

*Дуйсенов Э.Э.- профессор,
профессор-консультант
кафедры конституционного и
муниципального права КГЮА, д.ю.н.*

*Слесарев В.В.- соискатель
УДК 34.347.235*

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ БЕССРОЧНОГО И СРОЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Аннотация: В данной научной статье автор анализирует правовое регулирование бессрочного и срочного пользование земельным участком.

Аннотация: Бул илимий макалада жер улушун мөөнөтсүз жана убактылуу пайдаланууну укуктук жөнгө салуу маселеси анализденет

Annotation: In this research paper the author analyzes the legal regulation of permanent and fixed-term use of the land.

Ключевые слова: Вещные права, земельные участки, землепользователь, аренда, имущество, бессрочное (постоянное) пользование, срочное (временное) пользование.

Негизги сөздөр: Мулктук укуктар, жер улуштөрү, жерди пайдалануучу, ижара, мөөнөтсүз (туруктуу) пайдалануу, мөөнөттүү (убактылуу) пайдалануу.

Keywords: Property rights, land, land user, rental, property, perpetual (permanent) use, fixed-term (temporary) use.

Вещные права на имущество лиц, не являющихся собственниками характеризуются следующими общими признаками: такие права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества; переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество; вещные права лиц, не являющихся собственниками, защищаются от их нарушения любым лицом, в том числе собственником.

Отдельные виды вещных прав, предусмотренных Гражданским кодексом КР, к земельным участкам не применяются. Гражданский кодекс КР прямо не устанавливает, в отношении каких видов имущества не может быть применено право хозяйственного ведения. Однако практика применения норм части первой Гражданского кодекса КР формировалась по пути нераспространения указанного вещного права на земельные участки. Такая позиция нашла свое подтверждение в Земельном кодексе КР. Совокупность прав на земельные участки, в том числе вещных прав, пред-

усмотренная Земельным кодексом КР, не включает право хозяйственного ведения, как, впрочем, и право оперативного управления.

В то же время существует ряд вещных прав, применяемых исключительно в отношении земельных участков. К числу таких вещных прав относится бессрочное (без указания срока) пользование земельным участком и срочное (с указанием срока) пользование земельным участком.

В законодательствах других государств существуют другие виды вещных прав в отношении земельных участков. В частности, в земельном законодательстве Российской Федерации существует такое вещное право как права пожизненного наследуемого владения. Субъектами права пожизненного наследуемого владения являются только граждане.

Применение данного вещного права в российском праве ограничено. В настоящее время, (с момента введения в действие нового Земельного кодекса РФ) в соответствии со ст.21 Земельного кодекса РФ уже не допускается предоставление гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения. Сохраняется только право пожизненного наследуемого владения земельным участком, приобретенное гражданами до введения в действие Земельного кодекса РФ. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Согласно ст. 21 Земельного кодекса РФ распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Государственная регистрация перехода прав пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Согласно п. 2 ст. 25 ЗК КР земельные участки предоставляются в бессрочное пользование только государственным и муниципальным землепользователям, имущество за которым закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Иным физическим и юридическим лицам земельные участки предоставляется только в собственность или в срочное пользование.

Согласно п. 2 ст. 25 ЗК КР исключительной категорией лиц, которые используют землю на праве бессрочного пользования, являются государственные и муниципальные землепользователи. Под государственными и муниципальными землепользователями понимаются соответственно государственные предприятия, учреждения и муниципальные предприятия, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное пользование (ст. 1 ЗК КР). Иные физические и юридические лица не могут обладать земельным участком на данном титуле. Они могут быть либо собственниками земли, либо пользователями земли на праве срочного пользования.

Приобретение права бессрочного (постоянного) пользования земельным участком связано с предоставлением земельных участков в пользование.

В основе возникновения права бессрочного пользования земельным участком лежит административно-правовой акт - решение (постановление) органов местного самоуправления или местных государственных администраций о предоставлении земельного участка.

Согласно п. 4 ст. 32 ЗК КР государственным и муниципальным землепользователям земельные участки предоставляются в пользование безвозмездно. Государственные и муниципальные землепользователи возбуждают об этом ходатайства перед соответствующим уполномоченным органом по месту нахождения этого участка (ст. 34 ЗК КР). В ходатайстве о предоставлении земельного участка указывается цель, для которой он необходим, размеры, место расположения участка с приложением документов, подтверждающих необходимость предоставления участка, а также предполагаемый срок его использования. Ходатайства о безвозмездном предоставлении земельных участков в пользование рассматриваются и решаются по существу уполномоченным органом в срок до трех месяцев с момента их поступления.

Решение о предоставлении земельного участка в пользование, отвод его в натуре на местности и государственная регистрация этого права являются элементами юридического факта, на основе которого лицо приобретает право бессрочного пользования земельным участком.

Документом, удостоверяющим право бессрочного пользования земельным участком, является государственный акт о праве бессрочного пользования земельным участком (п. 1 ст. 31 ЗК КР).

Согласно п.1 ст.8 ЗК КР землепользование государственных и муниципальных землепользователей финансируется из бюджета в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики. Земельные участки предоставляются в пользование в соответствии с установленными нормами. Площади земельных участков, предоставляемые сельскохозяйственным организациям, как правило, не нормируются. Размеры земельных участков, предоставляемых юридическим лицам для использования их в несельскохозяйственных целях, устанавливаются по утвержденным в действующем порядке нормами отвода земель для соответствующих видов деятельности либо согласно проектно-технической документации.

Государственные и муниципальные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке с учетом целевого назначения данного участка и уставных целей землепользователя.

