

УДК 347.24:349.4(094.1)(575.2)
DOI: 10.36979/1694-500X-2025-25-11-131-136

**ПРАВО СРОЧНОГО И БЕССРОЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

В.А. Фудашкин, А.К. Бегалиева, С.Г. Колесниченко

Аннотация. Рассматриваются теоретико-правовые и прикладные аспекты института срочного и бессрочного пользования земельным участком в контексте законодательства Кыргызской Республики. На основе анализа норм Гражданского и Земельного кодексов Кыргызской Республики, а также правоприменительной практики, выявлены проблемы правовой квалификации, разграничения видов пользования и правового статуса субъектов. Особое внимание уделяется соотношению данных видов ограниченных вещных прав с договорными формами пользования и публично-правовыми основаниями их возникновения. Сформулированы предложения по совершенствованию отечественного законодательства в целях повышения устойчивости режима землепользования.

Ключевые слова: право срочного (временного) пользования земельным участком; право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком; ограниченные вещные права; государственная регистрация вещных прав; правовой режим земельных участков.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМДАРЫ БОЮНЧА
ЖЕР УЧАСТОГУН МӨӨНӨТТҮҮ ЖАНА
МӨӨНӨТСҮЗ ПАЙДАЛАНУУ УКУГУ**

В.А. Фудашкин, А.К. Бегалиева, С.Г. Колесниченко

Аннотация. Бул илимий макалада Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын алкагында жер участогун убактылуу жана мөөнөтсүз пайдалануу институтунун теориялык-укуктук жана практикалык аспектери каралат. Кыргыз Республикасынын Жарандык жана Жер кодекстеринин жоболорун, ошондой эле укук колдонуучулук практиканы талдоонун негизинде пайдалануунун түрлөрүн жана субъекттердин укуктук макамын квалификациялоо боюнча көйгөйлөр аныкталган. Өзгөчө көңүл бул пайдалануу укуктарынын чектелген заттык укуктар катары келишимдик негиздер менен жана мамлекеттик же муниципалдык укуктук негиздер менен катышына бурулат. Жерди пайдалануунун укуктук режиминин туруктуулугун камсыз кылуу максатында улуттук мыйзамдарды өркүндөтүүгө багытталган сунуштар иштелип чыккан.

Түйүндүү сөздөр: жер участогун мөөнөттүү (убактылуу) пайдалануу укугу; жер участогун мөөнөтсүз (мөөнөтүн көрсөтпөстөн) пайдалануу укугу; чектелген заттык укуктар; заттык укуктарын мамлекеттик каттоо; жер участокторунун укуктук режими.

**THE RIGHT OF FIXED-TERM AND INDEFINITE USE
OF LAND PLOTS UNDER THE LEGISLATION
OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

V.A. Fudashkin, A.K. Begaliev, S.G. Kolesnichenko

Abstract. This scholarly article examines the theoretical-legal and practical aspects of the institution of fixed-term and indefinite use of land plots within the context of the legislation of the Kyrgyz Republic. Based on the analysis

of the provisions of the Civil and Land Codes of the Kyrgyz Republic, as well as judicial and administrative practice, the article identifies problems related to legal qualification, differentiation of types of land use, and the legal status of the subjects involved. Particular attention is given to the correlation between these types of limited real rights and contractual forms of land use, as well as the public-law grounds for their emergence. The article formulates proposals aimed at improving national legislation in order to enhance the stability of the legal regime of land use.

Keywords: right of fixed-term (temporary) use of a land plot; right of indefinite (non-fixed term) use of a land plot; limited real rights; state registration of real rights; legal regime of land plots.

Право пользования земельным участком представляет собой особый вид ограниченного вещного права, возникающий в случаях, когда земельный участок предоставляется лицу, не являющемуся его собственником, для использования.

“Все земельные вопросы, равно как и проблемы вещных прав на землю, вызывают у общества первостепенный интерес, так как она является национальным богатством, основой жизнедеятельности населения Кыргызской Республики и источником материальных благ для него. Для Кыргызстана, как для страны с преобладающей численностью сельского населения, земля как природный ресурс имеет особое значение” [1, с. 134].

