

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 2 июня 1999 года № 45

(В редакции Законов КР от [28 декабря 2000 года № 93](#), [4 января 2001 года № 2](#), [4 января 2001 года № 3](#), [12 марта 2001 года № 30](#), [11 мая 2002 года № 78](#), [17 февраля 2003 года № 36](#), [9 июля 2003 года № 123](#), [5 декабря 2003 года № 227](#), [23 июня 2004 года № 77](#), [7 февраля 2005 года № 15](#), [28 февраля 2005 года № 40](#), [4 июня 2005 года № 67](#), [20 января 2006 года № 7](#), [25 июля 2006 года № 126](#), [28 декабря 2006 года № 217](#), [26 февраля 2007 года № 22](#), [26 февраля 2007 года № 23](#), [17 октября 2008 года № 231](#), [26 января 2009 года № 29](#), [11 марта 2009 года № 79](#), [26 мая 2009 года № 171](#), [22 июля 2011 года №117](#), [16 ноября 2011 года № 213](#), [7 мая 2012 года №46](#), [9 августа 2012 года № 159](#), [6 мая 2013 года № 65](#), [16 мая 2013 года №73](#), [9 июля 2013 года № 120](#), [15 июля 2013 года № 143](#), [15 ноября 2013 года № 201](#), [14 июля 2014 года № 134](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [17 июня 2015 года № 131](#), [17 июня 2015 года № 132](#), [17 июня 2015 года № 134](#), [2 июля 2015 года № 142](#), [20 июля 2015 года № 181](#), [28 июля 2015 года № 198](#), [14 июня 2016 года № 80](#), [22 июня 2016 года № 84](#), [25 июля 2016 года № 137](#), [30 июля 2016 года № 156](#), [18 марта 2017 года № 48](#), [1 июня 2017 года № 95](#), [25 июля 2017 года № 139](#), [12 декабря 2017 года N 207 \(12\)](#), [24 января 2018 года N 12](#))

(Введен в действие [Законом КР от 2 июня 1999 года № 46](#))

Настоящий Кодекс регулирует земельные отношения в Кыргызской Республике, основания возникновения, порядок осуществления и прекращения прав на землю и их регистрацию, а также направлен на создание земельно-рыночных отношений в условиях государственной, муниципальной и частной собственности на землю и рационального использования земли и ее охраны.

РАЗДЕЛ I ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава первая Общие положения

Статья 1. Понятия, применяемые в настоящем Кодексе

В настоящем Кодексе применяются следующие понятия:

1) **вторичный рынок земли** - сделки, совершаемые с правом на земельный участок, предоставленным уполномоченным органом;

2) **здания и сооружения** - любые строения и сооружения, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе квартиры, нежилые помещения в многоквартирном доме;

2-1) **градостроительная документация** - документы проектов районной планировки, генеральные планы, проекты детальной планировки межевания, застройки кварталов, градостроительных узлов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;

2-2) **генеральный план** - градостроительная документация о перспективном градостроительном планировании развития территорий городских и сельских населенных пунктов;

2-3) **градостроительная деятельность (далее - градостроительство)** деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий городских и сельских населенных пунктов, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

2-4) **деградированные земельные участки сельскохозяйственного назначения** - земельные участки, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению;

3) **земельная доля** - земельный участок сельскохозяйственного назначения, предоставляемый гражданину Кыргызской Республики в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

3-1) **градостроительный регламент** - совокупность установленных градостроительной документацией, правилами застройки и землепользования параметров и видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности;

3-2) **государственные и общественные нужды** - потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и объектов историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, энергетической, инженерной и архитектурно-строительной документацией, разработкой месторождений полезных ископаемых, реализацией международных договоров Кыргызской Республики;

4) **земельный участок** - площадь земли в замкнутых границах;

5) **земельный участок при многоквартирном доме** - участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения,

хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются нормативами, принятыми в установленном порядке;

6) **земельный фонд** - все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики;

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

8) **землепользователь государственный** - государственные предприятия, учреждения Кыргызской Республики, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

9) **землепользователь муниципальный** - муниципальные предприятия, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

9-1) **зона (регламентная зона)** - территория, применительно к которой (и, соответственно, ко всем земельным участкам, там расположенным) устанавливается градостроительный регламент;

10) **иностранное лицо** - иностранные юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства, выступающие стороной в земельно-правовых отношениях;

11) **иностранное юридическое лицо** - юридическое лицо, которое обладает одним из нижеперечисленных признаков:

а) создано и зарегистрировано в соответствии с законодательством иностранного государства;

б) принадлежит полностью одному или более иностранным физическим или юридическим лицам;

в) контролируется или управляется одним или более иностранными физическими или юридическими лицами посредством: письменного контракта, права реализовать большинство голосующих акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа;

г) зарегистрировано в Кыргызской Республике и имеет не менее двадцати процентов уставного капитала, принадлежащих иностранным гражданам, лицам без гражданства или юридическим лицам, упомянутым в настоящем пункте;

д) создано на основе межгосударственного договора или соглашения;

12) **категории земель** - земли, используемые или предназначенные к использованию по одному и тому же целевому назначению;

13) **малопродуктивные сельскохозяйственные угодья** - сельскохозяйственные угодья, имеющие маломощный и бесструктурный

почвенный слой с низким баллом бонитета и требующие больших затрат по их мелиоративному улучшению, за исключением пастбищ;

14) **уполномоченный государственный орган** - органы, указанные в статьях 13-17, 20, 21 настоящего Кодекса;

15) **особо ценные земли** - орошаемые и осушенные земли, интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья (пашня, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, виноградниками, залежи, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения), земли, занятые защитными лесами и приравненными к ним зелеными насаждениями, земли пригородных и зеленых зон, опытно-экспериментальных полей (полигонов) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений;

16) **отвод земельного участка** - выдел (выделение) земельного участка с установлением и закреплением его границ на местности на основании решения уполномоченного органа;

17) **передача права на земельный участок** - отчуждение собственником или землепользователем права на земельный участок или передача его во временное пользование другому лицу путем совершения гражданско-правовых сделок;

18) **переход земельного участка в порядке универсального правопреемства** - возникновение права собственности или права пользования земельным участком при наследовании или при реорганизации юридического лица;

19) **право на земельный участок** - право собственности на земельный участок или право бессрочного (без указания срока) или срочного (временного) пользования земельным участком;

20) **право пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности** - право на бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

21) **право пользования земельным участком** - вещное право физических и юридических лиц, не являющихся собственником земельного участка;

22) **право собственности на земельный участок** - признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, настоящим Кодексом и другими законодательными актами право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

22-1) **правовое зонирование** - деятельность органов местного самоуправления и специально уполномоченных государственных органов в области разработки и реализации правил застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов;

23) **предоставление прав на земельный участок** - предоставление уполномоченным органом в собственность или в пользование физическим и

юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

23¹) **правила застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов (далее - правила застройки и землепользования)** - нормативные правовые акты, регулирующие использование и строительные изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов;

24) **приусадебный участок** - не надел, а земельный участок, отведенный органами государственной власти или местного самоуправления гражданам для индивидуального домостроения, с прилегающим к нему участком;

24-1) **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в градостроительной документации населенных пунктов и правилах землепользования и застройки, а также ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также сервитутами;

24-2) **рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величину цены сделки не оказывают влияние никакие чрезвычайные обстоятельства;

25) **садово-огородный участок** - земельный участок, выделяемый органами государственной власти или местного самоуправления предприятиям, учреждениям и гражданам Кыргызской Республики для организации кооперативного садоводческого товарищества по производству овощей, фруктов, в том числе и сельхозпродуктов;

26) **сельскохозяйственные угодья** - земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища;

27) **сервитут** - право лица на ограниченное целевое пользование земельным участком, находящимся в собственности или в пользовании у другого лица;

28) **служебный земельный надел** - земельный участок, предоставляемый государственными и муниципальными землепользователями своим работникам в установленном настоящим Кодексом порядке;

29) **Государственный фонд сельскохозяйственных угодий** - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности;

30) **целевое назначение земель** - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах.

31) **Государственный резерв земель месторождений полезных ископаемых** - земли, под которыми разведаны месторождения полезных

ископаемых, учтенные Государственным балансом запасов полезных ископаемых Кыргызской Республики;

32) **уполномоченный орган по реализации государственной политики по недропользованию** - государственный орган, определяемый Правительством Кыргызской Республики и предоставляющий земельные участки для пользования недрами из земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых.

33) **Теплица** - это специально оборудованное сооружение легкой конструкции, предназначенное для выращивания, размножения и сохранения сельскохозяйственных культур (овощных, бахчевых, декоративных, тропических, субтропических и других культур), проведения научных исследований и иных целей, не противоречащих законодательству Кыргызской Республики.

34) **менее ценные сельскохозяйственные угодья** - сельскохозяйственные угодья, за исключением особо ценных сельскохозяйственных угодий.

(В редакции Законов КР от [4 января 2001 года № 2](#), [9 июля 2003 года № 123](#), [20 января 2006 года № 7](#), [26 января 2009 года № 29](#), [22 июля 2011 года № 117](#), [7 мая 2012 года № 46](#), [9 августа 2012 года № 159](#), [14 июля 2014 года № 134](#), [25 июля 2016 года № 137](#), [1 июня 2017 года № 95](#), [25 июля 2017 года № 139](#))

Статья 2. Земельное законодательство

1. Земельные отношения в Кыргызской Республике регулируются Конституцией Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, настоящим Кодексом, законами Кыргызской Республики, а также издаваемыми в соответствии с ними указами Президента Кыргызской Республики, постановлениями Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, постановлениями Правительства Кыргызской Республики.

2. Нормы земельного права, содержащиеся в других законах и иных актах законодательства, должны соответствовать настоящему Кодексу.

3. В случае противоречия норм земельного права, содержащихся в нормативных правовых актах, положениям Земельного кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

4. Отношения по использованию и охране недр, лесных и водных ресурсов, растительного и животного мира, атмосферного воздуха регулируются законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [26 февраля 2007 года № 23](#))

Статья 3. Принципы земельного законодательства

Земельное законодательство Кыргызской Республики основывается на следующих принципах:

- 1) сохранения земли как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики;
- 2) обеспечения государственной и экологической безопасности;
- 3) формирования рынка земли и его эффективного функционирования;
- 4) соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей;
- 5) эффективного использования земель;
- 6) целевого использования земель;
- 7) приоритета земель сельскохозяйственного назначения;
- 8) доступности информации о правах на землю;
- 9) государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;
- 10) предотвращения причинения вреда земле или устранения его последствий;
- 11) платы за землю;
- 12) равенства всех форм собственности на землю.

Статья 4. Собственность на землю

1. В соответствии с Конституцией Кыргызской Республики земля находится в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

2. В государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса, земли пограничной зоны, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбища при сельских населенных пунктах, пастбища в зоне интенсивного использования, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную и муниципальную собственность.

В государственной собственности находятся и земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного профиля, образованных на землях Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, за исключением земель, предоставленных гражданам, проживающим и работающим в указанных хозяйствах, в качестве земельных долей.

Право государственной собственности на землю осуществляют Правительство Кыргызской Республики - на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах компетенции, установленной настоящим Кодексом.

