнүн тартиби жөнүндө жобонун нормаларын кароого өзгөчө көңүл бурулган. Мамлекеттик жерлерди ижарага берүү келишиминин типтүү формасына талдоо жүргүзүлдү. Эмгекте ошондой эле тараптардын биринин демилгеси боюнча келишим бузулганда пайда болгон бир катар маселелер козголот. Авторлор бул темада мыйзамдарды өркүндөтүү боюнча сунуштарын айтышты.

Түйүндүү сөздөр: жер участогуна укук; менчик укугу; менчик укукту токтотуу; жер участогу; ижара келишими; мамлекеттик менчик; ижарага берүүчү; ижарага алуучу; ижара келишимин токтотуу.

**CURRENT ISSUES OF GRANTING AND TERMINATION
OF LEASE RIGHTS TO STATE-OWNED LAND PLOTS**

A.N. Niyazova, A.B. Nazaralieva

Abstract. The article is devoted to the research of questions and problems, arising at granting and termination of lease rights for land plots, belonging to the state. The relevance of the topic under study is given by the fact that every year there is more and more development of entrepreneurship in the country, which entails an increase in the number of concluded transactions, especially land lease agreements. Particular attention is paid to the norms of the current regulations of the Kyrgyz Republic on the provision of land plots owned by the state. The analysis of the standard form of the contract for lease of state lands is carried out, also the study touches upon the range of issues arising in case of termination of the contract at the initiative of one of the parties. The authors have put forward proposals to improve the legislation on the topic under consideration.

Keywords: the right to a land plot; the right to property; the termination of the right to a land plot; a land plot; lease contract; state property; landlord; tenant; termination of the lease.

Институт аренды земель является одной из самых актуальных областей гражданского и земельного права. С течением времени в Кыргызстане происходит всестороннее развитие земельных правоотношений, что, в свою очередь, влечет за собой модернизацию и обновление земельно-правовых норм, касающихся в том числе и вопросов аренды земель. Как показывают статистика и различные исследования, цены на земельные участки, особенно в столице страны, дорожают с каждым годом, что затрудняет покупку участков для ведения предпринимательства [1]. Это, в свою очередь, влияет на увеличение количества сделок по имущественному найму земли. Следовательно, актуальность данной темы в реалиях современной жизни не вызывает сомнений.

Как гласит статья 542 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее – ГК КР), по договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [2]. Если рассматривать общие положения вопросов аренды имущества, то они содержатся в главе 27 ГК КР. Кроме того, там же довольно подробно рассмотрены отдельные виды договоров аренды. Однако, тема аренды земельных участков практически не упоминается. Основным моментом, который стоит отметить, заключается в том, что подчеркнут принцип «единой судьбы» земельного участка и находящегося на нем здания или сооружения. В статьях 591 и 592 ГК КР сделан следующий акцент: в рамках договора аренды здания или сооружения вместе с передачей прав владения и пользования недвижимым имуществом передаются также аналогичные права на земельный участок, который необходим для использования арендованной недвижимостью. Более того, арендная плата в договоре по умолчанию включает и плату за пользование землей под данной недвижимостью, если сторонами отдельно не обговаривается иное.

Согласно статье 4 Земельного кодекса Кыргызской Республики (далее – ЗК КР), земля находится в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

В вышеуказанной статье определен также перечень земель, находящихся в государственной собственности:

- земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса, земли пограничной зоны, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбища и 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 [3].

Право государственной собственности на землю осуществляют Правительство Кыргызской Республики (изменения, касающиеся образования Кабинета Министров КР в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики от 5 мая 2021 года, пока не внесены в статьи ЗК КР) – на всей территории республики, и местные государственные администрации – в пределах компетенций, подробно изложенных в соответствующих статьях ЗК КР.

В настоящей статье мы подробно остановимся на теме предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности. Более того, как отмечают некоторые правоведы, для органов государственной власти, равно как и для органов муниципалитета, сдавать землю в аренду – основной способ пользования собственностью [4]. В целях регулирования данного вопроса было принято Постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 октября 2019 года № 535, которым было утверждено Положение о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности (далее – Положение). В Положении достаточно подробно описан механизм предоставления физическим и юридическим лицам, а также государственным

и муниципальным землепользователям в пользование земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Здесь стоит заметить, что в Кыргызской Республике также действуют специальные нормативно-правовые акты, регулирующие предоставление в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, а также предоставление участков под индивидуальное жилищное строительство. Вместе с тем, это отдельные обширные темы для изучения и анализа.

В соответствии с Положением, государственным и муниципальным землепользователям земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются путем прямого предоставления, а физическим и юридическим лицам – путем проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка [5]. Здесь важно упомянуть также статью 29 ЗК КР. Торги должны проводиться открыто, это должно исключать коррупционные риски и обеспечивать возможность любому желающему участвовать в процессе приобретения права аренды на государственную собственность. Необходимо оговорить, что до момента объявления результатов торгов и заключения договора государство имеет право изъять выставленный на торги участок для государственных и общественных нужд. Наряду с этим законодательно могут быть определены случаи, когда право аренды на земельный участок можно предоставить без проведения торгов, к примеру, в целях реализации соглашений о государственно-частном партнерстве. Также допускается предоставление земельных участков в населенном пункте на условиях аренды без проведения торгов в соответствии с типовым положением, утвержденным Правительством КР (Кабинетом Министров КР).

