

Нуркалыева Диана Нуркалыевна,
Б.Н. Ельцин атындагы КРСУнун
юридикалык факультетинин магистранты

Нуркалыева Диана Нуркалыевна,
магистрант Юридического факультета
КРСУ им. Б.Н. Ельцина

Nurkalyeva Diana,
master's student at the Faculty of Law
KRSU named after. B.N. Yeltsin

**МАМЛЕКЕТТИК КЫзыкчылык үчүн жер участкакторун алып
коюунун тартиби Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына
Ылайык**

**ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСАХ
ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**THE PROCEDURE FOR THE SEIZURE OF LAND PLOTS IN PUBLIC INTERESTS
UNDER THE LEGISLATION OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

***Аннотация:** Макалада Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган коомдук кызыкчылык үчүн жер участкакторун алып коюунун тартиби каралат. Колдонуудагы мыйзамдарды талдоо жер участкагун мамлекеттик муктаждыктар үчүн алып коюунун тартиби жарандык мыйзамдардын ченемдери менен жетиштүү түрдө жөнгө салынбаганын көрсөттү. Ошол эле учурда Кыргыз Республикасынын Жер кодекси (27-берене) участкату алдын ала алып коюу учурунда курулуш үчүн жер берүүнүн тартибин деталдуу түрдө жөнгө салат. Ошентип, жер участкагун коомдук муктаждыктар үчүн басып алуу бир топ убакытты талап кылышы мүмкүн. Бул маселени чечүү, биздин оюбузча, ыйгарым укуктуу органдын сотко кайрылганда доо предметин туура аныктоосунан көз каранды.*

***Негизги сөздөр:** жер участкагу, мамлекеттик муктаждыктар, коомдук муктаждыктар, жерди басып алуу (сатып алуу), жарандык укук, жер мыйзамдары.*

***Аннотация:** В статье рассматривается порядок изъятия земельных участков в публичных интересах по законодательству Кыргызской Республики. Анализ действующего законодательства показал, что порядок изъятия земельного участка для публичных нужд недостаточно урегулирован нормами гражданского законодательства. В то же время, Земельный кодекс КР (ст. 27) более подробно регламентирует порядок предоставления земель для строительства в случае предварительного изъятия участка. Таким образом, изъятие земельного участка для публичных нужд может занять довольно длительное время. Решение этой проблемы, по нашему мнению, зависит от правильного определения уполномоченным органом власти предмета иска при обращении в суд.*

***Ключевые слова:** земельный участок, государственные нужды, общественные нужды, изъятие (выкуп) земельного участка, гражданское законодательство, земельное законодательство.*

Annotation: *The article discusses the procedure for the seizure of land plots in the public interest under the legislation of the Kyrgyz Republic. An analysis of the current legislation showed that the procedure for the seizure of a land plot for public needs is not sufficiently regulated by the norms of civil legislation. At the same time, the Land Code of the Kyrgyz Republic (Article 27) regulates in more detail the procedure for providing land for construction in the event of a preliminary withdrawal of a site. Thus, the seizure of a land plot for public needs can take quite a long time. The solution to this problem, in our opinion, depends on the correct determination by the authorized body of the subject of the claim when going to court.*

Keywords: *land plot, government needs, public needs, seizure (redemption) of land, civil law, land legislation.*

Изъятие земельного участка путем выкупа для публичных нужд представляет процесс, элементами (стадиями) которого являются: принятие решения об изъятии, его государственная регистрация; уведомление об изъятии; определение порядка выкупа и возмещения убытков; оплата выкупной цены и предоставление компенсаций; прекращение соответствующих прав правообладателя на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

В соответствии со статьей 233-17 Гражданского кодекса КР [2], порядок изъятия (выкупа) земельного участка для общественных нужд определяется Земельным кодексом.

Подпункт 11 части 1 статьи 20 Земельного кодекса КР [3] – определение порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и общественных нужд – относит к компетенции правительства. Данная норма Земельного кодекса должна быть приведена в соответствие со ст. 15 Конституции [4], предусматривающей, что пределы и порядок осуществления собственником своих прав определяются законом, а не правительством, и ст. 233-17 Гражданского кодекса КР, предусматривающей, что порядок изъятия земельного участка для общественных нужд должен быть определен непосредственно в Земельном кодексе, а не в акте правительства.

