Проект

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

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

РАЗДЕЛ I

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Общие положения

**Статья 1. Земельное законодательство Кыргызской Республики**

1. Земельные отношения в Кыргызской Республике регулируются Конституцией Кыргызской Республики, настоящим Кодексом, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, постановлениями Жогорку Кенеша Кыргызской Республики и иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики в сфере землепользования.

2. Нормы земельного права, содержащиеся в других нормативных правовых актах, 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 соответствующих сферах.

**Статья 2.** **Понятия, применяемые в настоящем Кодексе**

В настоящем Кодексе применяются следующие понятия:

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

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

3) **возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства** **–** сумма, выплачиваемая при предоставлении или переводе сельскохозяйственных или лесных угодий в другие категории земель или виды угодий, не связанные с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством;

4) **сельскохозяйственные угодья –** земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно: пашни (орошаемые, богарные), залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, ягодниками, виноградниками, питомниками, тутовниками), сенокосы и пастбища**;**

5) **несельскохозяйственные угодья –** земельные участки, отнесенные к землям всех категорий и состоящие из следующих видов угодий: приусадебные земли; дачные участки; лесные земли (леса, лесополосы); земли под деревьями и кустарниками; земли, находящиеся под водой (болота, реки, ручьи, озера, водохранилища, пруды, каналы, коллекторы, ледники); земли под дорогами, скотопрогонами, постройками (здания, сооружения, хранилища для силоса и сенажа, отстойники, загоны, строительные площадки, развалины), дворами, улицами; разрушенные земли; прочие земли (вид несельскохозяйственных угодий, к ним относятся: пески, каменистые земли, овраги, обрывы, ямы, курганы, земли, изобилующие щебнем, оползни, осыпи, глины, скалы, кладбища, земли, находящиеся под свалкой мусора);

6) **упущенная выгода –** неполученные доходы, которые собственник или землепользователь мог бы получить при обычных условиях гражданского оборота;

7) **малопродуктивные сельскохозяйственные угодья** – сельскохозяйственные угодья с баллом бонитета почв не выше 20 или с урожайностью в кормовых единицах менее 0,8 ц/га (для сенокосов и пастбищ), неблагоприятные в мелиоративном отношении и требующие проведения мероприятий по их улучшению;

8) **специально уполномоченный государственный орган –** государственный орган в сфере регулирования земельных отношений, определяемый Кабинетом Министров Кыргызской Республики;

9) **сооружения связи –** объекты инженерной инфраструктуры (в том числе оборудование базовых станций мобильной сотовой связи, антенно-мачтовые сооружения, антенно-фидерные устройства, линейно-кабельные сооружения связи), созданные или приспособленные для размещения средств связи, систем линейно-кабельной связи, как объекты капитального строительства, так и не являющиеся таковыми;

10) **генеральный план** **–** градостроительная документация, содержащая комплексное решение вопросов перспективной планировки и благоустройства территорий городских и сельских населенных пунктов;

11) **полоса отвода –** земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения зданий, сооружений и их конструктивных элементов;

12) **пастбища –** вид сельскохозяйственных угодий, покрытых травянистой растительностью, используемых в виде подножного корма для выпаса скота и в иных целях;

13) **использование пастбищ в иных целях –** использование пастбищных ресурсов в других целях, кроме выпаса скота, к которым относятся: охота, пчеловодство, сбор лекарственных трав, плодов и ягод, заготовка сена и топлива, добыча полезных ископаемых, установка сооружений связи легкой конструкции (не капитальных), туризм и отдых граждан, рыбоводство;

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

15) **пастбища культурные –** участки пастбищ, на которых проведено поверхностное улучшение, создан хороший травостой путем посева кормовых культур, проводится систематический уход, вносятся удобрения, осуществляется загонная (порционная) пастьба скота;

16) **пастбищные угодья долгосрочного пользования –** пастбища, передаваемые в пользование сроком до 10 лет;

17) **пастбищепользователи –** физические и юридические лица Кыргызской Республики, имеющие право на использование пастбищ;

18) **пастбищный билет –** документ, предоставляющий право на использование пастбищ для выпаса скота;

19) **план по управлению и использованию пастбищ –** план, охватывающий период 5 лет, по управлению и использованию пастбищ, находящихся в государственной собственности;

20) **пастбищная инфраструктура –** сооружения, мосты, дороги, скотоостановочные и водопойные площадки, ямы для купки овец, кошары и отгороженные места, предназначенные для нужд выпасаемого скота, сезонного проживания, соответствующие сооружения пастухов и иное недвижимое имущество, необходимое для содержания и функционирования пастбищ;

21) **ежегодный план использования пастбищ –** план, определяющий разрешенное и согласованное использование пастбищ, которые находятся в управлении исполнительного органа местного самоуправления;

22) **поверхностное улучшение пастбищ –** мероприятие по улучшению пастбищ путем создания культурных пастбищ без разрушения верхнего слоя пастбищных угодий;

23) **улучшение пастбищ –** система мероприятий, направленных на повышение урожая и качества пастбищ;

24) **земельный фонд** **–** все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики;

25) **земельный участок –** недвижимое имущество, которое представляет собой часть земной поверхности определенной площади в замкнутых границах;

26) **земли, предоставляемые для пользования недрами** **–** земельные участки, предоставляемые недропользователю для разработки полезных ископаемых, осуществляемой на основании лицензии на право пользования недрами, концессионного договора, соглашения о разделе продукции и государственной регистрации, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, и строительства объектов инфраструктуры (дороги, вахтовый поселок и склады из легкой конструкции, линии электропередач (ЛЭП) и иные объекты инфраструктуры, используемые исключительно в целях недропользования), определяемые в графической документации в прямоугольной системе координат его угловыми точками;

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

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

29) **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;

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

31) **правообладатель земельного участка –** физическое или юридическое лицо, чье право на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество;

32) **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;

33) **виды угодий** **–** сельскохозяйственные или несельскохозяйственные угодья;

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

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

36) **землепользователь муниципальный** **–** муниципальные предприятия, органы местного самоуправления,учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

37) **земельно-кадастровая документация –** сведения, в электронном и/или бумажном виде, включающие в себя местоположение, количественное и качественное состояние земельных угодий в разрезе айыл окмоту, района, города, городов республиканского значения и в целом по республике; правоустанавливающие документы, изменяющие целевое назначение земельных участков;

38) **государственный орган в сфере охраны земель –** районные государственные администрации и органы в сфере земельного контроля и надзора;

39) **объект облегченного типа –** нестационарный или некапитальный объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, площадку, не связанную прочно с земельным участком, вне зависимости от функционального назначения и подключения к сетям инженерно-технического обеспечения или отсутствия такого подключения;

40) **рекультивация земель –** комплекс инженерно-технических, мелиоративных, агротехнических и других мероприятий, направленных на восстановление биологической продуктивности и хозяйственной ценности нарушенных и загрязненных земель, в том числе путем устранения последствий загрязнения почвы, восстановления плодородного слоя почвы и создания защитных лесных насаждений;

41) **целевое назначение земель –** использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах**;**

42) **придорожная полоса –** земельные участки, прилегающие с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, в границах которых устанавливается особый режим их использования в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также соответствующих условий реконструкции, капитального ремонта автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития;

43) **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;

44) **кадастровая оценка –** оценка стоимости объекта недвижимости, проводимая уполномоченным государственным органом для определения кадастровой стоимости объектов и установления эффективности использования земель в целях ведения государственного кадастрового учета, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь и убытков сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь;

45) **кадастровый план –** документ, удостоверяющий право на земельный участок, содержащий в себе идентификационный код недвижимого имущества, категорию земель, вид угодий, целевое назначение, площадь, месторасположение и адрес недвижимого имущества, графическое изображение (план) единицы недвижимого имущества в масштабе, координаты земельного участка, сведения о государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о правообладателе;

46) **общественные нужды** – потребности, удовлетворение которых решает вопросы местного значения и идет на пользу членам местных сообществ и органам местного самоуправления;

47) **приусадебный участок –** земельный участок, отведенный органами государственной власти или местного самоуправления гражданам для индивидуального домостроения;

48) **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 нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;

49) **земли, занятые многолетними насаждениями** **–** сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданными древесными насаждениями, кустарником (без лесной площади), предназначенными для получения плодово-ягодной продукции;

50) **Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП)** –сводсистематизированных данных о единицах недвижимости, существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в местных регистрационных органах;

51) **залежь** – сельскохозяйственное угодье, которое ранее использовалось под пашню и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлено под пары;

52) **субъект Кыргызской Республики –** физическое или юридическое лицо, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики, которому принадлежат те или иные права и обязанности на земельный участок с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

53) **почвенно-мелиоративное состояние** – оценка качественного состояния почв земель для производства сельскохозяйственной продукции;

54) **уполномоченный орган** – органы, указанные в статьях 17–24 настоящего Кодекса;

55) **государственный земельный кадастр –** составная часть единой системы государственных земельных кадастров, представляющая собой систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме земель в Кыргызской Республике, их категориях, местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку;

56) **государственные нужды –** потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности и обороны, охраны окружающей среды, особых природных территорий и объектов историко-культурного наследия, строительством объектов рекреации, размещением и обслуживанием сооружений связи, объектов социальной, транспортной, инженерной сферы в соответствии с градостроительной документацией, разработкой месторождений полезных ископаемых, с реализацией национальных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных инвестиционных проектов и имеющих стратегически важное значение для страны, включая экспортоориентированность, импортозамещение, энергетику, сельское хозяйство, промышленность и переработку, туризм, строительство, здравоохранение, фармацию, торгово-логистическую сферу и зеленые технологии, а также для исполнения обязательств и(или) реализации вступивших в установленном законом порядке в силу международных договоров, участницей которых является Кыргызская Республика;