3. Земли в границах айильного округа, поселка, города являются муниципальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

Управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют:

- в границах айильного округа - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления;

- в границах городов - органы местного самоуправления.

Управление землями в границах айильных округов и городов, находящихся в государственной собственности, органы местного самоуправления осуществляют в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

4. Пастбища не могут быть переданы в частную собственность или аренду.

(В редакции Законов КР от [4 июня 2005 года № 67](#), [26 января 2009 года № 29](#), [11 марта 2009 года № 79](#))

Статья 5. Право на земельный участок иностранных лиц

1. Иностранным лицам предоставление и передача в собственность сельскохозяйственных угодий не допускается, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Переход иностранному лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства влечет последствия, предусмотренные пунктами 2, 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

2. Иностранным лицам, иностранным юридическим лицам земельные участки в черте населенного пункта могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования или передаваться в собственность в случае обращения взыскания по ипотечному кредиту с обязательством последующего отчуждения земельного участка в течение двух лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о залоге.

3. Иностранным лицам земельные участки вне населенных пунктов, за исключением сельскохозяйственных угодий и земель, предоставляемых для пользования недрами, могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования Правительством Кыргызской Республики. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются,

передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование.

3-1. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, за исключением кайрылманов, не могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования земельные участки, находящиеся на приграничных территориях.

Иностранным лицам земли для пользования недрами предоставляются во временное пользование в том же порядке, что и для недропользователей - граждан Кыргызской Республики.

4. Земли сельскохозяйственного назначения, переданные в собственность иностранным банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям при обращении взыскания на земельный участок, подлежат отчуждению указанными субъектами в течение двух лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством о залоге.

(В редакции Законов КР от [25 июля 2006 года № 126](#), [26 мая 2009 года № 171](#), [7 мая 2012 года №46](#), [9 августа 2012 года № 159](#), [16 мая 2013 года №73](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [28 июля 2015 года № 198](#))

Статья 6. Право на земельный участок как объект гражданских прав и сделки с ним

1. Земельный участок является особым объектом гражданских правоотношений и может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, ипотеки и других сделок, а также переходить в порядке универсального правопреемства с ограничениями, установленными настоящим Кодексом.

2. Право на земельный участок может быть приобретаемым возмездно или безвозмездно.

3. Никто не может быть лишен права на земельный участок иначе как по основаниям, указанным в законе.

4. Вмешательство государственных органов и органов местного самоуправления в деятельность собственников земельного участка и землепользователей по использованию земельных участков не допускается, за исключением случаев нарушения ими земельного законодательства.

(В редакции Закона КР от [11 мая 2002 года № 78](#))

Статья 7. Сроки пользования земельным участком землепользователями

1. Пользование земельным участком может быть бессрочным (без указания срока) или срочным (временным).

2. Срочным (временным) пользованием земельным участком, в том числе и на условиях договора аренды, признается пользование землей, ограниченное сроком до 50 лет. По истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

3. Иностранным лицам земельные участки предоставляются только в срочное (временное) пользование.

4. Земли сельскохозяйственного назначения из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду на 5 лет, за исключением земель богарной пашни и занятых многолетними насаждениями, земель для ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства, научно-исследовательских, опытно-селекционных, сортоиспытательных работ и сельскохозяйственных кооперативов, которые предоставляются сроком до 20 лет. По истечении данных сроков по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

5. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора. Арендодатель в течение 15 календарных дней обязан письменно уведомить арендатора о согласии либо несогласии заключения договора аренды земельного участка на новый срок.

При заключении договора аренды земельного участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель письменно отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение одного года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору, возмещения убытков и упущенную выгоду, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Убытки, включая упущенную выгоду, подлежат возмещению в полном объеме на срок действия заключенного соответствующего договора.

Если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии письменных возражений в течение 15 календарных дней со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на соответствующий срок, заключенный в предыдущем договоре.

(В редакции Законов КР от [17 июня 2015 года № 131](#), [28 июля 2015 года № 198](#))

Статья 8. Земельный налог. Плата за пользование землей

(Название статьи в редакции Закона КР от [17 октября 2008 года № 231](#))

1. Землепользование в Кыргызской Республике является платным для всех юридических и физических лиц, за исключением государственных и муниципальных землепользователей, финансируемых из бюджета и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

2. Плата за землю вносится в виде арендной платы за пользование землей, за исключением пастбищ. Земельный налог уплачивается в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики.

3. Арендная плата и порядок ее внесения за пользование земельным участком для землепользователя, получившего право пользования земельным участком на условиях аренды, за исключением пастбищ, устанавливается на основе договора.

Условия и порядок предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами. При этом арендуемая земля не может быть передана в субаренду.

Типовое положение об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (без определения предельной платы за аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий) разрабатывается и утверждается Правительством Кыргызской Республики.

Предельный размер арендной платы за предоставление земель не должен превышать двойной ставки земельного налога, за исключением сельскохозяйственных угодий и земель населенных пунктов.

4. При предоставлении на территории Кыргызской Республики земельных участков в пользование другому государству размер платы определяется межгосударственным договором, заключенным Кыргызской Республикой с этим государством. Межгосударственные договоры о предоставлении земельных участков в пользование подлежат ратификации Жогорку Кенешем Кыргызской Республики.

5. Земельный налог и арендная плата за пользование земельным участком, предоставленным уполномоченным органом, направляются на улучшение земель, повышение плодородия почв, проведение почвенных, геоботанических обследований и мониторинга земель и размещение хозяйствующих субъектов с организацией их территории в порядке землеустройства.

(В редакции Законов КР от [4 января 2001 года № 3](#), [26 февраля 2007 года № 23](#), [17 октября 2008 года № 231](#), [22 июля 2011 года № 117](#), [9 августа 2012 года № 159](#), [17 июня 2015 года № 132](#), [20 июля 2015 года № 181](#))

Статья 9. Государственная регистрация прав на землю и сделок с ними

1. Сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законом.

2. Государственной регистрации в едином государственном реестре подлежат: возникновение прав на земельный участок, их передача, переход, ограничения, сервитут, ипотека и их прекращение. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Статья 10. Земельный фонд

Земельный фонд Кыргызской Республики включает в себя сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья и в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.
- 8) земли Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых.

(В редакции Законов КР от [9 августа 2012 года № 159](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [14 июня 2016 года № 80](#))

Статья 11. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую

1. Отнесение земель к категориям, указанным в статье 10 настоящего Кодекса, производится в соответствии с их основным целевым назначением в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Перевод земель из одной категории в другую производится в случае изменения основного целевого назначения земель.

2. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производятся уполномоченным органом в пределах его компетенции.

Статья 12. Установление и изменение целевого назначения земель

1. Установление целевого использования земель производится специально уполномоченным государственным органом при предоставлении земельного участка в собственность или в пользование.

2. Изменение целевого назначения земель производится тем же органом с внесением соответствующих изменений в документы, удостоверяющие права на земельный участок.

3. Использование земельного участка не по целевому назначению не допускается, за исключением случаев предоставления земельных участков недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры.

(В редакции Закона КР от [1 июня 2017 года № 95](#))

Глава вторая **Компетенция Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, государственных** **органов и органов местного** **самоуправления в сфере регулирования земельных отношений**

Статья 13. Компетенция айыл окмоту в сфере регулирования земельных отношений

(Название статьи в редакции Законов КР от [11 марта 2009 года № 79](#), [18 июля 2014 года № 144](#))

1. Ведению айыл окмоту в сфере регулирования земельных отношений соответственно подлежат:

1) предоставление земельного участка в собственность и в пользование с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

2) предоставление в пользование пастбищ и установление порядка их использования;

3) организация землеустройства;

4) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

5) проведение земельной реформы;

6) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий производится исполнительным органом местного самоуправления айылного аймака в порядке, установленном законодательством.

Передача полномочий по управлению землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий органам местного самоуправления осуществляется в соответствии с законодательством о порядке делегирования органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий.

3. Предоставление прав на земельные участки для застройки в границах сельских населенных пунктов производится только на основании градостроительной документации, правил застройки и землепользования в порядке, определенном настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [20 января 2006 года № 7](#), [26 января 2009 года № 29](#), [11 марта 2009 года № 79](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [2 июля 2015 года № 142](#))

Статья 14. Компетенция мэрий городов в сфере регулирования земельных отношений

Ведению мэрий городов при регулировании земельных отношений соответственно подлежат:

- 1) предоставление земельного участка в собственность и в пользование;
- 2) утверждение земельного и градостроительного кадастра, схем и проектов землеустройства;
- 3) разработка совместно с городским кенешем программ по рациональному использованию земель и их выполнение, разработка и ведение градостроительного кадастра;
- 4) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 5) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;
- 6) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

Мэрии городов областного значения дают согласие на перевод сельскохозяйственных угодий и земельных участков лесного, водного фонда и особо охраняемых природных территорий, земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения в другие категории земель в виде решения и вносят его в установленном порядке в Правительство Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [20 января 2006 года № 7](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 15. Компетенция районной государственной администрации в сфере регулирования земельных отношений

Ведению районной государственной администрации, за исключением районов города Бишкек, на землях района при регулировании земельных отношений подлежат:

1) предоставление земельного участка в собственность и в пользование лицам с ограничениями, установленными настоящим Кодексом и законодательством Кыргызской Республики для земель особо охраняемых природных территорий и земель, указанных в статьях 13, 14 настоящего Кодекса;

2) *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от [26 января 2009 года № 29](#))*

3) утверждение земельного кадастра, схем и проектов землеустройства на территории района;

4) установление скотопрогонных трасс районного значения, включая скотоостановочные площадки;

5) разработка совместно с местным кенешем программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв и их выполнение;

6) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

7) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ, за исключением особо ценных земель;

8) проведение земельной реформы;

8-1) перевод менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные виды угодий, равноценных видов сельскохозяйственных угодий - из одного вида в другой;

9) дача согласия на перевод сельскохозяйственных угодий и земельных участков лесного, водного фонда и особо охраняемых природных территорий, земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения в другие категории земель в виде решения и внесение его в установленном порядке в Правительство Кыргызской Республики;

10) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

(В редакции Законов КР от [26 января 2009 года № 29](#), [15 июля 2013 года № 143](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 16. Компетенция местного самоуправления города Бишкек и г.Ош в сфере регулирования земельных отношений

Ведению местного самоуправления города Бишкек и города Ош на городских землях при регулировании земельных отношений подлежат:

- 1) предоставление земельного участка в собственность и в пользование в границах города производится в соответствии с генпланом города, проектом детальной планировки и застройки города;
- 2) утверждение земельного и градостроительного кадастра, схем и проектов землеустройства;
- 3) разработка совместно с Бишкекским городским и Ошским городским кенешами программ по рациональному использованию земель и их выполнение;
- 4) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 5) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;
- 6) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

Мэрии города Бишкек и города Ош дают согласие на перевод сельскохозяйственных угодий и земельных участков лесного, водного фонда и особо охраняемых природных территорий, земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения в другие категории земель в виде решения и вносят его в установленном порядке в Правительство Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [4 июня 2005 года № 67](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 17. Компетенция областной государственной администрации в сфере регулирования земельных отношений

