

г.Бишкек

от 5 марта 1999 года

ИМЕНЕМ КОНСТИТУЦИИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

по ходатайству строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" о признании неконституционными и несоответствующими пунктам 1 и 4 статьи 4, статье 7, пунктам 1 и 2 статьи 12, пункту 2 статьи 16, пункту 2 статьи 19, пункту 1 статьи 77, статье 91 и пункту 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики правоприменительной практики, установленной постановлениями мэрии города Бишкек: от 26 июня 1998 года N 336 "Об отмене постановления мэрии города Бишкек N 415 от 22 августа 1997 года "О предоставлении СМК "Фрунзенец" в пользование земельных участков под строительство группы жилых домов по улице Матросова", от 24 августа 1998 года N 491 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие на 850 мест в микрорайоне N 7", от 24 августа 1998 года N 494 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в 7 мкр." и пунктов 1.2, 2.5 и 3.1 "Временного положения о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек", утвержденного постановлением мэрии города Бишкек N 344 от 1 июля 1998 года.

Конституционный суд Кыргызской Республики в составе: Председателя Баковой Ч.Т., заместителя Председателя Суталинова А.А., судей - Дрыжака П.Н., Кененсариева А.С., Осмонова К.Э., Сатыбекова С.С., Эсеналиева К.Э. и Эсенканова К.Э.,

с участием секретаря судебного заседания Басылакунова Р., сторон председателя строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" Крымсултанова Захира Султановича, представителей мэрии города Бишкек - Абдыкеримова Кубанычбека Матишевича, действующего на основании доверенности от 15 декабря 1998 года, Гоберкорна Валерия Августовича и Майчиева Шамарала Юсуповича, действующих на основании доверенностей от 12 января 1999 года, подписанных мэром города Бишкек, руководствуясь статьей 82 Конституции Кыргызской Республики, статьей 13 Закона "О

Конституционном суде Кыргызской Республики" и статьей 11 Закона "О конституционном судопроизводстве Кыргызской Республики", рассмотрел в открытом судебном заседании ходатайство строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" о признании неконституционными и несоответствующими пунктам 1 и 4 статьи 4, статье 7, пунктам 1 и 2 статьи 12, пункту 2 статьи 16, пункту 2 статьи 19, пункту 1 статьи 77, статье 91 и пункту 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики правоприменительной практики, установленной постановлениями мэрии города Бишкек: от 26 июня 1998 года N 336 "Об отмене постановления мэрии города Бишкек N 415 от 22 августа 1997 года "О предоставлении СМК "Фрунзенец" в пользование земельных участков под строительство группы жилых домов по улице Матросова", от 24 августа 1998 года N 491 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие на 850 мест в микрорайоне N 7", от 24 августа 1998 года N 494 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в 7 мкр." и пунктов 1.2, 2.5 и 3.1 "Временного положения о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек", утвержденного постановлением мэрии города Бишкек N 344 от 1 июля 1998 года.

Заслушав доклад судьи Эсенканова К.Э., выступления председателя строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" Крымсултанова З.С., представителей мэрии города Бишкек - Абдыкеримова К.М., Гоберкорна В.А. и Майчиева Ш.Ю., исследовав материалы дела, Конституционный суд Кыргызской Республики установил:

В Конституционный суд Кыргызской Республики 8 октября 1998 года и 10 февраля 1999 года поступило ходатайство строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" о признании неконституционными и несоответствующими пунктам 1 и 4 статьи 4, статье 7, пунктам 1 и 2 статьи 12, пункту 2 статьи 16, пункту 2 статьи 19, пункту 1 статьи 77, статье 91 и пункту 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики правоприменительной практики, установленной постановлениями мэрии города Бишкек: от 26 июня 1998 года N 336 "Об отмене постановления мэрии города Бишкек N 415 от 22 августа 1997 года "О предоставлении СМК "Фрунзенец" в пользование земельных участков под строительство группы жилых домов по улице Матросова", от 24 августа 1998 года N 491 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие

на 850 мест в микрорайоне N 7", от 24 августа 1998 года N 494 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в 7 мкр." и пунктов 1.2, 2.5 и 3.1 "Временного положения о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек", утвержденного постановлением мэрии города Бишкек N 344 от 1 июля 1998 года.

В обоснование ходатайства приводятся следующие доводы. Строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец" с октября 1997 года по июль 1998 года по улице Матросова начал строительство 18 жилых домов из 21 по генеральному плану, с разрешения мэрии города Бишкек, предоставившей земельный участок для капитального строительства, с соблюдением норм градостроительства, после получения всех разрешительных документов.

