

УДК 349.412:349.41:349.412.4:332.33:631.111(575.2)
DOI: 10.36979/1694-500X-2025-25-3-134-138

СПЕЦИФИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В.А. Фудашкин, Т.Ы. Акунова

Аннотация. Рассматриваются особенности института права собственности в отношении земель сельскохозяйственного назначения. Выявление данных особенностей осуществляется с призмы принадлежности земель сельскохозяйственного назначения таким категориям субъектов, как государство, органы местного самоуправления, а также физические и юридические лица. Выявляется специфика принадлежности права собственности на земли сельскохозяйственного назначения таким субъектам, как лица без гражданства, иностранные граждане, в том числе иностранные граждане, получившие статус соотечественников с иностранным гражданством. Проводится глубокий комплексный анализ гражданского и земельного законодательства Кыргызской Республики с целью выявления коллизий и пробелов в исследуемой области. Даны практические рекомендации по совершенствованию законодательства Кыргызской Республики в области регламентации правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения; земельные правоотношения; право собственности на землю; формы собственности; пастбища; охрана плодородия почв; использование земель.

АЙЫЛ ЧАРБА БАГЫТЫНДАГЫ ЖЕРЛЕРГЕ МЕНЧИК УКУГУНУН ӨЗГӨЧӨЛҮГҮ

В.А. Фудашкин, Т.Ы. Акунова

Аннотация. Макалада айыл чарба багытындагы жерлерге карата менчик укук институтунун өзгөчөлүктөрү каралат. Бул өзгөчөлүктөрдү аныктоо айыл чарба багытындагы жерлердин мамлекет, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары, ошондой эле жеке жана юридикалык жактар сыяктуу субъекттердин категорияларына таандык экендигинин призмасынан жүзөгө ашырылат. Айыл чарба багытындагы жерлерге менчик укугунун жарандыгы жок адамдар, чет өлкөлүк жарандар, анын ичинде чет өлкөлүк жарандыгы бар мекендештер статусун алган чет өлкөлүк жарандар сыяктуу субъекттерге таандыктыгынын өзгөчөлүгү ачыкка чыгат. Изилденүүчү тармактагы коллизияларды жана кенемтелерди табуу максатында Кыргыз Республикасынын Жарандык жана жер мыйзамдарына терең комплекстүү талдоо жүргүзүлөт. Айыл чарба багытындагы жерлердин укуктук режимин регламенттөө жаатындагы Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын өркүндөтүү боюнча практикалык сунуштар берилди.

Түйүндүү сөздөр: айыл чарба багытындагы жерлер; жер мамилелери; жерге менчик укугу; менчик формалары; жайыттар; кыртыштын асылдуулугун коргоо; жерди пайдалануу.

SPECIFICITY OF OWNERSHIP RIGHTS TO AGRICULTURAL LAND

V.A. Fudashkin, T.Y. Akunova

Abstract. The article examines the features of the institution of property rights in relation to agricultural land. Identification of these features is carried out from the prism of ownership of agricultural lands by such categories of entities as the state, local governments, as well as individuals and legal entities. The specificity of ownership

of agricultural land is revealed to such subjects as stateless persons, foreign citizens, including foreign citizens who have received the status of compatriots with foreign citizenship. An in-depth comprehensive analysis of the civil and land legislation of the Kyrgyz Republic is being carried out in order to identify conflicts and gaps in the area under study. Practical recommendations are given for improving the legislation of the Kyrgyz Republic in the field of regulating the legal regime of agricultural lands.

Keywords: agricultural lands; land legal relations; land ownership; forms of ownership; pastures; protection of soil fertility; land use.

“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 (далее по тексту – КР) 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. 139].

Обретение Кыргызской Республикой независимости явилось отправной точкой для проведения земельной реформы, которая была направлена на ликвидацию в несколько этапов государственной монополии в отношении земли. Реализация данного процесса дала возможность физическим и юридическим лицам приобретать участки земли в собственность.

Введение частной собственности на землю, в том числе на землю сельскохозяйственного назначения, являясь положительным шагом, породило в переходный период Кыргызстана также и негативные последствия, отдельные вопросы преобразования земельных отношений остались нерешенными.

Уделение первоочередного внимания перераспределению земель в сельском хозяйстве стало причиной прекращения всех работ, направленных на улучшение качества земель сельскохозяйственного назначения, что привело к ухудшению плодородия почв.

Ситуация не изменилась и по сей день. В настоящее время в Кыргызской Республике прослеживается острая проблема деградации пастбищных угодий из-за чрезмерного, неконтролируемого выпаса скота и эрозии почвы.