Ведению областной государственной администрации на землях в границах области подлежат:

- 1) *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от [26 января 2009 года № 29](#))*
- 2) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 3) утверждение земельного кадастра, схем и проектов землеустройства;
- 4) установление скотопрогонных трасс межрайонного назначения, включая скотоостановочные площадки;
- 5) разработка и утверждение программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв и их выполнение;

6) проведение земельной реформы;

7) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ на особо ценных землях;

8) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

(В редакции Законов КР от [26 января 2009 года № 29](#), [11 марта 2009 года № 79](#))

Статья 18. Компетенция городского кенеша города республиканского, областного и районного значения, районного кенеша, кенеша айыльного округа и поселка в сфере регулирования земельных отношений

(Название статьи в редакции Закона КР от [11 марта 2009 года № 79](#))

1. Городской кенеш города республиканского значения с учетом мнения местного сообщества рассматривает предложения по административно-территориальному устройству, границам районов города, утверждает программы по рациональному использованию муниципальных земель, устанавливает правила землепользования и застройки города, утверждает проект детальной планировки города, устанавливает дифференцированные ставки налога на городские земли в пределах базовых ставок налога на городские земли, утвержденных в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

2. Городской кенеш города областного и районного значения с учетом мнения местного сообщества рассматривает предложения по административно-территориальному устройству города, утверждает программы по рациональному использованию муниципальных земель, устанавливает правила землепользования и застройки города, утверждает проекты детальной планировки города, устанавливает дифференцированные ставки налога на городские земли в пределах базовых ставок налога на городские земли, утвержденных в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

3. Айылный кенеш с учетом мнения местного сообщества рассматривает предложения по административно-территориальному устройству района, утверждает генеральные планы проектов застройки сельских населенных пунктов айыльного аймака, определяет предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность физическим лицам, разрабатывает совместно с государственной администрацией района программы по рациональному использованию земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий.

4. Айылные кенешы устанавливают размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, утверждают земельный кадастр, устанавливают дифференцированные ставки налога за пользование сельскохозяйственными угодьями с учетом баллов бонитета почв в пределах общей суммы налога, установленного для айыльного аймака, рассчитанного на базе утвержденной законодательством базовой ставки

для соответствующего района, решают другие вопросы в области земельных отношений в пределах своей компетенции.

5. (Утратил силу в соответствии с [Законом КР от 11 марта 2009 года № 79](#))

6. Налогообложение пастбищепользователей осуществляется в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики.

7. Представительные органы местного самоуправления с учетом оптимальной нагрузки на единицу площади пастбищ, инфраструктуры, а также его продуктивности и отдаленности устанавливают размеры оплаты за пользование пастбищами для пастбищепользователей за поголовье скота.

(В редакции [Законов КР от 11 мая 2002 года № 78](#), [26 января 2009 года № 29](#), [11 марта 2009 года № 79](#), [18 июля 2014 года № 144](#))

Статья 19. Компетенция специально уполномоченных государственных органов

1. Правительство Кыргызской Республики определяет специально уполномоченные государственные органы, которые осуществляют регулирование земельных отношений.

2. Специально уполномоченные государственные органы для выполнения возложенных на них задач по согласованию с местными органами государственной власти образуют в городах, районах, областях, городе Бишкек и городе Ош территориальные органы.

(В редакции [Закона КР от 4 июня 2005 года № 67](#))

Статья 19-1. Компетенция уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию входят:

1) ведение учета Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых;

2) предоставление в пользование земельных участков в границах земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых;

3) ведение земельного кадастра Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых; утверждение схем и проектов землеустройства земель под недропользование;

4) осуществление контроля над использованием и охраной земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых, над рекультивацией земельных участков при прекращении недропользования;

5) представление в Правительство Кыргызской Республики сведений о землях, подлежащих переводу в категорию земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых;

6) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

(В редакции Закона КР от [9 августа 2012 года № 159](#))

Статья 20. Компетенция Правительства Кыргызской Республики

В компетенцию Правительства Кыргызской Республики входят:

1) проведение единой государственной политики в сфере управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений;

2) распоряжение землями в границах Кыргызской Республики в межгосударственных и государственных целях по согласованию с местными кенешами;

3) заключение договора с другим государством о предоставлении земельных участков в срочное (временное) пользование;

4) организация проведения земельной реформы;

5) определение размера и порядка формирования Государственного фонда сельскохозяйственных угодий;

6) установление нормативов потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в целях их возмещения;

7) утверждение республиканской и региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов;

8) установление порядка осуществления мониторинга земель, ведения земельного кадастра, организация землеустройства;

9) организация контроля за использованием и охраной земель;

10) установление границ особо охраняемых территорий и порядка их использования;

11) определение порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

12) перевод сельскохозяйственных угодий (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, залежь, сенокосы, пастбища, земли запаса) в другие виды угодий или в другие категории земель;

13) утверждение генерального плана города Бишкек и города Ош;

14) установление границ пригородной зоны города Бишкек и города Ош;

15) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

16) перевод земли лесного фонда в другие категории земель;

17) перевод земли водного фонда в другие категории земель;

18) перевод земли особо охраняемых природных территорий в другие категории земель;

19) утверждение порядка использования средств, поступающих от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь;

20) перевод земель обороны и транспорта, промышленности, связи и иного назначения в другие виды угодий или другие категории земель;

21) определение порядка перевода земель.

Правительство Кыргызской Республики через специально уполномоченные государственные органы осуществляет: ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель, проведение землеустройства, оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, выдачу разрешений на проведение работ по землеустройству и решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений.

(В редакции Законов КР от [4 июня 2005 года № 67](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 21. Компетенция Жогорку Кенеша Кыргызской Республики в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию Жогорку Кенеша Кыргызской Республики в сфере регулирования земельных отношений входят:

1) разработка и совершенствование земельного законодательства;

2) ратификация межгосударственных договоров о предоставлении права землепользования в границах Кыргызской Республики;

3) установление и изменение границ административно-территориальных единиц;

4) решение других вопросов в области регулирования земельных отношений.

(В редакции Законов КР от [4 июня 2005 года № 67](#), [11 марта 2009 года № 79](#))

РАЗДЕЛ II. ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Глава третья Право на земельный участок как объект гражданских прав и сделки с ним

§ 1. Общие положения

Статья 22. Возникновение права на земельный участок

Право на земельный участок возникает:

- при предоставлении права на земельный участок в порядке, установленном настоящим Кодексом;
- при передаче права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;
- при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства;
- при иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Статья 23. Особенности правового положения государственных и муниципальных землепользователей

1. Государственные и муниципальные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке с учетом целевого назначения данного участка и уставных целей землепользователя.

2. Государственный и муниципальный землепользователь не вправе отчуждать, а также передавать в ипотеку принадлежащее ему право пользования земельным участком, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением либо залогом в установленном порядке расположенного на земельном участке здания и сооружения.

3. Земельный участок, находящийся в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, не может быть предметом взыскания по искам кредиторов, включая банкротство землепользователя, за исключением случаев обращения взыскания на принадлежащие ему здания и сооружения (пункт 3 статьи 44 настоящего Кодекса).

4. В случае сдачи в аренду государственным или муниципальным землепользователем в установленном порядке принадлежащего ему здания и

сооружения вместе с ним передается право пользования земельным участком, который закреплен за этим зданием и сооружением.

Передача в аренду другому лицу земельного участка, находящегося в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, на котором расположены здание и сооружение, без соответствующей сдачи в аренду самого здания или сооружения не допускается.

Порядок и условия передачи в аренду земельного участка, находящегося в пользовании у государственного землепользователя, устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

5. Государственный и муниципальный землепользователь не вправе передавать во временное безвозмездное пользование находящийся в его пользовании земельный участок, кроме случаев предоставления служебного земельного надела.

(В редакции Закона КР от [18 марта 2017 года № 48](#))

Статья 24. Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственников и землепользователей

1. Право на земельный участок входит в состав имущества физических и юридических лиц, которым они отвечают по своим обязательствам, включая случаи признания банкротом.

2. На земельный участок, находящийся в собственности или в пользовании, может быть обращено взыскание по требованиям кредиторов в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Право собственности или право пользования земельным участком может быть прекращено, а удовлетворение требований кредиторов производится за счет средств, полученных от продажи права на земельный участок на открытых торгах.

3. Не может быть обращено взыскание на земельный участок, находящийся в пользовании у государственного и муниципального землепользователя, кроме случаев, предусмотренных в пункте 3 статьи 23 настоящего Кодекса.

§ 2. Предоставление земельного участка

Статья 25. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование

1. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам производится уполномоченным

государственным органом на безвозмездной или возмездной основе в порядке, установленном настоящим Кодексом.

2. Земельные участки предоставляются в бессрочное (без указания срока) пользование государственным и муниципальным землепользователям, имущество за которыми закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Иным физическим и юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность или в срочное (временное) пользование.

3. При предоставлении земельного участка в частную собственность или в пользование запрещается приступать к пользованию земельным участком до установления границ в натуре (на местности) и выдачи документа, удостоверяющего права на земельный участок.

(В редакции Закона КР от [26 февраля 2007 года № 23](#))

Статья 26. Предоставление земельных участков для нужд сельского хозяйства

1. Земли, пригодные для нужд сельского хозяйства, предоставляются прежде всего для сельскохозяйственных целей.

2. Пригодность земель для нужд сельского хозяйства определяется по данным государственного земельного кадастра.

3. Деградированные земельные участки Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут предоставляться в аренду сельским товаропроизводителям, хозяйствующим субъектам в соответствии с положением, разрабатываемым Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [22 июля 2011 года № 117](#))

Статья 27. Предоставление земель для несельскохозяйственных нужд

1. Земельные участки для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, заправочных станций, хранилищ горюче-смазочных материалов, линий электропередач и магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд предоставляются, как правило, из земель несельскохозяйственного назначения или земель, не пригодных для сельского хозяйства.

2. Предоставление для указанных целей земельных участков из земель государственного лесного фонда производится преимущественно за счет

непокрытых лесом площадей, кроме сельскохозяйственных угодий или площадей, занятых малоценными насаждениями.

3. Для строительства линий электропередачи, связи, магистральных трубопроводов и других линейных сооружений отводятся участки, главным образом вдоль дорог существующих трасс, границ земельных участков, вдоль каналов ирригационной сети.

(В редакции Закона КР от [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 28. Предоставление земельных участков для пользования недрами

1. Предоставление прав пользования земельным участком из земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых производится уполномоченным государственным органом по реализации государственной политики по недропользованию.

2. Земельные участки под недропользование могут предоставляться только во временное пользование на срок действия права пользования недрами с последующей обязательной рекультивацией.

3. Границы и размеры земельного участка под недропользование определяются техническим проектом или технологической схемой отбора подземных вод.

4. Земельные участки, предоставляемые недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры, за исключением особо ценных сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий, предоставляются без перевода (трансформации) в другую категорию земель в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

Выплата суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства производится недропользователем до выдачи правоудостоверяющих документов в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

После окончания срока действия лицензии недропользователь проводит рекультивацию земельного участка в соответствии с законодательством о недрах.