Следует отметить, что Земельный и Гражданский кодексы КР предусматривают общий порядок изъятия земельного участка для общественных нужд. Соответствующие положения указанных кодексов необходимо привести в соответствие друг с другом, поскольку порядок принудительного изъятия имущества, предусмотренный указанными кодексами, отличаются друг от друга. Так, если Гражданский кодекс КР предусматривает, что для изъятия земельного участка для общественных нужд требуется решение уполномоченного органа (ст. 233-17), то Земельный кодекс КР устанавливает, что изъятие земельного участка для указанных целей может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем (ст. 68).

Вопросы уведомления и регистрации, возникающие при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных или общественных нужд, имеют важное значение, так как с этими действиями законодатель связывает наступление определенных правовых последствий для правообладателя земельного участка (ст. 233-17 ГК КР, ст. 68 ЗК КР), а так же возможность фактического изъятия участка для публичных нужд.

Пункт 1 статьи 68 ЗК КР определяет, что изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем. В случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями уполномоченный орган вправе обратиться в двухмесячный срок в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка с момента получения отказа.

В то же время, в случае согласия лиц, владеющих земельными участками на указанных правах с изъятием, целесообразно было бы прекращение данных прав в добровольном порядке и заключение соглашения о возмещении убытков причиненных изъятием. В связи с этим, не следует смешивать изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд с принудительным прекращением права собственности на земельный участок [6,с.8-11].

На основании принятого уполномоченными органами решения об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд с собственником заключается соглашение, в котором определяются выкупная цена, сроки и другие условия выкупа. При этом, следует отметить, что действующее законодательство не устанавливает специальных правил относительно формы заключения подобного соглашения.

Учитывая ранее сделанные выводы, следует согласиться с мнением Н.И. Таскина, что соглашение о котором говорится в гражданском законодательстве представляет собой сделку, совершаемую в отношении недвижимости, поэтому к ней, при отсутствии специальных правил, применяются общие требования, предъявляемые к подобного рода сделкам [7,с.143].

Более сложным является вопрос об элементах соглашения о выкупе, его существенных условиях, особенно, если выкуп осуществляется на основании решения суда.

В законодательстве отсутствует определенность относительно того, с каким требованием уполномоченный орган власти вправе обратиться с иском в суд, в случае несогласия собственника с решением об изъятии у него земельного участка либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа. Статья 233-18 ГК КР предусматривает, что таким требованием может быть иск уполномоченного органа власти об изъятии земельного участка для общественных нужд или об установлении выкупной цены.

Следовательно, соглашение может являться разновидностью договора купли-продажи с учетом требований ст. 233-18 ГК КР и ст. 68 ЗК КР. Учитывая положение, согласно которому собственнику может быть предоставлен взамен изымаемого для государственных или общественных нужд другой земельный участок, соглашение может заключаться по правилам договора мены или смешанного соглашения (т.е. содержать условия характерные как для договора купли-продажи, так и договора мены). Следует отметить, что в различных нормативных актах соглашение, заключаемое при отчуждении земельного участка для государственных или общественных нужд, называется по-разному – «соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа», «соглашение о выкупе». При этом, по нашему мнению, применение понятия «соглашение о выкупе» не вполне корректно в случае предоставления земельного участка, взамен изымаемого для публичных нужд т.к. в этом случае соглашение заключается не по правилам договора купли-продажи, а по правилам договора мены.

В соответствии с п. 2 ст. 505 ГК КР к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам главы 24 ГК КР и существу мены. Следовательно, форма соглашения, заключаемого в случае изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд является аналогичной форме договора купли-продажи недвижимости. Таким образом, данное соглашение заключается в простой письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Анализ практики изъятия земельных участков показал, что нередко на изымаемом участке расположены жилые строения, принадлежащие правообладателям на праве собственности. В связи с этим закономерно возникает следующий вопрос. Подлежит ли соглашение (договор) об отчуждении земельного участка с находящимся на нем жилым помещением государственной регистрации? Дело в том, что согласно положениям ГК КР

и Закона о регистрации, при отчуждении жилых помещений совершается два регистрационных действия. Во-первых, – обязательность государственной регистрации договора купли-продажи дома, квартиры, части жилого дома или квартиры. При этом, с государственной регистрацией законодатель связывает признание подобного договора заключенным. Во-вторых, – регистрация перехода права собственности на недвижимость с прежнего правообладателя на нового, в данном случае, на орган государственной власти или конкретное муниципальное образование.

