

ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 15 июля 2013 года № 145

О переводе (трансформации) земельных участков

Глава 1. Общие положения

Глава 2. Особенности перевода земельных участков

Глава 3. Заключительные положения

Настоящий Закон разработан в соответствии с Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики, другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и определяет правовые основы, условия и порядок перевода (трансформации) земель из одной категории в другую или из одного вида угодий в другой.

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Основные термины и понятия

Виды угодий - земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам (пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы, пастбища, древесно-кустарниковые насаждения, болота, озера, дороги и прочие).

Возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства - сумма, выплачиваемая при предоставлении или переводе сельскохозяйственных или лесных угодий в другие категории земель или виды угодий, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством.

Залежь - земельный участок, который ранее использовался под пашню и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пары.

Заявитель - ходатайствующие о переводе земельных участков физическое или юридическое лицо, органы местного самоуправления, государственные органы.

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

Землепользователь - физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено, передано или перешло в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование.

Земли, занятые многолетними насаждениями - сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданными древесными насаждениями, кустарником (без лесной площади), предназначенными для получения плодово-ягодной продукции.

Категория земель - совокупность видов угодий, используемых или предназначенных к использованию по одному и тому же целевому назначению.

Пастбища - вид сельскохозяйственных угодий, покрытых травянистой растительностью, используемых в виде подножного корма для выпаса скота и в иных целях, отраженных в земельно-учетных данных.

Пастбища коренного улучшения - сельскохозяйственное угодье, покрытое травянистой растительностью, созданной путем уничтожения дернины и последующего залужения.

Пашня - сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары.

Перевод (трансформация) земель - изменение категории земель в результате изменения его целевого назначения или изменения вида угодья.

Почвенно-мелиоративное состояние - состояние сельскохозяйственного угодья в зависимости от степени пригодности использования для производства сельскохозяйственной продукции.

Сенокос - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокосение.

Сенокос коренного улучшения - сельскохозяйственное угодье, используемое под сенокосение, травостой которого создан путем уничтожения дернины и последующего залужения.

Специально уполномоченный государственный орган - государственный орган в сфере регулирования земельных отношений, определяемый Правительством Кыргызской Республики.

Упущенная выгода - неполученные доходы, которые собственник или землепользователь мог бы получить при обычных условиях гражданского оборота.

Статья 2. Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом (трансформацией) земель, осуществляется в соответствии с нормами Земельного кодекса Кыргызской Республики, настоящего Закона и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

Статья 3. Отнесение земель к категориям и перевод (трансформация) земель

1. Отнесение земель к категориям производится в соответствии с их основным целевым назначением.

Перевод (трансформация) земель из одной категории в другую является государственной функцией, осуществляется в случае изменения их основного целевого назначения.

Категория земель и вид угодий указываются:

- 1) в актах местной государственной администрации, органа местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- 2) в договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) в земельно-учетной документации;
- 4) в документах, удостоверяющих право на земельный участок.

2. Нарушение установленного порядка перевода земель является основанием признания недействительными актов местной государственной администрации, органа местного самоуправления.

Использование земель не по целевому назначению не допускается.

Статья 4. Возмещение потерь и упущенной выгоды

1. При переводе (трансформации) сельскохозяйственных угодий из категорий земель сельскохозяйственного назначения, лесного, водного фонда и запаса в другие категории земель или виды угодий, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством, выплачиваются суммы стоимости возмещения потерь и упущенной выгоды новыми землепользователями и собственниками, за исключением случаев, указанных в части 2 статьи 5 настоящего Закона.

Нормативы потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в целях их возмещения устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

2. При переводе сельскохозяйственных земель, находящихся в частной собственности, в другую категорию несельскохозяйственного назначения собственник уплачивает возмещение потерь с учетом требований статьи 5 настоящего Закона.

3. Средства от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь поступают в республиканский бюджет, средства от возмещения упущенной выгоды - в местный бюджет.

Определение специально уполномоченного государственного органа и порядка использования поступающих средств от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь устанавливается Правительством Кыргызской Республики.

