

ОШ МАМЛЕКЕТТИК УНИВЕРСИТЕТИНИН ЖАРЧЫСЫ. УКУК

ВЕСТНИК ОШСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА. ПРАВО

JOURNAL OF OSH STATE UNIVERSITY. LAW

e-ISSN: 1694-8661

№1(2)/2023, 31-36

УДК: 349.412.2

DOI: [https://doi.org/10.52754/16948661_2023_1\(2\)_5](https://doi.org/10.52754/16948661_2023_1(2)_5)

**ЖЕР УЧАСТОКТОРУ МЕНЕН БҮТҮМДӨР ЖӨНҮНДӨ КЫРГЫЗ
РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМДАРЫНЫН КАЛЫПТАНЫШЫ ЖАНА
ӨНҮГҮШҮ**

**ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
О СДЕЛКАХ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

**FORMATION AND DEVELOPMENT OF LEGISLATION OF THE KYRGYZ REPUBLIC ON
LAND TRANSACTIONS**

Мирзаева Айгуль Кадыровна

Мирзаева Айгуль Кадыровна

Mirzayeva Aigul Kadyrovna

ю.и.к, доцент, Ош мамлекеттик университети

к.ю.н., доцент, Ошский государственный университет

Candidate of Law, Associate Professor, Osh State University

aimirzaeva@oshsu.kg

Аскарров Залкарбек Авасбекович

Аскарров Залкарбек Авасбекович

Askarov Zalkarbek Avazbekovich

Ош мамлекеттик университети

Ошский государственный университет

Osh State University

zalkaraskarov3@gmail.com

ЖЕР УЧАСТОКТОРУ МЕНЕН БҮТҮМДӨР ЖӨНҮНДӨ КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМДАРЫНЫН КАЛЫПТАНЫШЫ ЖАНА ӨНҮГҮШҮ

Аннотация

Макалада Кыргыз Республикасынын жер участоктору менен бүтүмдөр жөнүндө мыйзамдарынын калыптануу процесси жана өнүгүү этаптары каралат. Жер участоктору менен болгон бүтүмдөрдүн ченемдик укуктук негиздерин түзүү жана өнүктүрүү процессин талдоо менен бир нече этаптарды шарттуу түрдө бөлүп көрсөтүүгө болот: биринчи (1990 – 1998 – ж.октябры экинчи (1998 – ж. октябры-2001-ж. үчүнчү этап (2001-ж. - азыркы учур). Атап айтканда, иште жер рыногун андан ары натыйжалуу өнүктүрүү бир нече шарттарды сактоо менен гана мүмкүн экендиги көрсөтүлгөн: жер мыйзамдарын өркүндөтүү, жерди чарбалык пайдалануунун формаларын оптималдаштыруу, жер участокторунун бардык ээлери жана жерди пайдалануучулар үчүн жер участокторун көбөйтүү жана айыл чарба жерлеринин асылдуулугун ырааттуу жогорулатуунун негизинде жер үстүндө чарба жүргүзүү мүмкүнчүлүгүн камсыз кылуучу бирдей шарттарды түзүү.

Ачкыч сөздөр: айыл чарба жерлери, жер участоктору, жер мамилелери, жер рыногу, жер участокторун жүгүртүү.

ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ О СДЕЛКАХ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

FORMATION AND DEVELOPMENT OF LEGISLATION OF THE KYRGYZ REPUBLIC ON LAND TRANSACTIONS

Аннотация

В статье рассматривается процесс формирования и этапы развития законодательства Кыргызской Республики о сделках с земельными участками. Анализируя процесс формирования и развития нормативных правовых основ сделок с земельными участками, можно условно выделить несколько этапов: первый (1990 – 1998гг.октябрь второй (1998 г.) октябрь 2001 г. третий этап (2001 г.) - настоящее время). В частности, в работе указано, что дальнейшее эффективное развитие рынка земли возможно только при соблюдении нескольких условий: совершенствование земельного законодательства, оптимизация форм хозяйственного использования земель, увеличение земельных участков для всех владельцев земельных участков и землепользователей и создание равных условий, обеспечивающих возможность ведения наземного хозяйства на основе последовательного повышения плодородия сельскохозяйственных земель.

