



CHEMONICS



Проект земельных реформ в
Кыргызстане
финансируемый ЮСАИД

«Кемоникс Интернейшнл»



ЗЕМЛЯ И ЖЕНЩИНЫ

**Проект земельных реформ в Кыргызстане
финансируемый ЮСАИД**

«Кемоникс Интернейшнл»

ЗЕМЛЯ И ЖЕНЩИНЫ

Данное пособие составлено сотрудниками Проекта земельных реформ в Кыргызстане, Chemonics International:

Ч. Араповой, И. Байназаровым, Т. Атыровым, Т. Ахметовым, С. Асан.

Выражаем особую благодарность г-же Р.К.Акназаровой - Министр труда и социальной защиты, г-же З.А. Акбагышевой - президент Конгресса женщин, г-же Рене Джиоворелли - юрист Института региональных исследований, г-же Ч.Айдарбековой - юрист ARD/Cheschi, за комментарии по содержанию данного пособия.

Наш адрес:

Кыргызская Республика, 720010, г.Бишкек, Ул. Калыка Акиева, 66 А
Проект земельных реформ в Кыргызстане (при финансировании
USAID)

Телефоны: (+996312) 65-04-58, 65-06-01, 65-13-70, 65-14-60

E-mail: landreform@infotel.kg

Web-страничка: <http://www.landreform.kg>

Данное издание распространяется бесплатно

© 2001. Chemonics International Inc.

ВВЕДЕНИЕ

Целью настоящего пособия является освещение правовых вопросов, связанных с обеспечением равенства женщин в земельных отношениях, и в регулировании их имущественных прав в повседневной жизни.

Октябрьский референдум 1998 года стал важнейшей вехой в судьбе сельских жителей Кыргызской Республики, они стали собственниками своих земельных наделов. В связи с этим, для эффективной реализации земельно-аграрной реформы были приняты Земельный кодекс, ряд законов, постановлений и положений. Нормативные документы, регулирующие земельные отношения, позволяют в равной степени мужчинам и женщинам реализовывать свои права. И хотя люди имеют на руках правоудостоверяющий документ, где дан конкретный перечень совладельцев, на практике наблюдается нарушения прав собственности, особенно в отношении представителей женского пола.

Надо признать, что традиционное право играет большую роль в сельской местности. Возможно, правовая неграмотность или чувство повиновения перед мужчинами, которое прививается сельским девочкам с рождения, не позволяет женщинам заявлять о своих законных правах на земельную долю, собственниками которой они являются. По азиатским традициям, ребенок женского пола всегда считался гостем в родительском доме. Этим и обуславливается «поверхностное» отношение к правам собственности женщин.

Не менее тревожной тенденцией является пренебрежение или уклонение от государственной регистрации брака. Необходимо знать, что религиозный обряд бракосочетания не имеет законной силы, законным считается брак зарегистрированный в государственных органах записи актов гражданского состояния (ЗАГС). Таким образом, не регистрируя свой брак, женщины ставят под угрозу свои права, вытекающие из брачно-семейных отношений. Нельзя переоценить важность этих двух связанных между собой моментов: все юридические права, касающиеся женщин и их земли должны исходить из регистрации брака и регистрации земли.

Реформирование сельскохозяйственного производства привело к увеличению семейного труда, где большая нагрузка ложится на плечи женщин. Положение сельских женщин тяжелое, а результаты совместного труда, как правило, приписываются мужчине, как «главе семьи». Таким образом, трудовой вклад женщины остается "невидимым" и неоплаченным, и по существу, семейное хозяйство имеет в лице женщины "бесплатного" работника.

Для содействия в преодолении негативных тенденций, было принято

решение подготовить правовое пособие для женщин по вопросам регулирования земельных отношений. Для того, чтобы женщинам было легче осваивать правовые знания и изучать методы по защите своих законных интересов, каждый раздел данного пособия состоит из двух частей: информационной и практической, раскрывающих некоторые проблемные ситуации.

I. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Правовое регулирование собственности женщин на земельный участок

Кыргызская Республика провозглашает одной из своих важнейших социальных задач всестороннюю, гарантированную государством защиту и охрану прав несовершеннолетних граждан. Несовершеннолетние граждане, не зависимо от пола, имеют право на собственность, охрана и защита которой осуществляются Конституцией Кыргызской Республики и другими законами. Имущественные права несовершеннолетних более подробно регулируются гражданским законодательством.

Уполномоченными представителями несовершеннолетних в суде и других органах, определены их родители, воспитатели опекунов (приемной) семьи, детского дома семейного типа, администрация детского интернатского учреждения, государственные органы охраны детства.

При получении земельной доли учитывались интересы не только взрослых, но и несовершеннолетних. Это значит, что несовершеннолетние в равной степени с другими членами семьи пользуются правом на земельный участок. Несовершеннолетние имеют право собственности на земельный участок, полученные ими в дар или по наследству, в порядке, предусмотренном законодательством.

Наступление совершеннолетия расширяет права женщин. Именно в этом возрасте законом допускается вступление в брак и совершения различного рода сделок со своим земельным наделом.

Супруги пользуются равными правами владения, использования и распоряжения общей совместной собственностью. Однако имущество, принадлежащее супругам до вступления в брак, а также полученное ими во время брака в качестве персонального подарка или в порядке наследования, является собственностью каждого из них. Личное имущество каждого из супругов может быть признано судом их общей совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость этого имущества.

Тем не менее, следует обратить внимание на некоторые особенности права собственности на землю сельскохозяйственного назначения, которые установлены законом «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» от 17 января 2001г. Статья 6 гласит: «Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеет государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет». А в

статье 7 подчеркивается, что «предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются: иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам; лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики; юридическим лицам Кыргызской Республики, совместным предприятиям; супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства. Действие лиц, нарушающих данную статью, подлежит привлечению их к уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством».

При этом обращаем внимание, что положения этого закона устанавливают иной порядок регулирования права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, чем это установлено в Гражданском, Земельном кодексах, Кодексе о браке и семье, других нормативных документах. В связи с этим, в целях устранения возникших противоречий, в ближайшее время планируется внести изменения и дополнения в действующее законодательство или издать новые нормативно-правовые акты.

Жизнь полна всяких противоречий. У некоторых супругов не складываются семейные отношения, и они вынуждены развестись. Рассмотрим основные вопросы, связанные с правовым регулированием собственности супруги на земельный участок, в случаях развода или распада семьи.

Брак может расторгаться по закону только в суде или в органах ЗАГСа.

- В суде, если супруги имеют несовершеннолетних детей; нет обоюдного согласия на развод; наличие имущественных споров.
- В органах ЗАГСа, если обоюдное согласие на развод есть, а детей нет (или им уже исполнилось восемнадцать); отсутствуют имущественные споры; если супруг осужден к лишению свободы на срок не менее трех лет; недееспособен или неизвестно отсутствует в течение 1 года (даже если есть маленькие дети).

При разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов (родителей), во всех случаях судом должны приниматься во внимание имущественные права несовершеннолетних детей и реальный вклад обоих супругов. Кроме того, несовершеннолетние дети имеют право на получение алиментов от своих родителей и других членов семьи в порядке и в размерах, установленных законодательством Кыргызской Республики.

При расторжении брака надо помнить, что имущество супругов является их совместной собственностью, то есть все, что приобретено во время брака, принадлежит им обоим в равных долях. Суд может неравномерно распределить доли имущества в зависимости от того, с кем остаются дети (при этом обязательства по алиментам, естественно, никто не отменяет), и также принять во внимание другие обстоятельства.

Что касается земельных долей супругов, бесплатно полученных ими в собственность после реорганизации колхозов и совхозов, их необходимо выделить в самостоятельный земельный участок с выдачей правоудостоверяющего документа.

1.2. Регистрация прав собственности на недвижимость

Немаловажным остается вопрос государственной регистрации прав собственности женщин на недвижимое имущество. Очень часто женщины не задумываются над этим и недостаточно серьезно относятся к оформлению своих имущественных прав. Особенно это становится очень актуальным в следующих случаях:

- При отчуждении (продаже, обмене, дарении, залоге и т.п.) имущества
- При расторжении брака (разводе)
- При смерти супруга

Своевременная регистрация прав собственности женщин на недвижимое имущество (земельный участок) является гарантией избежания конфликтов при разделе имущества. Действующим законодательством предусмотрена обязательная государственная регистрация прав всех совладельцев имущества при общей совместной и общей долевой собственности в органах государственной регистрации - Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики (Госрегистр). Помните, что государственная регистрация является единственным доказательством Ваших прав на недвижимое имущество независимо от пола, которая обеспечит защиту со стороны государства всех участников имущественных отношений.

Примеры и решения проблемных ситуаций

1. После реорганизации колхоза и распределения земельных долей Замира со своей несовершеннолетней дочерью, решила вернуться на постоянное место жительства в село, где она ранее проживала. Она обратилась в айыл окмоту с просьбой о бесплатном предоставлении земельного участка, в чем ей было отказано. Есть ли у Замиры возможность получить земельную долю?

Согласно Постановлению Правительства №632, от 22 августа 1994 года, земельные угодья распределялись в виде земельных долей только:

а) лицам, постоянно работающим в сфере сельскохозяйственного производства и проживающим в данном хозяйстве, ушедшим на пенсию (проработавшим и проживающим в данном хозяйстве), инвалидам, ставшим ими в период работы в этих хозяйствах;

б) лицам, постоянно проживающим в хозяйстве и работающим в сфере здравоохранения, водного хозяйства, образования, бытового обслуживания, торговли, культуры и агрозооветхимтехсервиса, обслуживающим сельское хозяйство;

в) по решению членов трудового коллектива лицам (выходцам из данного хозяйства), работавшим за пределами данного хозяйства и вернувшимся на постоянное место жительства.

Определение размера земельной доли вышеуказанных граждан осуществлялось сельскими комитетами по земельной и аграрной реформе с учетом членов их семей на момент реорганизации сельскохозяйственного предприятия (колхоза, совхоза), и утверждалось районной государственной администрацией.

Поэтому у Замиры есть возможность получить земельную долю, если имеется соответствующее решение членов трудового коллектива о выделении земельной доли лицам, которые являются выходцами данного хозяйства, а также, если она удовлетворяет требованиям, предъявляемых собственнику земли сельскохозяйственного назначения.

Однако согласно статье 20 закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» это возможно: «в исключительных случаях передача из земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики».

2. Айнура 18 лет. В свидетельстве на право пользования указано, что у нее есть земельная доля в размере 10 соток. Имеет ли она право сдать свою долю в аренду, чтобы на полученные деньги продолжить образование?

Айнура, будучи дееспособным и совершеннолетним гражданином Кыргызской Республики, является собственником земельной доли, предоставленной ей уполномоченным органом. Она имеет право распоряжаться своей долей по своему усмотрению: продать, завещать, передать в аренду и т.д. (статья 56 Гражданского кодекса). Свою земельную долю, после определения ее границ в натуре, Айнура может передать в аренду на условиях, определенных сторонами, исключительно для сельскохозяйственного производства.

3. На общем собрании крестьянского хозяйства некоторые его члены предложили кандидатуру Анары на должность главы хозяйства. Ее отец, мотивируя тем, что она девушка, не разрешает Анаре быть руководителем хозяйства и отводит ее кандидатуру. Прав ли отец Анары?

Отец Анары не прав, он не имеет право принимать решение за дочь. Согласно статье 4 закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» главой крестьянского хозяйства может быть любой дееспособный гражданин Кыргызской Республики, достигший совершеннолетия, не зависимо от пола.

4. Аида, являясь членом крестьянского хозяйства «Батыр», возглавляемого ее братом, решила выйти из крестьянского хозяйства и создать свое фермерское предприятие. Однако, ее брат выступил против такой инициативы сестры, мотивируя это тем, что она не имеет такого права. Может ли в данном случае Аида учредить свое хозяйство?

Да, может. В данном случае речь идет о реорганизации хозяйства. Так, согласно статье 2 закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Устав хозяйства, помимо прочего, должен обязательно содержать:

- порядок и условия выхода членов из состава крестьянского хозяйства;
- порядок и условия реорганизации или ликвидации крестьянского хозяйства.

Статья 14 этого закона, а также статья 92 Гражданского кодекса, предусматривают порядок реорганизации, который осуществляется в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

Согласно законодательству Аида может создать свое фермерское предприятие путем реорганизации крестьянского хозяйства «Батыр», выделив свою земельную долю. Споры о порядке выделения и размерах земельной доли разрешаются судом.

5. Супруги Сулаймановы после 20 лет совместной жизни решили развестись. Как будет распределяться между ними их земельный участок, если они вместе работали на земле?

В правоудостоверяющем документе (Госакте или Свидетельстве о праве частной собственности на земельный участок) есть перечень всех членов семьи, имеющих свою четко определенную земельную долю. Соответственно, каждому из супругов принадлежит та доля, которая указана в этом документе.

Если в данной семье есть другие совладельцы, например несовершеннолетние дети, то их земельные доли перейдут к тому из супругов, который их выкупит или с которым они остаются, а взрослые дети или другие родственники должны сами решить судьбу своих долей, т.е. продать их или же остаться в составе прежнего крестьянского хозяйства.

6. Инга развелась с мужем, и у нее осталось Свидетельство о праве частной собственности на земельный участок, оформленный на имя

мужа, как главы крестьянского хозяйства. Что делать Инге, чтобы узаконить свои права на земельный участок?