С учетом вышеуказанных норм, полагаем, что в случае, когда производится изъятие земельного участка вместе с расположенным на нем жилым помещением, соглашение об отчуждении должно проходить государственную регистрацию.

Элементы соглашения, заключаемого в случае изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд: наименование соглашения, его номер, дата и место заключения; стороны; существенные условия; реквизиты и подписи сторон.

Сторонами соглашения являются собственник, выступающий в роли продавца, – покупатель, действующие в лице уполномоченного органа власти.

Предмет соглашения включает два рода объектов: во-первых продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, ее принятию и оплате [1,с.208]. Соглашение, заключаемое в случае изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд должно включать сведения, позволяющие идентифицировать земельный участок как объект данной сделки. К таким сведениям относятся: кадастровый номер земельного участка, его местоположение (адрес), площадь, категория земли (целевое назначение) и вид разрешенного использования, а также сведения, подтверждающие право собственности продавца на соответствующий земельный участок. В случае нахождения на изымаемом земельном участке иных объектов недвижимого имущества следует указывать и сведения, позволяющие идентифицировать эти объекты.

Существенным условием соглашения является выкупная цена, которая включает в себя рыночную стоимость изымаемого земельного участка, а также недвижимого имущества, на нем расположенного, все убытки, причиненные изъятием, включая убытки, которые несет собственник в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами и упущенную выгоду. В случае предоставления земельного участка взамен изымаемого для государственных или общественных нужд необходимо указать сведения, идентифицирующие этот участок, а также рыночную стоимость этого участка и недвижимого имущества, если оно находится на данном участке.

Соглашение также должно содержать обязательство органа государственной власти *уплатить выкупную цену*. Данное условие выкупа сформулировано в императивной форме и соответственно также является существенным условием для данного вида соглашений.

Анализ положения п. 1 ст. 303 ГК КР позволяет сделать вывод, что исполнение обязательства по уплате выкупной цены в связи с изъятием земельного участка и находящейся на нем недвижимости может быть возложено должником на третье лицо, и кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом. Целесообразно, чтобы об этом было указано в соглашении о выкупе.

Также существенными условиями соглашения являются *срок* исполнения продавцом обязанности по передаче недвижимости покупателю и *срок* исполнения покупателем обязанности по оплате выкупной цены, предоставления взамен изымаемого земельного участка и жилого дома равноценного земельного участка или равноценного жилого помещения. В содержание обязанности продавца включаются действия, направленные на освобождение земельного участка и находящиеся на нем строения от своего имущества.

Обязательство продавца передать земельный участок считается исполненным после его вручения покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором.

Фактически вручение земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, покупателю, означает предоставление ему возможности беспрепятственно вступить в право владения недвижимостью. Подтверждением этому может служить, например, освобождение земельного участка от имущества бывшего собственника, прекращение пребывания бывшего собственника и членов его семьи на земельном участке, в жилом помещении и т.п.

Момент вступления в силу соглашения, заключаемого в случае изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 385 и п. 1 ст. 934 ГК КР: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, т.е. с момента подписания сторонами соглашения, заключенного в надлежащей форме и содержащего все существенные условия. Исключения из этого правила составляют договор продажи жилого помещения, его части и договор купли-продажи предприятия, которые подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации (п. 3 ст. 498 Кодекса).

Перевод на покупателя титула собственника имущества предполагает юридическое оформление перехода права собственности на земельный участок, путем проведения государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к покупателю, с соблюдением правил ст. 498 ГК КР.

Анализ действующего законодательства показал, что порядок изъятия земельного участка для публичных нужд недостаточно урегулирован нормами гражданского законодательства. В то же время, Земельный кодекс КР (ст. 27) более подробно регламентирует порядок предоставления земель для строительства в случае предварительного изъятия участка.