Таким образом, на современном этапе развития общества первостепенной задачей государства является усиление контроля

за использованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения. Важность данной задачи находит свое закрепление в содержании п. 3 ст. 16 Конституции КР [2], который устанавливает, что земля, в целях сохранения стабильной экологической системы и устойчивого развития, находится под особым контролем и охраной со стороны государства.

Помимо этого, ст. 3 Закона КР “Об охране плодородия почвы земель сельскохозяйственного назначения” [3] закрепляет в качестве основных направлений национальной почвенной политики государства – устойчивое управление землями, а также приоритет сохранения почв как природного ресурса и компонента природы с учетом того, что Кыргызстан представляет собой горную страну, где присутствует риск сохранения плодородия почв.

“Анализируя законодательство Кыргызской Республики, можно установить, что, в соответствии со ст. 1 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4], к землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей и используемые для ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства и сельскохозяйственных кооперативов, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачи, проведения научно-исследовательских, опытно-селекционных и сортоиспытательных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми

для функционирования сельского хозяйства” [5, с. 256].

В соответствии с п. 2 ст. 16 Конституции КР [2] и ст. 4 Земельного кодекса КР [6] земля может находиться государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции (ст. 6 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4]).

Земельные участки, которые сформированы из сельскохозяйственных угодий и находящиеся в собственности государства, составляют земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (ст. 2 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4]).

При этом, как устанавливает п. 2 ст. 16 Конституции КР [2] и ст. 3 Закона КР “О пастбищах” [7], пастбища, как разновидность сельскохозяйственных угодий, могут находиться только в исключительной собственности государства и, соответственно, не могут быть переданы в муниципальную и частную формы собственности. Пастбища, в свою очередь, являясь также исключительной собственностью государства, не входят в состав земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (ст. 2 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4]).

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, в свою очередь, используются для:

- предоставления их в аренду хозяйствующим субъектам и производителям сельскохозяйственных товаров посредством торгов;
- функционирования сельскохозяйственных кооперативов, а также племенных семеноводческих, опытно-селекционных хозяйств;
- расширения территорий населенных пунктов;
- удовлетворения иных государственных и общественных нужд, реализуемых Правительством Кыргызской Республики.

Как определяет п. 1 ст. 227 Гражданского кодекса КР [8], местное сообщество может иметь в собственности любое имущество, необходимое для осуществления его функций. В категорию данного имущества, как устанавливает ст. 3 Закона КР “О муниципальной собственности на имущество” [9], входят также сельскохозяйственные угодья, управление и распоряжение которыми осуществляют органы местного самоуправления, имеющие права юридического лица.

Данные о сельскохозяйственных угодьях, являющихся муниципальной собственностью, находят свое закрепление в Реестре объектов муниципальной собственности на имущество и отражают следующую информацию:

- описание земельного участка;
- местонахождение земельного участка;
- документ, подтверждающий право на земельный участок;
- перечень ограничений использования земельного участка;
- оценочная стоимость земельного участка, которая подлежит исчислению в соответствии с Порядком определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения [10];
- иная информация, связанная со спецификой и использованием указанной категории земель (ст. 9 Закона КР “О муниципальной собственности на имущество” [9]).

Земли сельскохозяйственного назначения, помимо государственной и муниципальной форм собственности, могут находиться в частной собственности физических и юридических лиц.

Как устанавливает ст. 6 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4], указанная категория земель может принадлежать на праве собственности юридическим лицам Кыргызской Республики, которые осуществляют выращивание и (или) переработку сельскохозяйственной продукции.

Наряду с этим данная статья выделяет банки и специализированные финансово-кредитные учреждения в отдельную категорию субъектов, которые могут выступать обладателями не права собственности на земельные участки

сельскохозяйственного назначения, а временно-го права собственности на них в течение двух лет.

По истечении данного периода времени они должны произвести отчуждение указанных земель в соответствии с требованиями земельного законодательства, иначе они в соответствии с п. 2 ст. 283 Гражданского кодекса КР [8] подлежат по решению суда принудительной продаже, либо передаче в государственную или муниципальную собственность.

Однако, по нашему мнению, введение законодателем в содержание указанного выше Закона [4] такой правовой конструкции, как “временное право собственности”, противоречит п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса КР [8], которая устанавливает, что право собственности носит бессрочный характер.

Помимо этого, п. 4 ст. 5 Земельного кодекса КР [6] устанавливает, что в случае обращения взыскания на земельный участок, выступающий предметом залога, к банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям переходит именно право собственности, а не “временное право собственности”.

