УДК 349.4:332.8
DOI 10.58649/1694-9099-2026-3-497-501

Канатбекова А.К., Тайтелиева Н.С.
Жусуп Баласагын атындагы КУУ
Канатбекова А.К., Тайтелиева Н.С.
КНУ имени Жусупа Баласагына
Kanatbekova A.K., Taitelieva N.S.
KNU Jusup Balasagyn

ЖЕР ТИЛКЕСИНЕ БОЛГОН ЖЕКЕ МЕНЧИК УКУГУН КОРГОО
ЗАЩИТА ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
PROTECTION OF THE RIGHT OF PRIVATE OWNERSHIP OF A LAND PLOT

Кыскача мүнөздөмө: Бул макалада Кыргыз Республикасында жер тилкесине болгон жеке менчик укугун коргоо тутумуна комплекстүү укуктук талдоо жүргүзүлөт. Жер мамилелерин жөнгө салууда конституциялык, жарандык жана жер мыйзамдарынын ченемдеринин өз ара катышы каралат. Субъективдүү жарандык укуктарды коргоонун юрисдикциялык жана юрисдикциялык эмес формаларынын өзгөчөлүктөрүнө өзгөчө көңүл бурулат. Ошондой эле жер тилкесине болгон менчик укугун мажбурлап токтотуунун укуктук негиздери, анын ичинде улутташтыруу, реквизиция жана мамлекеттик же муниципалдык муктаждыктар үчүн жер тилкелерин алып коюу маселелери талданат. Менчик ээсине келтирилген мүлктүк зыяндын ордун толтуруу механизмдериндеги жарандык жана жер мыйзамдарынын шайкеш эместик көйгөйлөрү аныкталат. Макаланын жыйынтыгында жер тилкесине болгон жеке менчик укугун коргоонун укуктук механизмдерин өркүндөтүүнүн жана жеке жана коомдук кызыкчылыктардын тең салмактуулугун камсыз кылуунун зарылдыгы негизделет.

Аннотация: В статье проводится комплексный анализ системы защиты права частной собственности на земельные участки в Кыргызской Республике. Рассматриваются особенности правового регулирования земельных отношений через призму соотношения норм конституционного, гражданского и земельного законодательства. Особое внимание уделяется формам и способам защиты субъективных гражданских прав, включая юрисдикционные и неюрисдикционные механизмы, а также вопросам принудительного прекращения права собственности на землю. Анализируются правовые основания национализации, реквизиции и изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также проблемы согласованности гражданско-правовых и земельно-правовых норм в части компенсации имущественных потерь собственника. Сделан вывод о необходимости дальнейшего совершенствования правового механизма защиты права частной собственности на земельные участки и обеспечения баланса публичных и частных интересов.

Abstract: This article provides a comprehensive legal analysis of the system for protecting the right of private ownership of land plots in the Kyrgyz Republic. It examines the regulation of land relations through the interaction of constitutional, civil, and land law norms. Particular attention is paid to the forms and methods of protecting subjective civil rights, including jurisdictional and non-jurisdictional mechanisms. The article also analyzes the legal grounds for the compulsory termination of land ownership rights, including nationalization, requisition, and the expropriation of land plots for state or municipal needs. Special emphasis is placed on existing inconsistencies between civil and land legislation in matters of compensating property losses suffered by landowners. The study concludes by substantiating the need to further improve the legal mechanisms for protecting private land ownership rights and to ensure a balanced correlation between public and private interests.

Негизги сөздөр: коргоо укугу; жарандык укуктарды коргоо тутуму; жер тилкесине болгон жеке менчик укугун мажбурлап токтотуу.

Ключевые слова: право на защиту; система защиты гражданских прав; принудительное прекращение права частной собственности на земельный участок.

Keywords: right to protection; system of protection of civil rights; compulsory termination of the right of private ownership of a land plot.

Жерге жеке менчикти киргизүү 1998-жылы гана, тактап айтканда, Кыргыз Республикасынын Конституциясы кабыл алынган учурдан беш жыл өткөндөн кийин жүзөгө ашырылды. Бул институтту күчүнө киргизген 1998-жылдын 17-октябрында өткөн референдум жалпы элдик добуш берүүнүн жыйынтыгы боюнча көрүнүктүү окуя болуп калды. Окумуштуулардын көпчүлүгү дал ошондо биринчи жолу экономикалык мүнөздөгү маселе референдумга киргизилгендигин белгилешет. Буга чейин референдумдар саясий маселелер боюнча гана өткөрүлүп келген.