Принудительный порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или общественных нужд. Собственник и иные правообладатели должны быть ознакомлены не только с решением об изъятии земельного участка и (или) находящихся на нем недвижимых объектов, но и условиями изъятия (выкупа), т.е. проектом соглашения о заключаемого в случае изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд. Полагаем, что при отсутствии доказательств ознакомления и конкретных возражений со стороны правообладателя, отсутствуют основания для обращения с иском в суд.

В соответствии с Конституцией КР (ст. 15), изъятие имущества для общественных нужд может быть произведено по решению суда со справедливым и предварительным обеспечением возмещения стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых в результате отчуждения.

Анализ данной конституционной нормы показывает, что в данной конституционной норме заложены принципы возмездного изъятия земельного участка и полного возмещения – возмещению подлежит стоимость изымаемого имущества и убытки, причиненные в результате изъятия имущества. При этом возмещение стоимости имущества и убытков, причиненных в результате изъятия имущества, должно быть справедливым и предварительным. Под «справедливым» возмещением следует понимать возмещение рыночной стоимости имущества и любых убытков, причиненных в результате изъятия имущества, а под «предварительным» – возможность изъятия имущества только после возмещения стоимости имущества и всех убытков, причиненных в результате изъятия имущества.

Такой же подход заложен в Земельном и Гражданском кодексах КР. Так, в ст.ст. 20, 66 и 68 Земельного кодекса и ст.ст. 233-17 и 233-18 Гражданского кодекса

предусматривается принцип возмездного изъятия земельного участка. В указанных статьях Земельного и Гражданского кодексов понятия «изъятие» и «выкуп» земельного участка для общественных нужд ис-пользуются неразрывно, как синонимы. При этом в Гражданском кодексе прямо предусматривается, что земельный участок может быть изъят у собственника для государственных и общественных нужд путем выкупа (ст. 233-17). Земельным кодексом же безвозмездное изъятие земельного участка для указанных целей не предусматривается.

Более того, пунктом 4 статьи 66 Земельного кодекса КР предусматривается, что изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд производится после выплаты стоимости права на земельный участок и возмещение убытков (принцип предварительности возмещения). В противном случае изъятие земельного участка будет признаваться незаконным.

В соответствии с пунктом 3 статьи 67 Земельного кодекса КР, при определении выкупной цены земельного участка в него включаются рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений, а также убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (принцип полного возмещения). Более того, согласно пункту 4 указанной статьи, при изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд с согласия собственника земельного участка или землепользователя ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену.

Следует отметить, что одной из основных проблем, возникающих при изъятии земельных участков для общественных нужд, является определение размера справедливой компенсации рыночной стоимости земельного участка и убытков, возникающих в связи с изъятием земельного участка. К сожалению, законодательство КР не предусматривает порядок проведения объективной оценки и определения реальной рыночной стоимости земельного участка и убытков, возникающих в связи с изъятием земельного участка. В Земельном кодексе имеются лишь отдельные нормы, касающиеся данного вопроса. В частности, в пункте 2 статьи 111 Земельного кодекса предусматривается, что «стоимостная оценка (нормативная цена) земли различного целевого назначения производится для установления: уровня эффективности использования земли, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд»; в пункте 2 статьи 116 Земельного кодекса – сведения государственного земельного кадастра подлежат «обязательному применению при использовании, восстановлении и охране земель, предоставлении и изъятии земельных участков, определении размеров платы за землю...».

Таким образом, изъятие земельного участка для публичных нужд может занять довольно длительное время. Решение этой проблемы, по нашему мнению, зависит от правильного определения уполномоченным органом власти предмета иска при обращении в суд. Целесообразно таким образом определять предмет иска, чтобы не пришлось многократно обращаться с требованиями в суд. Рассмотрим несколько ситуаций.