Государственный и муниципальный землепользователь не вправе отчуждать, а также передавать в ипотеку принадлежащее ему право бессрочного пользования земельным участком, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением либо залогом в установленном порядке

расположенного на земельном участке здания и сооружения (п. 2 ст. 23 ЗК КР).

Земельный участок, находящийся в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, не может быть предметом взыскания по искам кредиторов, включая банкротство землепользователя, за исключением случаев обращения взыскания на принадлежащие ему здания и сооружения (п. 3 ст. 23 ЗК КР).

Земельный участок, находящийся в бессрочном пользовании, может переходить по гражданско-правовой сделке в бессрочное или срочное пользование (п. 4 ст. 35 ЗК КР).

В случае сдачи в аренду государственным или муниципальным землепользователем в установленном порядке принадлежащего ему здания и сооружения вместе с ним передается право пользования земельным участком, который закреплен за этим зданием и сооружением (п. 4 ст. 23 ЗК КР).

Передача в аренду другому лицу земельного участка, находящегося в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, на котором расположены здание и сооружение, без соответствующей сдачи в аренду самого здания или сооружения не допускается.

Государственный и муниципальный землепользователь не вправе передавать во временное безвозмездное пользование находящийся в его пользовании земельный участок, кроме случаев предоставления служебного земельного надела (п. 5 ст. 23 ЗК КР).

Землепользователи имеют одинаковые права с собственниками земель в отношении использования земельного участка и несут такие же, как собственники, обязанности (ст.ст. 49,50 ЗК КР).

Право срочного (временного) пользования земельным участком представляет собой пользование землей в течение какого-либо срока, установленного в законе или договоре. Законодательством установлен предельный срок срочного, в том числе и аренды, пользования землей - до 50 лет. По истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены (ст. 7 ЗК КР).

Право срочного пользования земельным участком могут возникнуть на землях, находящихся как в государственной, муниципальной собственности, так и в частной собственности.

На праве срочного пользования земельным участком могут пользоваться широкий круг субъектов: иностранные государства, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, граждане и юридические лица Кыргызской Республики.

Необходимо отметить, что согласно ст. 5 ЗК КР иностранные лица могут пользоваться земельными участками только на праве срочного пользования. Так, согласно п.п. 2,3 ст.5 ЗК КР иностранным лицам, иностранным юридическим лицам земельные участки в черте населенного пункта (городов, поселков, сельских населенных пунктов) могут

предоставляться на правах срочного пользования. Иностранным лицам земельные участки вне населенных пунктов, за исключением сельскохозяйственных угодий, могут предоставляться на правах срочного пользования Правительством Кыргызской Республики. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное пользование.

Согласно ст. 22 ЗК КР право срочного пользования земельным участком возникает:

- при предоставлении права пользования земельным участком в порядке, установленном Земельным кодексом КР;
- при передаче права пользования на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;
- при переходе права пользования на земельный участок в порядке универсального правопреемства;
- при иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Предоставление земельного участка в срочное пользование физическим и юридическим лицам производится специально уполномоченными органами на безвозмездной или возмездной основе (п. 1 ст. 25 ЗК КР).

Согласно п. 1 ст. 29 ЗК КР предоставление земельного участка в срочное пользование должно всегда осуществляться на открытых торгах, за исключением случаев, предусмотренных ст. 32 ЗК КР.

В отношении земель населенных пунктов особенности возмездного предоставления земельного участка в срочное пользование (в аренду) на торгах установлены «Типовым положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» утвержденным Постановлением Правительства КР от 23 сентября 2011 года № 571. Эти особенности заключаются:

- 1) предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется только на торгах в соответствии с вышеуказанным Типовым положением, за исключением следующих случаев, когда:
 - а) на земельном участке, ранее предоставленном в срочное (временное) пользование, расположены здания и сооружения, в том числе объекты незавершенного строительства, принадлежащие этим лицам на правах собственности;
 - б) земельный участок дважды в установленном порядке выставлялся на открытые торги и не был предоставлен в аренду;
 - в) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на правах собственности, для строительства входной группы к указанным объектам, осуществления благоустройства либо строительства пристройки с целью расширения площади существующего объекта при условии, что указанный земельный участок не может быть сформирован в качестве самостоятельной единицы недвижимости и

предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений;

г) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на правах собственности, либо располагается вблизи указанных зданий и сооружений,

и требуется для организации парковочных мест в целях их обслуживания, когда предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений.

2) в срочное (временное) пользование земельные участки предоставляются только на условиях аренды;

3) при предоставлении земель населенных пунктов в аренду арендаторами могут выступать и иностранные лица;

5) земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. В исключительных случаях они могут быть предоставлены уполномоченным органом в краткосрочную аренду сроком до пяти лет. На указанных землях может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа;

б) размеры земельных участков, предоставляемых в аренду на торгах, определяются в соответствии с разрешенными параметрами и видами использования, устанавливаемыми утвержденными правилами застройки и землепользования, генеральными планами населенных пунктов, иной градостроительной документацией, строительными нормами и правилами;

7) сроки аренды земельных участков могут быть до 50 лет;

8) торги по предоставлению права срочного пользования земельного участка проводятся в форме аукциона или конкурса;

9) на основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган выпускает постановление о предоставлении земельного участка победителю торгов, на основании которого между уполномоченным органом и победителем торгов заключается договор аренды, в котором указываются срок аренды, размер арендной платы, условия аренды и другие существенные условия договора; договор подлежит государственной регистрации и не требует нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;

10) право на аренду земельного участка удостоверяется Удостоверением на право срочного (временного) пользования земельным участком.