Жеке менчик укугун коргоо тутуму Кыргыз Республикасынын Конституциясынын 16-беренесине негизденет, ага ылайык менчиктин ар кандай түрлөрүнө жана аларды коргоодогу теңчиликке кепилдик берилет. Окумуштуу Д. А. Ольневдин пикири боюнча, субъективдүү укуктун конституциялык кепилдиктеринин заманбап укуктук теориясы конституциялык субъективдүү укуктун корголушун жана ишке ашырылышын камсыз кылган конституциялык-укуктук каражаттардын (аларды ишке ашыруу ченемдеринин жана жол-жоболорунун) болушун талап кылат [2]. Ошентип, жогоруда көрсөтүлгөн конституциялык ченем менен катар жеке менчик укуктарынын соттук жана соттон тышкаркы корголушунун, ошондой эле субъективдүү укуктарды ар ким өзү коргошуна жол берилишинин кепилдиктери Кыргыз Республикасынын Конституциясынын 40-беренесинин жардамы менен жүзөгө ашырылат.

Объектинин өзгөчөлүүлүгүнө карабастан, жерге болгон жеке менчикти коргоо иштери жарандык укуктун алкагында артыкчылыктуу түрдө жүзөгө ашырылууга тийиш. Жогоруда белгиленгендей, укуктун объектисинин өзгөчөлүүлүгү укуктун өз алдынча тармагынын – жер укугу институтунун бар болушуна негиз түзүп турат.

Ушул эле учурда укук теориясынын жана мыйзам чыгаруунун көз карашынан алганда, жер укугуна жарандык мыйзамдардын ченемдеринин колдонулушу принципиалдуу карама-каршылыктарды жаратпайт. Бул тууралуу А. Л. Корнеев жарандык укукта калыптанып, практикада сыноодон өткөн бүтүмдөр теориясын жер укугунун алкагында кайрадан иштеп чыгуунун зарылдыгы жок экендигин белгилейт. Анын пикиринде, менчикке, анын ичинде жерге болгон менчикке байланышкан укуктук мамилелерди жөнгө салууда цивилист-окумуштуулар тарабынан иштелип чыккан илимий тыянактарды четке какпастан, натыйжалуу пайдалануу зарыл [3].

Мындай мамиле жер укугунун өз алдынча укуктук тармак катары бар экендигин тануунга негиз бербейт. Ошол эле учурда бардык эле жерге байланышкан мамилелер жер укугунун предметин түзбөйт. Жер укугунун предмети катары жарандардын жана юридикалык жактардын, мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын бийликке баш ийүүгө негизделген мамилелери гана каралат. Булардын катарына жер фондусун калыптандыруу, жерди категориялар боюнча бөлүштүрүү, жерди коргоо, жер тилкелерин берүү жана башка ушул сыяктуу мамилелер кирет [4].

Кыргыз Республикасынын укуктук тутумунда жер мамилелеринин жарандык мыйзамдардын ченемдери менен да жөнгө салынары Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 2-беренесинин 1-пунктунда түздөн-түз бекитилген. Бул жагдайды изилдөөчү П. В. Анисимов да баса белгилеп, жер укугун коргоо институтунун тармактар аралык мүнөзүн көрсөтөт. Анын пикири боюнча, жер тилкесине болгон укукту коргоо тутумунда конституциялык, жер жана жарандык мыйзамдардын ченемдери өз ара тыгыз байланышта жана параллелдүү колдонулат [5].

«Өзүнүн бузулган же талашка түшкөн укугун калыбына келтирүү үчүн укук коргоо мүнөзүндөгү чараларды колдонуу мүмкүнчүлүгүнүн ыйгарым укуктуу жакка берилишин» А. П. Сергеев коргоо укугу катары аныктайт. Анын пикири боюнча, «субъективдүү жарандык укук эле эмес, мыйзам менен корголгон кызыкчылыктар да коргоонун предмети болуп саналат». Мыйзамда каралган түрлөрдө,

коргоонун белгиленген каражаттарынын жана ыкмаларынын жардамы менен субъективдүү жарандык укуктарды жана мыйзам менен корголгон кызыкчылыктарды коргоо жүзөгө ашырылат [6]. Адабиятта жарандык укукту коргоонун төмөнкүдөй негизги эки түрү айырмаланып көрсөтүлөт: юрисдикциялык жана юрисдикциялык эмес.