57) **соглашение о государственно-частном партнерстве –** это сотрудничество между государственным и частным партнерами, определяющее права, обязанности, ответственность сторон и иные условия реализации проекта государственно-частного партнерства;

58) **скотопрогон –** дорога, предназначенная для прогона скота;

59) **земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий –** участки территорий и/или акваторий, имеющие приоритетное природоохранное, научное, культурное, эстетическое, археологическое и историческое значение, являющиеся общенациональным достоянием, полностью или частично, постоянно или временно изъятые из хозяйственной деятельности, для которых устанавливается особый режим охраны и использования;

60) **особо ценные земли –** интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья (орошаемая пашня, богарная пашня, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями (сады, ягодники, виноградники, питомники, тутовники), залежи, культурные пастбища, пастбища коренного улучшения, сенокосы 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;

61) **оптимальная нагрузка** **пастбищ** – количество единиц скота на площадь, на которой возможно выпасать скот без нанесения ущерба ботаническому составу пастбищного травостоя, его производительности и экологической целостности пастбищ;

62) **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 информацией, а на величину цены сделки не оказывают влияние никакие чрезвычайные обстоятельства;

63) **объекты рекреации –** пансионаты, курорты, дома отдыха, коттеджные поселки, гостевые дома и иные объекты, используемые для отдыха, оздоровления, туризма независимо от формы собственности;

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

65) **технико-экономическое обоснование –** документ, содержащий технические и экономические параметры трансформируемого земельного участка, обосновывающие целесообразность перевода (трансформации) земельных участков, подготавливаемый собственником земельного участка;

66) **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, включающих обязательные требования и ограничения к функциональному использованию, застройке и организации ландшафта отдельных частей городских и сельских населенных пунктов;

67) **переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства** **–** возникновение права правопреемника на земельный участок при наследовании или реорганизации юридического лица;

68) **сенокос –** сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокошение;

69) **приграничная территория –** территория в пределах административно-территориальной единицы (района, города, айыла), прилегающая к Государственной границе, в пределах которой устанавливается и действует пограничный режим;

70) **пограничная полоса –** прилегающая к Государственной границе часть территории, в пределах которой вводится особый режим въезда, временного проживания, передвижения и производства работ, определяемый Кабинетом Министров Кыргызской Республики;

71) **иностранное лицо** – иностранный гражданин или лицо без гражданства, выступающее стороной в земельно-правовых отношениях; юридическое лицо с иностранным участием – юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Кыргызской Республики: полностью принадлежащее одному или более иностранным физическим, юридическим лицам; или контролируемое и управляемое одним или более иностранными физическими, юридическими лицами посредством письменного контракта, права реализовать большинство акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа; или не менее двадцати процентов акций или голосов акционеров которого находится в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, постоянно проживающих за границей, или иностранных юридических лиц;

72) **градостроительная документация** – территориальные комплексные схемы и проекты планировки административно-территориальных образований, генеральные планы застройки городов и населенных пунктов, проект городской черты населенных пунктов, планы функциональных территорий, проекты застройки;

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

74) **электронный государственный земельный реестр –** совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной, земельно-оценочной информации.

**Статья 3. Принципы земельного законодательства Кыргызской Республики**

Земельное законодательство Кыргызской Республики основывается на следующих принципах:

1) сохранение земли как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики;

2) обеспечение государственной и экологической безопасности;

3) совершенствование рынка земли и его эффективное функционирование;

4) соблюдение и защита прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей;

5) эффективное использование земель;

6) целевое использование земель;

7) приоритет земель сельскохозяйственного назначения;

8) доступность информации о правах на землю;

9) государственная поддержка мероприятий по использованию и охране земель;

10) предотвращение причинения вреда земле или устранение его последствий;

11) плата за землю;

12) равенство всех форм собственности на землю.

**Статья 4. Государственная собственность на землю**

1. В государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий, земли запаса, земли пограничной полосы и приграничной территории, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбища и другие земли, не переданные в муниципальную и частную собственность.

2. Пастбища, леса и земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий находятся в исключительной собственности государства.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не могут быть делегированы органам местного самоуправления.

3. Право государственной собственности на землю осуществляют Кабинет Министров Кыргызской Республики – на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах своей компетенции.

4. Кабинет Министров Кыргызской Республики вправе делегировать органам местного самоуправления полномочия по управлению землями, находящимися в государственной собственности.

**Статья 5. Муниципальная собственность на землю**

1. К землям муниципальной собственности относятся земли в черте населенного пункта, за исключением земель, находящихся в частной, государственной форме собственности и предоставленных государственным землепользователям, а также земельные участки вне границ населенного пункта, приобретенные ими для решения вопросов местного значения.

2. Управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют органы местного самоуправления.

3. Земельные участки муниципальной собственности, предоставленные в бессрочное (без указания срока) пользование государственному землепользователю, являются государственной собственностью.

**Статья 6. Частная форма собственности на землю**

К землям частной собственности относятся земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц Кыргызской Республики, управление и распоряжение которыми осуществляется собственниками в рамках гражданского и земельного законодательства Кыргызской Республики.

**Статья 7. Особенности правового положения государственных и муниципальных землепользователей**

1. Государственные и муниципальные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке с учетом целевого назначения земельного участка.

2. Государственный и муниципальный землепользователь не вправе передавать в ипотеку принадлежащее ему право пользования земельным участком, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением либо залогом расположенного на земельном участке здания и сооружения и с реализацией государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики, а также случаев, связанных с меной и/или куплей-продажей расположенного на земельном участке здания и сооружения и/или части свободного от строений земельного участка.

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.

4. В случае сдачи в аренду государственным или муниципальным землепользователем принадлежащего ему здания и сооружения вместе с ним передается право пользования земельным участком, который закреплен за этим зданием и сооружением.

Порядок и условия передачи в аренду земельного участка, находящегося в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, устанавливаются Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

5. Государственный землепользователь, являющийся уполномоченным органом в сфере ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале, осуществляющий реализацию государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики, не вправе отчуждать право пользования переданным ему земельным участком в черте населенного пункта, за исключением случаев передачи земельного участка, прилегающего к дому, в границах, указанных в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, независимо от формы собственности, при сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Государственный землепользователь, являющийся уполномоченным органом в сфере ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале, осуществляющий реализацию государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики, вправе передавать право пользования земельным участком в черте населенного пункта:

– частному партнеру и/или застройщику объектов в рамках государственной жилищной программы на период действия соглашения о государственно-частном партнерстве и/или инвестиционных соглашений;

– товариществу собственников жилья и/или собственникам квартир и (или) нежилых помещений (многоквартирный дом), без участия иностранных лиц, после ввода его в эксплуатацию.

**Статья 8. Право на земельный участок иностранных лиц**

1. Иностранным лицам предоставление и передача в собственность сельскохозяйственных угодий не допускается.

Переход иностранному лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства влечет последствия, предусмотренные частями 2, 3 статьи 38 настоящего Кодекса.

2. Иностранным 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 Кабинетом Министров Кыргызской Республики. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование.

При реализации иностранными лицами национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утверждаемых решением Кабинета Министров Кыргызской Республики, возможно предоставление земельного участка иностранным лицам на правах срочного (временного) пользования сроком до 50 лет, с последующей пролонгацией при надлежащем целевом использовании.

Иностранным лицам земли для пользования недрами предоставляются в срочное (временное) пользование в том же порядке, что и для недропользователей – граждан Кыргызской Республики.

4. Иностранным лицам, за исключением кайрылманов, не могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования земельные участки, находящиеся на приграничных территориях.

5. 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 Кыргызской Республики о залоге.

В случаях когда земельный участок не отчужден собственником (иностранным банком и специализированным финансово-кредитным учреждением), по истечении двух лет право собственности прекращается и переходит в государственную собственность.

6. При переходе здания и/или сооружения от физического или юридического лица Кыргызской Республики к иностранному лицу или лицу без гражданства земельный участок переходит ко второму (иностранному лицу или лицу без гражданства) в срочное (временное) пользование сроком до 50 лет. По истечении срока пользования земельный участок переходит в собственность местной государственной администрации.

7. Ограничения, предусмотренные настоящей статьей для иностранных лиц, не распространяются на случаи установления сервитута.

**Статья 9.** **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 срока, указанного в абзаце первом части 2 настоящей статьи, по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

3. Земли сельскохозяйственного назначения из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду до 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.

Земельный участок Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не может быть передан в субаренду.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий передаются в пользование уполномоченным государственным органом в сфере сельского хозяйства в порядке, определенном Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Сроки пользования земельным участком из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут быть продлены по истечении сроков, указанных в абзаце первом части 3 настоящей статьи, при условии выполнения договорных обязательств и пересмотра суммы арендной платы с учетом инфляции.

**Статья 10.**  **Налог на земли. Плата за пользование землей**

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

2.Платежи за землепользование состоят из арендной платы, налоговых и неналоговых выплат.

Налог на землю уплачивается в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики**.**

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

3.Предельный размер арендной платы за пользование землями, находящимися в государственной собственности, утверждается районной государственной администрацией согласно методике, утверждаемой Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Предельный размер арендной платы за пользование землями, находящимися в муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления согласно методике, утверждаемой Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

4. При предоставлении на территории Кыргызской Республики земельных участков в пользование другому государству размер платы определяется международным договором.