Abstract

The article discusses the process of formation and stages of development of the legislation of the Kyrgyz Republic on transactions with land plots. Analyzing the process of formation and development of the regulatory framework for land transactions, we can conditionally distinguish several stages: the first (1990 – October 1998); the second (October 1998 – 2001); the third stage (2001 – present). In particular, the paper shows that further effective development of the land market is possible only if several conditions are met: improvement of land legislation, optimization of forms of economic use of land, creation of equal conditions for all owners of land plots and land users, ensuring the possibility of land management on the basis of expanded reproduction and consistent increase in the fertility of agricultural land.

Ключевые слова: сельскохозяйственные угодья, земельные участки, земельные отношения, рынок земли, оборот земельных участков.

Keywords: agricultural lands, land plots, land legal relations, land market, turnover of land plots.

Коомдун ар кандай компоненттеринде ийгиликтүү жана ырааттуу өнүгүшү жерге карата так, ойлонулган укуктук саясатты, аны пайдалануу боюнча мүмкүнчүлүктөрдү аныктоону, сакталышын камсыз кылууну, ошондой эле жер участкаларын жүгүртүүгө тартуу боюнча коомдук жана жеке кызыкчылыктарды шайкеш эске алган ченемдик укуктук базаны түзүүнү талап кылат. Жер мамилелери, башкалар сыяктуу эле, белгилүү бир тарыхый доордун продуктусу, адамзат коомунун материалдык жашоосунун чагылдырылышы болуп саналат. Укуктук мамилелерди " өзүбүздөн да, адам рухунун жалпы өнүгүүсүнөн да түшүнүүгө болбойт; тескерисинче, алар жашоонун материалдык шарттарына негизделген..." [Нурахметова, 2002]. Укуктук мамилелер, Демек, жер-укуктук мамилелер, идеологиялык коомдук мамилелердин ажырагыс бөлүгү болуп саналат, коомдун экономикалык түзүлүшүнө негизделген. Алардын мүнөзү ар дайым материалдык жашоо өндүрүү бул жол менен шартталган. Укуктук мамилелердин негизи, баарынан мурда, менчик мамилелери. Көз карандысыздыкка ээ болуу менен жер участкалары менен бүтүмдөр жөнүндө Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын өнүгүү этаптары Кыргызстанда экономикалык жана укуктук мамилелерге таасирин тийгизип, коомдук түзүлүш өзгөрдү, бул КРнын колдонуудагы мыйзамдарында юридикалык жактан чагылдырылды. Жер участкалары менен болгон бүтүмдөрдүн ченемдик укуктук негиздерин түзүү жана өнүктүрүү процессин талдоо менен, биздин көз карашыбызда, бир нече этаптарды шарттуу түрдө бөлүп көрсөтүүгө болот: биринчи (1990 – октябрь 1998 – ж.экинчи (1998 – ж. октябрь-2001-ж. үчүнчү этап (2001-ж. - азыркы учур).

Биринчи этап жерге өмүр бою мурастап ээлик кылуу укугун киргизүү, жерди ижарага алуу укугун калыбына келтирүү, КР жарандарына жер үлүшүн берүү жана аны тескөө, жер үлүшүн пайдалануу укугунан ажыратуу боюнча бүтүмдөрдү жасоо мүмкүнчүлүктөрү менен мүнөздөлөт. 90-жылдарга чейин өлкөдөгү жер мамлекеттин гана менчигинде болгон: жарандар жана уюмдар колдонуучулар гана боло алышкан. Жер менен эч кандай жарандык-укуктук бүтүмдөр мыйзам жол берген эмес: жер мүлк, кыймылсыз мүлк катары кабыл алынган эмес. Жерди бөлүштүрүүнүн жана кайра бөлүштүрүүнүн, аны пайдаланууга берүүнүн административдик-командалык формалары жана ыкмалары гана болгон. 1990-жылдын февраль айында ССР Союзунун жана союздук республикалардын жер жөнүндө мыйзамдарынын негиздери кабыл алынган. Бул мыйзам актысын заманбап көз караштан алганда, анын маанисин жерге жеке менчик укугун калыбына келтирүү боюнча биринчи аракет катары баалоого болот. Негиздери (5 – ст.) жаңылык киргизди-жер участкасына өмүр бою мурастап ээлик кылуу укугу, ал негизинен жерге жеке менчиктин жабык формасына ээ болгон.