Мунун биринчисинде субъективдүү укукту коргоону иштеп жаткан ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар жүзөгө ашырат. Компетенциялардын жана юрисдикциялык түрдүн негиздеринде жалпы же атайын бекитилген тартипте коргоо жүргүзүлөт. Жалпы тартипте коргоо мамлекеттик соттордун жана бейтарап арбитраждардын иштери менен байланышкан. Талаш болбогон учурда юридикалык фактыны аныктоо максатында өзгөчө өндүрүштүн алкагында берилген доо же арыз бул жерде коргоонун негизги каражаты болуп саналат.

Атайын тартип, башкача айтканда, административдик тартип деп зыян келтиргендин үстүнөн ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга жабырлануучу адамдын даттанып кайрылуусу түшүнүлөт. Эреже катары, мындай даттанууну кароого мамлекеттик органдын укугу бар экендиги мыйзамда тике көрсөтүлүшү керек. Кээ бир иштердин категориялары боюнча мыйзам тарабынан аралаш тартип каралган учурлар болот. Мындай кырдаалда сөз коргоонун административдик-соттук тартиби жөнүндө жүрөт.

Коргоонун юрисдикциялык эмес түрү деп адамга таандык укуктарды жана анын мыйзам менен корголуучу кызыкчылыктарын мамлекеттик органдарга кайрылбастан коргоого багытталган жеке аракеттер түшүнүлөт. Адабияттарда коргоонун юрисдикциялык эмес түрү өзүн-өзү коргоо деп аталат. Ошондуктан өзүн-өзү коргоону жарандык укукту коргоонун ыкмаларынын бири катары караган мыйзам чыгаруучунун көз карашынын тууралыгына окумуштуулардын көпчүлүгү күмөн санашат (КР ЖКсынын 11-беренеси). Бул жөнүндө А. П. Сергеев минтип жазат: «Жарандык укуктарды коргоонун ыкмалары жана түрлөрү бири-бирине жакын, бирок бири-бирине дал келбеген түшүнүктөр» [7].

Теориянын көз карашынан алып караганда, бул – коргоонун түрү, анын алкагында бузулган же талашка түшкөн укуктун ээси өзүн-өзү коргоонун ар кандай ыкмаларын пайдаланышы мүмкүн. Мындай аракеттер укук бузууга тете болууга жана аны болтурбоо үчүн керектүү аракеттердин чегинен чыкпоого тийиш. Өзүн-өзү коргоо чараларына зарыл коргонуу жана өтө зарылдык абалындагы адамдын аракеттери, шалаакы контрагенттин кызыкчылыгында белгилүү бир аракетти жасоодон баш тартуу (төлөөдөн, буюмдарды берүүдөн) кирет.

Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында, Россия Федерациясынын мыйзамдарындагыдай эле, «жарандык укукту коргоонун ыкмалары» түшүнүгүнүн так аныктамасы жок. Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинде коргоо ыкмаларынын тизмеси гана келтирилет, ал да толук болуп саналбайт (11-берене). Ушуга байланыштуу И. А. Сушков бул түшүнүктү аныктоого карата россиялык адабияттарда көптөгөн мамилелер бар экендигин белгилейт. Алардын биринде бул түшүнүк коюлган максаттарга жетүүнүн механизмдери (каражаттары, ыкмалары) катары каралса, башкасында укугу бузулган адамдын булар аркылуу жете турган максатынын өзү ошол түшүнүктү билдирери айтылат [8].

П. А. Анисимовдун көрсөтмөсү боюнча, Россия Федерациясынын мыйзамдары жерге болгон укукту төмөнкүдөй ыкмалар аркылуу коргоого жол берет: 1) жер тилкесине болгон укукту таануу; 2) жер тилкесине болгон укук бузулганга чейин болгон абалды калыбына келтирүү; 3) бийликтин аткаруу органынын актысын жараксыз деп таануу; 4) чыгашалардын ордун толтуруу. Ошол эле учурда жарандык мыйзамдарда көрсөтүлгөн коргоо ыкмаларын колдонууга Россия Федерациясынын жер мыйзамдары чек койбой тургандыгын П. А. Анисимов белгилейт [9]. П. А. Анисимовдун пикирин Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына карата да колдонууга болот.

Менчик укугун коргоо теориясында төмөнкүдөй бир нече өз алдынча топту камтыган тутум түзүлөт: 1) коргоонун буюмдук-укуктук каражаттары; 2) коргоонун милдеттенмелик-укуктук каражаттары; 3) биринчи жана экинчи топко кирбеген коргоо каражаттары; 4) мыйзамдарда каралган негиздер боюнча менчик укугу токтотулганда, өз кызыкчылыктарын коргоо үчүн менчик ээси колдоно турган коргоо каражаттары. Акыркы топтогу коргоо каражаттары өзгөчө кызыгууну жаратат.