5. Налог на земли и арендная плата за пользование земельным участком, предоставленным уполномоченным органом, направляются на улучшение земель, повышение плодородия почв, проведение почвенных, геоботанических обследований и мониторинга земель.

**Статья 11. 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 прав на недвижимое имущество подлежат: возникновение прав на земельный участок, их передача, переход, ограничения, сервитут, ипотека и их прекращение.

3.Все сделки, совершаемые с правом на земельный участок, подлежат внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Статья 12.** **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, автомобильных и железных дорог, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

4) земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий;

5) земли государственного лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

**Статья 13.** **Отнесение земель к категориям и перевод (трансформация) их из одной категории в другую и из одного вида угодий в другой**

1. Отнесение земель к соответствующей категории является обязательным и производится одновременно при установлении или изменении целевого назначения земель.

2. Перевод (трансформация) земель из одной категории в другую производится в случае изменения основного целевого назначения земель.

3. Изменение вида угодий внутри одной категории земель производится без перевода (трансформации) из одного вида в другой, за исключением сельскохозяйственных угодий.

4. При наличии противоречий между данными о принадлежности земельного участка к определенной категории земель, указанными в сведениях государственного земельного кадастра, в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, отнесение земельных участков к определенной категории производится по заявлению правообладателя земельного участка на основании данных, указанных в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах.

5. В случае если категория земель не указана в сведениях государственного земельного кадастра, правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, принимается акт уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество об отнесении земельного участка к определенной категории земель в зависимости от целевого назначения земельного участка.

6. Использование земель не по целевому назначению не допускается, за исключением случаев предоставления земельных участков размером в пределах, не превышающих 36 м2, операторам электросвязи для строительства сооружений связи.

7. Порядок перевода (трансформация) земель из одной категории в другую утверждается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 14. Установление и изменение целевого назначения земель**

1. Установление целевого назначения земель производится при предоставлении земельного участка в собственность или в срочное (временное) пользование.

2. Изменение целевого назначения земель:

– населенных пунктов производится на основании градостроительной документации и решения специально уполномоченного органа;

– сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, за исключением земель населенных пунктов, производится на основании решения уполномоченного органа в пределах компетенций, установленных земельным законодательством Кыргызской Республики.

3. Использование земельного участка осуществляется в соответствии с целевым назначением, указанным в правоустанавливающем документе.

4. Целевое назначение, категория земель и вид угодий указываются в правоустанавливающих документах:

1) уполномоченного органа о предоставлении земельных участков;

2) в договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) в земельно-учетной документации;

4) в кадастровом плане.

Статья 15. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды

1. При переводе (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одной категории земель в другие категории земель или виды угодий, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством, выплачиваются суммы стоимости возмещения потерь и упущенной выгоды новыми землепользователями и собственниками.

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

2. При переводе сельскохозяйственных видов угодий, находящихся в частной собственности, в другую категорию земель несельскохозяйственного назначения собственник уплачивает возмещение потерь с учетом требований статьи 16 настоящего Кодекса.

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

Порядок использования поступающих средств от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь, упущенной выгоды устанавливается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

4. Предоставление земельных участков для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета Министров Кыргызской Республики, осуществляется без уплаты возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды.

Статья 16. Выплата суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, упущенной выгоды и затрат на обеспечение инфраструктуры

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

2. Сумма возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды не возмещается при переводе земель для:

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

2)использования под приусадебный участок, предоставляемый на безвозмездной основе уполномоченным органом;

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

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

5) строительства линий электропередачи, энергетических сооружений, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии, нефтепроводов и иных трубопроводов, производимого за счет республиканского и/или местного бюджетов;

6) строительства объектов военного, природоохранного и историко-культурного назначения (создание государственных природных заповедников, государственных биосферных заповедников, государственных природных парков, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов, государственных комплексных заказников, государственных памятников природы и археологии, микрозаповедников, зон ядра биосферных территорий и/или резерватов, основных зон геопарков, зон ядра особо охраняемых природных территорий местного значения, лесохозяйственных учреждений, археологических и историко-архитектурных объектов, мемориальных парков), производимых за счет республиканского и/или местного бюджетов;

7) строительства линий Государственной границы Кыргызской Республики и объектов пограничной инфраструктуры (зданий, помещений, сооружений);

8) строительства аэропортов и расширения территорий аэропортов Кыргызской Республики;

9) строительства физкультурно-оздоровительных комплексов;

10) строительства водохозяйственных сооружений, производимых за счет республиканского и/или местного бюджетов;

11) реализации государственных задач, определяемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики в сфере строительства объектов государственного значения и/или в рамках реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики;

12) исполнения вступивших в установленном законом порядке в силу международных договоров, участницей которых является Кыргызская Республика;

13) закрепления права на объект земельной амнистии.

Глава 2. Компетенция Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, государственных органов и органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений

Статья 17. Компетенция айыл окмоту в сфере регулирования земельных отношений

1. В компетенцию айыл окмоту в пределах административных границ входит:

1) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в собственность и/или в пользование с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

2) принятие решения о закреплении права собственности на объекты земельной амнистии;

3) утверждение государственного земельного кадастра в пределах административных границ айылного аймака;

4) разработка программ по рациональному использованию земель;

5) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

6) разработка и реализация плана по управлению и использованию пастбищ;

7) выдача пастбищных билетов в соответствии с планом использования пастбищ, а также заключение договоров об использовании пастбищ в иных целях;

8) определение размера сбора за использование пастбищ с обязательным утверждением его местным кенешем;

9) разрешение споров, касающихся использования пастбищ, в рамках его полномочий;

10) управление доходами, поступившими от оплаты за пользование пастбищами и другими ресурсами, направляемыми в качестве инвестиций в пастбищную инфраструктуру, управление и улучшение пастбищ;

11) разрешение на проведение проектно-изыскательских работ;

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

2. Управление и пользование пастбищами производится исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных полномочий и в порядке, установленном земельным законодательством Кыргызской Республики.

**Статья 18. Компетенция мэрии города в сфере регулирования земельных отношений**

1. В компетенцию мэрии города в пределах административных границ входит:

1) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в собственность и в пользование в пределах административных границ;

2) принятие решения о закреплении права собственности на объекты земельной амнистии;

3) утверждение перечня объектов земельной амнистии;

4) утверждение государственного земельного и градостроительного кадастра, в пределах административных границ;

5) разработка программ по рациональному использованию земель и их выполнение, разработка и ведение градостроительного кадастра;

6) разработка и реализация плана по управлению и использованию пастбищ;

7) выдача пастбищных билетов в соответствии с планом использования пастбищ, а также заключение договоров об использовании пастбищ в иных целях;

8) определение размера сбора за использование пастбищ с обязательным утверждением его местным кенешем;

9) разрешение споров, касающихся использования пастбищ, в рамках его полномочий;

10) управление доходами, поступившими от оплаты за пользование пастбищами и другими ресурсами, направляемыми в качестве инвестиций в пастбищную инфраструктуру, управление и улучшение пастбищ;

11) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

12) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;

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

2. Мэрия города дает согласие на перевод особо ценных сельскохозяйственных угодий и земельных участков государственного лесного, водного фонда и особо охраняемых природных территорий, земель промышленности,транспорта, связи и иного назначения в другие категории земель в виде решения и вносит его в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Статья 19. Компетенция районной государственной администрации в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию районной государственной администрации в пределах административных границ входит:

1) предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности, свободного от прав третьих лиц, в собственность и в пользование в пределах административных границ;

2) утверждение перечня объектов земельной амнистии в пределах административных границ;

3) утверждение государственного земельного кадастра в пределах административных границ;

4) утверждение итогов инвентаризации земель района;

5) разработка 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;

8) перевод (трансформация) менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные виды угодий, равноценных видов сельскохозяйственных угодий – из одного вида в другой;

9) перевод (трансформация) пастбищ, сенокосов, несельскохозяйственных угодий, категорий земель сельскохозяйственного назначения в другие виды угодий или в другие категории земель, за исключением земель, указанных в пункте 14 статьи 23 настоящего Кодекса;

10) перевод (трансформация) всех категорий земель, за исключением особо охраняемых природных и историко-культурных территорий, государственного лесного фонда, независимо от форм собственности, для решения государственных и/или общественных нужд;

11) утверждение стартовой ставки арендной платы за земельные участки государственной собственности, выставляемые на торги, и размера арендной платы за земельные участки, передаваемые в аренду путем прямого предоставления;

12) утверждение плана по управлению и использованию пастбищ в рамках района;

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

14) разрешение споров, касающихся использования пастбищ;

15) дача согласия на перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий и земельных участков государственного лесного, водного фонда, обороны, транспорта и особо охраняемых природных территорий в другие категории земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики, за исключением земель, указанных в пунктах 9 и 10 настоящей статьи;

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

Статья 20. Компетенция мэрий городов Бишкек, Ош и городов областного значения в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию мэрий городов Бишкек, Ош и городов областного значения входит:

1) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в собственность и в пользование в границах города производится в соответствии с генеральным планом города, проектом детальной планировки и застройки города;

2) принятие решения о закреплении права собственности на объекты земельной амнистии, определяемые законодательством Кыргызской Республики;

3) утверждение перечня объектов земельной амнистии;

4) утверждение государственного земельного кадастра, схем и проектов землеустройства;

5) разработка программ по рациональному использованию земель и их выполнение;

6) контроль за использованием и охраной земель;

7) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;

8) перевод (трансформация) всех категорий земель, за исключением особо охраняемых природных и историко-культурных территорий и государственного лесного фонда, независимо от форм собственности, для решения государственных и/или общественных нужд;

9) дача согласия на перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий и земельных участков государственного лесного, водного фонда, обороны, транспорта и особо охраняемых природных территорий в другие категории земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики, за исключением земель, указанных в пункте 8 настоящей статьи;

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

**Статья 21. Компетенция местных кенешей в сфере регулирования земельных отношений**

1. Городской кенеш в пределах административных границ 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; утверждает порядок предоставления земель, находящихся в муниципальной собственности; устанавливает зональный коэффициент для исчисления налоговой стоимости на городские земли в пределах базовых ставок налога на городские земли, утвержденных в соответствии с законодательством Кыргызской Республики; утверждает методику расчета стартовой ставки арендной платы земельных участков муниципальной собственности, выставляемых на торги, и размер арендной платы за земельные участки муниципальной собственности, передаваемые в аренду путем прямого предоставления.