Ошондой эле негиздер 30-жылдары жоюлган жерди ижарага алуу укугун жана жерди пайдалануунун акысын киргизген. Негиздерин өнүктүрүү 31. 1991-жылы Кыргыз Республикасынын Жер кодекси кабыл алынган, анда жер Коомдук мамилелери жөнгө салынган, жерлердин бардык категорияларынын укуктук режими, жерге болгон укуктардын түрлөрү белгиленген. 1991-жылдагы Кодекс мамлекеттин жерге болгон өзгөчө менчигин караган. Кодекске ылайык, жер жарандарга туруктуу жана убактылуу пайдаланууга, анын ичинде өмүр бою мурастоого берилиши мүмкүн (59, 61-беренелери). Жерди туруктуу пайдалануу деп белгиленген мөөнөтсүз пайдалануу түшүнүлөт. Убактылуу (ижарадан тышкары) кыска мөөнөттүү – 5 жылга чейин жана узак мөөнөттүү – 10 жылга чейин. Айыл чарба ишканаларына 25 жылга чейин узак мөөнөттүү пайдаланууга бериле турган жайыттар

өзгөчө болгон. Жерлер убактылуу пайдалануу катары ижара шартында да берилиши мүмкүн. Жерди ижаралоо мөөнөтү 5 жылдан ашык белгиленген, башкача айтканда жер участогун ижаралоо келишимин түзүүнүн максималдуу мөөнөтү белгиленген эмес. Жер участокторун сатып алуу-сатуу, белекке берүү, күрөөгө коюу жана өзүм билемдик менен алмаштырууга тыюу салынган. Жер мамилелеринин объектиси катары жер участогуна болгон укук чектелген жана жерге ээлик кылуу укугун жана аны пайдалануу укугун гана камтыган. Биздин оюбузча, жерге өмүр бою мурастап ээлик кылуу укугун, аны пайдалануу укугун, жерди ижарага алуу мүмкүнчүлүгүн киргизүү Кыргыз Республикасында жер реформасынын негизин – 1990-жылга чейин болгон жер тартибин түп-тамырынан бери өзгөртүүнү түптөдү. мурдагы СССРде жана Кыргызсрде 1917-жылы жерди улутташтыруунун натыйжасында пайда болгон жерге мамлекеттин гана менчигине негизделген. алгач жер реформасынын максаты жана маңызы жерди мамлекеттен ажыратуу, менчиктештирүү, жерге менчик укугун децентралдаштыруу болгон. Жер реформасы атайын жер-укуктук актылардын, менчиктештирүү жөнүндө, менчик жөнүндө, ишканалар жана ишкердик иш жөнүндө, банктар жөнүндө, салык системасы жөнүндө, монополияга каршы иш жөнүндө, Күрөө жөнүндө, инвестициялык иш жөнүндө жалпы мыйзамдарды өнүктүрүүнүн негизинде ишке ашырылды. Жер реформасы агрардык реформа менен тыгыз байланышта болгондуктан, жер-укуктук ченемдер агрардык-укуктук актыларда да өз ордун табат. 3`2016 жер жана агрардык реформаны баштаган алгачкы мыйзамдардын бири, 19-жылдагы "жер реформасы жөнүндө" КРнын Мыйзамы болгон. Ал өлкөдөгү жер реформасына байланыштуу коомдук мамилелерди, укуктук жана уюштуруу маселелерин жөнгө салууга багытталган [Илебаев, 2010].