Эреже катары, бул (төртүнчү) топтогу коргоо каражаттары менчик ээсинин мүлкүнүн азайышына байланыштуу компенсациялык төлөөлөр жөнүндө жобого негизделет. Мамлекеттик же муниципалдык муктаждыктар үчүн жер тилкесин улутташтыруу, реквизициялоо жана алып коюу жөнүндө сөз жүрүп жатат.

Улутташтыруу деген жеке менчикти мажбурлап мамлекеттик менчикке өткөрүүнү билдирет. Ал колдонулуп жаткан мыйзамдын негизинде мурдагы менчик ээсине мүлктүн наркынын жана башка чыгымдардын ордун толтуруп берүү менен жүзөгө ашырылат (КРнын Жарандык кодексинин 288-беренеси). Жаратылыш катаклизми же эпидемия болгон учурларда реквизиция колдонулат. Реквизиция жөнүндө чечим дайыма эле мыйзам чыгаруучу орган тарабынан кабыл алына бербестен, ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан да кабыл алынат. Мында компенсациянын өлчөмү мүлктүн базар наркынын негизинде аныкталат. Коомдук керектөө үчүн жер тилкесинин наркынын жана башка чыгымдардын ордун толтуруп берүү менен же бул керектөө үчүн сатып алуу жолу аркылуу жер тилкеси алынып коюлушу мүмкүн. Жер тилкесин алууга же сатып алууга байланышкан талаштар сот аркылуу чечилет (КРнын Жарандык кодексинин 233-17, 233-18-беренелери).

Жер тилкесине болгон менчик укугун мажбурлап токтотуу маселелери жарандык жана жер мыйзамдарында шайкеш каралбагандыгын белгилей кетүү керек. Алсак, КРнын Жер кодексинин 62-беренесинде жер тилкесине болгон укукту токтотуунун негиздеринин тизмеси берилген, анда улутташтыруу (КРнын Жарандык кодексинин 288-беренеси), реквизиция (КРнын Жарандык кодексинин 286-беренеси), коомдук муктаждык үчүн жер тилкесин сатып алуу (КРнын Жарандык кодексинин 233-17-беренеси) сыяктуу негиздер көрсөтүлгөн эмес. Ошол эле учурда КРнын Жер кодексинде келтирилген тизме толук болуп саналат. КРнын Жер кодексинин 2-беренесинин 2-пунктунда: «Башка мыйзамдарда жана башка мыйзам актыларында камтылган жер укугунун ченемдери ушул Кодекске ылайык келүүгө тийиш», – деп жазылган. Бул кырдаалды ушул өңүттөн алып караганда, жогоруда козголгон маселелер көйгөй болуп саналабы же жокпу деген суроо жаралат.

Эгерде жер тилкеси менен ага курулган имараттын тагдырынын бирдей экендиги жөнүндөгү принципти (КРнын Жер кодексинин 44-беренеси) курулушу бар жер тилкесине карата колдонууда жетекчиликке алсак, анда жогоруда көрсөтүлгөн негиздер орундуу боло алат. Башка сөз менен айтканда, конкреттүү кыймылсыз мүлктү улутташтыруу жөнүндө чечимди мыйзам чыгаруучу кабыл алса, анда КРнын Жер кодексинин 62-беренесиндеги жобого карабастан, жер тилкеси да улутташтырылууга жатат дегенди билдирет. Ошол эле учурда бул мурдагы менчик ээси жер тилкесинин наркын эске алуу менен компенсация алууга укуктуу дегенди да билдирет, анткени улутташтыруу, реквизиция жана сатып алуу деген үч негиз тең алынып жаткан мүлктүн ордун толтурууну түздөн-түз бекитет. КРнын Жарандык кодексинин 286, 288, 233-17, 233-18-беренелеринин негизинде курулушу жок жер тилкесине болгон менчик укугун токтотууга жол берүү маселесине бир тараптуу жооп берүү кыйын.

Эгерде табият кырсыгынын натыйжасында жер тилкесин андан ары пайдалануу мүмкүн болбой калса, жер тилкесине болгон укуктун токтотулушу КРнын Жер кодексинде каралат (63-берене). Тактап айтканда, табият кырсыгынын натыйжасында турак жай жайгашкан же турак жай курууга жана тейлөөгө берилген жер тилкесин андан ары пайдалануу мүмкүн болбогондо, ыйгарым укуктуу орган жер тилкесинин көрсөтүлгөн максаттарда пайдаланууга жараксыздыгы жөнүндө чечим чыгарат. Мында ыйгарым укуктуу орган жараксыз деп табылган жер тилкесинин өлчөмүнө карабастан, турак үй куруу жана тейлөө үчүн калктуу конуштун чегинен башка жер тилкесин акысыз берүүгө укуктуу экендиги ченемде көрсөтүлөт.