Статья 5. Выплата суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

1. Сумма потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства выплачивается до выдачи документа, удостоверяющего право на земельный участок.

2. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не возмещаются при переводе земель для:

1) строительства мелиоративных систем, предназначенных для орошения и осушения земель сельскохозяйственного назначения;

2) строительства жилых домов, предоставляемых на безвозмездной основе специально уполномоченным государственным органом согласно законодательству Кыргызской Республики;

3) строительства объектов здравоохранения, школ и детских дошкольных, социальных учреждений, сферы культуры и искусства, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и кладбищ;

4) строительства, реконструкции и ремонта автомобильных дорог, производимых за счет республиканского и местного бюджетов;

5) строительства линий электропередачи, нефтепроводов и иных трубопроводов, производимого за счет республиканского и местного бюджетов;

6) строительства объектов военного, природоохранного и историко-культурного назначения (заповедников, лесохозяйственных учреждений, природных, мемориальных, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, памятников природы, археологических и историко-архитектурных погребений).

Статья 6. Компетенция Правительства Кыргызской Республики по переводу земель

Правительство Кыргызской Республики:

1) переводит особо ценные сельскохозяйственные угодья (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, залежь, сенокосы коренного улучшения, пастбища коренного улучшения) в другие, менее ценные, виды угодий или другие категории земель;

2) переводит земли лесного фонда в другие категории земель;

3) переводит земли водного фонда в другие категории земель;

4) переводит земли особо охраняемых природных территорий в другие категории земель;

5) утверждает порядок использования средств, поступающих от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь.

Статья 7. Компетенция местной государственной администрации по переводу земель

Государственная администрация района с согласия органов местного самоуправления, где расположены земельные участки:

- 1) переводит менее ценные сельскохозяйственные угодья в более ценные виды угодий, равноценные виды сельскохозяйственных угодий - из одного вида в другой;
- 2) переводит земли населенных пунктов в другие категории земель;
- 3) переводит земли запаса в другие категории;
- 4) переводит земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, за исключением земель, предоставленных для строительства и обслуживания объектов обороны и транспорта, в другие категории земель;
- 5) дает согласие на перевод более ценных сельскохозяйственных угодий и земельных участков лесного, водного фонда и особо охраняемых природных территорий, земель запаса в другие категории земель в виде решения и вносит его в установленном порядке в Правительство Кыргызской Республики.

Статья 8. Рассмотрение документов о переводе земель по принципу "единого окна"

1. Рассмотрение заявлений о переводе земель осуществляется по принципу "единого окна".
2. Функции по подготовке землеустроительных материалов по переводу земель осуществляет специально уполномоченный государственный орган.
3. Инициатором для перевода земель под индивидуальное жилищное строительство выступает в установленном порядке орган местного самоуправления.

Статья 9. Порядок подготовки документов и рассмотрение заявлений о переводе земель

1. Для осуществления перевода земель, за исключением перевода в категорию "Земли населенных пунктов" под индивидуальное жилищное строительство, физические или юридические лица подают заявление о переводе земель в государственную администрацию района.

В заявлении указываются сведения о праве на земельный участок, категория и размер переводимого земельного участка, обоснование перевода земель из одной категории в другую или из одного вида угодий в другой.

К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо копия свидетельства о регистрации юридического лица, копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, генерального плана застройки или градостроительной документации и технико-экономическое обоснование.

2. По запросу государственной администрации района специально уполномоченный государственный орган формирует материалы на земельный участок и направляет в течение десяти рабочих дней землеустроительное дело на рассмотрение комиссии, созданной государственной администрацией района.

3. Государственная администрация района создает комиссию с участием представителей органа местного самоуправления, где расположен переводимый

земельный участок, заявителя и местных служб (далее - районная комиссия): архитектуры и строительства (при переводе земель в категорию "Земли населенных пунктов"), охраны окружающей среды и лесного хозяйства (при переводе из земель лесного фонда или в категории земель лесного фонда, особо охраняемых природных ресурсов), сельского и водного хозяйства, здравоохранения, чрезвычайных ситуаций, энергетики, инспекции по контролю за использованием и охраной земель. Районную комиссию возглавляет первый заместитель главы государственной администрации района.