5. Если земельный участок, на котором будут найдены месторождения полезных ископаемых, находится в собственности или в пользовании третьих лиц, то государство в случае принятия решения об их разработке и изъятии земельного участка обязано компенсировать понесенные собственником или землепользователем убытки или предоставить ему другой равноценный земельный участок."

(В редакции Законов КР от [9 августа 2012 года № 159](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 28¹. Порядок предоставления земель под недропользование

1. Для получения права временного пользования земельным участком под недропользование лицо, имеющее право на пользование недрами, представляет владельцу земельных прав:

- 1) заявление;
- 2) графические материалы с координатами угловых точек горного и земельного отводов объекта недропользования;
- 3) в случае нарушения целостности земель - расчет возмещения потерь сельскохозяйственного производства лесного фонда.

2. Срок рассмотрения заявления и выдачи документа на право пользования земельным участком не может превышать 30 календарных дней, в течение которых владелец земельных прав обязан вынести решение о предоставлении земельного участка. Частные собственники земель могут предоставлять земельные участки недропользователю по соглашению.

3. В случае если испрашиваемый земельный участок отведен другому недропользователю, ранее получившему право пользования недрами, лицо, обладающее правом пользования недрами, обязано согласовать с владельцем земельных прав порядок пользования земельным участком согласно техническому проекту.

4. При передаче (уступке) права пользования недрами третьему лицу последнему переходят и права временного пользования земельным участком на дату осуществления передачи.

(В редакции Законов КР от [9 августа 2012 года № 159](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 28-2. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых

1. Запрещается проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и иных сопутствующих объектов до получения от уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию заключения о наличии или отсутствии полезных ископаемых в недрах под участками проектируемой застройки.

2. Застройка площадей залегания полезных ископаемых на землях под недропользование, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений, не связанных с разработкой полезных ископаемых, допускается по согласованию с уполномоченным государственным органом по реализации государственной политики по недропользованию в следующих исключительных случаях:

1) если расчетные деформации земной поверхности от будущей разработки не будут превышать допустимых значений для застраиваемого объекта;

2) если площадка для застраиваемого объекта выбрана над отработанными запасами полезных ископаемых.

(В редакции Закона КР от [9 августа 2012 года № 159](#))

Статья 28-3. Пользование земельным участком при геологическом изучении недр

1. В случае геологического изучения недр (поиски, разведка месторождений полезных ископаемых и другие проектно-изыскательские работы) отчуждение земельного участка не производится, а недропользователю предоставляется письменное согласие местной государственной администрации или органа местного самоуправления на временное пользование земельным участком.

2. В случае геологического изучения недр с нарушением целостности земной поверхности (разведка полезных ископаемых и другие проектно-изыскательские работы) отчуждение земельного участка не производится, а недропользователю предоставляется письменное согласие местной государственной администрации или органа местного самоуправления на временное пользование земельным участком с обязательной оплатой за нарушение целостности земной поверхности и последующей рекультивацией земельного участка.

3. Согласие на предоставление земельного участка не является сделкой по аренде земельного участка, плата за его предоставление с недропользователя не взимается.

4. Земли, по которым было дано согласие на проведение геологического изучения недр, могут быть использованы собственником земельных прав для сельскохозяйственных и иных нужд.

(В редакции Закона КР от [9 августа 2012 года № 159](#))

Статья 29. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование на торгах

1. Уполномоченный государственный орган и исполнительный орган местного самоуправления предоставляют земельный участок в собственность или в пользование путем продажи на торгах, которые могут проводиться в электронном формате, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5 и 6 настоящей статьи и статьей 32 настоящего Кодекса. Стартовой стоимостью земельного участка, выставляемого на торги, является рыночная стоимость земли.

2. Порядок проведения торгов определяется специально уполномоченным государственным органом в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

3. Торги по продаже земельного участка в собственность или в пользование проводятся открыто. Данные торги могут проводиться в электронном формате в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

4. Правительство Кыргызской Республики в исключительных случаях для государственных и общественных нужд имеет право изъять земельный участок после объявления торгов и в момент их проведения.

5. Допускается предоставление земельных участков в населенном пункте на условиях аренды без проведения торгов в соответствии с типовым положением, принимаемым Правительством Кыргызской Республики.

6. Допускается предоставление земельного участка в пользование частным партнерам в рамках реализации соглашения о государственно-частном партнерстве без проведения торгов в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [23 июня 2004 года № 77](#), [26 февраля 2007 года № 23](#), [11 марта 2009 года № 79](#), [26 мая 2009 года № 171](#), [15 ноября 2013 года № 201](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [22 июня 2016 года № 84](#))

Статья 30. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения

1. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, определяются местным кенешем с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями (пашня, залежь, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями).

2. При предоставлении в пользование земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право имеют граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного аильного аймака, имеющие земельные участки (пашни) менее 0,10 га на одного члена семьи и проживающие в высокогорных и отдаленных районах, и сельскохозяйственные кооперативы, зарегистрированные и действующие на территории данного аильного аймака.

3. Земли, расположенные в приграничных зонах Кыргызской Республики, могут предоставляться гражданам Кыргызской Республики в частную собственность в порядке, установленном настоящим Кодексом.

4. *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от [26 января 2009 года № 29](#))*

5. Участки сенокосов вкрапленные, вклинившиеся в пахотные земли и в земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, находящиеся в частной собственности, могут предоставляться в собственность.

(В редакции Законов КР от [11 мая 2002 года № 78](#), [28 февраля 2005 года № 40](#), [26 января 2009 года № 29](#), [11 марта 2009 года № 79](#), [6 мая 2013 года № 65](#), [18 июля 2014 года № 144](#), [25 июля 2017 года № 139](#), [24 января 2018 года N 12](#))

Статья 31. Документы, удостоверяющие права на земельный участок

1. При предоставлении земельного участка в собственность или пользование уполномоченным органом документами, удостоверяющими право на земельный участок, являются:

- при частной собственности на земельный участок и бессрочном (без указания срока) пользовании земельным участком им - государственный акт о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;

- при срочном (временном) землепользовании - удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды;

- при предоставлении земельной доли - свидетельство о праве частной собственности на земельный участок.

Формы указанных документов утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

Формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, утверждены постановлением Правительства КР от 3 июля 2002 года № 457

2. В документе, удостоверяющем право на земельный участок, указывается целевое использование земель.

3. Одновременно с документом, удостоверяющим право на земельный участок, по желанию собственника земельного участка или землепользователя может выдаваться сертификат качества для земель сельскохозяйственного назначения.

4. Уполномоченный орган направляет копии документов о предоставлении прав на земельный участок в государственный орган по регистрации прав на недвижимость и несет ответственность за их представление.

Статья 32. Безвозмездное предоставление земельного участка в собственность или в пользование

1. Земельный участок предоставляется в собственность гражданам Кыргызской Республики уполномоченным органом безвозмездно один раз на всей территории Кыргызской Республики: для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства по установленным нормам, а также гражданам Кыргызской Республики, имеющим право на земельную долю в размере, определенном Правительством Кыргызской Республики.

2. Малопродуктивные сельскохозяйственные угодья, за исключением пастбищ, могут быть предоставлены гражданам Кыргызской Республики в собственность уполномоченным органом безвозмездно для освоения и ведения сельскохозяйственного производства.

3. Земельные участки для целей, указанных в пункте 2 статьи 73 настоящего Кодекса, предоставляются безвозмездно один раз.

4. Государственным и муниципальным землепользователям земельные участки предоставляются в пользование безвозмездно, а иным юридическим лицам Кыргызской Республики земельные участки могут предоставляться в пользование безвозмездно уполномоченным органом для следующих целей: для государственных и общественных нужд, промышленного производства, для нужд обороны, водного хозяйства, транспорта, энергетики, связи и иного назначения, строительства государственных жилых домов, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, для других целей, установленных законами Кыргызской Республики.

5. Нормы земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства и дачного строительства устанавливаются на соответствующей территории уполномоченными органами.

6. Земельный участок для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства не подлежит изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд.

7. Граждане Кыргызской Республики, имеющие право на безвозмездное

получение земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, могут реализовать данные права путем создания жилищно-строительных кооперативов. В этом случае земельные участки для строительства многоквартирного дома жилищно-строительными кооперативами предоставляются уполномоченным органом безвозмездно, при наличии свободных земель.

Положение о порядке организации жилищно-строительных кооперативов и предоставления им уполномоченным органом земельных участков разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Жогорку Кенешем Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [9 июля 2003 года № 123](#), [28 декабря 2006 года № 217](#), [26 января 2009 года № 29](#), [14 июля 2014 года № 134](#))

Статья 33. Порядок безвозмездного предоставления земельных участков в собственность гражданам Кыргызской Республики

1. Граждане Кыргызской Республики, нуждающиеся в безвозмездном получении земельного участка, в случаях, предусмотренных статьей 32 настоящего Кодекса, подают об этом заявление в уполномоченный орган по месту нахождения земельного участка.

2. Заявление гражданина Кыргызской Республики о безвозмездном предоставлении земельного участка рассматривается уполномоченным органом и предоставление производится в порядке очереди.

3. Предоставление земельного участка безвозмездно в собственность гражданам Кыргызской Республики производится при наличии свободных земель.

Статья 34. Порядок безвозмездного предоставления земельного участка в пользование

1. Государственные и муниципальные землепользователи и другие юридические лица Кыргызской Республики, имеющие право на безвозмездное получение земельного участка в пользование, возбуждают об этом ходатайства перед соответствующим уполномоченным органом по месту нахождения этого участка.

2. В ходатайстве о предоставлении земельного участка указывается цель, для которой он необходим, размеры, место расположения участка с приложением документов, подтверждающих необходимость предоставления участка, а также предполагаемый срок его использования.

3. Ходатайства о безвозмездном предоставлении земельных участков в пользование рассматриваются и решаются по существу уполномоченным органом в срок до трех месяцев с момента их поступления.

§ 3. Передача земельного участка

Статья 35. Передача земельного участка. Плата за передачу земельного участка

1. Собственник земельного участка или землепользователь вправе передавать принадлежащее ему право на земельный участок полностью или в части другому физическому или юридическому лицу без какого-либо разрешения государственных органов, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом,

иными законодательными актами Кыргызской Республики, условиями предоставления земельного участка.

2. При передаче права на земельный участок собственником или землепользователем другому физическому или юридическому лицу размер платы за земельный участок определяется соглашением сторон.

3. Совершение сделок с частью земельного участка производится после выделения этой части в установленном порядке в самостоятельный земельный участок с последующей государственной регистрацией.

4. Земельный участок, находящийся в пользовании, может переходить по гражданско-правовой сделке:

находящийся в бессрочном (без указания срока) пользовании - в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

находящийся в срочном (временном) пользовании - на оставшийся срок срочного (временного) пользования.

5. При передаче права на земельный участок сведения о новом собственнике или землепользователе указываются в документе, удостоверяющем право на земельный участок, без замены этого документа.