Мэрия города Бишкек постановлением N 336 от 26 июня 1998 года отменила свое постановление о предоставлении земельных участков строительно-монтажному кооперативу "Фрунзенец" под строительство группы жилых домов по улице Матросова, неосновательно ссылаясь на статью 55 Закона "О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики" и жалобы граждан. На основе этого постановления инспекция Госархстройконтроля города Бишкек отозвала у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" разрешение N 85 от 29 сентября 1997 года на производство строительно-монтажных работ на этом земельном участке.

Строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец" приобрел у фирмы "Шатен" незавершенный строительством объект - жилой дом, блок-Б, по улице Юнусалиева, в 7 микрорайоне, оформив письменный договор купли-продажи от 4 ноября 1997 года и выполнил объемы строительных работ на сумму более 1,5 миллионов сомов, подготовив его к вводу в эксплуатацию в октябре 1998 года. Мэрия города Бишкек постановлением от 24 августа 1998 года N 491 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие на 850 мест в микрорайоне N 7" признала недействительным договор купли-продажи между строительно-монтажным кооперативом "Фрунзенец" и фирмой "Шатен", изъяла этот объект у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" и передала его Департаменту строительства и архитектуры города Бишкек для завершения строительства.

Строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец" договором купли-продажи от 22 августа 1997 года приобрел у акционерного общества

"ПСФ "Бишкеккурулуш" принадлежащий ему на праве собственности незавершенный строительством объект - жилой дом, в южной части 7 микрорайона. Этот договор купли-продажи также признан недействительным постановлением мэрии города Бишкек N 494 от 24 августа 1998 года "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в 7 мкр.", а объект изъят у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" и передан Департаменту строительства и архитектуры города Бишкек.

Эти постановления мэрия города Бишкек приняла во исполнение постановления Правительства Кыргызской Республики от 12 марта 1997 года N 137 "О мерах по ликвидации незавершенных строительством жилых домов, объектов социально-культурной сферы и административного назначения", предоставившего главам местных государственных администраций и главам местного самоуправления города Бишкек право рассмотрения вопроса о возможности завершения недостроенных жилых домов и объектов социально-культурной сферы настоящими владельцами, и только при необходимости изъятия земельных участков с незавершенным строительством для передачи другим заказчикам, гарантирующим ввод объектов в эксплуатацию, с условием взаиморасчета с прежними владельцами на договорной основе. Кроме этого, они обосновываются "Временным положением о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства", которое предусмотрев пунктами 1.2, 2.5 и 3.1 изъятие объекта у заказчика, независимо от формы собственности и передачу объекта новому заказчику по результатам аукциона, определившего его либо по решению мэрии, противоречит указанному постановлению Правительства Кыргызской Республики N 137 от 12 марта 1997 года и не соответствует пункту 1 статьи 4, пункту 2 статьи 7, пунктам 1 и 2 статьи 12 и пункту 1 статьи 77 Конституции Кыргызской Республики.

Указанные постановления и временное положение мэрии города Бишкек допуская в одностороннем порядке, без всяких на то оснований изъятие практически готовых к завершению объектов строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец", без возмещения затрат и убытков, нарушает требования пункта 1 статьи 4, пункта 2 статьи 16 и пункта 2 статьи 19 Конституции Кыргызской Республики о праве на собственность, ее неприкосновенность и на экономическую свободу, что привело к нарушению статьи 91 и пункта 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики,

обязывающих органы местного самоуправления осуществлять свою деятельность в пределах закона.

В судебном заседании председатель строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" Крымсултанов З.С., поддержав свое ходатайство, просит его удовлетворить.

Представители мэрии города Бишкек Абдыкеримов К.М., Гоберкорн В.А. и Майчиев Ш.Ю., не согласившись с доводами ходатайства, просят отказать в его удовлетворении.

Конституционный суд Кыргызской Республики, обсудив доводы сторон и исследовав материалы дела, считает ходатайство подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Из представленных материалов видно, что мэрия города Бишкек постановлением от 22 августа 1997 года предоставила строительно-монтажному кооперативу "Фрунзенец" земельный участок под строительство группы жилых домов по улице Матросова. Получив соответствующие разрешительные документы, строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец", с октября 1997 года по июль 1998 года, вел строительные работы одновременно по 18 домам из 21 дома по генеральному плану.