Суд, вынося решение о расторжении брака, параллельно рассматривает вопрос о разделе совместно нажитого имущества супругов, в том числе и земельного участка. Свое решение суд в течение 7 дней должен представить в Госрегистр, где обязаны на основании этого решения выдать новый правоудостоверяющий документ на земельную долю Инги.

7. Может ли быть главой крестьянского хозяйства сноха, вместо умершего мужа, если она живет с детьми, с родителями мужа и является членом этого крестьянского хозяйства?

В статье 4 закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» сказано, что «главой крестьянского хозяйства может быть любой дееспособный гражданин Кыргызской Республики». Поэтому супруга умершего мужа также имеет право возглавить семейный бизнес, если члены этого крестьянского хозяйства ее изберут.

8. Члены сельскохозяйственного кооператива «Алга» решили закрыть кооператив и работать каждый самостоятельно. Однако при разделе земельного надела кооператива, вдове Асель отвели земельный участок, состоящий из ее доли и доли ее детей, а земельную долю ее мужа Дуйшена умершего год назад, распределили между всеми членами кооператива. Имеет ли право Асель на владение земельной доли умершего мужа?

Здесь наблюдается явное нарушение закона. Согласно закону «О кооперации»: «Земельные участки (доли), вносимые членами кооператива в качестве паевого взноса, остаются в их собственности и передаются в кооперативы только в пользование с условием возврата этого же земельного участка (доли) при выходе членов кооператива». Это значит, что кооператив не имел право присваивать чужую собственность, в нашем случае земельную долю умершего Дуйшена. Поэтому после смерти Дуйшена его супруга и дети имеют право на наследование всего движимого и недвижимого имущества Дуйшена в порядке первой очереди (статья 1142 Гражданского кодекса)

Согласно статье № 22 закона «О нотариате» Асель должна была в течение шести месяцев после смерти мужа оформить право на наследование у государственного нотариуса и получить Свидетельство о праве на наследство, которое подлежит регистрации в органах Госрегистра. В случаях, когда сроки наследования уже истекли, необходимо обратиться в суд.

9. Из-за неиспользования земли сельскохозяйственного назначения

семьей Каримовых в течение 5 лет, уполномоченный государственный орган, на основании статьи 66 Земельного кодекса, подал в суд иск об изъятии их земельного надела. Основная причина состоит в том, что взрослые дети уехали на заработки из села, оставив свою мать Жанару в качестве главы крестьянского хозяйства. Она, в силу своего возраста, не смогла сама использовать земельный надел крестьянского хозяйства. Как в этом случае должна поступить Жанара?

Уполномоченный государственный орган поступил правильно. В статье 66 Земельного кодекса отмечается, что неиспользование земель сельскохозяйственного назначения в течение трех лет, является основанием для изъятия земли по решению суда. Незнание закона не освобождает от ответственности. Если суд примет решение об изъятии земли у крестьянского хозяйства, то Жанаре нужно проследить, чтобы ей выплатили ее рыночную стоимость. При этом из полученной общей суммы будут вычтены затраты, связанные с изъятием участка и организацией проведения торгов.

II. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

2.1. Сделка и ее виды

Мы с Вами уже знаем, кто может являться законным владельцем земли, дома и другого имущества. В этом разделе мы рассмотрим, какие виды сделок существуют, кто имеет право заключать сделки с недвижимым имуществом, как их правильно оформлять.

Чтобы уяснить особенности рассматриваемого вопроса, надо разобраться, что собой представляет сделка? Определение сделки дано в 172 статье Гражданского кодекса: «Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».

Рассмотрим пример. При заключении договора аренды у крестьянки Усенбаевой с соседом Манаповым, складываются арендные отношения (срабатывает правоустанавливающее условие). А правоизменяющее условие для Усенбаевой проявляется в том, что она, как собственник, ограничивается во владении, пользовании и распоряжении сданным в аренду земельным участком, потому что закон запрещает ей вмешиваться во внутрихозяйственную деятельность арендатора Манапова, если иное не предусмотрено договором аренды. Нарушение договора аренды влечет его расторжение, что является правопрекращающим условием сделки.

Таким образом, у людей, совершающих сделки, возникают, изменяются или прекращаются права на то имущество, которое является предметом сделки.

Необходимо отметить, что предметом земельно-правовых сделок является конкретный земельный участок. Соответственно, не может быть отнесен к земельно-правовой сделке договор поставки сельскохозяйственной продукции, потому что его объектом является не земельный участок, а выращенная на нем продукция.

Сделки могут быть односторонними, двусторонними или многосторонними.

Законодательством предусмотрены такие виды сделок с земельным участком, как: купля-продажа, аренда, ипотека, дарение (кроме земель сельскохозяйственного назначения), мена (обмен), рента, безвозмездное пользование (ссуда), доверительное управление имуществом, завещание и другие.

2.2. Участники сделок с земельными участками

Владельцы земли, жилья и другого имущества имеют право распоряжаться своей собственностью, путем совершения сделок.

Участниками сделок могут быть государственные органы, органы

самоуправления, юридические лица и граждане Кыргызской Республики. Гражданско-правовую сделку могут совершать не все, а только правомочные субъекты. Это, прежде всего, дееспособные граждане, т. е. лица, которые достигли 18 лет и не ограничены или не лишены судом дееспособности. Исключением являются несовершеннолетние лица, вступившие в законный брак (статья 56 Гражданского кодекса). Подросток с 14-летнего возраста также имеет право на совершение рассматриваемых нами сделок, но только с письменного согласия своих законных представителей.

Особое внимание надо обратить на то, что закон «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» в целях предотвращения спекуляций и не целевого использования земель сельскохозяйственного назначения предусматривает некоторые ограничения для покупателя. Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть сельский житель, проживший не менее двух лет в сельской местности, достигший 18 лет и имеющий гражданство Кыргызской Республики.

Законодательство Кыргызской Республики дает равные возможности для осуществления сделок с земельными участками, как для мужчин, так и для женщин. Любая женщина, у которой есть право на земельный участок, может наравне с мужчинами принимать участие в сделках.

В целях защиты прав несовершеннолетних при сделках с недвижимым имуществом, в которых затрагиваются их интересы, они должны осуществляться только при наличии заключения органа опеки и попечительства (статья 13 закона «Об охране и защите прав несовершеннолетних»).

2.3. Условия действительности сделок

Для того, чтобы сделки с земельными участками были законными, надо выполнить ряд условий.

Во-первых, чтобы содержание сделки не нарушало действующее законодательство.

Во-вторых, как говорилось выше, люди заключающие сделки должны быть правоспособными и дееспособными.

В-третьих, если дело касается недвижимости (земельного участка, дома и др.), то лицо, совершающее сделку, должно иметь право на распоряжение имуществом (быть его собственником, иметь доверенность или другое полномочие).