Гражданское законодательство Кыргызской Республики различает бессрочное (без указания срока) пользование землёй и срочное (временное) пользование. Эти виды вещных прав напрямую находят свое закрепление в содержании Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее по тексту – ГК КР) [2]. Ст. 228 ГК КР [2] относит к вещным правам право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком, а ст.ст. 233⁵ и 233⁶ ГК КР [2] устанавливают основы правового режима временного землепользования.

Хотя в содержании ст. 228 ГК КР [2] прямо не названо “право срочного (временного) пользования земельным участком” как отдельный вид вещного права, оно подразумевается, как противоположность бессрочному (ст. 233⁶ ГК КР [2]) и детализируется подробно земельным законодательством.

Право бессрочного пользования земельным участком – это вещное право, предоставляющее возможность владеть и пользоваться земельным участком без ограничений по сроку.

В правовой системе Кыргызской Республики данное право, по общему правилу, предоставляется государственным и муниципальным землепользователям. Земельный кодекс Кыргызской Республики (далее по тексту – ЗК КР) [3] в ст. 25 прямо устанавливает, что земельные участки предоставляются в бессрочное (без указания срока) пользование государственным и муниципальным землепользователям, имущество за которыми закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, другим физическим и юридическим лицам участки предоставляются либо в собственность, либо в срочное (временное) пользование.

Таким образом, право постоянного землепользования ныне – прерогатива государственных/муниципальных предприятий и учреждений.

Это логично, так как после введения частной собственности на землю в соответствии с Концепцией введения частной собственности на землю в Кыргызской Республике [4], гражданам нет необходимости давать землю “навечно” во владение, они могут получить её в собственность. А вот государственным структурам, не обладающим правом собственности на выделенные земли, предоставляется титул постоянного пользования.

Посредством анализа отечественного законодательства мы можем выделить следующее содержание права бессрочного пользования земельным участком:

➤ Землепользователь (например, государственное предприятие) получает участок в пользование без ограничений по времени. Он вправе владеть и использовать землю под свои задачи (строительство объекта, ведение хозяйства и т. д.).

Однако землепользователь не вправе распоряжаться участком. Он не может ни продавать, ни дарить его, ни отдавать в залог, так как он не является собственником. П. 3 ст. 233⁵ ГК КР [2] устанавливает, что, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не являющееся собственником земельного участка, не вправе распоряжаться этим участком. Следовательно, бессрочный землепользователь может лишь пользоваться землей по целевому назначению.

- Право бессрочного пользования обычно прекращается в случаях, предусмотренных законом (добровольный отказ, ликвидация организации-землепользователя, изъятие участка для государственных нужд, ненадлежащее использование и др.). При прекращении данного права земля возвращается собственнику (например, государству, если мы говорим о государственной собственности).
- Землепользователь может требовать устранения всяких нарушений его землепользования, не сопряженных с лишением владения, а в случае, если его владение нарушено, может защищать как фактический владелец вплоть до виндикации против третьих лиц.

Исторически, до 1999 года в Кыргызстане право постоянного (бессрочного) пользования землей предоставлялось и гражданам, поскольку частная собственность на землю (кроме приусадебных участков) не была разрешена.

ГК КР [2] первоначальной редакции 1996 года содержал статьи о праве пожизненного наследуемого владения и постоянного пользования землей (ст.ст. 235, 236 ГК), но Законом КР “О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики” от 21 июля 1999 года № 83 [5] эти нормы были исключены в связи с введением в Кыргызской Республике частной собственности.

Взамен ГК КР [2] ввел нормы Главы 10-1, отсылающие к ЗК КР [3] и регулирующие права землепользователей (ст.ст. 233⁵–233⁷ ГК КР [2]). В результате граждане и частные компании теперь получают землю либо в собственность, либо во временное пользование (в том числе на основании договора аренды), а бессрочное

пользование осталось преимущественно за публичными образованиями.

Право срочного (временного) пользования земельным участком – вещное право пользования землей на определенный срок. Чаще всего возникает в форме аренды земли, хотя возможно и безвозмездное срочное пользование. Ст. 233⁶ ГК КР [2] устанавливает общее правило, которое сводится к тому, что пользование земельным участком может быть бессрочным (без срока) или срочным (с указанием срока), а ст. 233⁷ ГК КР [2] отсылает к ЗК КР [3], который определяет основания и порядок приобретения права бессрочного и срочного пользования. ЗК КР [3] предусматривает, что иным физическим и юридическим лицам (не государственным землепользователям) земельные участки предоставляются либо в собственность, либо в срочное (временное) пользование (п. 2 ст. 25 ЗК КР [3]).