2. Айылный кенеш, с учетом мнения местного сообщества, рассматривает предложения по административно-территориальному устройству района; утверждает генеральные планы проектов застройки, детальной планировки и правила землепользования сельских населенных пунктов айылного аймака; устанавливает размеры приусадебного земельного участка с жилым домом; утверждает программы по рациональному использованию муниципальных земель; устанавливает зональный коэффициент для исчисления налоговой стоимости для земель находящихся в пределах его территорий.

Статья 22. Компетенция специально уполномоченных государственных органов

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

2. Кабинет Министров Кыргызской Республики через специально уполномоченные государственные органы осуществляет: управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, государственными пастбищными угодьями; ведение государственного земельного кадастра; мониторинг земель; проведение землеустройства, регистрацию прав на земельные участки; выдачу разрешений на проведение работ по землеустройству и решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений; архитектуры и строительства; охрану окружающей среды, экологии и климата, геологии и недропользования, использования и охраны природных ресурсов, включая биоресурсы, недра и водные ресурсы; государственный контроль и надзор за соблюдением требований экологической (в том числе химической, биологической, радиационной и ядерной), промышленной безопасности, безопасности горных работ, охраны недр, качеством угля и топлива; ведение вопросов в области топливно-энергетического комплекса, реализация проектов в области возобновляемых источников энергии; промышленности (за исключением пищевой промышленности), а также государственный контроль и надзор в сфере энергетики, решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений.

Статья 23. Компетенция Кабинета Министров Кыргызской Республики

В компетенцию Кабинета Министров Кыргызской Республики входит:

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

2) распоряжение землями в границах Кыргызской Республики в межгосударственных и/или государственных целях;

3) предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в административных границах городов республиканского и областного значения, в пользование и собственность юридических и физических лиц;

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

5) определение порядка предоставления земель в собственность или в пользование, в том числе для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных инвестиционных проектов и государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета Министров Кыргызской Республики;

6) утверждение порядка управления и предоставления земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий;

7) установление нормативов потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, упущенной выгоды в целях их возмещения;

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

9) установление порядка осуществления мониторинга земель, ведения государственного земельного кадастра, организации землеустройства;

10) определение порядка контроля за использованием и охраной земель;

11) установление границ особо охраняемых природных территорий, порядка их использования;

12) определение порядка изъятия земельного участка для государственных и/или общественных нужд;

13) перевод (трансформация) особо ценныхсельскохозяйственных угодий (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, пастбища культурные и коренного улучшения, сенокосы коренного улучшения), категории земель государственного лесного фонда, особо охраняемых природных территорий в другие виды угодий или другие категории земель, за исключением земель, указанных в пункте 10 статьи 19 и/или в пункте 8 статьи 20 настоящего Кодекса;

14)  перевод (трансформация) в категорию земель государственного лесного фонда;

15) определение порядка перевода (трансформации) земель;

16) утверждение генерального плана города Бишкек и города Ош;

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

18) решение других вопросов в сфере земельных отношений.

Статья 24. Компетенция Жогорку Кенеша Кыргызской Республики в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию Жогорку Кенеша Кыргызской Республики входит:

1) ратификация международных договоров о предоставлении права землепользования в границах Кыргызской Республики;

2) рассмотрение вопросов административно-территориального устройства Кыргызской Республики;

3) дача толкований законов в сфере земельных отношений.

РАЗДЕЛ II

ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Глава 3. Право на земельный участок как объект гражданских прав и сделки с ним

§ 1. Общие положения

Статья 25. Возникновение права на земельный участок

Право на земельный участок возникает:

1) при предоставлении права на земельный участок;

2) при передаче права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;

3) при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства;

4) при иных основаниях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики в сфере земельных отношений.

Статья 26. 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 о залоге.

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.

4. Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения, которым перешло право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, обязаны осуществить отчуждение данных земельных участков в течение двух лет с момента возникновения права.

§ 2. Предоставление земельного участка

Статья 27. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование

Предоставление земельного участка в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам производится уполномоченным органом на безвозмездной или возмездной основе.

При предоставлении земельного участка запрещается приступать к пользованию земельным участком до установления границ в натуре (на местности) и выдачи кадастрового плана на земельный участок.

**Статья 28. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование на торгах и путем прямого предоставления**

1. Земли государственной или муниципальной собственности предоставляются в собственность или в пользование путем продажи на торгах, которые могут проводиться в электронном формате, за исключением случаев, предусмотренных частями 4–7 настоящей статьи.

2. Допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности, в собственность или в пользование без проведения торгов путем прямого предоставления, прямой продажи и/или мены в случаях, предусмотренных настоящей частью.

Для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утверждаемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики, право на земельные участки закрепляется путем прямого предоставления в собственность или в пользование на основании соответствующего решения Кабинета Министров Кыргызской Республики.

Для реализации межгосударственных договоров, вступивших в силу в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, земельные участки предоставляются в срочное (временное) пользование и/или в собственность без проведения торгов путем прямой продажи и/или мены с учетом норм статьи 8 настоящего Кодекса.

Стоимостью земельного участка, предоставляемого в собственность, является рыночная стоимость земли, определяемая независимыми оценщиками.

3. Кабинет Министров Кыргызской Республики для удовлетворения государственных и/или общественных нужд имеет право исключить земельный участок после объявления торгов и в момент их проведения.

4. Допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в пользование частным партнерам в рамках реализации соглашения о государственно-частном партнерстве без проведения торгов в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

5. Земельный участок в черте населенного пункта, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в бессрочное пользование уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале в целях реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики.

6. Допускается предоставление и/или мена земельного участка, в собственность или бессрочное пользование без проведения торгов, под реализацию государственных задач, определяемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики, и/или в рамках реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики:

1) находящегося в государственной собственности, в срочное (временное) или в бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением Кабинета Министров Кыргызской Республики;

2) находящегося в муниципальной собственности, в срочное (временное) или в бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением органов местного самоуправления Кыргызской Республики.

8. Порядок проведения торгов, прямого предоставления и/или мены земельных участков, находящихся в государственной собственности, определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 29. 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 при наличии земель, свободных от прав третьих лиц, для приусадебного участка с жилым домом.

Нормы приусадебного участка устанавливаются на соответствующей территории уполномоченными органами.

2. Малопродуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть предоставлены гражданам Кыргызской Республики в пользование уполномоченным органом безвозмездно для освоения и ведения сельскохозяйственного производства.

3. Государственным и муниципальным землепользователям земельные участки предоставляются в пользование уполномоченным органом безвозмездно.

Порядок безвозмездного предоставления земель в собственность или пользование устанавливается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

4. Земельные участки для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета Министров Кыргызской Республики, предоставляются безвозмездно.

**Статья 30. Документы, удостоверяющие права на земельный участок**

1. При предоставлении земельного участка в собственность или пользование документом, удостоверяющим право на земельный участок, является кадастровый план.

2. Уполномоченный орган направляет копии документов в электронном и/или бумажном виде о предоставлении прав на земельный участок в специально уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество в течение одного рабочего дня и несет ответственность за их представление согласно законодательству Кыргызской Республики о правонарушениях.

Форма кадастрового плана утверждается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 31.** **Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения**

1. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, определяются с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями.

2. Земли, расположенные в приграничных зонах Кыргызской Республики, могут предоставляться гражданам Кыргызской Республики в частную собственность в порядке, установленном земельным законодательством Кыргызской Республики.

3. Малопродуктивные пастбища могут предоставляться в пользование гражданам и юридическим лицам Кыргызской Республики для освоения и ведения сельскохозяйственного производства сроком до 20 лет после изменения целевого назначения земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики, с последующим включением в состав земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий. По истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

Обязательным условием при предоставлении в пользование малопродуктивных пастбищ после изменения целевого назначения земель является повышение продуктивности земель.

Порядок предоставления малопродуктивных пастбищ для освоения и ведения сельскохозяйственного производства определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

4. Не подлежат предоставлению под освоение и ведение сельскохозяйственного производства малопродуктивные сельскохозяйственные угодья, на которых обитают эндемичные виды фауны и произрастают эндемичные виды растительности.

**Статья 32.** **Предоставление земель несельскохозяйственного назначения**

1. Земельные участки для обеспечения национальной безопасности, обороноспособности, предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, заправочных станций, хранилищ горюче-смазочных материалов, линий электропередач и магистральных трубопроводов, объектов рекреации и других объектов предоставляются из земель несельскохозяйственного назначения.

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

Для целей, предусмотренных настоящей частью, допускается использование земель без перевода (трансформации) при наличии положительного заключения соответствующих уполномоченных государственных органов в сфере культуры, охраны окружающей среды, здравоохранения и строительства.