(В редакции Закона КР от [28 декабря 2000 года № 93](#))

Статья 36. Формы хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения вправе создавать коллективные и другие формы хозяйствования на земле, основанные на совместной собственности (крестьянские (фермерские) хозяйства), а также объединяться в кооперативы сельскохозяйственного направления и создавать простые товарищества, передавая кооперативу или простому товариществу в пользование свой земельный участок, находящийся в собственности. Волеизъявление собственника земельного участка о передаче своей земельной собственности в пользование осуществляется на основании договора, заключаемого в письменной форме.

§ 4. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства

Статья 37. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства

1. Право на земельный участок может свободно переходить от одного физического и юридического лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация) в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

2. Если наследником сельскохозяйственных угодий является иностранное лицо, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

3. В случае, когда иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок, перешедшего по наследству в сроки, указанные в пункте 2 настоящей статьи, отчуждение производится в порядке, предусмотренном статьей 283 Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

§ 5. Ипотека права на земельный участок

Статья 38. Предмет ипотеки

1. Предметом ипотеки может быть право на земельный участок.

2. Отношения по ипотеке права на земельный участок регулируются законами с особенностями, установленными настоящим Кодексом.

(В редакции Законов КР от [25 июля 2006 года № 126](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 39. Ограничения ипотеки права на земельный участок

1. Ипотека права на земельный участок не допускается в случаях, когда совершение сделок в отношении права на земельный участок запрещено.

2. Не допускается ипотека права на часть земельного участка, если эта часть не выделена в самостоятельный земельный участок.

Статья 40. Ипотека права на земельный участок, на котором имеются здания и сооружения

1. В случае, если на земельном участке находятся здания и сооружения, ипотека права на земельный участок должна одновременно сопровождаться ипотекой указанных зданий и сооружений, если иное не установлено законом.

2. Часть земельного участка, занятая зданием и сооружением и необходимая для их использования, может быть выделена в самостоятельный земельный участок и не являться предметом ипотеки.

3. Если на земельном участке расположены здания и сооружения, находящиеся в общей собственности, ипотека части здания и сооружения означает, что одновременно передается в ипотеку доля залогодателя в земельном участке, находящемся в общем пользовании или в общей (совместной, долевой) собственности.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 126](#))

Глава четвертая

Общее пользование земельным участком

Статья 41. Делимые и неделимые земельные участки

1. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, градостроительных и иных обязательных норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

2. Неделимость земельного участка отражается в документе, удостоверяющем право на земельный участок.

Статья 42. Общая собственность (совместная, долевая) на земельный участок или общее (совместное, долевое) пользование земельным участком

1. Земельный участок, закрепленный за двумя и более лицами в частной собственности или на праве пользования, принадлежит им на праве общей собственности (совместной, долевой) или общего (совместного, долевого) пользования.

2. Земельный участок, закрепленный на праве частной собственности или пользования, может находиться в общей собственности или в пользовании, с определением доли или без определения доли.

Статья 43. Недопустимость раздела земельного участка, признанного законодательством неделимым

1. Если в соответствии с законодательством земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускаются.

2. Если выдел доли в натуре не допускается, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли.

Глава пятая

Здания, сооружения и право на земельный участок

Статья 44. Взаимосвязь между зданием и сооружением и земельным участком

1. Здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением.

2. Собственник здания и сооружения имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим зданием и сооружением по своему усмотрению, в том числе и сносить их, если это не противоречит условиям пользования земельным участком, положениям законодательства.

3. При передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Статья 45. Здания и сооружения, находящиеся в общей собственности и право на земельный участок

В случае, если здание и сооружение находится в общей собственности, право на участок земли, на котором находится здание и сооружение, принадлежит собственникам здания и сооружения на праве общей собственности или общего пользования земельным участком.

Статья 46. Право на земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений

1. Земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений (многоквартирный дом), является неделимым и принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир и (или) нежилых помещений.

Передача, переход, ипотека права собственности на квартиру и (или) нежилое помещение без передачи, перехода, ипотеки доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, а также передача, переход, ипотека этой доли отдельно от права собственности на квартиру и (или) нежилое помещение не допускаются.

2. Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд.

(В редакции Закона КР от [9 июля 2003 года № 123](#), [9 июля 2013 года № 120](#))

См.: [Временное положение](#) о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме (утверждено [постановлением](#) Правительства КР от 15 февраля 2011 года № 50)

Статья 47. Здание и сооружение при прекращении права на земельный участок

При прекращении права на земельный участок судьба здания и сооружения, оставшегося на земельном участке, определяется его собственником.

Статья 48. Сохранение права на земельный участок при разрушении здания и сооружения

Разрушение здания и сооружения вследствие пожара, стихийных бедствий, ветхости и по иным причинам не является основанием для прекращения права на земельный участок.

Глава шестая
Права и обязанности собственников земельных участков и
землепользователей.
Права граждан Кыргызской Республики и их объединений по охране и
контролю за
использованием земельных участков

Статья 49. Права собственника земельного участка и землепользователя

1. Собственник земельного участка и землепользователь, если иное не предусмотрено законом, документами, удостоверяющими право на земельный участок, или договором, имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее по целевому назначению;

2) пресекать любые попытки нарушения права на земельный участок, вторжения на земельный участок помимо его воли;

3) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, на произведенную сельскохозяйственную и иную культуру, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;

4) использовать в установленном порядке находящиеся на земельном участке мелкие месторождения общераспространенных полезных ископаемых, имеющих выход на дневную (земную) поверхность, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;

5) на возмещение убытков в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;

6) в установленном порядке возводить здания и сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка, с соблюдением архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

7) проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

8) совершать гражданско-правовые сделки с правом на земельный участок с ограничениями, установленными настоящим Кодексом и Законом Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения";

9) совершать иные действия, предусмотренные настоящим Кодексом.

2. Нарушенные права подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 126](#))

Статья 50. Обязанности собственника земельного участка и землепользователя

1. Собственник земельного участка и землепользователь обязаны:

1) обеспечить использование земли в соответствии с целевым назначением и условиями ее предоставления;

2) соблюдать требования по охране окружающей природной среды;

3) не ухудшать плодородие почв, применять системы земледелия и использовать рациональные методы возделывания культур;

4) своевременно вносить земельный налог или арендную плату за землю;

5) не нарушать права собственников смежных земельных участков, землепользователей и иных лиц;

6) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами;

7) соблюдать при осуществлении на земельном участке строительства действующие архитектурно-планировочные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

8) своевременно представлять в государственные органы установленные Правительством Кыргызской Республики сведения о состоянии и использовании земель и природных ресурсов;

9) обеспечивать предоставление сервитута в порядке, предусмотренном статьей 53 настоящего Кодекса.

2. Собственники земельных участков и землепользователи могут иметь другие обязанности, предусмотренные законодательством и документами о праве на земельный участок.

Статья 51. Права граждан Кыргызской Республики и их общественных объединений в сфере регулирования земельных отношений

1. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения имеют право участвовать в рассмотрении вопросов по использованию и охране земель, затрагивающие интересы населения, через собрания, сходы и иные формы.

2. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения содействуют государственным органам в осуществлении мер по использованию и охране земель и улучшению охраны окружающей природной среды.

3. Государственные органы информируют население об изъятии и предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает интересы населения.

Глава седьмая

Служебный земельный надел

Статья 52. Служебный земельный надел

1. Служебный земельный надел является особой разновидностью временного безвозмездного пользования земельным участком.

2. Государственные и муниципальные землепользователи, исходя из специфики своей хозяйственной деятельности, могут предоставлять отдельным категориям своих работников служебные земельные наделы. Перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы, и его размеры определяются государственными и муниципальными землепользователями самостоятельно.

3. Служебные земельные наделы, предоставленные работникам, используются ими для огородничества, производства кормов, пастьбы скота и сенокошения. Строительство жилых домов и хозяйственных построек на выделенном служебном земельном наделе не разрешается.

4. Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с которой они выделены, и право пользования земельным участком прекращается при увольнении работника.

5. В случае, когда на служебном земельном наделе произведены посев и посадка сельскохозяйственных культур, право пользования служебным земельным наделом уволенного работника прекращается только после снятия урожая.

6. Служебные земельные наделы сохраняются:

1) за работниками, прекратившими трудовые отношения после ухода на пенсию по возрасту или инвалидности;

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды вооруженных сил, на весь срок прохождения службы;

3) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей пожизненно, для детей - до их совершеннолетия.

7. Право пользования служебными земельными наделами лиц, указанных в пункте 6 данной статьи, прекращается в случае ликвидации государственного или муниципального землепользователя, предоставившего служебный земельный надел.

8. Не допускаются передача и переход права пользования служебным земельным наделом.

Глава восьмая Сервитуты

Статья 53. Установление сервитута

1. Сервитут может устанавливаться по соглашению сторон (добровольный сервитут) или, в случае необходимости, на основании решения уполномоченного органа (принудительный сервитут).

2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника земельного участка или землепользователя пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему правом на земельный участок.

Статья 54. Добровольный сервитут

В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

- 1) описание участка, обремененного сервитутом, и участка, в интересах которого установлен сервитут;
- 2) условия и сроки установления сервитута;
- 3) план или карта участка с указанием места нахождения сервитута.

Статья 55. Принудительный сервитут

1. Принудительный сервитут может возникать на основании решения уполномоченного органа.

2. Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, может быть обжаловано заинтересованным в установлении сервитута лицом или собственником земельного участка, или землепользователем в суд.

Статья 56. Цели установления принудительного сервитута

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иным законодательством, уполномоченный орган вправе по требованию заинтересованного лица установить принудительный сервитут.

2. Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

- 1) доступа к земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

2) прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления принудительного сервитута.

Статья 57. Возмещение убытков, связанных с установлением принудительного сервитута. Плата за принудительный сервитут

1. Убытки, причиненные собственнику земельного участка или землепользователю установлением принудительного сервитута, подлежат возмещению лицом, в интересах которого устанавливается сервитут.

2. Размер убытков определяется уполномоченным органом, а в случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя - судом.

3. Собственник земельного участка или землепользователь, земельный участок которого обременен принудительным сервитутом, вправе вместо возмещения убытков потребовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату.

Статья 58. Сохранение сервитута при передаче, переходе права на земельный участок

1. Сервитут сохраняется в случае передачи, перехода прав на земельный участок.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками земельного участка или землепользователями, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

Статья 59. Прекращение сервитута

1. Сервитут, возникающий по договору, может устанавливаться на неопределенный срок или на срок, предусмотренный в договоре.

2. Принудительный сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда.

3. В случаях, когда земельный участок, в результате обременения сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.

Глава девятая
Порядок использования земельных участков
для проведения проектно-изыскательских
работ и недропользования

(Название главы в редакции Закона КР от [26 февраля 2007 года № 22](#))

Статья 60. Использование земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ и недропользования

1. Уполномоченное государством лицо имеет право доступа на земельный участок независимо от его целевого назначения на основании разрешения уполномоченного органа и договора с собственником земельного участка или землепользователем для проведения геологоразведочных, поисковых, топографо-геодезических, почвенных, археологических, научно-исследовательских и других проектно-изыскательских работ в соответствии с законодательством Кыргызской Республики без изъятия земельного участка.

2. Разрешение на занятие земельного участка для проектно-изыскательских работ выдается уполномоченным органом в соответствии с его компетенцией в границах и на срок, определенный техническим проектом и установленный лицензионным приложением на недропользование, согласованным с соответствующими государственными органами.