Таким образом, в целях устранения коллизии, нами предлагается исключить из содержания Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4] термин “временное право собственности” как правовое явление, противоречащее как положениям, закрепленным в п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса КР [8] и п. 4 ст. 5 Земельного кодекса КР [6], так и в целом всей цивилистической доктрине.

Особый интерес вызывает запрет предоставления и передачи в собственность земель сельскохозяйственного назначения иностранным юридическим лицам, который находит свое закрепление в ст. 7 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4] и п. 35 Положения “О порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения” [11]. Однако в этом случае, аналогично, не обходится без коллизии, на этот раз, с абз. 2 п. 3 ст. 16 Конституции КР [2], который устанавливает, что земля не может принадлежать не иностранным юридическим лицам, а юридическим лицам с иностранным участием. Таким

образом, например, юридическое лицо, которое имеет 10 процентов уставного капитала, принадлежащих иностранным гражданам, будет являться юридическим лицом с иностранным участием, но не будет являться иностранным юридическим лицом, исходя из положения п. 11 ст. 1 Земельного кодекса КР [6], которая дает легальное определение иностранного юридического лица.

В связи с этим нами предлагается внести изменения в положения ст. 7 Закона КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4] и п. 35 Положения “О порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения” [11] и изложить их в следующей редакции:

“Предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

- *иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, равно как и юридическим лицам с иностранным участием, а также иностранным государствам, кроме случаев, предусмотренных Земельным кодексом Кыргызской Республики;*
- *лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;*
- *супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.*

Действие лиц, нарушающих данную статью, подлежит к привлечению их к уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством”.

Наряду с юридическими лицами, субъектами права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, за исключением пастбищ, могут выступать физические лица с учетом ограничений, установленных Земельным кодексом КР [6] и Законом КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” [4], которые вводят запрет на предоставление и передачу указанной категории земель в собственность:

- *иностранным гражданам;*
- *лицам без гражданства;*
- *супругам, один из которых является иностранным гражданином, либо лицом без гражданства.*

Единственным законным основанием обладания указанных лиц правом собственности на земли сельскохозяйственного назначения является его переход к этим лицам в порядке наследования. Однако, если наследником выступает иностранный гражданин, либо лицо без гражданства, то они должны в течение года с момента возникновения права собственности произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики. Для иностранных граждан, получивших статус соотечественников с иностранным гражданством, данный срок составляет 10 лет.

Таким образом, мы пришли к выводу, что в настоящий момент как на законодательном, так и на правоприменительном уровне достигнуты значительные успехи в правовом регулировании отношений, складывающихся в процессе использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения. Однако вместе с тем еще остаются нерешенными отдельные вопросы, выявляющиеся в процессе применения соответствующих норм гражданского и земельного законодательств Кыргызской Республики на практике, которые подлежат дальнейшему исследованию и регламентации на законодательном уровне.

Поступила: 30.12.2024;

рецензирована: 15.01.2025; принята: 17.01.2025.

Литература

1. *Фудашкин В.А.* Судьба земельного участка при совершении сделок с объектами незавершенного строительства / В.А. Фудашкин // Вестник КРСУ. 2015. Т. 15. № 6.
2. Конституция Кыргызской Республики от 5 мая 2021 года (Принята референдумом (всенародным голосованием) 11 апреля 2021 года). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/112213/edition/1202952/ru> (дата обращения: 24.04.2024).
3. Закон КР “Об охране плодородия почвы земель сельскохозяйственного назначения” от 10 августа 2012 года № 165. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/203765/edition/724793/ru> (дата обращения: 26.04.2024).
4. Закон КР “Об управлении землями сельскохозяйственного назначения” от 11 января 2001 года № 4. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/386/edition/1024493/ru> (дата обращения: 19.04.2024).
5. *Фудашкин В.А.* Недвижимость: юридический энциклопедический словарь / В.А. Фудашкин. Бишкек: Изд-во КРСУ, 2018. 727 с.
6. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-5/edition/1285814/ru> (дата обращения: 04.05.2024).
7. Закон КР “О пастбищах” от 26 января 2009 года № 30. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/202594/edition/1188200/ru> (дата обращения: 04.05.2024).
8. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 1) от 8 мая 1996 года № 15. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4?cl=ru-ru> (дата обращения: 07.09.2023).
9. Закон КР “О муниципальной собственности на имущество” от 15 марта 2022 года № 37. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/992/edition/1282696/ru> (дата обращения: 05.05.2024).
10. Порядок определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения (Утвержден постановлением Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 года № 47). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/53146/edition/983947/ru> (дата обращения: 07.05.2024).
11. Положение “О порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения” (Утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 13 августа 2001 года № 427). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/38124/edition/458595/ru> (дата обращения: 08.05.2024).