Как можно заключить из текста Положения, необходимо различать следующие механизмы по объектному, субъектному составу, а также по целям аренды:

1) предоставление во временное пользование земельных участков государственных землепользователей, где можно особо выделить предоставление участков:

- для проектирования, строительства и эксплуатации капитальных объектов в рамках реализации проектов государственно-частного партнерства;

- в целях проектирования, строительства, дальнейшей эксплуатации зданий, а также сооружений, связанных с развитием железнодорожной отрасли;

- субъектам свободной экономической зоны (данные земли принадлежат генеральным дирекциям СЭЗ на праве бессрочного пользования);

- для проектирования, строительства и эксплуатации объектов облегченного типа в соответствии с утвержденной градостроительной документацией на условиях аренды;

- для строительства энергетических установок с использованием возобновляемых источников энергии;

2) предоставление государственным или муниципальным пользователям в бессрочное пользование земельных участков, свободных от прав третьих лиц;

3) предоставление в аренду земельных участков, свободных от прав третьих лиц, гражданам и юридическим лицам.

При предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в пользовании государственных землепользователей, торги проводятся в форме аукциона. После объявления результатов аукциона, согласно пункту 46 Положения, подписанный сторонами договор аренды в трехдневный срок направляется с официальным письмом арендодателя в уполномоченный государственный орган. Уполномоченный государственный орган в течение пяти рабочих дней рассматривает представленные материалы и принимает одно из следующих решений:

- регистрирует договор аренды;

- возвращает договор аренды на доработку в случае, если договор не соответствует нормам указанного Положения.

Текст типового договора аренды приводится в приложении 3 к Положению. Стоит отметить, что в соответствии с пунктом 81 Положения стороны могут предусмотреть в договоре аренды иные дополнительные условия, не противоречащие законодательству Кыргызской Республики. В указанных выше статьях видится небольшое

противоречие – на практике дополнительные условия, предложенные будущим арендатором, полностью игнорируются и отклоняются стороной арендодателя, так как в пункте 46 Положения четко прописано, что договор, не удовлетворяющий требованиям Положения, не может быть зарегистрирован.

В пунктах 84–93 Положения подробно расписана схема прекращения действия договора аренды, в том числе определены случаи расторжения договора со стороны арендодателя или арендатора. Согласно пункту 88 Положения, для того чтобы инициировать досрочное расторжение договора аренды, сторона договора должна направить другой официальное предупреждение в письменном виде с требованием исполнить обязательства по договору и устранить нарушения. Срок, согласно указанной статье, устанавливается в 15 рабочих дней. Однако в следующих статьях указано, что сторона имеет право обратиться в суд по вопросу о расторжении договора:

- после получения отказа от другой стороны в срок, указанный в предупреждении, либо при неполучении ответа в течение 30 календарных дней;

- если другая сторона не исполняет свои договорные обязательства и не устраняет допущенные ею нарушения – также в течение 30 дней со дня получения предупреждения.

Как можно видеть из представленных норм, уведомление (или предупреждение) должно рассматриваться другой стороной в течение 15 рабочих дней, однако по истечении данного срока сторона, направившая уведомление, не сможет предпринять никакие меры и ей необходимо ждать истечения в общем 30 календарных дней с момента направления ею письма. Не совсем ясно, в связи с чем были установлены подобные сроки, ведь представляется закономерным и обоснованным после истечения 15 рабочих дней появления у стороны права обращения в суд.

При прекращении договора аренды с государственным землепользователем или местной государственной администрацией арендатор за собственный счет осуществляет демонтаж объекта (пункт 91 Положения). Однако стоит рассматривать также возможные случаи, когда

договор аренды прекращается в связи с виновными действиями арендодателя, к примеру, арендодатель (государственный землепользователь) создавал препятствия в пользовании арендатором земельным участком или земельный участок не может быть использован по назначению в связи с тем, что имеются определенные препятствия, которые не были оговорены отдельно арендодателем и не могли быть обнаружены при заключении договора аренды. Представляется справедливым, что в данных случаях демонтаж и возмещение убытков должны быть возмещены за счет стороны, виновной в досрочном расторжении договора.

Следует отметить, что в разделе 10 Положения об арендной плате за пользование земельным участком пункты 98 и 99 не имеют отношения к вопросам, указанным в Положении, так как пунктом 3 Положения установлено, что порядок предоставления во временное пользование земельных участков государственных землепользователей для целей реализации проектов государственно-частного партнерства определяется отдельным нормативно-правовым актом Кабинета Министров Кыргызской Республики.

Отдельно рассмотрим приложение 3 к Положению, в котором содержится текст типового договора аренды земельного участка, заключаемого между государственным землепользователем и арендатором (далее – Договор). Согласно пункту 3 Договора, окончание срока его действия влечет прекращение обязательств Стороны по Договору аренды. Думается, что указанная формулировка не является корректной, поскольку обязательства, возникшие в результате нарушения стороной условий заключенного Договора, не прекращаются с окончанием срока действия Договора.