В-четвертых, при заключении любых сделок не должно быть принуждения. Решение о совершении сделки должно быть принято добровольно, в противном случае это является основанием для признания недействительности сделок по суду. Таким образом, любую сделку, совершенную под влиянием обмана, насилия, угрозы, ущемленная сторона имеет право признать недействительной через суд (статья 197 Гражданского кодекса).

В-пятых, необходимо письменно оформить сделку, т.е. составить

соответствующий юридический документ.

В-шестых, если законодательством установлена обязательная регистрация, то такую сделку необходимо зарегистрировать в органах государственной регистрации.

При не соблюдении вышеуказанных условий, сделка считается не действительной, т.е. незаконной. В таком случае каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке или возместить его стоимость в деньгах (статья 184 Гражданского кодекса).

Примеры и решения проблемных ситуаций

1. Семейное крестьянское хозяйство «Эмгек» получило 4 га пахотной земли после реорганизации бывшего колхоза. Глава хозяйства Кадыр, вместе со своей женой и двумя дочерьми, обрабатывал земельный участок в последние несколько лет. После окончания школы 16-летняя старшая дочь Гульмира решила уехать в город и продать свою земельную долю. Может ли она совершить эту сделку?

Гульмира может продать свою земельную долю, взяв письменное согласие у своих родителей. Согласно статье 61 Гражданского кодекса, несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей: родителей, усыновителей или попечителей.

Гульмира может продать свою долю другим собственникам земельных долей данного земельного участка (отцу, матери, сестре), без уплаты госпошлины. Если она решит продать свою земельную долю другому покупателю, то для этого необходимо вначале отделить ее земельную долю из общего земельного участка семьи и получить свидетельство о праве частной собственности.

2. Бабушка Айша осталась одна после смерти своего мужа. Ее сын со своей семьей давно обосновался в городе и не хочет возвращаться в село. После смерти мужа его земельная доля перешла к бабушке Айше, так как их единственный сын отказался от наследства. После долгих уговоров сына, она соглашается переехать к нему в город. Бабушка Айша решила подарить свой земельный участок в размере 1 га своей младшей сестре, которая проживает в этом же селе со своей семьей. Имеет ли она право совершить такую сделку?

Нет, бабушка Айша не имеет право никому дарить свой земельный участок. Это ограничение предусмотрено статьей 29 закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», где написано, что: «Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения,

находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, не подлежат дарению». В данном случае бабушка Айша может свой земельный участок продать, сдать в аренду или ренту, передать землю в доверительное управление, отдать в безвозмездное пользование.

3. Жаркынай вышла замуж и переехала жить к мужу в другое село соседнего района. Как Жаркынай может поступить с земельной долей в этом случае?

Жаркынай может продать или оставить свою земельную долю одному из членов своей семьи, правильно оформив договор купли-продажи, аренды и др. Однако она не может обменять свой земельный участок на любой другой земельный участок соседнего района, так как согласно статье 14 закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, могут быть обменены только на другие земельные доли и участки в пределах одной сельской управы.

4. Анара имеет земельный участок. Она не использует землю с целью получения прибыли, так как ей помогают ее дети. Она живет в достатке, и хочет сохранить право собственности на земельный участок. Как же поступить Анаре в данном случае, чтобы земля не пустовала?

В этом случае Анара может отдать свой земельный участок в аренду любому физическому или юридическому лицу, правильно оформив договор аренды. Как же поступить ей, если она не найдет арендатора?

Анара имеет право отдать свой земельный участок в безвозмездное временное пользование (ссуда) любому физическому или юридическому лицу, с кем она заключит письменный договор с условием, что ей вернут земельный участок по окончании указанного в договоре срока. Договор ссуды подлежит нотариальному удостоверению и обязательной государственной регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество (статьи 610-622 Гражданского кодекса). При этом за Анарой остается обязанность по оплате земельного налога.

5. Бабушка Сабира живет в селе одна. У нее есть дом и земельный участок, но обрабатывать землю у нее нет сил и возможности. Как же поступить бабушке Сабире в данном случае, если она не хочет совершать куплю-продажу, аренду, мену земельного участка?

Бабушка Сабира имеет законное право отдать свой земельный участок другому лицу в ренту для того, чтобы тот обрабатывал эту землю и периодически выплачивал ей денежные суммы, или предоставлял средства на ее содержание в иной форме. Составляется письменный договор ренты.

По этому договору допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение земельного участка под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации (глава 26 Гражданского кодекса).

6. В связи с долгосрочной коммерческой командировкой в Россию, Абай решил передать в аренду свой земельный участок соседу Касену сроком на четыре года. Сделка была совершена устно, без получения согласия супруги Абая, которая является совладельцем земельного участка. Имеет ли право супруга Абая признать сделку недействительной и вернуть земельный участок?

Супруга Абая в законном порядке может признать сделку недействительной и вернуть земельный участок. Во-первых, Абай заключил договор аренды без соблюдения письменной формы, что противоречит статье 545 Гражданского кодекса. Во-вторых, договор аренды подлежит государственной регистрации, что также не было сделано (статья 4 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»). В третьих, распоряжение совместной собственностью супругов требует обязательно их письменного согласия (статья 272 Гражданского кодекса). Несоблюдение хотя бы одного из вышеперечисленных условий влечет недействительность сделки.

7. Бектур, женившись на Назгуль, решил передать в аренду принадлежащий ей земельный участок. При этом Бектур не согласовывал данную сделку со своей супругой, мотивируя это тем, что земля стала общей собственностью супругов, и, соответственно, Бектур, как глава семьи, вправе совершать в отношении земли различного рода сделки, в том числе сдать ее в аренду. Правомерны ли действия Бектура?

Действия Бектура не являются правомерными по следующим основаниям. Как мы уже говорили ранее, общим может быть признано только то имущество супругов, которое нажито ими во время брака, а если быть точнее с момента государственной регистрации брака. В нашем случае, земельный участок является исключительной собственностью Назгуль, что обязательно должно подтверждаться соответствующими правоудостоверяющими документами. Совершить Бектуру сделку с земельным участком можно будет только в случае, если Назгуль пожелает в законном порядке уполномочить мужа на совершение сделки, например, выдав на его имя доверенность.

8. Виктор решил продать свой земельный участок несельского-

займственного назначения Вере. Однако после заключения договора, Вера решила сразу начать строительство дома, без регистрации сделки купли-продажи земли в органах Госрегистра. Считается ли Вера собственником земельного участка?

Вера не будет считаться собственником земельного участка, так как согласно статье 255 Гражданского кодекса и статье 30 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», право собственности на недвижимое имущество вступает в юридическую силу после государственной регистрации.

Более того, законом установлен срок (тридцать дней), в течение которого любой правоустанавливающий или другой документ о правах или их ограничениях, должен быть представлен в регистрационный орган. Отсутствие государственной регистрации влечет за собой последствия, предусмотренные законодательными актами Кыргызской Республики.

Иными словами, только с момента вступления регистрации в юридическую силу, государство признает и обеспечивает защиту зарегистрированных прав и сделок с ним.