Вышеуказанное постановление о предоставлении земельного участка мэрия города Бишкек 26 июня 1998 года своим постановлением отменила, ссылаясь на жалобы граждан против строительства группы жилых домов по улице Матросова и поручила инспекции Госархстройконтроля по городу Бишкек изъять у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" разрешение на производство строительных работ на этом земельном участке.

Строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец" на основании договора купли-продажи от 4 ноября 1997 года приобрел у фирмы "Шатен" незавершенный строительством объект - жилой дом, блок-Б, по улице Юнусалиева в 7-ом микрорайоне. На этом объекте строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец" выполнил объемы строительных работ на сумму 1,5 млн.сомов и готовил к вводу в эксплуатацию в октябре 1998 года.

Мэрия города Бишкек постановлением от 24 августа 1998 года N 491 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие на 850 мест в микрорайоне N 7" признала недействительным указанный договор купли-продажи между строительно-монтажным кооперативом "Фрунзенец" и фирмой "Шатен", изъела у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" этот объект и передала

Департаменту строительства и архитектуры города Бишкек для завершения строительства.

Строительно-монтажный кооператив "Фрунзенец" на основании договора купли-продажи от 22 августа 1997 года приобрел у акционерного общества "ПСФ "Бишкеккурулуш" незавершенный строительством объект - жилой дом, в южной части 7 микрорайона. Постановлением мэрии города Бишкек от 24 августа 1998 года N 494 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в микрорайоне N 7", указанный договор купли-продажи также признан недействительным, объект изъят у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" и передан Департаменту строительства и архитектуры города Бишкек.

Из названных постановлений мэрии города Бишкек об изъятии земельных участков и строящихся объектов у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" по улице Матросова и в 7 микрорайоне видно, что они были приняты во исполнение постановления Правительства Кыргызской Республики от 12 марта 1997 года N 137 "О мерах по ликвидации незавершенных строительством жилых домов, объектов социально-культурной сферы и административного назначения". Этим нормативным актом Правительство Кыргызской Республики, предоставив главам местных государственных администраций и местного самоуправления города Бишкек право решения вопросов, связанных с ликвидацией незавершенных строительством жилых домов, объектов социально-культурной сферы и административного назначения, в абзаце втором пункта 3 установил, что "рассмотрение возможности завершения недостроенных жилых домов и объектов социально-культурной сферы настоящими владельцами, при необходимости изъятия земельных участков с незавершенным строительством для передачи другим заказчикам, гарантирующим ввод объектов в эксплуатацию, с условием взаиморасчета с прежними владельцами на договорной основе".

В целях реализации этого постановления Правительства мэрия города Бишкек постановлением N 344 от 1 июля 1998 года утвердила "Временное положение о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек". Это Временное положение в пунктах 1.2, 2.5 и 3.1 установило:

"1.2. Данное положение относится к объектам жилья и социально-культурной сферы, определенных как незавершенное строительство,

т.е. ввод в эксплуатацию которых по различным причинам задержан (временно законсервированных или приостановленных) и числящиеся у заказчиков на балансе по незаконченным капитальным вложениям. Форма собственности значения не имеет";

"2.5. Работа заказчиком (владельцем) незавершенного строительством объекта осуществляется комиссией Департамента строительства и архитектуры в следующем порядке:

- составляется расписание (график) очередности рассмотрения объектов незавершенного строительства согласно проведенной инвентаризации с учетом готовности и времени прекращения строительства;

- за 1 неделю до заседания комиссии заказчик ставится в известность о вызове на комиссию;

- на комиссии выясняется возможность или невозможность заказчика продолжать строительство и обсуждаются варианты возобновления работ на объекте с целью достройки;

- при желании заказчика продолжить строительство, комиссией устанавливается срок в 1 неделю после дня рассмотрения для предоставления документального подтверждения согласия и возможности возобновления работ в приемлемые сроки. В дальнейшем, Департамент строительства и архитектуры осуществляет контроль за объектом. При невозобновлении работ в течение месяца, объект подлежит повторному рассмотрению на предмет изъятия;

- при отказе заказчика документально подтвержденного письмом, актом и т.п., возобновить работы по достройке объекта, комиссией принимается решение об изъятии объекта у заказчика. Решение заносится в протокол заседания, который подписывает заказчик;

- в двухнедельный срок Департаментом определяется новый инвестор путем аукциона или прямой передачи постановлением мэрии";

"3.1. Передача объекта новому заказчику (инвестору) с правом владения земельного участка производится по результатам аукциона, определившего его, либо по решению мэрии".