Первая ситуация. Уполномоченный орган обратился в суд с требованием об изъятии определенного земельного участка у собственника, который не согласен с изъятием по мотиву отсутствия публичных нужд. Вопрос об условиях выкупа в предмете иска не оговорен. В подобной ситуации суд, установив наличие публичных нужд, примет решение об удовлетворении иска. Но фактически изъять земельный участок в порядке исполнения судебного решения невозможно в силу положений ст. 233-17 ГК КР, предусматривающих предварительное и равноценное возмещение стоимости земельного участка и возмещения убытков. Уполномоченному органу власти придется направить правообладателю для согласования и подписания проект соглашения о выкупе или

возмещении убытков. Если правообладатель отказывается подписать соглашение, тогда уполномоченный орган власти вправе с новым требованием обратиться в суд: просить суд обязать правообладателя заключить соглашение о выкупе или возмещении убытков, предложенное истцом.

Вторая ситуация. В случае несогласия собственника или иного правообладателя с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд и условиями изъятия (выкупа), уполномоченному органу целесообразно в предмете иска заявить два требования – во-первых, требование об изъятии участка для публичных нужд в собственность конкретного публично-правового образования, и, во-вторых, обязать ответчика заключить предложенное истцом соглашение о выкупе (возмещении убытков). Решение суда, которым удовлетворены заявленные требования, реально может быть исполнено, в том числе принудительно, но с соблюдением требований ст. 233-18 ГК КР и ст. 68 ЗК КР.

При этом, решение суда об изъятии участка и соглашение, заключаемое в случае отчуждения земельного участка для государственных и общественных нужд признается основанием для последующей регистрации перехода права собственности от частного собственника к публичному либо прекращения соответствующего права (права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды) на земельный участок.

Законом КР от от 28 января 2017 года № 15 «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» [5] предусмотрен ряд полномочий, предоставляемых судебным исполнителям в случае неисполнения в добровольном порядке судебного решения. В частности, к ним относятся: изъятие у должника имущества, присужденного взыскателю, обращение в регистрирующий орган для регистрации перехода права, принудительное выселение должника из жилого помещения, освобождение нежилого помещения, хранилища от пребывания в них должника и его имущества.

В случае неисполнения решения суда правообладателем земельного участка, исходя из положений ст. 55 Закона КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» принудительное изъятие недвижимого имущества, указанного в решении суда, производится судебным исполнителем в порядке наложения ареста на имущество, осуществляемого с участием понятых и составлением акта об аресте имущества (описи имущества). Передача указанного имущества уполномоченному органу. Кроме того, ст. 64 указанного Закона предусмотрен ряд иных мер принудительного исполнения, в частности принудительное выселение должника из жилого помещения, освобождение нежилого помещения, хранилища от пребывания в них должника и его имущества. Такой порядок, в большей степени обеспечивает соблюдение баланса публичных и частных интересов.

Таким образом, целесообразно подавать иск об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд. В результате судом выносится решение, которое фактически подменяет собой соглашение о выкупной цене.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передачи имущества. – М.: Статут, 2000. – С. 208.
2. Гражданский кодекс [Электронный ресурс]: Кодекс Кырг.Респ. от 8 мая 1996 года № 15 (в ред. Закона Кырг.Респ. от 2 сентября 2023 года №85). // Информационно-правовая система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.
3. Земельный кодекс [Электронный ресурс]: Кодекс Кырг.Респ. от 2 июня 1999 года № 45 (в ред. Закона Кырг.Респ. от 5 августа 2022 года №85). // Информационно-правовая

система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.

4. Конституция Кыргызской Республики [Электронный ресурс]: принята референдумом (всенарод. голосованием) 11 апреля 2021 года (в ред. закона Кырг. Респ. от 5 мая 2021 года № 59) // Информационно-правовая система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.
5. О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве [Электронный ресурс]: Закон Кырг. Респ. от 28 января 2017 года № 15 (в ред. Закона Кырг.Респ. от 12 января 2024 года № 11). // Информационно-правовая система «ТОКТОМ мамлекет Про». – Режим доступа: http://www.toktom.kg/?comp=main&m_t=1. – Загл. с экрана.
6. Таскин, Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок // Автореферат дис канд. юрид. наук. – Краснодар, 2003. – С. 8-11.
7. Таскин, Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок // Дис. ...канд. юрид. наук. – Рязань, 2003. – С. 143.