Районная комиссия в течение десяти рабочих дней представляет в государственную администрацию района заключение о возможности или невозможности перевода земельного участка.

4. В случае отрицательного заключения по вопросу перевода земельного участка государственная администрация района направляет заявителю обоснованный отказ с заключением комиссии.

5. При положительном решении вопроса о переводе земель под строительство районная комиссия прилагает к заключению согласованный в установленном порядке генеральный план застройки участка или разработанные на его основе градостроительную документацию и технико-экономическое обоснование.

6. После получения положительного заключения районной комиссии специально уполномоченный государственный орган формирует землеустроительное дело на перевод земель, состоящее из следующих документов:

- 1) заявление;
- 2) согласованный в установленном порядке генеральный план застройки участка или разработанные на его основе градостроительная документация и технико-экономическое обоснование;
- 3) расчеты потерь при переводе земель сельскохозяйственного назначения и (или) лесного фонда;
- 4) экспликация земель по видам угодий в разрезе каждого собственника и землепользователя;
- 5) план земельного участка с указанием границ и масштаба;
- 6) заключение районной комиссии;
- 7) при расширении территорий населенных пунктов и образовании нового населенного пункта - копия Программы по обеспечению граждан Кыргызской Республики земельными участками, утвержденной органом местного самоуправления;
- 8) пояснительная записка.

Землеустроительные материалы о переводе земельного участка вносятся на рассмотрение в орган местного самоуправления, который в течение десяти рабочих дней выносит свое решение.

Решение органа местного самоуправления поступает на рассмотрение местной государственной администрации.

Местная государственная администрация рассматривает материалы по переводу земель в срок не более десяти рабочих дней и принимает в пределах своей компетенции решение о переводе или о согласии на перевод земель.

Местная государственная администрация:

1) направляет в специально уполномоченный государственный орган решение о переводе земель, принятое в рамках компетенции;

2) направляет в Правительство Кыргызской Республики решение о согласии на перевод земель, принятое в рамках компетенции, вместе с материалами.

7. Решение о переводе или о согласии на перевод земельных участков должно содержать следующие данные:

1) основание для изменения категории и (или) вида угодий земель;

2) местоположение земельного участка, площадь и кадастровая информация;

3) категория и вид угодий земель, из которых осуществляется перевод, и категория и вид угодий, в которые осуществляется перевод.

Решение о переводе земельного участка либо об отказе в переводе земельного участка может быть обжаловано в судебном порядке.

8. Перевод земельных участков не допускается в случае установления ограничения на перевод земельных участков либо запрета на такой перевод в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

9. Финансирование работ, связанных с подготовкой землеустроительного дела о переводе земельных участков из одной категории в другую или в другой вид угодий, проводимых по инициативе местной государственной администрации, осуществляется за счет средств местного бюджета; по инициативе уполномоченных государственных органов и по заявлениям собственников земельных участков и землепользователей - за счет собственных средств.

Статья 10. Внесение изменений в земельно-учетную документацию в связи с переводом земель

1. Решение о переводе земель в течение десяти рабочих дней со дня его принятия направляется в местный регистрационный орган.

Местный регистрационный орган в течение десяти рабочих дней вносит изменения в земельно-учетную документацию.

Перевод земель считается состоявшимся с момента выдачи документа, удостоверяющего право на переведенный земельный участок.

2. При переводе земель не требуется переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты решения. В документы, удостоверяющие право на земельный участок, вносятся соответствующие изменения, или, по заявлению правообладателя, выдается новый документ, удостоверяющий право на земельный участок.

Статья 11. Перевод земель в случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. В случае необходимости изменения целевого назначения земельного участка в связи с его изъятием, в том числе путем выкупа, для индивидуального жилищного строительства, государственных или муниципальных нужд перевод этого земельного участка из состава земель одной категории в другую осуществляется после его изъятия, выкупа.