9. Кулуйпа, получив кредит в банке для коммерческих целей, решила заложить свой земельный участок. Однако нехватка у Кулуйпы средств вызвала необходимость продажи заложенной земли Наталье. Возможна ли такая сделка и не нарушены ли интересы банка?

Закладывая земельный участок банку, о чем был составлен договор ипотеки, нотариус, удостоверявший сделку и накладывавший запрещение, сделал запись в Книге арестов и Запрещений о том, что данный земельный участок является обремененным ипотекой. Такая же информация содержится и в регистрационном органе (Госрегистр), так как договоры ипотеки подлежат обязательной государственной регистрации.

Таким образом, продать Кулуйпе свой земельный участок, на который нотариусом наложено запрещение (обременение), невозможно. Но следует обратить внимание, что до истечения срока кредитного договора, заложенное недвижимое имущество может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, обмена и т.д. лишь с письменного согласия залогодержателя-банка (статья 332 Гражданского кодекса и статья 17 закона «Об ипотеке»).

10. Исхак, воспользовавшись временным отсутствием своей супруги, которая решила навестить своих родственников в Узбекистане, решил занять деньги у своего друга, заложив земельный участок, являющийся общей собственностью супругов. Однако впоследствии выяснилось, что Исхак на момент совершения сделки находился на учете в психоневрологическом диспансере. Каковы последствия такой сделки?

Исхак, находясь на учете в психоневрологическом диспансере, согласно закону является недееспособным лицом. И, в соответствии со статьей 189 Гражданского кодекса, сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства является недействительной.

Каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возместить его стоимость в деньгах (статья 184 Гражданского кодекса). К тому же, как мы отмечали в примере №1, распоряжение совместной собственностью супругов требует их письменного согласия.

Более того согласно статье 23 закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» - «Право получить в залог земельные доли, и участки сельскохозяйственного назначения предоставляется исключительно банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, получившим лицензии у Национального банка Кыргызской Республики».

11. Дамира решила продать земельный участок, который принадлежит ей и ее супругу на праве общей собственности. Однако в момент заключения сделки ее супруг, совершивший преступление, отбывал наказание в исправительно-трудовой колонии. Требуется ли в данном случае получение согласия супруга?

В этом случае необходимо письменное согласие осужденного супруга на совершение сделки, независимо от срока заключения и вида наказания. Для этого необходимо обратиться к начальнику исправительного учреждения с просьбой удостоверить доверенность супруга, выданную на ее имя. Такая доверенность, согласно статье 204 Гражданского кодекса, будет приравнена к нотариально удостоверенной и, соответственно, иметь юридическую силу.

12. Хамид, в отношении которого органами прокуратуры возбуждено уголовное дело, решил в целях избежания конфискации его земельного участка, оформить право собственности на землю на свою супругу. Будет ли в данном случае конфискована земля, ставшая собственностью супруги?

Такого рода сделки, то есть совершенные лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, недействительны (статья 188 Гражданского кодекса). Органы прокуратуры, расследующие уголовное дело, вправе обратиться в суд с признанием договора недействительным, поскольку Хамид, совершая сделку, намеривался не передать права своей супруге, а укрыть свое имущество от возможной конфискации.

13. Кадыр, занявший Каныкей 2000 \$, не вернувшей долг с установленный срок, предложил в качестве погашения долга продать ему земельный участок, размером 2 га. В случае отказа, он намеревался производить начисление повышенных процентов на сумму долга, что было не в интересах Каныкей, и ей пришлось согласиться. Вскоре, после заключения договора купли продажи, у Каныкей появилась необходимая сумма, однако Кадыр отказался возвращать землю, реальная стоимость которой в десять раз превышает долг Каныкей? Возможно ли признать такую сделку недействительной?

Вероятность признания такой сделки недействительной высока по следующим причинам. Во-первых, здесь налицо совершение сделки под влиянием угрозы (начисление высоких процентов) и стечения тяжелых обстоятельств (невозможность погасить долг). Такие сделки, которые лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась, могут быть признаны судом недействительными по иску потерпевшей (статья 197 Гражданского кодекса).

При этом обращает на себя внимание угроза Кадыра начислить высокие проценты. Он имел право начислить проценты только в размере, определенном договором займа или распиской. При отсутствии в договоре условия о размере процентов, их размер определяется ставкой банковского процента на день уплаты заемщиком суммы долга (статья 726 Гражданского кодекса).

III. НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Что такое наследование?

Знание женщинами своих прав при наследовании имущества, в том числе земельного участка, является очень важным в условиях рыночной экономики и введения института частной собственности на землю. В наше время имеют место случаи, когда после смерти гражданина при наследовании нарушаются права некоторых наследников, особенно женщин.

Согласно статье 19 Конституции Кыргызской Республики «право наследования охраняется и защищается законом». Более детально вопросы наследования регулируются гражданским законодательством, в том числе наследование права собственности на земельный участок.

С 1998 года вступила в действие вторая часть Гражданского кодекса, которая в полной мере отражает действующие нормы наследственного права.

Так, наследованием признается переход имущества умершего (наследодателя) к одному или нескольким лицам, являющимися наследниками (статья 1118 Гражданского кодекса). При этом наследование может осуществляться двумя путями: по завещанию и по закону.

К наследству в первую очередь следует отнести земельную долю, трудовые доходы, личные сбережения, жилой дом, квартиру, объекты производственного назначения (предприятия, торговая точка, сооружения, транспортные средства, иные средства производства), подсобное домашнее хозяйство, предметы домашнего хозяйства и обихода, предметы личного потребления и удобства и т.д. Главным условием наследования имущества является наличие у наследодателя права собственности или других прав на это имущество.

Вопросы наследования, касающиеся земель сельскохозяйственного назначения, как особого вида недвижимого имущества, имеют ряд ограничений, на которых мы остановимся особо.

Однако, надо знать, что не входят в состав наследства права и обязанности, неотделимо связанные с личностью наследодателя, такие как права членства, участия в коммерческих и других организациях, право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью и т.д.

В статье 1125 Гражданского кодекса отмечается, что наследниками по завещанию и по закону могут быть граждане, находящиеся в живых в момент открытия наследства, а также дети, зачатые при жизни наследодателя и родившиеся после открытия наследства. Наследниками по завещанию могут быть также юридические лица, которые являлись созданными в момент открытия наследства, а также государства и местные сообщества.

Не имеют права наследовать ни по завещанию, ни по закону, лица, умышленно лишившие жизни наследодателя или кого-либо из возможных наследников, или совершившие покушение на их жизнь. Исключение составляют лица, в отношении которых завещатель составил завещание уже после совершения покушения на его жизнь (статья 1126 Гражданского кодекса).