**Статья 33**. **Предоставление земельных участков для пользования недрами**

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

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

3. Выплата суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, упущенной выгоды производится недропользователем до выдачи правоудостоверяющих документов.

Земельные участки, предоставляемые недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры, за исключением особо ценных сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных и историко-культурных территорий, предоставляются без перевода (трансформации) в другую категорию земель в порядке, установленном Кабинетом Министров Кыргызской Республики, при наличии положительного заключения соответствующего уполномоченного государственного органа.

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

4. Если земельный участок, на котором будут найдены месторождения полезных ископаемых, находится в собственности или в срочном (временном) пользовании, то государство в случае принятия решения об их разработке и изъятии земельного участка обязано компенсировать понесенные собственником или землепользователем убытки или предоставить ему другой земельный участок.

**Статья 34.** **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.

**Статья 35.** **Пользование земельным участком при геологическом изучении недр**

1. В случае геологического изучения недр (поиски, разведка месторождений полезных ископаемых и другие проектно-изыскательские работы) недропользователю предоставляется письменное согласие местной государственной администрации или органа местного самоуправления на временное пользование земельным участком при наличии положительного заключения уполномоченного органа в сфере культуры, охраны окружающей среды.

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

3. Согласие местной государственной администрации или исполнительного органа местного самоуправления на предоставление в срочное (временное) пользование земельного участка не является сделкой по аренде земельного участка, плата за его предоставление в пользование с недропользователя не взимается.

4. Земли, по которым было дано согласие местной государственной администрации или исполнительного органа местного самоуправления на проведение геологического изучения недр, используются правообладателем земельного участка для сельскохозяйственных нужд.

**§ 3. Передача земельного участка**

**Статья 36. Передача 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 нормативными правовыми актами Кыргызской Республики, условиями предоставления земельного участка.

2. При передаче права собственности или пользования 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 самостоятельный земельный участок с последующей государственной регистрацией.

Допускается передача во временное пользование сроком до трех лет собственником или землепользователем части земельного участка для установки сооружений связи без выделения этой части в самостоятельный земельный участок.

4. Земельный участок, находящийся в срочном (временном) пользовании, может быть передан другому лицу на оставшийся срок срочного (временного) пользования.

Выход из гражданства Кыргызской Республики является основанием для изменения права собственности на земельный участок на право временного пользования на земельный участок.

5. При совершении сделки с земельной долей – сельскохозяйственным угодьем, находящимся в частной собственности гражданина Кыргызской Республики в результате проведенной земельной реформы, она переходит к новому правообладателю как земельный участок сельскохозяйственного угодья.

6. При передаче права собственности или срочного (временного) пользования на земельный участок сведения о новом собственнике или землепользователе указываются в кадастровом плане.

**Статья 37. Формы хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения**

1. Собственник сельскохозяйственного угодья вправе создавать 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 сельскохозяйственное угодье, принадлежащее ему на праве собственности. Волеизъявление собственника сельскохозяйственного угодья о его передаче в срочное (временное) пользование осуществляется на основании договора, заключаемого в письменной форме.

2. Собственник сельскохозяйственного угодья вправе создавать совместные формы хозяйствования с иностранными гражданами и юридическими лицами с иностранным участием, без права передачи земельного участка в собственность.

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

Статья 38. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства

1. Право на земельный участок может 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 земельного участка становится иностранное лицо, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение субъекту Кыргызской Республики.

3. Если наследником земельного участка становится иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, он обязан в течение десяти лет с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение субъекту Кыргызской Республики.

4. В случае, если иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок, перешедший по наследству в сроки, указанные в части 2 настоящей статьи, отчуждение производится в порядке, предусмотренном статьей 283 Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

5. В случае, если иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, не произвел отчуждение права на земельный участок в сроки, указанные в части 3 настоящей статьи, то его отчуждение производится в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 283 Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

§ 5. Ипотека права на земельный участок

Статья 39. Предмет ипотеки

1. Предметом ипотеки может быть право на земельный участок.

2. Отношения, связанные с ипотекой права на земельный участок, регулируются законами Кыргызской Республики с особенностями, установленными настоящим Кодексом.

Статья 40. Ограничения ипотеки права на земельный участок

1. Ипотека права на земельный участок допускается с ограничениями, установленными в отношении иностранного лица.

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

**Статья 41. 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 данный земельный участок одновременно сопровождается ипотекой права на указанные здания и сооружения, если иное не установлено законом.

2. Если на земельном участке расположены здания и сооружения, находящиеся в общей собственности, ипотека права на 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.

**Глава 4. Общее пользование земельным участком**

**Статья 42. 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 норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

2. Уполномоченный государственный орган в сфере земельных отношений вправе произвести деление (раздел), объединение делимых земельных участков при обращении правообладателя с соответствующим заявлением с приложением копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок.

3. При делении (разделе) земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при делении (разделе) образуются земельные участки, прекращает свое существование.

При делении (разделе) земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

При делении (разделе) земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

4. Деление (раздел) земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, осуществляется уполномоченным государственным органом в сфере земельных отношений на основании заключения органов архитектуры.

5. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

6. Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом с согласия собственника без превышения размера залога, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

7. Неделимость земельного участка отражается в кадастровом плане на основании данных органов архитектуры.

**Статья 43. 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 44. Недопустимость раздела земельного участка, признанного законодательством** **Кыргызской Республики неделимым**

1. Если в соответствии с законодательством Кыргызской Республики 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 5. Здания, сооружения и право на земельный участок**

**Статья 45. 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 Кыргызской Республики.

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, за исключением иностранных лиц, которым земельный участок переходит во временное пользование.

4. Строительство зданий и сооружений на земельных участках, предоставленных во временное пользование, допускается в соответствии с целевым назначением земельного участка, указанным в правоустанавливающем документе.

**Статья 46. 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 47.** **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/или общественных нужд.

**Статья 48.** **Здание и сооружение при прекращении права на земельный участок**

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

При прекращении права на земельный участок в связи с отселением владельцев в безопасные районы, при угрозе возникновения стихийных бедствий, здания и сооружения, оставшиеся на земельном участке, подлежат обязательному сносу/переносу.

Регистрация прекращения права на земельный участок с имеющимися строениями в связи с отселением владельцев в безопасные районы, при угрозе возникновения стихийных бедствий, производится на основании заключения уполномоченного органа по ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Статья 49. 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 6. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей. Права граждан Кыргызской Республики и их объединений по охране и контролю за использованием

земельных участков

Статья 50. Права собственника земельного участка и землепользователя

1. Собственник земельного участка и землепользователь, если иное не предусмотрено законом, правоустанавливающим документом 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 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) осуществлять строительство объектов, не противоречащих целевому назначению земельного участка, с соблюдением архитектурно-планировочных, строительных, авиационных, экологических, историко-культурных, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований, норм, правил, нормативов;

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

8) совершать гражданско-правовые сделки с правом на земельный участок с ограничениями, установленными настоящим Кодексом, а также передавать часть земельного участка в пользование третьим лицам без выделения его в самостоятельный земельный участок сроком до трех лет;

9) совершать иные действия, предусмотренные настоящим Кодексом.

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

Статья 51. Обязанности собственника земельного участка и землепользователя

1. Собственник земельного участка и землепользователь обязаны:

1) обеспечить использование сельскохозяйственных угодий, находящихся в частной собственности, для производства сельскохозяйственной продукции без перевода (трансформации) из одного вида угодий в другой;

2) обеспечить использование земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;

3) соблюдать требования по охране окружающей среды и об охране и использовании историко-культурного наследия;

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

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

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

7) для возделывания многолетних плодовых насаждений на орошаемой пашне получить согласие собственников смежных земельных участков;

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

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

10) своевременно представлять в государственные органы, определенные Кабинетом Министров Кыргызской Республики, сведения о состоянии и использовании земель и природных ресурсов;

11) обеспечивать предоставление сервитута в порядке, предусмотренном статьей 53 настоящего Кодекса;

12) в случае обнаружения объектов, предметов и находок, относящихся к историко-культурным ценностям, передавать их в государственную собственность в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики об охране и использовании историко-культурного наследия.

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

Статья 52. Права граждан Кыргызской Республики и их общественных объединений в сфере регулирования земельных отношений

1. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения вправе участвовать в рассмотрении вопросов по использованию и охране земель, затрагивающих интересы населения, через собрания населения.

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

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

Глава 7. 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 судебном порядке.

Статья 56. Цели установления принудительного сервитута

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иным законодательством Кыргызской Республики, 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 – судебным органом.

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 отменен ввиду прекращения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или судебного органа.

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

Глава 8. Порядок использования земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ и недропользования

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 без изъятия земельного участка.

2. Разрешение на занятие земельного участка для разработки месторождений полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, выдается уполномоченным органом, указанным в статьях 17–20 настоящего Кодекса, в границах и на срок, определенный техническим проектом и установленный в лицензионном соглашении.

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 облегченного типа, использовать земельный участок для нужд изысканий в соответствии с полученным разрешением.

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.

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 9. Прекращение права на земельный участок**

**Статья 62. Прекращение права на земельный участок**

Право на земельный участок прекращается в следующих случаях:

1) отчуждение права на земельный участок другому лицу;

2) обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования по требованиям кредиторов;

3) смерть собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников;

4) добровольный отказ собственника или землепользователя от права на земельный участок;

5) истечение срока пользования земельным участком;

6) невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;

7)  изъятие земельного участка в порядке и по основаниям, предусмотренным в главе десятой настоящего Кодекса;

8) ликвидация государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда, религиозной организации;

9) при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;

10) прекращение действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также права пользования недрами;

11) прекращение действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства;

12) расторжение договора аренды земельного участка;

13) принятие решения о закреплении права собственности по объекту земельной амнистии, расположенному на сельскохозяйственном угодье;

14) аннулирование специально уполномоченным государственным органом в сфере недропользования, прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики «О недрах».