2. Местная государственная администрация, орган местного самоуправления до предоставления заинтересованному физическому или юридическому лицу изъятых, в том числе путем выкупа, земельного участка обязаны осуществить его перевод из состава земель определенной категории в категорию, обеспечивающую использование этого земельного участка по целевому назначению.

3. В случае подпадания земельных участков, находящихся в частной собственности, в генеральный план застройки участка или разработанные на его основе градостроительные документации изъятие в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства, государственных и общественных нужд производится до перевода земель органом местного самоуправления согласно законодательству Кыргызской Республики.

Глава 2

Особенности перевода земельных участков

Статья 12. Особенности перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения

1. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в случаях, связанных:

1) с консервацией земель;

2) с созданием особо охраняемых природных территорий, в связи с отнесением земель к землям экологического, научного, природоохранного, историко-культурного, рекреационного назначения;

3) с образованием и расширением территории населенных пунктов на основании градостроительной документации и Программы по обеспечению граждан Кыргызской Республики земельными участками, утвержденной органом местного самоуправления;

4) с размещением военных, промышленных объектов при отсутствии иных вариантов размещения;

5) с включением не пригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий;

7) с выполнением международных обязательств Кыргызской Республики, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

2. Основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные являются:

1) для орошаемой пашни в богарную - несоответствие агрометеорологических, почвенных характеристик земель их фактическому использованию, потеря связи с источником орошения;

2) для многолетних насаждений в орошаемую пашню - предельный возраст насаждений, их изреженность, неудовлетворительный породный и сортовой состав насаждений;

3) для сенокосов и пастбищ в другие виды - опустынивание земель, вырождение луговой растительности, сбитость.

Для перевода более ценных видов сельскохозяйственных угодий в менее ценные учитываются также минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, состояние почв по степени засоленности, солонцеватости, загрязнения, эродированности, залегания галечника, механическому составу, влияющих на качественное состояние сельскохозяйственных угодий.

По продуктивности сельскохозяйственные угодья с учетом равноценности подразделяются на следующие группы:

1) пашня орошаемая является равноценным сельскохозяйственным угодьем многолетнего насаждения и наоборот;

2) пашня богарная является равноценным сельскохозяйственным угодьем залежи и наоборот;

3) пастбище является равноценным сельскохозяйственным угодьем сенокоса и наоборот.

Перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида угодий в другой может производиться по земельному участку, группе участков, массиву орошения специально уполномоченным государственным органом в рамках его компетенции.

3. Перевод орошаемой пашни в другую категорию может производиться только после освоения под орошаемую пашню равнозначной площади из других категорий земель и видов угодий за счет собственных, заемных средств и инвестиций.

Статья 13. Особенности перевода земельных участков особо охраняемых территорий

Перевод земель особо охраняемых природных территорий в другую категорию земель осуществляется при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных экспертиз, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, по вопросам охраны окружающей среды, в случае, если их использование по целевому назначению невозможно ввиду утраты ими особого

природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного и иного, особо ценного, значения.

Статья 14. Особенности перевода земельных участков лесного фонда

Перевод земельных участков лесного фонда допускается:

- 1) в связи с необходимостью обеспечения обороны страны и безопасности государства;
- 2) в целях создания особо охраняемых природных территорий - отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного, особо ценного, назначения, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- 3) если изменение их целевого назначения предусмотрено лесоустроительной документацией или документами территориального планирования и документами по планировке территории для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения, культурно-бытового, жилищно-коммунального, социального назначения;
- 4) при расширении территории населенных пунктов на основании утвержденного генерального плана;
- 5) при размещении объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 6) в связи с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель и заключения экспертиз государственных органов.