В разделе «Ответственность сторон», а также по тексту Договора в других разделах упоминается только ответственность Арендатора за несвоевременную выплату арендной платы и ничего не говорится об ответственности Арендодателя. Между тем, согласно общепринятым принципам в гражданских правоотношениях, в том числе при заключении сделок, желателен принцип соблюдения равноправия сторон и защиты прав на одинаковом уровне.

Также, учитывая современные реалии в мире, представляется целесообразным упоминание в тексте любых договоров форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств, которые нельзя было предвидеть или избежать и которые не зависят от воли сторон договора, таких как: гражданские волнения, массовые беспорядки, войны, эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, действия государственных или муниципальных органов и т. д. Ввиду этого, предлагается дополнить текст договора разделом об обстоятельствах непреодолимой силы.

В разделе о порядке разрешения споров идет речь о том, что могут иметь место переговоры между сторонами, но нет упоминания о претензионном (в виде письменного предупреждения) порядке урегулирования спора. Думается, что упорядочение данного раздела и синхронизация его с нормами Положения является целесообразной и оправданной.

Отдельно можно упомянуть статью 66 ЗК КР, в которой перечислены все основания для изъятия земельного участка. В числе прочего, одним из оснований для принудительного прекращения права на землю является невнесение арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором. Отмеченную выше норму следует рассматривать совместно с пунктом 86 Положения и типовой формой договора, в соответствии с которыми суд имеет право расторгнуть заключенный договор аренды по исковому заявлению арендодателя в случае, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока. Здесь может возникнуть следующий вопрос: в случае невнесения арендной платы суд расторгает договор и при этом производит изъятие земельного участка у арендатора? Изъятие, согласно статье 65 ЗК КР, применяется в качестве исключительной меры прекращения права на земельный участок. В связи с этим возникает следующий вопрос: в указанном случае арендодателем или уполномоченным государственным органом подается исковое заявление о расторжении

договора аренды и изъятии у арендатора из владения и пользования земельного участка? Или достаточно в просительной части заявления указать просьбу о расторжении договора аренды? Здесь необходимо отметить, что практикующие судьи и юристы в изданном в 2021 году Справочнике документов, необходимых для подачи искового заявления в суд по гражданским, экономическим и административным делам, этот момент рассматривают с точки зрения того, что в указанных случаях подается иск о расторжении договора аренды земельного участка в связи с неуплатой арендных платежей и взыскании задолженности по арендным платежам [6].

Таким образом, резюмируя вышеизложенное, можно сформулировать следующие выводы:

- на территории Кыргызской Республики вопросы предоставления в аренду государственных земель и прекращения прав аренды на них регулируются нормами Гражданского и Земельного кодексов КР, а также Постановлением Правительства КР «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности»;
- договоры аренды заключаются согласно типовой форме, установленной вышеуказанным Положением, в связи с чем на практике невозможно внести дополнительные не противоречащие законодательству условия, несмотря на то, что такая возможность предусмотрена нормой самого же Положения;
- при расторжении договора аренды через судебные органы необходимо направление предварительного уведомления, однако разные статьи и пункты закона содержат неодинаковые сроки для отправки подобного уведомления;
- установленный типовой договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, может быть откорректирован и улучшен с учетом современных реалий и в целях исключения различий на практике;
- при неуплате арендных платежей в течение шести месяцев или в иной срок, указанный в договоре, Арендодатель имеет право на расторжение договора, для чего подается иск в суд.

Безусловно, это не исчерпывающий список вопросов, которые могут быть предметом для обсуждения и рассмотрения в рамках обширной темы об аренде земельных участков. Представляется, что дальнейшее совершенствование законодательства, равно как и правоприменительной практики, позволит защитить все законные и объективные права и интересы сторон договора, а также будет способствовать повышению качества совершения сделок по аренде.

Поступила: 10.03.2022;
рецензирована: 25.03.2022; принята: 29.03.2022.

Литература

1. Анализ рынка земельных участков в Бишкеке и его пригородах по состоянию на 2020 г. // Бизнес Эксперт. URL: <https://b-expert.kg/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-bishkeke-i-ego-prigorodah-po-sostoyaniyu-na-2020-g/> (дата обращения: 23.03.2022).
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 2) от 5 января 1998 года № 1. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/5> (дата обращения: 23.03.2022).
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru> (дата обращения: 23.03.2022).
4. *Авандеев А.А.* Правовые проблемы аренды земельных участков / А.А. Авандеев // Наука, образование, общество: тенденции и перспективы развития: материалы III Междунар. науч.-практ. конф. Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2016.
5. Постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 октября 2019 года № 535 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности». URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/157146?cl=ru-ru> (дата обращения: 23.03.2022).
6. Справочник документов, необходимых для подачи искового заявления в суд по гражданским, экономическим и административным делам / под общ. ред. Д.И. Максимбековой. Бишкек, 2021.