3. Разрешение на занятие земельного участка для разработки месторождений полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, выдается уполномоченным органом в соответствии с его компетенцией в границах и на срок, определенный техническим проектом и установленный в лицензионном приложении.

(В редакции Закона КР от [26 февраля 2007 года № 22](#) , [9 августа 2012 года № 159](#))

Статья 61. Права и обязанности физических и юридических лиц, осуществляющих проектно-изыскательские работы

1. Уполномоченное государством лицо, осуществляющее проектно-изыскательские работы, имеет право возводить сооружения и строения временного типа, использовать для нужд изысканий имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые и водные объекты в установленном порядке.

2. Уполномоченное государством лицо, осуществляющее проектно-изыскательские работы, обязано за свой счет привести земельные участки в первоначальное состояние, насколько это возможно, а в случае невозможности возместить собственнику земельного участка или землепользователю убытки, вызванные снижением стоимости земельного участка.

Приведение земельных участков в пригодное состояние производится в ходе работ.

3. Уполномоченное государством лицо, проводящее проектно-изыскательские работы, ограничивающие полностью или частично использование этих земель собственником земельного участка или землепользователем, полностью возмещает причиненные им убытки, включая упущенную выгоду и плату за землю.

Глава десятая **Прекращение права на земельный участок**

Статья 62. Прекращение права на земельный участок

Право на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- 1) отчуждения права на земельный участок другому лицу;
- 2) обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;
- 3) смерти собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников;
- 4) добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок;
- 5) истечения срока пользования земельным участком;
- 6) прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел;
- 7) невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- 8) при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным в главе одиннадцатой настоящего Кодекса;
- 9) ликвидации государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда и религиозной организации;
- 10) при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или земельного участка, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;

11) при прекращении действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также при прекращении права пользования недрами.

12) прекращения действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства.

13) при расторжении договора аренды земельного участка.

(В редакции Законов КР от [9 августа 2012 года № 159](#), [15 ноября 2013 года № 201](#), [20 июля 2015 года № 181](#))

Статья 63. Прекращение права на земельный участок при невозможности дальнейшего использования в результате стихийного бедствия

1. В случае, если в результате стихийного бедствия дальнейшее использование земельного участка с находящимся на нем жилым домом или предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома не представляется возможным, уполномоченный орган выносит решение о непригодности земельного участка к использованию для указанных целей. При этом уполномоченный орган вправе безвозмездно предоставить в черте данного населенного пункта другой земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома по установленным для данного населенного пункта нормам независимо от размера земельного участка, признанного непригодным к использованию.

2. Предоставление земельного участка безвозмездно производится из расчета один земельный участок взамен земельного участка, признанного непригодным к дальнейшему использованию. Другие случаи безвозмездного предоставления земельного участка производятся в случаях, предусмотренных статьей 32 настоящего Кодекса.

Статья 64. Переход земельного участка государству или муниципальному собственнику при прекращении права на земельный участок

1. В случае прекращения права на земельный участок по основаниям, предусмотренным пунктами 3, 4, 5, 7, 9, 12 статьи 62 и подпунктами 1 и 3 пункта 1 статьи 66 настоящего Кодекса, земельные участки переходят государству или муниципальному собственнику.

2. Прекращение права собственности на земельный участок по основанию, предусмотренному пунктом 10 статьи 62, производится также в порядке, определяемом пунктами 2, 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

(В редакции Закона КР от [15 ноября 2013 года № 201](#))

Глава одиннадцатая Исключительные случаи изъятия земельного участка

Статья 65. Исключительные случаи изъятия земельного участка

Изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2, 3 и 7 пункта 1 статьи 66 настоящего Кодекса.

Предупреждение уполномоченного органа должно определять:

- 1) нарушение, допущенное собственником земельного участка или землепользователем, и меры, необходимые для его устранения;
- 2) сроки, в которые нарушение должно быть устранено;
- 3) последствия неисполнения предупреждения;
- 4) способ обжалования данного предупреждения собственником земельного участка или землепользователем.

(В редакции Закона КР от [26 февраля 2007 года № 22](#))

Статья 66. Основания изъятия земельного участка

1. Изъятие земельного участка допускается в случаях:

- 1) использования земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и общественных нужд в соответствии с настоящей главой;
- 3) неиспользования земельного участка или неиспользования части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;
- 4) неиспользования земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет;
- 5) невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством;
- 6) невнесения страховых взносов в течение сроков, установленных Законом Кыргызской Республики "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию."

7) прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах".

8) невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором.

2. Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных подпунктами 1, 3, 4 пункта 1 настоящей статьи, производится с выплатой собственнику земельного участка стоимости права на земельный участок за вычетом затрат, связанных с изъятием земельного участка и организацией проведения торгов.

3. Земельные участки, изъятые по основаниям, предусмотренным подпунктами 1, 3, 4, 5, 6 пункта 1 настоящей статьи, могут выставляться для реализации на торгах.

В случае, если торги по продаже права на земельный участок будут признаны несостоявшимися, право на земельный участок переходит уполномоченному органу с выплатой им собственнику земельного участка или землепользователю по рыночной стоимости на момент проведения торгов.

4. Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд производится после выплаты стоимости права на земельный участок и возмещения убытков.

5. Изъятие земельного участка в случае невнесения земельного налога в установленные сроки производится в порядке, установленном Налоговым кодексом Кыргызской Республики.

6. Изъятие земельного участка в случае невнесения страховых взносов в установленные сроки производится в порядке, установленном Законом Кыргызской Республики "О государственном социальном страховании".

(В редакции Законов КР от [17 февраля 2003 года № 36](#), [26 февраля 2007 года № 22](#), [7 мая 2012 года № 46](#), [20 июля 2015 года № 181](#), [28 июля 2015 года № 198](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 67. Изъятие земельного участка в случае его использования с нарушением целевого назначения

1. Земельный участок может быть изъят в случае его использования с нарушением целевого назначения только на основании решения суда.

2. 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.

(В редакции Закона КР от [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 68. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд

1. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем. В случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями уполномоченный орган вправе обратиться в двухмесячный срок в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка с момента получения отказа.

2. До принятия судом решения об изъятии (выкупе) земельного участка собственник земельного участка или землепользователь вправе осуществлять принадлежащие им права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Собственник земельного участка или землепользователь несут риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий и сооружений в указанный период.

3. При определении выкупной цены земельного участка в него включаются рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений, а также убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

4. При изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд с согласия собственника земельного участка или землепользователя ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену.

Статья 69. Изъятие земельного участка в случае его неиспользования

Земельный участок может быть изъят по решению суда в случаях, предусмотренных статьей 66 настоящего Кодекса.

При прекращении (аннулировании) прав пользования недрами изъятие земельного участка производится уполномоченным органом, выдавшим во временное пользование земельный отвод.

(В редакции Закона КР от [26 февраля 2007 года № 22](#))

Статья 70. Изъятие особо ценных земель

Изъятие особо ценных земель, указанных в пункте 14 статьи 1 и статье 74 настоящего Кодекса, для несельскохозяйственных и нелесохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях по решению Правительства Кыргызской Республики.

Статья 71. Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается в исключительных случаях по решению Правительства Кыргызской Республики.

Раздел III

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Глава двенадцатая

Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 72. Земли сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

2. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

3. Земельные доли сельскохозяйственного назначения в размере до 5 га являются неделимыми.

Земельные доли сельскохозяйственного назначения свыше 5 га могут быть выделены в самостоятельные участки только в пределах размеров, превышающих 5 га.

При этом размеры выделяемых самостоятельных участков не могут быть меньше 5 га.

(В редакции Закона КР от [30 июля 2016 года № 156](#))

Статья 73. Цели использования земель сельскохозяйственного назначения

1. Земли сельскохозяйственного назначения используются физическими и юридическими лицами для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачного строительства, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий используются:

- для передачи в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям и хозяйствующим субъектам на основе прозрачных и открытых торгов;

- для функционирования семеноводческих, племенных, опытно-селекционных, экспериментальных хозяйств и государственных сортоиспытательных учреждений, а также сельскохозяйственных кооперативов;

- для расширения территории населенных пунктов в соответствии с утвержденными генеральными планами их развития;

- для граждан, работавших и проживавших за пределами данного хозяйства (в том числе выходцев данного хозяйства), приехавших на постоянное жительство на территории данного хозяйства до 1 июля 1996 года, в размере среднехозяйственной земельной доли;

- для удовлетворения государственных и общественных нужд по решению Правительства Кыргызской Республики.

2. Для использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных в собственность или пользование гражданам Кыргызской Республики и удаленных за пределы пешеходной доступности от населенного пункта, допускается предоставление в собственность или в пользование земельного участка на непригодных для использования в сельском хозяйстве землях или малопродуктивных сельскохозяйственных угодьях для возведения зданий и сооружений. Предоставление земельного участка для возведения здания и сооружения производится уполномоченным органом.

(В редакции Закона КР от [22 июля 2011 года № 117](#))

Статья 74. Особо ценные сельскохозяйственные угодья

1. К особо ценным сельскохозяйственным угодьям относятся: орошаемая и богарная пашня, залежь, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения.

2. На особо ценных сельскохозяйственных угодьях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений, теплиц и сооружений системы капельного орошения на орошаемой пашне.

3. Перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий в другие виды угодий осуществляется в случаях, установленных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [17 июня 2015 года № 134](#), [25 июля 2016 года № 137](#))

Статья 75. Земельные участки, используемые под скотопрогонные трассы и скотоостановочные площадки

1. Скотопрогонные трассы, включая скотоостановочные площадки, устанавливаются уполномоченным государственным органом в соответствии с его компетенцией.

2. Собственники скота несут перед собственниками земельных участков и землепользователями ответственность за убытки, причиненные при перегоне скота по трассе.

Глава тринадцатая **Земли населенных пунктов (городов и сельских населенных пунктов)**

(В редакции Закона КР от [18 июля 2014 года № 144](#))

Статья 76. Состав земель населенных пунктов

1. К землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта.

2. Все земли в пределах населенного пункта находятся в ведении соответствующего территориального уполномоченного государственного органа.

Статья 77. Использование земель населенных пунктов

1. Земли населенных пунктов используются в соответствии с градостроительной документацией и правилами застройки и землепользования.

2. Генеральные планы населенных пунктов определяют основные направления использования земель населенных пунктов для промышленного, жилищного и иного строительства, благоустройства и размещения мест отдыха населения.

3. Правила застройки и землепользования разрабатываются на основе утвержденной градостроительной документации и определяют правила использования участков земель местного самоуправления.

4. Проект земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов определяет основные направления использования не подлежащих застройке и временно не затрагиваемых земель населенных пунктов и утверждается в порядке, устанавливаемом Правительством Кыргызской Республики.

5. Предоставление прав на земельные участки для застройки в границах населенных пунктов производится на основании местного нормативного акта - правил землепользования и застройки и утвержденной градостроительной документации.

Выбор земельных участков, предоставляемых в собственность или пользование в населенных пунктах и подготовка соответствующих документов осуществляется органами архитектуры и строительства.