3.2. Наследование по завещанию

Как показывает практика, у нас в Республике еще мало людей серьезно относятся к составлению завещания, и это больше связано с преобладанием национальных обычаев и традиций в повседневной жизнедеятельности людей. То есть, по традиционному праву имущество родителей в случае их смерти наследует младший сын, тогда как согласно закону предусмотрен другой порядок, где все наследники вне зависимости от пола, возраста имеют равные права при разделе наследованного имущества. Поэтому, здесь чаще всего возникают конфликты, а если дело дойдет до суда, то нормы традиционного права судом учитываться не будут.

Наследодатель может без объяснений лишить наследства одного, нескольких или всех законных наследников (статья 1127 Гражданского кодекса).

Завещание это личное распоряжение (волеизъявление) гражданина, сделанное в установленной законом форме о передаче, после своей смерти, принадлежащих ему имущественных и неимущественных прав другим лицам. По желанию завещателя, завещание удостоверяется нотариусом без ознакомления с его содержанием (секретное завещание).

Законодательство ограничивает свободу завещания лишь в одном случае: если у наследодателя есть несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, а также его нетрудоспособные супруг и родители, они наследуют обязательную долю, независимо от содержания завещания, не менее двух третей доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (статья 1149 Гражданского кодекса).

Только государственный нотариус может удостоверять лично представленное завещание дееспособного гражданина, составленное в соответствии с требованиями законодательства (статья 29 закона «О нотариате»). Так как, в некоторых случаях не всегда можно найти государственного нотариуса, существует перечень лиц, удостоверение завещания которых приравниваются к нотариально удостоверенным (см. пример № 4).

Завещатель вправе в любое время отменить сделанное им завещание в целом, либо изменить его путем отмены, изменения или дополнения отдельных содержащихся в нем завещательных распоряжений, сделав новое завещание.

Завещание может быть признано недействительным по следующим основаниям:

1. если его содержание противоречит закону (например, завещатель нарушает права несовершеннолетних и нетрудоспособных наследников на обязательную долю);
2. если оно составлено недееспособным или лицом, находившимся в таком состоянии, когда он не мог понимать значение своих действий или руководить ими (например, в силу болезни);
3. если завещание не отражает подлинную волю наследодателя, воля его выражена под неправомерным воздействием со стороны других лиц (угроз, обмана, насилия) или существенного заблуждения;
4. если не соблюдена форма завещания, предписанная законом.

Если есть вышеуказанные факты, то иск о признании завещания недействительным можно подать в суд в течение трех лет со дня смерти наследодателя. В случае, если завещание будет признано судом как недействительное, то это влечет за собой применение правил о наследовании по закону.

Что касается земли сельскохозяйственного назначения, то статья 28 закона «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» ограничивает свободу завещания для наследодателя, который может завещать ее только одному наследнику.

Особые требования предъявляются земельным законодательством к наследнику при переходе к нему права владения земельными долями и участками сельскохозяйственного назначения. Он имеет право использовать их и распоряжаться ими по своему усмотрению, если удовлетворяет требованиям, предъявляемым к покупателю земель сельскохозяйственного назначения. Это значит, наследник должен быть сельским жителем, достигшим 18 лет и быть гражданином Кыргызстана. В противном случае наследник обязан в течение шести месяцев передать земельную долю или участок другому наследнику, согласно действующему законодательству или продать гражданину Кыргызской Республики, если он удовлетворяет требованиям, предъявляемым к покупателю земель сельскохозяйственного назначения.

3.3. Наследование по закону

Правила о наследовании по закону применяются, если наследодатель не оставил завещания. В современном законодательстве Кыргызской Республики наследники по закону призываются к наследованию в порядке следующей очередности:

В первую очередь право на наследование по закону получают в равных долях дети наследодателя (в том числе усыновленные), супруг и родители (усыновители) наследодателя, а также дети родившиеся после его смерти.

Во вторую очередь право на наследование по закону получают в равных долях родные полнородные, неполнородные братья и сестры

наследодателя, а также его дед и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери, если отсутствуют наследники предыдущей очереди.

В третью очередь право на наследование по закону получают в равных долях родные дяди, тети, а также двоюродные братья и сестры наследодателя, как со стороны отца, так и со стороны матери, если отсутствуют наследники предыдущих очередей.

В четвертую очередь право на наследование по закону получают другие родственники наследодателя до шестой степени родства включительно, причем, родственники более близкой степени родства имеют преимущественное право на наследство относительно родственников более далекой степени родства, если отсутствуют наследники предыдущих очередей.

В пятую очередь право на наследование по закону получают нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, если отсутствуют наследники предыдущих очередей.

Кроме того, на основании статьи 1148 Гражданского кодекса к числу наследников по закону относятся нетрудоспособные лица, которые не менее одного года до смерти наследодателя находились на его иждивении и проживали совместно с ним. При наличии других наследников по закону, они наследуют вместе с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию.

Каждая последующая очередь наследников по закону получает право на наследование в случае отсутствия наследников предыдущей очереди, устранения их от наследства, неприятия ими наследства либо отказа от него.

По решению суда супруг может быть устранен от наследования по закону, если будет доказано, что брак с наследодателем фактически прекратился до открытия наследства и супруги, в течение не менее чем пяти лет до открытия наследства, проживали раздельно (исключение - обязательная доля в наследстве).

3.4. Приобретение наследства

По письменному заявлению наследников, нотариус по месту открытия наследства, выдает свидетельство о праве на наследство.

Наследник, пропустивший срок для принятия наследства, может быть призван с согласия всех других наследников, принявших наследство. Это согласие должно быть заявлено в письменной форме до выдачи свидетельства о праве на наследство.

Если один или несколько наследников по закону лишены возможности представить доказательства отношений, являющихся основанием для призвания к наследованию, они могут быть включены в свидетельство о праве на наследство с согласия всех остальных наследников, принявших наследство и представивших такие доказательства.

Возможны случаи, когда нет наследников ни по закону, ни по завещанию либо никто из наследников не имеет права наследовать, либо все они отказались от наследства. В этом случае наследственное имущество признается выморочным. Такое имущество переходит в собственность органа местного самоуправления по месту нахождения соответствующего имущества, а в случае его отказа от имущества в собственность государства.

Примеры и решения проблемных ситуаций:

1. Фермер Усен решил завещать земельный участок своим двум дочерям. Однако земельный участок заложен в банк, который запретил Усену распоряжаться залогом путем завещания. Правомерны ли действия банка?

В данном случае действия банка являются противоречащими статье 17 закона «Об ипотеке». Согласно этой статье залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, недействительны.

Эта статья нисколько не ущемляет права банка, так как в случае смерти залогодателя, договор об ипотеке сохраняет свою силу. Кредиторы вправе предъявить свои требования, вытекающие из обязательств наследодателя Усена, к наследникам его дочерям. В этом случае дочери Усена отвечают в пределах стоимости имущества, перешедшего к каждому наследнику. Однако, если речь идет о земельном участке сельскохозяйственного назначения, то фермер Усен может завещать его только одной из дочерей.