Срочное пользование обычно оформляется договором аренды (на платной основе) или удостоверением на право временного пользования земельным участком (ст. 31 ЗК КР [3]; п. 2 Положения “О порядке оформления и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок” [6]) в случае безвозмездного предоставления, например, срочное пользование для иностранных юридических лиц или для инвестиционных проектов и т. д.

Можно также выделить следующие особенности права срочного пользования земельным участком:

- Срок устанавливается конкретно в договоре аренды или удостоверении на право временного пользования земельным участком. ЗК КР и другие нормативные правовые акты могут ограничивать максимальный срок. Например, максимальный срок срочного (временного) пользования земельным участком в соответствии со ст. 7 ЗК КР [3] – не более 50 лет. В общем, срочное пользование может быть краткосрочным (несколько лет) или долгосрочным (десятилетия), но конечность срока очевидна.
- По истечении срока право прекращается, если не продлено. Земельный участок возвращается собственнику или предоставляется другому лицу. При надлежащем

использовании земельного участка сроки пользования могут быть продлены.

- Право срочного пользования, как правило, не отчуждаемо, если иное не оговорено законом. Арендатор не может перепродать своё право, хотя может, с согласия собственника, передать участок в субаренду или уступить права аренды (в пределах, допустимых законом и договором).

В целом, это больше обязательственное правоотношение с элементами вещного (когда аренда зарегистрирована, она приобретает черты вещного права – право следования при смене собственника участка и т. д.).

- Защита срочного землепользователя. Арендатор как законный владелец на срок вправе защищать своё владение от нарушений третьих лиц. Если, например, кто-то незаконно занял арендуемый им участок, арендатор может требовать устранения нарушений.

Однако против собственника возможности ограничены в силу того, что собственник может расторгнуть договор при нарушении условий аренды, изъять участок по истечении срока и т. п. П. 1 ст. 233⁵ ГК КР [2] устанавливает, что земельные участки могут предоставляться в том числе в аренду, то есть аренда признаётся разновидностью срочного пользования.

Важно, что ЗК КР связывает предоставление земли в бессрочное или срочное пользование с формой собственности на землю. Поскольку вся земля, не находящаяся в частной собственности, принадлежит государству или ОМСУ, именно государственные органы выступают теми субъектами, которые предоставляют право пользования. Процедура предоставления урегулирована в земельном законодательстве. Для получения участка в пользование (например, аренду) нужно решение уполномоченного органа, заключение договора, регистрация права. Без государственной регистрации, которая регламентируется Законом КР “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” [7] и Правилами государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [8], право пользования земельным участком также не считается возникшим (ст. 9 ЗК КР [2]

требует государственной регистрации сделок с правами на земельные участки, включая аренду, сервитут).

Нужно отметить также специальный случай – землепользование на основании владения строением. Ст. 233⁸ ГК КР [2] предусматривает, что собственник здания или иной недвижимости, расположенной на чужом земельном участке, имеет право пользования частью этого участка, предоставленной под эту недвижимость.

При переходе права собственности на недвижимость к новому лицу к нему переходит и право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях.

Этот механизм де-факто является законодательным обеспечением прав строения, чтобы владелец дома на чужой земле мог пользоваться землей под домом. Право это продолжает существовать, даже если сменился собственник земли (не прекращается автоматически). Хотя формально его можно отнести к сервитутам, либо квалифицировать как отдельное вещное право (право собственника недвижимости на чужом земельном участке), в контексте землепользования стоит упомянуть, что это пример срочного пользования, так как оно действует, пока существует сам объект недвижимости на участке. Данный институт способствует стабильности инвестиций. Купив здание, человек не останется без земли под ним, так как закон предоставляет ему вещное право продолжать пользоваться участком.

ЗК КР, кроме уже упомянутой ст. 25, содержит определения. В ст. 2 ЗК КР [3] (термины) указано, что “право пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности” – это право на бессрочное или срочное пользование таким участком. То есть, законодатель чётко позиционирует эти права как вещные титулы на государственные/муниципальные земли.