6. Строительство объектов на предоставленных земельных участках осуществляется в установленном законом порядке. Земельный участок, находящийся в собственности физических или юридических лиц, временно или до строительства объекта может быть использован для организации стоянок и парковок автомобильного транспорта.

7. Земли населенных пунктов, временно не используемые под застройку, могут быть предоставлены во временное пользование для сооружения объектов облегченного типа (палаток, киосков, рекламных сооружений и иных некапитальных объектов, стоянок и парковок автомобильного транспорта).

8. *(Утратил силу в соответствии с [Законом КР от 20 июля 2015 года № 181](#))*

9. Земли населенных пунктов, предоставленные во временное пользование, могут передаваться в субаренду только для использования в соответствии с целевым назначением данных земель, за исключением земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые не могут передаваться в субаренду. Объекты, находящиеся на соответствующих земельных участках и зарегистрированные уполномоченным органом, могут быть переданы в аренду и субаренду в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

10. На территории земель населенных пунктов могут находиться другие соответствующие категории земель.

(В редакции [Законов КР от 23 июня 2004 года № 77](#), [7 февраля 2005 года № 15](#), [20 января 2006 года № 7](#), [16 ноября 2011 года № 213](#), [20 июля 2015 года № 181](#), [28 июля 2015 года № 198](#), [12 декабря 2017 года N 207 \(12\)](#))

Статья 78. Земли общего пользования населенных пунктов

1. Земли общего пользования населенных пунктов состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны, арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.).

2. Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. В исключительных случаях они могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком до пяти лет за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

3. На землях общего пользования, предоставленных в срочное (временное) пользование уполномоченным органом, может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Для обеспечения и удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения на землях общего пользования допускаются организация, проектирование и строительство подземных капитальных сооружений (стоянок, парковок автомобильного транспорта, тоннелей, переходов) с объектами социально-бытового обслуживания населения, а также надземных пешеходных переходов, спортивных, концертных и детских площадок. Пределы сокращения площадей лесопарков, бульваров и скверов, допускаемые при строительстве вышеуказанных объектов, устанавливаются решениями местных кеңешей.

(В редакции Законов КР от [7 февраля 2005 года № 15](#), [20 июля 2015 года № 181](#))

Статья 79. Зонирование земель населенных пунктов

1. Зонирование - деление территории земель населенных пунктов на зоны с установлением их функционального и правового режима использования.

2. Функциональное зонирование территории населенного пункта выполняется в составе градостроительной документации для установления перспективных (основных) видов и градостроительных ограничений использования территорий.

3. Правовое зонирование территории населенного пункта устанавливается путем разработки и реализации органами местного самоуправления правил застройки и землепользования в границах их юрисдикции.

(В редакции Закона КР от [20 января 2006 года № 7](#))

Статья 80. Городская черта

1. Городская черта - внешняя граница земель города, которая отделяет их от других категорий земель, определяется на основе генерального плана развития города, утвержденного в установленном порядке.

2. Городская черта устанавливается и изменяется органом, утверждающим генеральный план, проекта застройки населенных пунктов.

3. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращение прав на земельный участок.

(В редакции Закона КР от [18 июля 2014 года № 144](#))

Статья 81. Границы сельских населенных пунктов

Границы сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются органом, утверждающим генеральный план проекта застройки сельского населенного пункта.

Глава четырнадцатая **Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения**

Статья 82. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения

1. Землями промышленности, транспорта, связи и иного назначения признаются земли, предоставленные в установленном настоящим Кодексом порядке, физическим и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

1¹. К землям энергетики относятся земельные участки, отведенные для:

1) размещения тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также объектов по использованию возобновляемых источников энергии;

2) размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

2. Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения устанавливаются законодательством.

(В редакции Закона КР от [14 июня 2016 года № 80](#))

Статья 83. Земли обороны

1. Землями обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений и иных организаций вооруженных сил и других войск, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

2. Уполномоченные органы с согласия уполномоченного государственного органа в сфере обороны могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное пользование лицам Кыргызской Республики для сельскохозяйственного использования.

(В редакции Закона КР от [1 июня 2017 года № 95](#))

Глава четырнадцатая-1 Земли государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых

(Глава в редакции Закона КР от [9 августа 2012 года № 159](#))

Статья 83-1. Земли Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых

1. Землями Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых являются земли, под которыми разведаны месторождения полезных ископаемых с запасами и ресурсами, учтенными Государственным балансом запасов полезных ископаемых Кыргызской Республики.

2. Земли Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых предоставляются уполномоченным государственным органом по реализации государственной политики по недропользованию только для целей разработки месторождений полезных ископаемых в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о недрах.

3. На землях Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых какое-либо строительство зданий и сооружений, не связанное с разработкой и эксплуатацией месторождений полезных ископаемых, не допускается.

4. Земли Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых до начала разработки месторождений могут предоставляться во временное пользование лицам Кыргызской Республики для сельскохозяйственного использования.

5. После полной или частичной отработки месторождений полезных ископаемых недропользователь обязан провести рекультивацию нарушенных

земель на условиях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики о недрах.

6. После рекультивации нарушенных земель, полностью или частично отработанных месторождений полезных ископаемых уполномоченный государственный орган по реализации государственной политики по недропользованию представляет в Правительство Кыргызской Республики сведения о проведенной рекультивации данных земель для их последующего перевода в другую категорию земельного фонда Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [9 августа 2012 года № 159](#))

Глава пятнадцатая **Земли особо охраняемых природных территорий**

Статья 84. Состав земель особо охраняемых природных территорий

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных заповедников, природных национальных парков, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, ботанических садов, дендрологических и зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения.

2. В состав этих земель могут быть отнесены также земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и лечебно-оздоровительное назначение.

Статья 85. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий

1. В отношении земель особо охраняемых природных территорий устанавливается режим особой охраны либо регулируемый режим хозяйственной деятельности.

2. Режим земель особо охраняемых природных территорий устанавливается в соответствии с требованиями законодательства об охране природы и иным законодательством.

Глава шестнадцатая **Земли лесного фонда**

Статья 86. Земли лесного фонда

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Статья 87. Предоставление земель лесного фонда

Земли лесного фонда предоставляются в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование гражданам и организациям, ведущим лесное хозяйство, и используются ими в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом и лесным законодательством Кыргызской Республики.

Статья 88. Предоставление земель лесного фонда в срочное (временное) пользование для сельскохозяйственных целей

Предоставление земель лесного фонда в срочное (временное) пользование для сельскохозяйственных целей осуществляется Правительством Кыргызской Республики.

Глава семнадцатая Земли водного фонда

Статья 89. Земли водного фонда

К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами), ледниками, болотами, гидротехническими, гидроэнергетическими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода.

(В редакции Закона КР от [14 июня 2016 года № 80](#))

Статья 90. Пользование землями водного фонда

1. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, в том числе с использованием возобновляемой энергии, транспортных и иных потребностей, при наличии разрешения, выдаваемого в установленном порядке.

2. Порядок использования земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [14 июня 2016 года № 80](#))

Статья 91. Земли водоохранных зон

1. Вокруг гидротехнических сооружений и устройств рек, озер, водохранилищ, каналов, водозаборных и защитных сооружений, у источников питьевого и технического водоснабжения в целях обеспечения их нормальной эксплуатации устанавливаются водоохранные зоны.

2. Земельные участки, включенные в водоохранные зоны, используются теми лицами, в ведении которых находится охраняемый объект.

3. Ширина водоохранных зон устанавливается в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Статья 92. Предоставление земель водного фонда во временное пользование

Земли водного фонда решением Правительства Кыргызской Республики могут предоставляться в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйств, размещения объектов по использованию возобновляемых источников энергии и других целей, не противоречащих целевому назначению земельного участка.

(В редакции Закона КР от [14 июня 2016 года № 80](#))

Глава восемнадцатая Земли запаса

Статья 93. Земли запаса

1. Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или пользование. Эти земли являются государственной собственностью.

2. Порядок формирования и использования земель запаса утверждается Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [26 февраля 2007 года № 23](#), [1 июня 2017 года № 95](#))

Статья 94. Предоставление земель запаса

Земли запаса, находящиеся в ведении уполномоченных органов, предоставляются в пользование для сельскохозяйственных и иных целей в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [1 июня 2017 года № 95](#))

РАЗДЕЛ IV ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Глава девятнадцатая Охрана земель

Статья 95. Задачи и цели охраны земель

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части окружающей природной среды, рациональное использование земель, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, защиту от вредных антропогенных воздействий, а также на восстановление и повышение плодородия почв, продуктивности земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения.

2. Охрана земель осуществляется собственниками земельных участков и землепользователями в соответствии с нормами и требованиями, установленными настоящим Кодексом и законодательством об охране окружающей среды.

3. Целью охраны земель являются:

1) предотвращение деградации и нарушения почвенного покрова и других качественных показателей земель путем стимулирования применения природоохранных технологий производства и проведения лесомелиоративных мероприятий;

2) обеспечение улучшения и восстановления почвенного покрова;

3) восстановление естественных кормовых угодий, подвергшихся деградации или нарушению;

4) соблюдение экологических нормативов.

Статья 96. Содержание охраны земель

1. Собственники земельного участка и землепользователи осуществляют:

- 1) рациональное использование земельных участков;
- 2) восстановление и повышение плодородия почвы, а также других свойств земли;
- 3) защиту земель от деградации, водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;
- 4) защиту от заражения сельскохозяйственных угодий и других земель карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорняками, кустарниками, от других видов ухудшения культурно-технического состояния земель;
- 5) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное ее вовлечение в хозяйственный оборот;
- 6) снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;
- 7) консервацию деградированных сельскохозяйственных угодий, если иными способами невозможно восстановить плодородие почв.

2. Порядок охраны земель устанавливается Правительством Кыргызской Республики.

Статья 97. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве

1. Нормативы предельно допустимых концентраций химических, бактериальных, бактериально-паразитических, радиоактивных и других вредных веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки ее состояния в интересах охраны здоровья человека и окружающей среды.

2. Указанные нормативы и методы их определения утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

Статья 98. Экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования к размещению, проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов, строений и сооружений, влияющих на состояние земель

1. При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов, строений и сооружений, а также внедрении новых технологий должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, обеспечиваться соблюдение экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

2. Размещение объектов, отрицательно влияющих на состояние земель, производится на основании специального экологического обоснования, согласовывается с природоохранительными и другими органами в порядке, определяемом законодательством Кыргызской Республики.

Статья 99. Консервация земель

В случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими или радиоактивными веществами сверх установленных предельно допустимых норм, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается консервация земель в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

Глава двадцатая Контроль за использованием и охраной земель

Статья 100. Государственный контроль за использованием и охраной земель

1. Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется уполномоченными органами и другими государственными органами, осуществляющими контроль за использованием и охраной земель.

2. Указания органов, осуществляющих государственный контроль по вопросам использования и охраны земель в пределах их компетенции, обязательны для всех собственников земельных участков и землепользователей.

3. Порядок проведения государственного контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Кыргызской Республики.