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

1. В случае, если в результате стихийного бедствия и чрезвычайной ситуации в мирное и военное время дальнейшее использование приусадебного участка с жилым домом или предоставленного приусадебного участка не представляется возможным, безвозмездно предоставляется другой приусадебный участок по установленным для данного населенного пункта нормам, независимо от размера земельного участка, признанного непригодным к использованию.

2. Решение о прекращении права на приусадебный участок при невозможности дальнейшего использования в результате стихийного бедствия принимается органом, предоставившим его, во внесудебном порядке.

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 части 1 статьи 62 и пунктами 1, 3 части 1 статьи 66 настоящего Кодекса, земельные участки переходят государству или муниципальному собственнику.

2. Прекращение права собственности на земельный участок по основанию, предусмотренному пунктом 10 части 1 статьи 62, производится в порядке, определяемом частями 2, 3 статьи 38 настоящего Кодекса.

**Глава 10. Изъятие земельного участка**

Статья 65. Изъятие земельного участка

1. Изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом после письменного предупреждения собственника земельного участка об устранении имеющегося нарушения, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2, 3, 6 части 1 статьи 66, статьями 69, 70 настоящего Кодекса.

2. Предупреждение уполномоченного органа должно содержать:

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 предупреждения собственником земельного участка или землепользователем.

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/или 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 пяти лет;

5) нецелевого использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале для реализации государственных программ и задач, определяемых Кабинетом Министров Кыргызской Республики;

6) возникновения угрозы стихийных бедствий и в результате стихийного бедствия.

2. Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 1, 3, 4, 5 части 1 настоящей статьи, производится без выплаты собственнику земельного участка стоимости земельного участка.

3. Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 2, 6 части 1 настоящей статьи производится после выплаты стоимости земельного участка и возмещения убытков.

4. Изъятие земельного участка, находящегося во временном (срочном) пользовании у землепользователей, производится в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики, в случаях, предусмотренных в части 1 настоящей статьи во внесудебном порядке.

5. Приусадебный участок с жилым домом не подлежит изъятию.

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 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.

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

1. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и/или общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка. В случае несогласия собственника земельного участка 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 вправе осуществлять принадлежащие им права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

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

4. При изъятии (выкупе) земельного участка для государственных и/или общественных нужд по добровольному согласию собственника земельного участка может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

5. В случае изъятия земельного участка, находящегося в залоге, для государственных и/или общественных нужд:

1) залог переходит на предоставленный взамен земельный участок;

2) залогодержатель вправе удовлетворить свои требования из суммы возмещения, причитающего залогодателю.

6. При наличии ограничения на земельный участок, его изъятие (выкуп) возможен после снятия такого ограничения.

Статья 69. Изъятие особо ценных земель

Изъятие особо ценных земель для государственных и/или общественных нужд допускается при отсутствии других вариантов размещения объектов, по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики, с согласия собственника**.**

Статья 70. 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, при отсутствии других вариантов размещения объектов, по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики, с согласия собственника.

РАЗДЕЛ III

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Глава 11. Земли сельскохозяйственного назначения

**Статья 71. Земли сельскохозяйственного назначения**

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

2. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят площади сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий.

3. Право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и/или переработкой сельскохозяйственной продукции.

**Статья 72. Использование земель сельскохозяйственного назначения**

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

2. Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий используются:

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

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

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

4) для удовлетворения государственных и/или общественных нужд по решению Кабинета Министров Кыргызской Республики.

3. Уполномоченный государственный орган в сфере сельского хозяйства разрабатывает политику по управлению землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, а также по управлению пастбищными угодьями, определению их разновидностей, проведению оценки состояния пастбищных угодий.

**Статья 73. Аренда земель сельскохозяйственного назначения**

Земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть переданы в аренду на условиях, определенных сторонами, исключительно для сельскохозяйственного производства.

**Статья 74. Мена земель сельскохозяйственного назначения**

Мена земельных участков сельскохозяйственного назначения может быть произведена на другие земельные участки в границах Кыргызской Республики в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 75. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения**

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции.

Продажа земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в неустановленных границах Кыргызской Республики в приграничных территориях, запрещается.

**Статья 76. Залог земель сельскохозяйственного назначения**

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть объектом залога.

Право залога на земельные участки сельскохозяйственного назначения предоставляется исключительно банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, получившим лицензии Национального банка Кыргызской Республики.

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения имеют право обращения взыскания на предмет залога в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, право собственности на которые перешло банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, предоставляются лицам, указанным в статье 75 настоящего Кодекса, путем проведения открытых торгов.

**Статья 77. Пастбища**

1. Использование пастбищ осуществляется в соответствии с планом по управлению и использованию пастбищ. План по управлению и использованию пастбищ разрабатывается и утверждается районной государственной администрацией.

2. Использование пастбищ для выпаса скота осуществляется на основании пастбищных билетов, выдаваемых ежегодно.

Порядок предоставления пастбищ определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

3. Пастбищные билеты выдаются исполнительным органом местного самоуправления после внесения соответствующего сбора за пользование пастбищными угодьями.

По решению представительного органа местного самоуправления допускается внесение сбора за пастбищный билет не менее 50 процентов от общего объема сбора за пользование пастбищными угодьями не позднее 15 апреля, а оставшаяся часть – не позднее 1 ноября текущего года. В случае несвоевременного внесения сбора за пользование пастбищными угодьями начисляется пеня за каждый день просрочки в соответствии с [Кодексом](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/111820?cl=ru-ru) Кыргызской Республики о неналоговых доходах.

4. Размер сбора за пользование пастбищными угодьями определяется ежегодно для каждой пастбищной системы и для каждого вида пользования пастбищ исполнительным органом местного самоуправления не ниже налоговой базовой ставки с учетом оптимальной нагрузки, включается в ежегодные планы использования пастбищ и утверждается представительным органом местного самоуправления.

5. Сбор за пользование пастбищными угодьями устанавливается и изменяется в зависимости от поголовья скота и вида домашних животных.

6. Размер сбора за использование пастбищ в иных целях определяется:

1) на участках, деятельность на которых приводит к нарушению пастбищного покрова, в соответствии с нормативами стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства, установленными Кабинетом Министров Кыргызской Республики;

2) на участках, деятельность на которых исключает выпас скота, но не приводит к нарушению пастбищного покрова, равным размеру сбора за использование данного участка для выпаса скота.

7. Сбор за пользование пастбищными угодьями, предоставленными в долгосрочное пользование, производится органами местного самоуправления, использующими данные участки. Средства поступают в местный бюджет органов местного самоуправления, получивших право пользования пастбищными угодьями, и распределяются на улучшение и развитие пастбищ и пастбищной инфраструктуры в соответствии с планом по управлению и использованию пастбищ.

**Статья 78. Границы пастбищ**

1. Границы пастбищ должны быть установлены на основе распределения их в границах бывших советских и коллективных хозяйств с учетом границ существующих административно-территориальных единиц.

2. В случае возникновения спора при определении границ участков пастбищ, передаваемых исполнительным органам местного самоуправления в рамках делегированных полномочий, границы устанавливаются:

– в границах земель, предоставленных колхозам и совхозам по государственному акту в пользование;

– в границах земель, входивших в состав государственного земельного запаса, использовавшихся колхозами и совхозами на основе долгосрочного пользования, в соответствии с материалами по установлению границ хозяйствующих субъектов.

Положения настоящей части не распространяются на земли государственного лесного фонда.

3. Возможна передача пастбищ в пользование пастбищепользователям соответствующих айылных аймаков при обязательном приобретении пастбищного билета в соответствии со сроками государственного акта.

4. Установление границ пастбищ должно проводиться комиссией, образованной местной государственной администрацией. В случае возникновения спора по установлению границ, Кабинет Министров Кыргызской Республики создает государственную комиссию по установлению границ пастбищ.

Порядок установления границ пастбищ определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 79. Предоставление пастбищ в иных целях, не связанных с выпасом скота**

1. Пастбища могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам во временное пользование с учетом интересов местного населения в целях ведения охоты, пчеловодства, сбора лекарственных трав, плодов и ягод, заготовки сена и топлива, добычи полезных ископаемых, установки сооружений связи легкой конструкции (не капитальных), на срок до 5 лет с последующим продлением до 20 лет.

2. Для туристических целей и рыбохозяйственной деятельности пастбища предоставляются на срок до 20 лет с последующим продлением.

Для реализации рыбохозяйственной деятельности пастбища предоставляются районной государственной администрацией после перевода (трансформации) земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

3. Обязательным условием предоставления пастбищных угодий, не связанных с выпасом скота, является восстановление равнозначной территории деградированных пастбищ на соответствующей территории в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

4. Пастбищные угодья, подлежащие восстановлению, определяются и утверждаются органами местного самоуправления, в соответствии с планом по управлению и использованию пастбищ.

5. Порядок предоставления пастбищ в иных целях, не связанных с выпасом скота, определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 80. Распределение пастбищных угодий долгосрочного пользования**

1. Пастбищные угодья долгосрочного пользования распределяются уполномоченным государственным органом в области управления пастбищами в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

2. Использование пастбищ долгосрочного пользования осуществляется в соответствии с планом по управлению и использованию пастбищ и ежегодным планом использования пастбищ на основании пастбищного билета.