Экинчи этап жерге болгон өзгөчө мамлекеттик менчиктен анын көптөгөн формаларын мыйзамдуу таанууга жана аларды бирдей коргоого өтүү менен мүнөздөлөт, жеке менчикти тескөөгө ыйгарым укуктарды олуттуу чектөө, жер участокторуна кыймылсыз мүлктүн укуктук статусун берүү, ошондой эле жер участоктору менен бүтүмдөрдүн бардык негизги түрлөрүн жүргүзүүгө уруксат берүү жана айыл чарба багытындагы жер участоктору менен бүтүмдөрдү атайын укуктук жөнгө салууну бөлүп берүү. Бул мезгил жерге болгон жеке менчиктин конституциялык бекемделиши менен мүнөздөлөт, бул Кыргызстанда жүргүзүлүп жаткан реформанын негизи болуп калды, КР жаңы кодексин кабыл алуу, ошондой эле кыймылсыз объекттерди эсепке алуунун жана мамлекеттик каттоонун бирдиктүү системасын киргизүү.

Ошентип, рынок экономикасын жактоочулардын позициясын акырындык менен бекемдөөнүн натыйжасында жер мыйзамдарын түзүүдө бурулуш болуп калган бир катар мыйзам актылары пайда болду: КР Конституциясына, КР Жаңы Жер кодексине, КР Граждандык кодексине, "Жер кодексин колдонууга киргизүү жөнүндө", "дыйкан (фермер) чарбасы жөнүндө", "кооперация жөнүндө", "кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө", "Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө", "Айыл чарба багытындагы жерлерди сатып алуу-сатуу тартиби жөнүндө" жана башкалар. Бул мыйзамдар Кыргыз Республикасында жерге болгон укукту, жер рыногун калыптандырууда олуттуу роль ойногон. Реформа жүргүзүүнүн башында жарандар тарабынан пайдаланууга алынган жер үлүштөрү алардын жеке менчигине айланган. Ошентип, жеке менчик институтунун пайда болушу жана өнүгүшү үчүн өлкөнүн айыл чарбасында гана эмес, экономиканын башка бардык чөйрөлөрүндө принципалдуу негиз түзүлдү, Анткени адамдын ар кандай иши жер менен байланышкан жана жерде өндүрүлөт. Кыргызстанда экономикалык реформалардын жүрүшүндө жетишилген эң маанилүү укуктардын бири-жерге болгон менчик укугу. Ал

менчик ээсине жер участогун мыйзамдарда тыюу салынбаган ишкердик же башка иш үчүн өз каалоосу боюнча пайдаланууга, бул участокко карата мыйзамга карама-каршы келбеген ар кандай аракеттерди жасоого, анын ичинде аны башка адамдарга ижарага берүүгө, ээликтен ажыратууга, күрөө предмети катары пайдаланууга жана башка жол менен тескөөгө мүмкүнчүлүк берет. Бул укук 17-жылдын 1998-октябрында өткөн референдумда жарандар КР Конституциясынын 4-беренесине киргизилген түзөтүүлөрдү жактыргандыгына байланыштуу келип чыккан. Кыргызстанда постсоветтик мейкиндикте биринчилерден болуп жер мамлекеттик, муниципалдык, жеке менчик жана менчиктин башка формаларында болушу мүмкүн экендиги аныкталган. Ушундай эле ченем 1999-жылы кайрадан кабыл алынган КР Жер кодексинде да бекитилген. Жер биринчи жолу мүлк, кыймылсыз мүлк деп аталып, жер менен бүтүмдөргө жол берилген. Ошол эле учурда жаңылыктар КР Жарандык кодексине киргизилип жатат (КР Мыйзамы 21. 1999 жж. 83), ага ылайык "жер участоктору Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарында аларды жүгүртүүгө жол берилген өлчөмдө ээликтен ажыратылышы же бир адамдан экинчисине өтүшү мүмкүн". КР Жарандык кодексинде "жерге менчик укугу жана башка буюмдук укуктар" деген 10-1-глава киргизилет.