2. Отец завещал своей единственной наследнице дочери Гульмире свою земельную долю в размере 0,5 га, находящуюся в Кадамджайском районе. Однако Гульмира вышла замуж, переехала в Бишкек и решила отказаться от наследства. Какова будет судьба земельного участка?

Наследник вправе отказаться от наследства в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о своем призвании к наследованию. Отказ от наследства совершается подачей наследником заявления нотариусу по месту открытия наследства. Необходимо также знать, что отказ от наследства не может быть впоследствии отменен или взят обратно.

Отказ от наследства и отсутствие других наследников влечет признание его, по решению суда, выморочным имуществом.

3. После смерти Сагына остался принадлежащий ему на праве собственности земельный участок несельскохозяйственного назначения

площадью 0,6 га, на котором было построено и действовало предприятие перерабатывающий мини-завод. Осталась его семья, состоящая из супруги Айши и шести его сыновей. Какова судьба земельного участка и предприятия? Каким образом должен быть произведен раздел имущества?

Согласно статье 1142 Гражданского кодекса, Айша и все шестеро детей Сагына являются наследниками первой очереди и получают в равных долях наследство. При этом, следует обратить внимание на одно из ключевых правил земельного законодательства: здания и сооружения неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этими зданиями и сооружениями (статья 44 Земельного кодекса). Гражданский кодекс указывает, что предприятие, входящее в состав наследства, разделу в натуре не подлежит и поступает в общую долевую собственность наследников, в соответствии, с причитающимися наследникам долями, если иное не установлено соглашением наследников (статья 1161 Гражданского кодекса).

4. Пенсионерка Жылдыз, находясь на излечении в поселковой больнице, решила оставить завещание на принадлежащий ей земельный участок, а также другое имущество. Отсутствие государственного нотариуса в селе стало препятствием для составления завещания. Каким образом Жылдыз может составить завещание, которое будет иметь юридическую силу?

В этой ситуации закон предлагает перечень лиц, уполномоченных удостоверить завещания в случае отсутствия нотариуса, и эти завещания будут приравнены к нотариально удостоверенным. Так, согласно статье 1133 Гражданского кодекса, завещания граждан находящихся на излечении в больницах, госпиталях, других стационарных лечебных учреждениях или проживающих в домах для престарелых и инвалидов, удостоверенные главными врачами, их заместителями по медицинской части или дежурными врачами этих больниц, госпиталей и других лечебных учреждений, а также начальниками госпиталей, директорами или главными врачами домов для престарелых и инвалидов приравниваются к нотариально удостоверенным.

Кроме того, к нотариально удостоверенным завещаниям приравниваются завещания граждан:

- находящихся в разведочных или других подобных экспедициях, удостоверенные начальниками этих экспедиций;
- завещания военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, где нет нотариусов, также завещания работающих в этих частях гражданских лиц, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командирами воинских частей;
- завещания лиц, находящихся в местах лишения свободы или

содержащихся под стражей, удостоверенные начальниками соответствующих учреждений;

- завещания лиц, проживающих в населенных пунктах, где нет нотариуса, удостоверенные должностными лицами, имеющими право совершать нотариальные действия в соответствии с законом.

5. После смерти Марии выяснилось, что имеется два завещания, одно из которых было составлено в 1999 году, а другое на год позже. Имея в собственности большой земельный участок общей площадью 20 га, она его завещала своему сыну. Однако затем, находясь на излечении в больнице, составила новое завещание, удостоверенное главным врачом, где завещала всю землю своей дочери. Сын требовал признания недействительным второго завещания. Законны ли требования сына?

Завещатель вправе в любое время отменить сделанное им завещание в целом, либо, изменить его путем отмены, изменения или дополнения отдельных содержащихся в нем завещательных распоряжений, сделав новое завещание (статья 1134 Гражданского кодекса).

Завещание, составленное ранее, отменяется последующим завещанием полностью или в части, в которой оно ему противоречит. Ранее сделанное завещание, отмененное полностью или частично последующим завещанием, не восстанавливается.

В соответствии с этим, законным наследником является Мария, а сын утрачивает все права на наследство.

6. После смерти Кылыча выяснилось, что лечение в больнице, покупка необходимых лекарств, а также расходы, связанные с его погребением остались не оплаченными. Кылыч оставил наследство своей супруге и сыновьям в виде земельного надела и другого имущества. Кто и каким образом должен возместить эти расходы?

В соответствии со статьей 1164 Гражданского кодекса, за счет наследства до его распределения между наследниками подлежат удовлетворению требования о возмещении необходимых расходов, вызванных предсмертной болезнью наследодателя, расходов на его погребение, расходов, связанных с приобретением наследства, его охраной, управлением им и исполнением завещания, а также выплатой вознаграждения исполнителю завещания или управляющему наследством. Эти требования подлежат удовлетворению из стоимости наследства преимущественно перед всеми другими требованиями, в том числе и обеспеченными ипотекой или иным залогом. В нашем случае, супруга и дети Кылыча получают наследство только после возмещения вышеперечисленных расходов.

7. Смерть отца и отсутствие завещания поставило вопрос об

установлении его родственных связей с претендующими на наследство детьми, супругой и другими родственниками. Какие документы служат доказательством родственных связей для получения наследства?

Доказательством родственных и иных отношений наследников с наследодателем являются: свидетельства органов ЗАГСа, выписки из метрических книг, записи в паспортах о детях, о супруге, копии вступивших в законную силу решений суда об установлении факта родственных или иных отношений. В отдельных случаях могут быть приняты справки, выданные государственными предприятиями, учреждениями и организациями по месту работы или жительства, если они в совокупности с другими документами подтверждают родственные или иные отношения наследников с наследодателем. Как уже было сказано выше, дети и супруга наследодателя являются наследниками первой очереди.

8. Акыл завещал весь земельный участок крестьянского хозяйства, главой которой он был, своему сыну. При этом дочери остались без земли, являясь членами этого хозяйства. Каковы права дочерей на землю крестьянского хозяйства?

Согласно п. 88 Приказа Министерства юстиции от 25 мая 2000 года N83, при удостоверении завещания от завещателя не требуется представления доказательств, подтверждающих его права на завещаемое имущество.

Впоследствии, нотариус, призывая наследников к имуществу, будет требовать все необходимые документы, которые подтверждают права наследодателя на завещанное им имущество.

Члены крестьянского хозяйства имеют право общей совместной собственности на земельный участок, предоставленный им, что подтверждается правоудостоверяющими документами. Акыл должен был завещать только свою долю в общем имуществе крестьянского хозяйства. Статья 1121 Гражданского кодекса гласит, что смерть участника общей совместной собственности является основанием для определения его доли на общее имущество и раздела общего имущества или выдела из него доли умершего участника. В этом случае наследство открывается в отношении общего имущества, приходящегося на долю умершего участника, а при невозможности раздела имущества в натуре в отношении стоимости такой доли.