3. Сбор за пользование пастбищными угодьями, предоставленными в долгосрочное пользование, производится органами местного самоуправления, использующими данные участки. Средства поступают в местный бюджет органов местного самоуправления, получивших право пользования пастбищными угодьями, и распределяются на улучшение и развитие пастбищ и пастбищной инфраструктуры в соответствии с планом по управлению и использованию пастбищ.

4. Земельный налог за пользование пастбищными угодьями, предоставленными в долгосрочное пользование, уплачивается согласно налоговому законодательству Кыргызской Республики по месту учетной регистрации земельного участка.

**Глава 12. Категория земель населенных пунктов**

**Статья 81. Состав земель населенных пунктов и их использование**

1. К землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта (города, села).

2. Земли населенных пунктов используются в соответствии с генеральным планом, градостроительной документацией и правилами землепользования и застройки.

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

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

3. Предоставление прав на земельные участки для застройки в границах населенных пунктов производится на основании 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.

4. 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).

5. 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 у государственного или муниципального землепользователя, которые не могут передаваться в субаренду. Объекты, находящиеся на земельных участках и зарегистрированные уполномоченным органом, могут быть переданы в аренду и субаренду в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, за исключением объектов, находящихся у государственного или муниципального землепользователя.

6. Целевое назначение земель населенных пунктов может меняться на основании градостроительного заключения местных органов архитектуры, разработанного на основании градостроительной документации.

**Статья 82. 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, парки отдыха, бульвары, скверы, водоемы и др.).

2. Земли общего пользования населенных пунктов не используются для капитального строительства и не предоставляются в собственность и в субаренду.

Земли общего пользования населенных пунктов могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком до пяти лет.

3. На землях общего пользования, предоставленных в срочное (временное) пользование уполномоченным органом, может быть разрешено возведение временных строений и сооружений облегченного типа, за исключением случаев, предусмотренных частью 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 в соответствии с градостроительной документацией.

5. Допускается предоставление земель общего пользования населенных пунктов для установки сооружений связи.

**Статья 83. 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 указывается в 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 административных границах.

**Статья 84. Городская черта**

1. Городская черта – внешняя граница земель города, которая отделяет их от других категорий земель, определяется на основе генерального плана развития города, утвержденного уполномоченным органом.

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

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

**Статья 85. Границы сельских населенных пунктов**

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

2. Включение земельных участков в черту сельского населенного пункта не влечет прекращение прав на земельный участок.

**Глава 13. Земли промышленности, транспорта, автомобильных и железных дорог, связи, энергетики, обороны и иного назначения**

**Статья 86. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения**

1. Землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения признаются земли, предоставленные и переданные в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

2. Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения устанавливаются законодательством Кыргызской Республики, регулирующим указанные сферы.

3. Земельные участки, не вошедшие в другие категории земель, признаются землями иного назначения.

**Статья 87. Земли промышленности**

1. К землям промышленности относятся земли, предоставленные и переданные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные зоны. При этом в отношении санитарно-защитных зон действует режим использования, устанавливаемый Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

2. Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных в настоящей статье целей, определяются в соответствии с проектно-технической документацией.

**Статья 88. Земли транспорта, автомобильных и железных дорог**

1. Землями [транспорта](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1003161#sub_id=40000) признаются земли, предоставленные для обеспечения деятельности и (или) эксплуатации объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта.

2. Земли автомобильных дорог в пределах полосы отвода и придорожной полосы, за исключением земель автомобильных дорог, находящихся в муниципальной или частной собственности, являются государственной собственностью.

Управление и распоряжение землями дорог общего пользования в пределах полосы отвода и придорожной полосы на всей территории Кыргызской Республики, находящихся в государственной собственности, осуществляется согласно законодательству Кыргызской Республики в сфере транспорта и дорог.

3. Земли железных дорог в пределах полосы отвода являются государственной собственностью.

Охранные зоны земель железнодорожного транспорта находятся в ведении соответствующих органов согласно их административно-территориальному расположению.

**Статья 89. Земли связи и энергетики**

1. К землям связи относятся земли, отведенные для размещения сооружений связи, радиовещания, телевидения, информатики, за исключением земель, предоставленных без перевода (трансформации).

Для сооружений связи могут устанавливаться охранные зоны на основании строительных норм и правил, правил охраны линий связи и других нормативных технических документов, в отношении которых действует иной режим использования, устанавливаемый Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

2. К землям энергетики относятся земельные участки, за исключением предоставленных без перевода (трансформации), отведенные для:

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

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

Для обеспечения безопасности населения и создания условий эксплуатации объектов энергетики устанавливаются охранные зоны электрических и тепловых сетей в соответствии с [правилами](https://online.zakon.kz/Document/?link_id=1005955762) установления охранных зон объектов электрических и тепловых сетей, утвержденными уполномоченным органом в сфере электроэнергетики.

**Статья 90. Земли для нужд обороны и национальной безопасности**

1. Землями для нужд [обороны](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1052592#sub_id=160000) и национальной безопасности признаются земельные участки, предоставленные для размещения и постоянной деятельности воинских частей, военных полигонов, а также арсеналов, баз и складов Вооруженных Сил Кыргызской Республики, других войск и воинских формирований и прилегающих к ним территорий в пределах установленных [запретных зон и запретных районов](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1052592#sub_id=31010000), военных учебных заведений, специальных (военных) учебных заведений Кыргызской Республики, иных организаций Вооруженных Сил Кыргызской Республики, других войск и воинских формирований, специальных государственных органов Кыргызской Республики, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны и национальной безопасности.

Предоставление и изъятие земельных участков для нужд обороны и национальной безопасности осуществляются по согласованию с уполномоченным органом в сфере обороны, безопасности.

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны и национальной безопасности, земельные участки у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются.

3. В целях обеспечения охраны [Государственной границы](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31320511#sub_id=390500) Кыргызской Республики [отводятся земельные участки](https://online.zakon.kz/Document/?link_id=1005264950) для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Кыргызской Республики.

Глава 14. Земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

Статья 91. Состав земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

1. К землям особо охраняемых природных и историко-культурных территорий относятся земельные участки государственных природных заповедников, государственных биосферных заповедников, государственных природных парков, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов, государственных комплексных заказников, государственных памятников природы и археологии, ледников, микрозаповедников, зон ядра особо-охраняемых природных территорий местного значения, зон ядра биосферных территорий и/или резерватов, и основных зон геопарков.

2. В состав земель, указанных в части 1 настоящей статьи, могут входить земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и археологическое назначение.

Статья 92. Земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

1. В отношении земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий устанавливается режим особой охраны или регулируемый режим хозяйственной деятельности.

2. Режим земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий устанавливается в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики в сфере охраны окружающей среды, охраны и использования историко-культурного наследия.

3. В целях обеспечения сохранности недвижимых объектов историко-культурного наследия, в том числе памятников археологии, устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не связаны с сохранением и музеефикацией объектов историко-культурного наследия.

**Глава 15. Земли государственного лесного фонда**

Статья 93. Земли государственного лесного фонда

Все леса и земли, предоставленные для нужд лесного хозяйства, находящиеся в государственной собственности, образуют государственный лесной фонд.

Земли государственного лесного фонда включают лесные и нелесные земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства.

Лесные земли включают покрытые лесом и не покрытые лесом земли.

Покрытые лесом земли – земли, занятые лесами искусственного и естественного происхождения.

Не покрытые лесом земли – земли, занятые несомкнутыми лесными культурами, лесными питомниками, вырубками, гарями, рединами, прогалинами, пустырями.

Нелесные земли включают сельскохозяйственные и другие земельные угодья, образующие с лесами единый природный комплекс, а также земли, на которых лес был сведен при строительстве объектов, связанных с хозяйственной деятельностью (дороги, противопожарные разрывы, трассы линий электропередач и трубопроводы).

Границы земель государственного лесного фонда, отделяющие их от земель иных категорий земельного фонда, определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики

Статья 94. Предоставление земель государственного лесного фонда

Земли государственного лесного фонда предоставляются в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование государственным органам, физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики и используются ими в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом и лесным законодательством Кыргызской Республики.

Допускается предоставление земель государственного лесного фонда для установки сооружений связи легкой конструкции (некапитальных), строительства объектов туристической индустрии в культурно-оздоровительных, рекреационных и туристических целях в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Глава 16. Земли водного фонда**

**Статья 95. Земли водного фонда**

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

**Статья 96. Пользование землями водного фонда**

1. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных, транспортных и других потребностей населения, и объектов рекреации, а также в водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, рыбохозяйственных, энергетических, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии, целей.

2. Допускается использование земельных участков размером, не превышающим 36 м2, для установки сооружений связи с сохранением санитарных требований к землям водного фонда.

3. Порядок использования земель водного фонда определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 97. Водоохранные зоны**

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

2. Водоохранные зоны во всех категориях земель устанавливаются районной государственной администрацией или мэриями городов в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

3. Земельные участки в водоохранных зонах используются в порядке и режиме, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 98. Предоставление земель водного фонда во временное пользование**

1. Земли водного фонда могут предоставляться решением районной государственной администрации или уполномоченного государственного органа, определяемого Кабинетом Министров Кыргызской Республики, в срочное (временное) пользование сроком до 10 лет физическим и юридическим лицам для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйств, размещения объектов по их обслуживанию, некапитального строительства и использования возобновляемых источников энергии, сооружений связи и проведения рекреационных мероприятий и других целей, не противоречащих целевому назначению земельного участка.

2. Особенности предоставления земель водного фонда во временное пользование устанавливаются Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

3. Ледники в собственность и в пользование не предоставляются.