Глава двадцать первая Государственный земельный кадастр. Мониторинг земель. Землеустройство

Статья 101. Государственный земельный кадастр

1. Государственный земельный кадастр является составной частью единой системы государственных кадастров и представляет собой систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и

правовом режиме земель в Кыргызской Республике, их категориях, который в форме кадастровых карт и планов включает в себя графическую информацию о местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку.

2. Государственный земельный кадастр обеспечивает приоритетность земель сельскохозяйственного назначения среди других категорий земельного фонда Кыргызской Республики, показатели качества земель, позволяющих определить степень пригодности земли к возделыванию сельскохозяйственных культур, продуктивность сельскохозяйственных угодий и их ценность.

3. Данные государственного земельного кадастра являются основой при планировании использования и охраны земель, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, при проведении землеустройства.

Статья 102. Цель государственного земельного кадастра

Целью государственного земельного кадастра является обеспечение органов управления всех уровней, физических и юридических лиц информацией о качестве земель всей республики, земель, находящихся на территории областей, районов, аильного округа и об отдельно взятом земельном участке.

(В редакции Закона КР от [11 марта 2009 года № 79](#))

Статья 103. Ведение государственного земельного кадастра

1. Ведение государственного земельного кадастра производится на основе настоящего Кодекса и других нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

2. Государственный земельный кадастр ведется проведением аэрофототопографических, фотограмметрических, кадастровых съемок, проектно-изыскательских, картографических и оценочных работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, мониторинга земель, количественного и качественного учета земель и других работ, связанных с ведением государственного земельного кадастра.

Статья 104. Основные принципы ведения государственного земельного кадастра

Основными принципами ведения государственного земельного кадастра являются:

- 1) единство системы земельного кадастра, основанной на принципах взаимосвязи и совместимости с лесным, водным и другими кадастрами;
- 2) полнота охвата всей территории республики;
- 3) непрерывность ведения земельного кадастра;
- 4) применение единой системы кадастровых карт и единых технических условий кадастровых измерений в Кыргызской Республике;
- 5) применение единой системы пространственных координат;
- 6) единство методики разработки земельно-кадастровой информации;
- 7) достоверность, наглядность, оперативность и документальность земельно-кадастровой информации;
- 8) надежность, четкость и простота, актуальность, объективность, экономичность, доступность, длительность срока службы.

Статья 105. Орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра

Государственный земельный кадастр ведется специально уполномоченным государственным органом по единой системе за счет средств государственного бюджета и иных поступлений.

Согласно Положения от 2 декабря 1999 года № 659, Государственный земельный кадастр ведется Государственным агентством по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве КР

Статья 106. Государственный (национальный) отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики

1. Государственный (национальный) отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики по состоянию на 1 января в виде текстовых и графических материалов представляется в Правительство Кыргызской Республики на утверждение.

2. Государственный (национальный) отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики составляется ежегодно и включает сведения о количественном и качественном состоянии земель, их оценке в целом по республике и в разрезе административно-территориальных образований, распределении их по категориям, видам собственности и другую информацию.

3. Полный отчет о земельном кадастре составляется через каждые пять лет.

Статья 107. Земельно-кадастровая документация

1. Земельно-кадастровой документацией являются:

1) документы, характеризующие местоположение, количественное и качественное состояние земельных угодий, предоставленных в собственность или пользование;

2) земельно-кадастровые книги айыл окмоту, района, города, области, города Бишкек, города Ош и республики.

2. В земельно-кадастровую документацию входят также картографические (кадастровые карты и планы), обследовательские и другие материалы, содержащие сведения о границах административно-территориальных образований и их ценности.

(В редакции Закона КР от [4 июня 2005 года № 67](#))

Статья 108. Сведения, включаемые в земельно-кадастровую документацию

1. В земельно-кадастровую книгу вносятся следующие сведения:

1) имя собственника или пользователя земельного участка;

2) площадь земельного участка;

3) вид собственности или пользования на земельной участок;

4) целевое назначение земельного участка;

5) сервитуты земельного участка;

6) делимость или неделимость земельного участка;

7) код и номер земельного участка;

8) состав земельных угодий;

9) качественная характеристика земель;

10) иные сведения.

2. При ведении государственного земельного кадастра могут использоваться сведения государственной регистрации прав на земельный участок, сведения из лесного, водного, градостроительного и других кадастров, в которых имеются данные о земле.

3. Для ведения государственного земельного кадастра указанные в данной статье сведения предоставляются министерствами, государственными комитетами, административными ведомствами, предприятиями, организациями, учреждениями, физическими и юридическими лицами безвозмездно.

Статья 109. Учет количества и качества земель

1. Учет количества и качества земель ведется по их фактическому состоянию и использованию. Все изменения фиксируются после того, как они произошли на местности. Данные учета земель заносятся в государственную земельно-кадастровую документацию по каждому земельному участку.

2. Учетные данные формируются по земельным участкам и угодьям, населенным пунктам, аильным округам, районам, областям и в целом по республике.

3. Учет количества земель по земельным участкам производится геодезическими и (или) картометрическими методами в зависимости от размеров земельных участков, их ценности и требуемой точности измерения.

4. Учет качества земель включает природно-сельскохозяйственное районирование, группировку, классификацию и бонитировку почв, характеристику их по агроэкономическим, экологическим, технологическим и градостроительным признакам.

5. Необходимые сведения о размерах, местоположении, количестве, качестве земель, составе земельных угодий отражаются при их первичном учете, а происходящие изменения в составе земель, их качестве и виде использования выявляются в процессе ведения текущего учета земель, почвенного обследования и солевой съемки, геоботанического обследования, мониторинга земель.

6. Основной учет земель проводится периодически, по мере значительного накопления на местности изменений в границах, расположении, состоянии и характере использования земельных участков и угодий с обязательным обновлением планово-картографической основы соответствующих масштабов, проведением инвентаризации земель, почвенных, геоботанических и других обследований мониторинга земель.

7. Органы государственной регистрации обязаны своевременно предоставлять в органы, на которые возложено ведение государственного земельного кадастра, достоверную информацию о происшедших изменениях на земельных участках.

(В редакции Закона КР от [11 марта 2009 года № 79](#))

Статья 110. Бонитировка почв

Бонитировка почв характеризует качественное состояние земель и служит основой для разработки мероприятий по повышению плодородия почв, определению стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка и других целей.

Статья 111. Стоимостная оценка (нормативная цена) земли

1. Стоимостная оценка (нормативная цена) земли всех категорий производится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей. Стоимостная оценка (нормативная цена) земли определяется в порядке, установленном законодательством.

2. Стоимостная оценка (нормативная цена) земли различного целевого назначения производится для установления: уровня эффективности использования земли, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд.

3. Сведения по стоимостной оценке (нормативной цене) земли составляют земельно-оценочную информацию.

(В редакции Закона КР от [26 мая 2009 года № 171](#))

Статья 112. Земельно-кадастровая книга

Земельно-кадастровая книга является основным документом по учету и оценке земель и содержит все необходимые сведения для определения местоположения, целевого назначения, права собственности на земельный участок или пользования земельным участком, источником информации о количественном и качественном состоянии и оценки земельного участка.

Статья 113. Кадастровая съемка

Кадастровая съемка представляет собой один из видов топографической съемки, выполняемой с целью установления границ земельных участков, их координирования и отображения на кадастровых картах и планах. Кадастровая съемка осуществляется аэрофототопографическими, фотограмметрическими или наземными методами в масштабах, обуславливаемых размерами земельного участка, в соответствии с техническими требованиями, устанавливаемыми на производство топографо-геодезических работ. Кадастровая съемка включает в себя почвенные, геоботанические, мелиоративные, агрохимические и другие специальные обследования и изыскания.

Статья 114. Земельно-кадастровые карты и планы

1. Кадастровые карты и планы являются составной (графической) частью земельного кадастра.

2. Составление и поддержание в актуальном состоянии кадастровых карт и планов в Кыргызской Республике осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

3. Кадастровые карты и планы составляются и обновляются как в традиционной аналоговой, так и в электронных формах.

4. В зависимости от уровня ведения государственного земельного кадастра создаются и содержатся в контролируемом состоянии кадастровые карты и планы:

1) кадастровая карта Кыргызской Республики с отображением границ и кодов областей, а также города Бишкек и города Ош;

2) кадастровая карта области с отображением границ и кодов административных районов и городов областного (районного значения);

3) кадастровая карта города Бишкек с отображением границ и кодов административных районов внутри города;

4) кадастровая карта административного района, города областного (районного) значения с отображением границ и кодов учетных кварталов;

5) кадастровый план аильного округа с отображением границ и кодов собственников земельных участков и землепользователей;

6) кадастровый план учетного квартала с отображением границ и нумерацией земельных участков.

(В редакции Законов КР от [4 июня 2005 года № 67](#), [11 марта 2009 года № 79](#))

Статья 115. Государственная земельно-кадастровая информационная система о земле

1. Государственная земельно-кадастровая информационная система о земле предназначена для решения научных и практических задач (инвентаризации, оценки, планирования, прогноза, управления земельными ресурсами и др.).

2. Государственная земельно-кадастровая информационная система о земле подразделяется: по назначению - на многоцелевую и специализированную; по территориальному охвату - на локальную (районные, городские), региональную и республиканскую.

Статья 116. Применение земельно-кадастровой информации

1. Земельно-кадастровая информация составляет совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной, земельно-оценочной информации и

предназначается для использования органами государственной власти и управления всех уровней, а также заинтересованными физическими и юридическими лицами.

2. Сведения государственного земельного кадастра подлежат обязательному применению при использовании, восстановлении и охране земель, предоставлении и изъятии земельных участков, определении размеров платы за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

3. Правительством Кыргызской Республики могут быть установлены ограничения или запрещения доступа к земельно-кадастровой информации.

4. Земельно-кадастровая информация для органов государственной власти и органов управления, финансируемых из бюджета, предоставляется бесплатно, а для других физических и юридических лиц - за плату по ценам, утвержденным в установленном порядке.

5. Информации, собираемые для земельного кадастра, не требуются для юридической регистрации права на землю.

Статья 117. Мониторинг земель

1. Мониторинг земель представляет собой систему постоянного наблюдения за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

2. Мониторинг земель ведется государственным органом по использованию земельных ресурсов, государственным органом по охране окружающей среды за счет средств государственного бюджета.

3. Структура, содержание и порядок осуществления мониторинга земель устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

Статья 118. Землеустройство

1. Землеустройство включает систему мероприятий, направленных на организацию рационального использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды и улучшения природных ландшафтов.

2. Землеустройство осуществляется специально уполномоченным государственным органом за счет средств республиканского и местного бюджетов, а также иных поступлений.

3. Разработка землеустроительных проектов может проводиться по заявке собственников земельного участка или землепользователей за их счет

юридическими лицами или специально уполномоченным государственным органом.

4. Порядок и содержание проведения землеустройства утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [5 декабря 2003 года № 227](#))

Глава двадцать вторая **Разрешение земельных споров и ответственность за нарушение** **земельного законодательства**

Статья 119. Земельные споры

1. Споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным государственным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного государственного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

2. Разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом.

Статья 120. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Должностные лица, собственники земельных участков и землепользователи несут установленную законодательством Кыргызской Республики гражданскую, административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства.

Президент
Кыргызской Республики

А. Акаев