Мэрия города Бишкек, указанным Временным положением и своими постановлениями, допустив принудительное (одностороннее) изъятие строящегося объекта у заказчика без возмещения затрат, вложенных им в строительство, извратила суть постановления Правительства Кыргызской Республики от 12 марта 1997 года N 137 "О мерах по ликвидации незавершенного строительством жилых домов, объектов социально-культурной

сферы и административного назначения". Правительство Кыргызской Республики своим нормативным актом главам местных государственных администраций и местного самоуправления города Бишкек предоставило право решения вопроса о передаче земельных участков и незавершенных строительством объектов от несостоятельных застройщиков, застройщику гарантирующему ввод объектов в эксплуатацию, с условием взаиморасчета с прежними владельцами также на договорной основе.

Тем самым, названными "Временным положением о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек" и постановлениями N 336 от 26 июня 1998 года, N 491 и N 494 от 24 августа 1998 года о признании недействительными договоров купли-продажи, об изъятии земельных участков и строящихся объектов у строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец" местное самоуправление города Бишкек допустило нарушение требований статей 7, 12 Конституции Кыргызской Республики, закрепивших конституционные принципы разграничения функций государственной власти и местного самоуправления и верховенства Конституции Кыргызской Республики, а также статей 91, 95 Конституции Кыргызской Республики, обязывающих осуществлять местное самоуправление в пределах закона и возлагающих на органы местного самоуправления ответственность перед государством за соблюдение и исполнение законов. Что в свою очередь привело к нарушению конституционных прав на собственность, на ее неприкосновенность и на экономическую свободу, свободное использование способностей и имущества для любой экономической деятельности членов строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец", гарантированных статьей 4, пунктом 4 статьи 15, пунктом 2 статьи 16 пунктами 1 и 2 статьи 19 Конституции Кыргызской Республики.

При указанных обстоятельствах Конституционный суд Кыргызской Республики считает, что постановления: N 336 от 26 июня 1998 года "Об отмене постановления мэрии города Бишкек N 415 от 22 августа 1997 года "О предоставлении СМК "Фрунзенец" в пользование земельных участков под строительство групп жилых домов по улице Матросова", N 491 от 24 августа 1998 года "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие 850 мест в микрорайоне N 7", N 494 от 24 августа 1998 года "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в 7 мкр."

и правоприменительная практика, установленная пунктами 1.2, 2.5 и 3.1 "Временного положения о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек", утвержденного постановлением мэрии города Бишкек N 344 от 1 июля 1998 года являются неконституционными и противоречат статьям 4, 7, 12, 19, 91 и пункту 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики.

На основании изложенного и руководствуясь подпунктами 7 и 8 пункта 3 статьи 82 Конституции Кыргызской Республики, статьями 13 и 14 Закона "О Конституционном суде Кыргызской Республики", статьями 10, 11, 13, 14, 24, 25, 29 и 30 Закона "О конституционном судопроизводстве Кыргызской Республики", Конституционный суд Кыргызской Республики решил:

1. Отменить постановления мэрии города Бишкек от 26 июня 1998 года N 336 "Об отмене постановления мэрии города Бишкек N 415 от 22 августа 1997 года "О предоставлении СМК "Фрунзенец" в пользование земельных участков под строительство группы жилых домов по улице Матросова", от 24 августа 1998 года N 491 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "12-этажное монолитное общежитие на 850 мест в микрорайоне N 7", от 24 августа 1998 года N 494 "Об изъятии земельного участка с незавершенным строительством объектом "17-этажное общежитие для малосемейных в 7 мкр.", как противоречащие статьям 4, 7, 12, 19, 91 и пункту 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики.

Признать неконституционными и несоответствующими статьям 4, 7, 12, 19, 91 и пункту 5 статьи 95 Конституции Кыргызской Республики правоприменительную практику, установленную пунктами 1.2, 2.5 и 3.1 "Временного положения о порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства в городе Бишкек", утвержденного постановлением мэрии города Бишкек N 344 от 1 июля 1998 года и отменить их действие.

Удовлетворить ходатайство строительно-монтажного кооператива "Фрунзенец".

2. Решение окончательное, обжалованию не подлежит. Обязательно к исполнению всеми государственными органами, должностными лицами и гражданами.

3. Решение опубликовать в "Ведомостях Жогорку Кенеша Кыргызской Республики", газетах: "Кыргыз Туусу", "Слово Кыргызстана", "Эркин Тоо" и "Наша газета".

Председатель Конституционного суда
Кыргызской Республики Ч.Баева

Секретарь Конституционного суда
Кыргызской Республики А.Кененсариев