Бирок бул ченемде белгилүү бир так эместик бар. Алсак, менчик укугун мажбурлап токтотуу деген буюмдун жоголбогондугун, болгону анын башка адамдын менчигине өткөндүгүн билдирет. КРнын Жер кодексинин 63-беренесинин маанисине ылайык, бул жагдайда жер тилкесине болгон укук токтотулганда, жер тилкеси мамлекеттин же муниципалдык менчикке өтөт деп түшүнбөө керек. Муну башка жагынан алып караганда, жер тилкеси – керектелбөөчү нерсе жана ал капиталдык курулуш үчүн жараксыз болгон менен, башка максаттар үчүн жарактуу болушу мүмкүн. Мүмкүн, ушул негизден

улам же башка себептерден улам мыйзам чыгаруучу жараксыз жер тилкесин башка жер тилкеси менен алмаштыруу укугун ыйгарым укуктуу органга бергендир. Ошентип, изилдөөнүн дагы бир өңүтү – ченемдеги келишпестик жана алмашууга жол берүү маселеси болуп саналат. Мисалы, КРнын Жер кодексинин 63-беренесине ылайык, жараксыз деп таанылган жер тилкесинин өлчөмү анын ордуна берилүүчү жер тилкесинин өлчөмүнө таасир тийгизбейт.

Жер тилкесине болгон жеке менчик укугун коргоо маселеси өзүнүн татаалдыгы жана көп кырдуулугу менен мүнөздөлүп, ар тараптуу жана терең илимий талдоону талап кылат. Айрыкча буюмдук-укуктук талаптардын милдеттенмелик-укуктук мүнөздөгү доолор менен өз ара байланышын, ошондой эле жер тилкесине болгон укук токтотулган учурларда менчик ээсинин мыйзамдуу кызыкчылыктарын камсыз кылууда жарандык жана жер мыйзамдарынын ченемдеринин шайкеш колдонулушун кылдат изилдөө зарыл.

Колдонулган адабияттар

1. Укушев М. К. Кыргыз Республикасынын конституциялык укугу. – Бишкек, 1999. – 102-б.
2. Ольнев Д. А. Жерге болгон жеке менчиктин конституциялык укугунун кепилдиктеринин түшүнүгү // Россия мыйзамдарындагы боштуктар. – 2011. – № 2. – 37-б.
3. Корнеев А. Л. Жер тилкелери менен жасалуучу бүтүмдөр: окуу куралы. – Москва: Городец, 2006. – 33–34-бб.
4. Костина О. В. Жер мыйзамдарында жарандык укуктун нормаларын аныктоо маселеси жөнүндө // Илимий ведомосттор. – 2008. – № 12 (52). – 140-б.
5. Анисимов П. В. Юридикалык жактардын жер тилкесине болгон менчик укугун коргоо. Жалпы жоболор // Волгоград мамлекеттик университетинин кабарчысы. 5-серия: Юриспруденция. – 2014. – № 2 (23).
6. Алиханов А. А., Кадыров Ш. И., Осмонов З. А. Санариптештирүү шартында экономиканын глобалдык атаандаштыкка жөндөмдүүлүгүнүн критерийлери боюнча Кыргыз Республикасынын экономикалык коопсуздугун баалоо // Жусуп Баласагын атындагы Кыргыз улуттук университетинин Жарчысы. – 2022. – № 2 (110). – 394–402-бб.
7. Сергеев А. П. Патенттик салык салуу системасын колдонуунун өзгөчөлүктөрү // Финансылык укук. – Москва: Юрист, 2015. – № 7. – 38–43-бб.
8. Сушков И. А. Жарандык укуктарды коргоонун жалпы жана атайын ыкмалары // Коомдук өнүгүүнүн теориясы жана практикасы. – 2011. – № 6. – 220-б.
9. Анисимов П. А. Интеллектуалдык менчикке киришүү. – Москва, 2020. – 28–38-бб.

Рецензент: юридика илимдеринин кандидаты, доцент Ботобаев А.А.

УДК 343:811.512.154
DOI 10.58649/1694-9099-2026-3-501-507

Осмонов Д.М.
Жусуп Баласагын атындагы КУУ
Осмонов Д.М.
КНУ имени Жусупа Баласагына
Osmonov D.M.
KNU Jusup Balasagyn