Стоит подчеркнуть существенный момент, который заключается в том, что граждане Кыргызской Республики в настоящее время обычно получают земельные участки либо сразу в частную собственность, либо в аренду. Право бессрочного пользования для граждан возможно только в некоторых случаях, уже состоявшихся

в прошлом (например, кто-то имел такой титул до 1999 года и мог его переоформить). Практически, бессрочное пользование сохраняется у многих государственных организаций (например, лесхозы могут иметь земли лесного фонда в постоянном пользовании, научные учреждения – земельные угодья). Частные же пользователи применяют аренду. Например, иностранные граждане не могут иметь землю в собственность, им участки предоставляются в аренду (срочное пользование). Аналогично, юридические лица с иностранным участием берут землю также на определенный срок.

Основания прекращения постоянного и временного землепользования перечислены в ЗК КР [3] (статьи о прекращении прав на землю). Обычно это истечение срока (для срочного пользования), добровольный отказ, соглашение о прекращении, ликвидация землепользователя, неиспользование или использование земли не по целевому назначению, изъятие для государственных нужд и др.

Если говорить о защите прав землепользователей, то помимо общего гражданско-правового арсенала (виндикация, негаторный иск), законодатель предусмотрел административно-правовую защиту. Незаконное лишение землепользования может быть обжаловано, убытки, причинённые прекращением права (например, при изъятии участка для государственных нужд) подлежат возмещению. В случае спора с собственником земельного участка (например, собственник (государство) решил изъять участок по причине ненадлежащего использования), землепользователь защищается в суде, где проверяется соблюдение процедуры, наличие законных оснований.

В контексте системы вещных прав в ГК КР [2] право землепользования играет важную роль, дополняя право собственности на землю. Если право собственности – прерогатива полномочного владения, то вещные права пользования позволяют гибко распоряжаться землёй на условиях, когда передача собственности нецелесообразна или запрещена.

Фактически, эти права представляют собой механизм распределения земельного фонда между пользователями, гарантируя им

стабильность владения (особенно при длительной аренде или постоянном пользовании), но сохраняя за государством контроль над земельными ресурсами.

Подводя итог, можно определить, что право бессрочного и срочного пользования земельными участками – ограниченные вещные права, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики для случаев, когда публичный собственник земли предоставляет земельный участок во владение и пользование другому лицу. Бессрочное пользование сейчас характерно для государственных/муниципальных организаций, срочное – для частных пользователей. Эти права регулируются нормами ГК КР [2] и ЗК КР [3], которые определяют их содержание, порядок приобретения (через решение уполномоченных органов, договоры), и гарантируют защиту интересов землепользователей. Данные институты отражают баланс между публичными и частными интересами на землю, будучи неотъемлемой частью системы вещных прав в Кыргызской Республике.

Поступила: 08.09.2025;

рецензирована: 22.09.2025; принята: 24.09.2025.

Литература

1. Фудашкин В.А. Специфика права собственности на земли сельскохозяйственного назначения / В.А. Фудашкин, Т.Ы. Акунова // Вестник КРСУ. 2025. Т. 25. № 3.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15. Часть I // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4/edition/14707/ru> (дата обращения: 25.04.2025).
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45 // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-5/edition/1285814/ru> (дата обращения: 03.05.2025).
4. Концепция введения частной собственности на землю в Кыргызской Республике (Утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 13 октября 1998 года УП № 310) // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской

- Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/30-2/edition/286279/ru> (дата обращения: 05.05.2025).
5. Закон Кыргызской Республики “О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики” от 21 июля 1999 года № 83 // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/246/edition/464357/ru> (дата обращения: 06.05.2025).
 6. Положение “О порядке оформления и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок” (Утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 декабря 2010 года № 311) // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/92335/edition/1111689/ru?anchor=p1> (дата обращения: 10.05.2025).
 7. Закон Кыргызской Республики “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 22 декабря 1998 года № 153 // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-148/edition/1279569/ru> (дата обращения: 12.05.2025).
 8. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Утверждены постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49) // Официальный сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/94056/edition/17874/ru> (дата обращения: 12.05.2025).