Глава 17. Земли запаса

Статья 99. Земли запаса

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

2. Порядок формирования и использования земель запаса утверждается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Статья 100. Предоставление земель запаса**

Земли запаса, находящиеся в ведении уполномоченных органов, предоставляются в пользование в порядке, установленном Кабинетом Министров Кыргызской Республики, по результатам перевода (трансформации) земель в соответствующую категорию земель.

Глава 18. Особенности перевода (трансформации)

земельных участков

Статья 101. Особенности перевода (трансформации) земельных участков сельскохозяйственного назначения

1. Перевод (трансформация) земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях при отсутствии иных вариантов размещения объектов, а именно:

1) консервация земель;

2) создание особо охраняемых природных и историко-культурных территорий;

3) включение непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель государственного лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

4) добыча полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

5) образование, преобразование и расширение территории населенных пунктов на основании градостроительной документации;

6) размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования;

7) обеспечение обороны страны и безопасности государства;

8) размещение военных, промышленных объектов;

9) строительство дорог, линий электропередачи, энергетических сооружений, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий;

10) строительство аэропорта и расширение территории аэропорта;

11) формирование инвестиционного лота, включенного в реестр уполномоченного государственного органа, ответственного за разработку и реализацию единой государственной инвестиционной политики;

12) реализация национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утверждаемых решением Кабинета Министров Кыргызской Республики и соглашений о государственно-частном партнерстве;

13) выполнение международных обязательств Кыргызской Республики.

2. Основаниями для перевода (трансформации) более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные или равноценные являются:

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

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

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

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

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

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

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

3) пастбище является равноценным сельскохозяйственным угодьем сенокоса и наоборот.

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

4. Перевод (трансформация) орошаемой пашни в другую категорию может производиться только после освоения других видов угодий в орошаемую пашню за счет собственных, заемных средств и инвестиций.

5. Перевод (трансформация) земельных участков орошаемой пашни, подпадающих под объекты земельной амнистии, осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о земельной амнистии.

Статья 102. Особенности перевода (трансформации) земельных участков особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

Перевод (трансформация) земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий в другую категорию земель осуществляется при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и заключения об археологическом обследовании на наличие или отсутствие объектов историко-культурного наследия, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики об охране окружающей среды и об охране и использовании историко-культурного наследия, в случае, если их использование по целевому назначению невозможно ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного и иного, особо ценного, значения.

Статья 103. Особенности перевода (трансформации) земельных участков государственного лесного фонда

Перевод (трансформация) земельных участковгосударственного лесного фонда допускается в следующих случаях:

1) обеспечение обороны Кыргызской Республики и безопасности государства;

2) создание особо охраняемых природных и историко-культурных территорий при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и заключения об археологическом обследовании на наличие или отсутствие объектов историко-культурного наследия;

3) изменение целевого назначения, предусмотренного лесоустроительной документацией;

4) образование, преобразование и расширение территории населенных пунктов на основании градостроительной документации;

5) размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

6) добыча полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель, заключения государственной экологической экспертизы и заключения об археологическом обследовании на наличие или отсутствие объектов историко-культурного наследия;

7) строительство объектов рекреации, культурно-оздоровительного назначения, имеющих государственное значение;

8) строительство линий электропередачи, энергетических сооружений, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии.

Статья 104. Особенности перевода (трансформации) земель водного фонда

Перевод (трансформация) земель водного фонда допускается в следующих случаях:

1) создание особо охраняемых природных и историко-культурных территорий;

2) образование, преобразование и расширение территории населенных пунктов на основании градостроительной документации;

3) размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

4) добыча полезных ископаемых при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и утвержденного проекта рекультивации земель;

5) прекращение существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы;

6) строительство объектов рекреации, культурно-оздоровительного назначения, имеющих государственное значение.

Статья 105. Особенности перевода (трансформации) земельных участков промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного назначения

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

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

Статья 106. Особенности перевода (трансформации) земельных участков из состава земель запаса

Перевод (трансформация) земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель производится в зависимости от целевого назначения дальнейшего использования этого земельного участка.

Статья 107. Особенности перевода (трансформации) земель, находящихся в частной собственности

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

2. Перевод (трансформация) земельных участков, подпадающих под объекты земельной амнистии, осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о земельной амнистии.

3. Перевод (трансформация) земель, находящихся в частной собственности, в категорию «Земли особо охраняемых природных территорий» (земли государственных природных заповедников, государственных биосферных заповедников, государственных природных парков, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов, государственных комплексных заказников, государственных памятников природы и археологии, музеев-заповедников, микрозаповедников, зон ядра биосферных территорий и/или резерватов, основных зон геопарков, зон ядра особо охраняемых природных территорий местного значения) осуществляется после их изъятия согласно настоящему Кодексу.

РАЗДЕЛ IV

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

Глава 19. Охрана земель

Статья 108. 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 в разделе IV настоящего Кодекса и законодательством Кыргызской Республики 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 рекультивационных и восстановительных мероприятий;

2) обеспечение улучшения и восстановления почвенного покрова;

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

4) соблюдение экологических нормативов.

Статья 109. 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 Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Статья 110. 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 Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Статья 111. 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 112. 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 Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Глава 20. Контроль за использованием и охраной земель

Статья 113. 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. Предписания 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 Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

**Глава 21. Государственный земельный кадастр.  Мониторинг земель. Землеустройство**

**Статья 114. Государственный земельный кадастр**

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

2. 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.

3. Государственный земельный кадастр ведется на всех землях, независимо от принадлежности земельного участка и формы собственности.

Статья 115. Ведение государственного земельного кадастра

1. Порядок ведения государственного земельного кадастра и состав земельно-кадастровой документации определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

2. Государственный земельный кадастр ведется с использованием 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, проводимых по мере необходимости, с составлением электронного земельного реестра.

Статья 116. Основные принципы ведения государственного земельного кадастра

Основными принципами ведения государственного земельного кадастра являются:

1) единство системы государственного земельного кадастра, основанного на взаимосвязи с лесным, водным и другими кадастрами;

2) полнота охвата всей территории Кыргызской Республики;

3) непрерывность ведения государственного земельного кадастра;

4) применение единой системы кадастровых карт и единых технических условий кадастровых измерений в Кыргызской Республике;

5) применение единой системы пространственных координат;

6) актуальность, доступность.

Статья 117. 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.

Статья 118. Государственный отчет о состоянии и использовании государственного земельного фонда Кыргызской Республики

1. Государственный отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики по состоянию на 1 января в виде текстовых и графических материалов представляется в органы статистики на утверждение.

2. Государственный отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики составляется ежегодно и включает сведения о количественном состоянии земель в разрезе административно-территориальных образований, распределении их по категориям, видам собственности.

Статья 119. 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 категориям земель, видам угодий, форме собственности, в разрезе айылных аймаков, районов, городов, городов республиканского значения и в целом по республике.

3. Учет количества земель производится геодезическими и (или) картометрическими методами в зависимости от размеров земельных участков, их ценности и требуемой точности измерения и включает сведения о размерах, местоположениях земельных угодий, видах собственности в разерезе айыл окмоту, района, города, городов республиканского значения и в целом по республике.

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 орган, на который возложено ведение государственного земельного кадастра, достоверную информацию о происшедших изменениях на земельных участках.

**Статья 120. Внесение изменений в земельно-учетную документацию в связи с переводом (трансформацией) земель**

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

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

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

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

Статья 121. Бонитировка почв

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

Статья 122. Кадастровая оценка земли

1. Кадастровая оценка земли всех категорий производится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей. Кадастровая оценка земли определяется в порядке, определяемом Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

2. Кадастровая оценка земли различного целевого назначения производится для установления уровня эффективности использования земли, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

3. Сведения о кадастровой оценке земли составляют земельно-оценочную информацию.

Статья 123. 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 при производстве топографо-геодезических работ. Кадастровая съемка включает в себя почвенные, геоботанические, мелиоративные, агрохимические и другие специальные обследования и изыскания.

Статья 124. Земельно-кадастровые карты

1. Индексированные карты являются составной (графической) частью государственного земельного кадастра.

2. Составление и поддержание в актуальном состоянии индексированных карт осуществляется специально уполномоченным органом в сфере государственного земельного кадастра.

3. Индексированные карты 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 следующие индексированные карты:

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

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

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

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

5) индексированная карта айылного аймака с отображением границ и кодов собственников земельных участков и землепользователей.

Статья 125. Государственный электронный земельный реестр

1. Государственный электронный земельный реестр предназначен для решения научных и практических задач по инвентаризации, оценки, планирования, прогноза, управления земельными ресурсами и др.

2. Государственный электронный земельный реестр подразделяется: по назначению – на многоцелевое и специализированное; по территориальному охвату – на локальный (районные, городские), региональный и республиканский.

Статья 126. Применение Государственного электронного земельного реестра

1. Государственный электронный земельный реестр 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 электронного земельного реестра 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. Кабинетом Министров Кыргызской Республики могут быть установлены ограничения или запрещение доступа к Государственному электронному земельному реестру.

4. Данные Государственного электронного земельного реестра предоставляются государственным органам и органам местного самоуправления, другим юридическим и физическим лицам в порядке, установленном Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

5. Информация, собираемая для государственного земельного кадастра, не требует регистрации права на землю.

Статья 127. 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 Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Статья 128. 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 проведения землеустройства утверждается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Глава 22. Разрешение земельных споров и ответственность за нарушение земельного законодательства Кыргызской Республики

Статья 129. 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, осуществляется только в судебном порядке.

Статья 130. Ответственность за нарушение земельного законодательства Кыргызской Республики

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

 **Президент**

**Кыргызской Республики**