Статья 15. Особенности перевода земель водного фонда

1. Перевод земель водного фонда допускается:

- 1) в связи с созданием особо охраняемых природных территорий;
- 2) при расширении территории населенных пунктов на основании утвержденного генерального плана;
- 3) при размещении объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 4) в связи с добычей полезных ископаемых при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и утвержденного проекта рекультивации земель;
- 5) в связи с прекращением существования водных объектов, изменением русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

2. Перевод земельных участков других категорий в земельные участки водного фонда допускается в случае:

- 1) если земельные участки заняты водными объектами;

2) при строительстве водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах;

3) при изменении русла рек и иных изменений местоположения водных объектов.

Статья 16. Особенности перевода земельных участков промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения

1. Перевод земельных участков промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения осуществляется с предварительного согласия специально уполномоченных государственных органов, регулирующих вопросы промышленности, транспорта и обороны.

2. Перевод земельных участков промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу (в том числе подземными), в другую категорию земель допускается при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.

Статья 17. Особенности перевода земельных участков из состава земель запаса

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель производится в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка.

Статья 18. Перевод земельных участков, на которых имеются месторождения полезных ископаемых

1. На земельные участки, где расположены месторождения полезных ископаемых, по предложению специально уполномоченного государственного органа, регулирующего вопросы недропользования, вводятся ограничения.

2. Порядок введения ограничения на земельный участок, где имеются месторождения полезных ископаемых, определяется Правительством Кыргызской Республики.

Глава 3

Заключительные положения

Статья 19. Отнесение земельных участков к определенной категории

1. Отнесение земельных участков к одной из установленных Земельным кодексом Кыргызской Республики категорий земель является обязательным.

2. При наличии противоречий между данными о принадлежности земельных участков к определенной категории земель, указанными в документах государственного земельного кадастра, и данными, указанными в правоустанавливающих документах на земельные участки, или документах, удостоверяющих права на землю, если такие документы получены до вступления в силу настоящего Закона, отнесение земельных участков к землям определенной категории земель осуществляется на основании данных, указанных в правоустанавливающих документах на земельные участки, или документах, удостоверяющих права на землю, по заявлениям правообладателей земельных участков.

3. В случае если категория земель не указана в документах государственного земельного кадастра, правоустанавливающих документах на земельный участок или документах, удостоверяющих права на землю, принимается акт специально уполномоченного государственного органа об отнесении земельного участка к землям определенной категории земель в зависимости от цели использования земельного участка.

Статья 20. Особенности перевода земель, находящихся в частной собственности

1. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, переводятся под индивидуальное жилищное строительство после изъятия земель в установленном порядке органом местного самоуправления, на основании градостроительной документации, правил застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов.

2. Перевод земель, находящихся в частной собственности, в категорию "Земли особо охраняемых природных территорий" (земли государственных заповедников, природных национальных парков, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, ботанических садов, дендрологических и зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения) осуществляется после изъятия земель согласно законодательству Кыргызской Республики.

Статья 21. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования.

2. Установить, что часть 3 статьи 12 настоящего Закона не распространяется на случаи, предусмотренные статьей 1 Закона Кыргызской Республики "О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий".

3. Правительству Кыргызской Республики в трехмесячный срок:

1) разработать соответствующие нормативные правовые акты Кыргызской Республики, вытекающие из настоящего Закона, в том числе пересмотреть генеральные планы развития городов и сельских населенных пунктов;

2) разработать соответствующие дополнения в Закон Кыргызской Республики "О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в

другие категории земель и виды угодий", предусматривающие нераспространение действия моратория на трансформацию земельных участков орошаемой пашни сельскохозяйственных угодий, застроенных индивидуальными жилыми домами до 31 июля 2009 года;

3) в установленном порядке рассмотреть ответственность лиц, допустивших незаконные застройки на землях сельскохозяйственного назначения после введения моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий, а также за нецелевое использование земель, выделенных под кладбище.

4. Правительству Кыргызской Республики приостановить перевод земель сельскохозяйственного назначения, не подпадающих под действие Закона Кыргызской Республики "О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий", в другие категории земель и виды угодий в пригородных зонах, включенных в генеральные планы развития городов Бишкек и Ош до законодательного урегулирования особых статусов этих городов.

**Президент
Кыргызской Республики**

А.Атамбаев