

АНАЛИЗ
проекта Постановления Бишкекского городского кенеша
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Бишкек»

25 июля 2019 года в ОФ «Правовая клиника «Адилет» обратилась Инициативная группа «Народ Кыргызстана», с запросом о проведении правового анализа проекта «Правил землепользования и застройки города Бишкек».

22 июля 2019 года на официальном сайте Бишкекского городского кенеша на общественное обсуждение были вынесены проекты постановления «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Бишкек» и «Правила землепользования и застройки города Бишкек».

Согласно части 2 статьи 22 Закона КР «О нормативных правовых актах Кыргызской Республики», общественное обсуждение проекта нормативного правового акта обеспечивается нормотворческим органом путем принятия, рассмотрения и обобщения предложений, поступающих от участников общественного обсуждения. По результатам общественного обсуждения нормотворческий орган подготавливает итоговую информацию о поступивших предложениях с обоснованием причин включения либо не включения их в проект нормативного правового акта. Итоговая информация отражается в справке-обосновании к проекту нормативного правового акта.

ОФ ПК «Адилет» проведен анализ проекта Правил землепользования и застройки города Бишкек в части изъятия (выкупа) земельного участка и действия нормативного правового акта во времени. По результатам анализа подготовлены следующие предложения и замечания к Правилам землепользования и застройки города Бишкек:

1. Пунктом 7 Правил землепользования и застройки города Бишкек (далее по тексту ПЗЗ), устанавливается, что *«Настоящие Правила регламентируют деятельность по: ... - подготовке градостроительной и архитектурно – технической документации для принятия решений о резервировании и изъятии (выкупе) земельных участков для государственных или общественных нужд, об установлении сервитутов...»*.

При этом следует отметить, что согласно ст. 20 Земельного кодекса КР, определение порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд отнесено к исключительной компетенции Правительства КР.

2. Пунктом 29 проекта ПЗЗ предусмотрено, что *«Мэрия города Бишкек ... принимает решение об изъятии (выкупа) земельных участков для государственных и общественных нужд»*.

Однако, ни в Законе КР «О местном самоуправлении», ни в Законе КР «О статусе столицы», в которых перечислен перечень компетенций мэрии города Бишкек, полномочия в части принятия решения об изъятии (выкупе) земельных участков для государственных и общественных нужд отсутствуют.

Более того, согласно части 2 статьи 12 Конституции КР, *«Собственность неприкосновенна. Никто не может быть произвольно лишен своего имущества. Изъятие имущества помимо воли собственника допускается только по решению суда...Изъятие имущества для общественных нужд, определенных в законе, может быть произведено по решению суда со справедливым и предварительным обеспечением возмещения стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых в результате отчуждения»*. Указанное

конституционное положение нашло свое отражение в части 1 статьи 67 Земельного кодекса КР - *«Земельный участок может быть изъят в случае его использования с нарушением целевого назначения только на основании решения суда. Следовательно, вопрос принятия решения об изъятии земельных участков отнесен к исключительной компетенции судебных органов».*

Следует также отметить, что Земельный кодекс КР, содержит целый ряд гарантий и запретов в вопросе принудительного изъятия(выкупа), которые отсутствуют в настоящем проекте ПЗЗ. К примеру, согласно части 6 статьи 22 Земельного кодекса КР *«Земельный участок для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства не подлежит изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд».* В соответствии с частью 2 статьи 46 Земельного кодекса КР, *«Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд».*

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 67 Земельного кодекса КР, *«Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении нарушения в срок не менее трех месяцев».* Следовательно, мэрия города Бишкек, вправе принимать решение только об обращении в суд с иском об изъятии земельного участка, как это и указано в пункте 30 проекта ПЗЗ, но никак не самостоятельно принимать решение об изъятии(выкупа) земельного участка.

3. Пунктом 12 проекта ПЗЗ предусмотрено, что ***«Земельные участки и объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов разрешенного использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, когда эти объекты:***

- *имеют вид использования, который не обозначен как разрешенный для соответствующей территориальной зоны;*
- *имеют вид использования, который обозначен как разрешенный для соответствующих зон, но расположен в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;*
- *имеют параметры меньше или больше значений, установленных в настоящих Правилах применительно к соответствующим территориальным зонам».*

Согласно части 5 статьи 6 Конституции КР, - *«Закон или иной нормативный правовой акт, устанавливающий новые обязанности либо отягчающий ответственность, обратной силы не имеет».*

Указанный конституционный принцип нашел свое отражение в части 5 статьи 9 Закона КР «О нормативных правовых актах», - ***«Действие нормативного правового акта не распространяется на отношения, возникшие до его введения в действие. Исключения из настоящего правила представляют случаи, когда обратная сила нормативного правового акта или его отдельного структурного элемента предусмотрена им самим или актом о введении в действие нормативного правового акта, а также когда устраняется или смягчается ответственность за правонарушение, предусмотренное ранее».***

Следовательно, пункт 12 проекта ПЗЗ, противоречит части 5 статьи 6 Конституции КР, а также части 5 статьи 9 Закона КР «О нормативных правовых актах», поскольку этим положением, земельные участки и объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие проекта ПЗЗ признаются незаконными, в случае если они ему противоречат или не соответствуют. Согласно части 5 статьи 9 Закона КР «О нормативных правовых актах», *«нормативные правовые акты, устанавливающие или усиливающие ответственность, возлагающие новые обязанности на граждан, юридических лиц или ухудшающие их положение, обратной силы не имеют»*.

Конституционный принцип «закон обратной силы не имеет» предусматривает два основных принципа – 1) закон распространяет свои нормы только на те отношения, которые возникли после его вступления в силу; 2) длящиеся правоотношения должны быть подчинены нормативному акту, который действовал в момент их начала. Соблюдение указанного принципа крайне важно, тем более в таких вопросах, когда для граждан и юридических лиц могут наступить негативные последствия, вплоть до принудительного изъятия (выкупа) земельных участков.

Изучив представленный проект ПЗЗ, мы пришли к выводу, что проект требует доработки отдельных положений, регулирующих изъятие(выкуп) земельных участков, а также положений, нарушающих конституционный принцип запрета применения обратной силы закона или иного нормативного правового акта. На основании вышеизложенного, предлагаем Бишкекского городского кенешу отклонить проект постановления и направить его на доработку.