Жерге жеке менчиктин киргизилиши менен бирге аны сатып алууга жана сатууга беш жылдык мөөнөткө мораторий жарыяланган. Бирок айыл жеринде болуп жаткан агрардык-экономикалык процесстер жер рыногун киргизүүнү создуктурууга болбой тургандыгын көрсөттү. Буга байланыштуу "айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө" КР Мыйзамы кабыл алынып, 17 күчүнө кирди. Бул мыйзамдын кабыл алынышы маанилүү окуя болду, ал сатып алуу-сатууга мораторийди алып салуу шарттарында айыл чарба багытындагы жерлерди пайдалануунун укуктук негиздерин аныктады.

Азыркы учурда бул мыйзам Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу, пайдалануу, тескөө боюнча укуктук мамилелерди жөнгө салат. Бул мыйзамдын өзгөчөлүгү, анда КР жарандарынын, биринчи кезекте айыл тургундарынын кызыкчылыгында жер рыногунун коргоо механизмдери камтылган. Коомдо өткөөл мезгилде айыл жеринде эркин рыноктук мамилелерди иреттүү жана этап-этабы менен киргизүү маанилүү деген ишеним болгон. Мыйзам ошондой эле республиканын жарандарынын чет өлкөлүк жарандардын жер алуусуна байланыштуу тынчсыздануусун жок кылат, анткени аларга тыюу салынат. Мыйзамда башка чектөөчү механизмдер бар, алар, бир караганда, эркин базар экономикасынын күнүмдүк түшүнүктөрүнө карама-каршы келет, бирок терең социалдык мааниге ээ жана азыркы учурда зарыл. Алгач мыйзам боюнча айыл чарба багытындагы жерлердин ээлери болуп айылда эки жылдан кем эмес туруктуу жашаган КР жарандары гана боло алышкан.

Ошентип, жер мыйзамдарын өркүндөтүү, жерди чарбалык пайдалануу формаларын оптималдаштыруу, жер участокторунун бардык менчик ээлери жана жерди пайдалануучулар үчүн айыл чарба жерлеринин асылдуулугун кеңейтүүнүн жана ырааттуу жогорулатуунун негизинде жерде чарба жүргүзүү мүмкүнчүлүгүн камсыз кылуучу бирдей шарттарды түзүү, айыл чарба ишканаларынын, дыйкан (фермер) чарбаларынын Айыл чарба багытындагы жер участогун күрөөгө коюу менен ипотекалык кредиттөөнү өнүктүрүү шарттарында жер рыногун натыйжалуу өнүктүрүү мүмкүн.

Колдонулган адабияттар

1. Абдурасулов Ы. Достижения и проблемы земельно-аграрной реформы в Кыргызстане // Вестник земельной реформы. 2003. № 35. С. 12-17.
2. Земельный кодекс Республики Кыргызстан от 19.04.1991 № 428-ХП (в ред. Закона РК от 31.08.1991 № 574-ХП).
3. Илебаев У.И. (ред.) Земельное право Кыргызской Республики. Бишкек: Алтын-принт, 2010. 230 с.
4. Нурахметова Г.Г. Правовое регулирование сделок в сфере земельных отношений: дис. канд. юрид. наук. Алматы. 2002. 153 с.
5. О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики: Закон КР от 21.07.1999 № 83: принят Жогорку Кенешем Кыргызской Республики 25.06.1999.
6. О внесении изменений и дополнений в Закон КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»: Закон КР от 26.05.2009.
7. О мерах по дальнейшему развитию и государственной поддержке земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике: Указ Президента КР от 3.11.1995 № УП-297.
8. Об утверждении положений о проведении земельной и аграрной реформы: Постановление Правительства КР от 22.08.1994 № 632.