В связи с этим, сын наследует только выделенную долю отца в общем имуществе, а дочери остаются собственниками своих земельных долей в крестьянском хозяйстве.

9. Сабыр являлся главой сельской управы (айыл окмоту), в котором жил и имел земельную долю. Будучи пенсионером и инвалидом войны он получал пенсию, пособия и другие выплаты на основании

законодательства о труде и социальном обеспечении. После его смерти наследница Сабыра первой очереди его дочь, наследовала земельный участок. Имеет ли она право претендовать на должность главы сельской управы и право на получения пенсий и пособий, определенных законом для Сабыра?

Право на земельный участок относится к объекту наследования. Что касается должности главы сельской управы и права получения пенсий и пособий эти права не наследуются, так как неотделимо связаны с личностью Сабыра. Статья 1120 Гражданского кодекса, определяет перечень прав неотделимо связанных с личностью наследодателя, вследствие чего эти права не могут быть предметом наследования:

- 1) права членства, участия в коммерческих и других организациях, являющихся юридическими лицами, если иное не установлено Законом или договором;
- 2) право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью;
- 3) права и обязанности, возникшие в алиментных обязательствах;
- 4) права на пенсию, пособия и другие выплаты на основании законодательства о труде и социальном обеспечении;
- 5) личные неимущественные права, не связанные с имущественными.

**Перечень организаций осуществляющих правовую
консультацию**

г. Бишкек

№	Название организации	Адрес, телефоны
1	Проект земельных реформ в Кыргызстане «Кемоникс Интернейшнл» (ЮСАИД)	720010 г.Бишкек ул.Калык Акиева д.66 А E-mail: landreform@infotel.kg Тел.: (996 312) 65-06-01, 65-13-70, 65-14-60 Факс: (996 312) 65-04-82
2	Конгресс женщин Кыргызстана	720040 г.Бишкек ул.Бокомбаева д.120 E-mail: zamira@congress.cango.net.kg Web-страничка: wcongress.kr.freenet.kg Тел./ факс: (996 312) 66-45-49, 66-42-13,

Жалал-Абадская область

№	Название организации	Адреса, телефоны
3	Кыргызско-Швейцарский Проект «Правовая помощь сельскому населению» (LARC)	г.Жалал-Абад, ул. Кыргызстан д.1 (напротив городской автостанции) тел: (03722) 5-51-58, 5-51-42, факс 5-34-14 E-mail: LARCadm@elcat.kg
4	Центр правовых услуг (LARC)	Жалал-Абадская область Аксыйский район, с.Кербен, ул. Ниязалы д.9 (в здании старого быткомбината) тел: (03742) 2-24-45
5	Общественное объединение «Үлгү»	Жалал-Абадская область Аксыйский район, с.Кербен, ул Ниязалы (в здании Дома культуры) Тел/факс: (03742) 2-12-55
6	Отделение Конгресса женщин Кыргызстана по Жалал-Абадской области	г.Жалал-Абад, ул. Эркиндик д.11, тел: (03722) 5-45-58, 5-66-43, факс 5-34-14

Ошская область

№	Название организации	Адреса, телефоны
7	Общественное объединение «Молодые Юристы Юга» Юридическая клиника	г. Ош ул. Гапар Айтиева, 17в Кыргызско-Узбекский университет, уч. корпус №4 каб. № 109 тел: (03222) 5-63-29 Email: YLS@osh.kg
8	Центр поддержки правовых и экономических реформ	г. Ош ул. Муминова д.3 (Дом правосудия) и ул. Раззакова д.21 (1 этаж здание КСФК) тел: (03222) 5-53-56, 2-62-61
9	Правовой центр поддержки женщин	г. Ош ул. Курманжан-Датка д.246 кв.6 тел: (03222) 5-92-77
10	Общественный фонд «Мехр-Шавкат»	Ошская область Араванский район, с.Араван ул. Ош-3000 тел: (03222) 2-27-74
11	Отделение Конгресса женщин Кыргыстана по Ошской области	Ошская область, г. Ош универмаг «Звезда», ул. Наукатская, перес. ул. Курманжан-Датка тел: (03222) 2-30-74

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	1-2
----------------------	------------

I. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Правовое регулирование собственности женщин на земельный участок.....	3
1.2. Регистрация прав собственности на недвижимость.....	5
Примеры и решения проблемных ситуаций.....	5-9

II. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

2.1. Сделка и ее виды.....	10
2.2. Участники сделок с земельными участками.....	10
2.3. Условия действительности сделок.....	11
Примеры и решения проблемных ситуаций.....	12-17

III. НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Что такое наследование.....	18
3.2. Наследование по завещанию.....	19
3.3. Наследование по закону.....	20
3.4. Приобретение наследства.....	21
Примеры и решения проблемных ситуаций.....	22-26

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Перечень организаций осуществляющих правовую консультацию.....	27-28
---	-------



CHEMONICS INTERNATIONAL INC.

ПРОЕКТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕФОРМ В КЫРГЫЗСТАНЕ

Проект земельных реформ в Кыргызстане – это проект международной помощи, финансируемый Агентством США по международному развитию (USAID) с целью поддержки правительства и народа Кыргызстана в осуществлении всех аспектов земельной реформы.

Деятельность проекта сфокусирована на взаимосвязанных вопросах земельной реформы в аграрном секторе, реформы городских земель, а также реформы водного законодательства.

Проект земельных реформ тесно сотрудничает с Кыргызским правительством, международными донорскими организациями, другими проектами USAID и различными фермерскими ассоциациями для осуществления правительственной программы по реформе прав на землю и реформе водопользования.

Самое важное, что проект работает непосредственно с гражданами Кыргызстана с тем, чтобы помочь им понять, использовать и защитить свои права землевладельцев и водопользователей.

Проект земельных реформ предоставляет техническую помощь, такую как экспертный совет, подготовка проектов законодательных и регулирующих документов и проведение исследований. Он также проводит образовательные семинары по земельным правам по всей территории Кыргызстана, но особенно в Ошской и Джалал-Абадской областях, с тем, чтобы помочь в осуществлении реформ и повысить уровень знаний общественности в отношении земельных реформ. Что касается городской земли, проект работает над вопросами создания системы оценки недвижимости, планирования землепользования и продажи городской земли в рыночных условиях. Кроме того, Проект земельных реформ ежемесячно издает бюллетени, посвященные реформе сельской и городской земли, а также правам на водопользование.

Хотя штат сотрудников Проекта земельных реформ является интернациональным, большинство специалистов - это кыргызские специалисты, с опытом работы в проектах помощи продвижению реформ. Семинары будут проводиться, а бюллетени выпускаться на кыргызском и русском языках.

Мы рады сотрудничать с Вами!

Данное издание распространяется бесплатно

© 2001. Chemonics International Inc.

