

Раздел I Собственность на землю. Земельный участок как объект земельных отношений (ст.ст.4-6, 27 ЗК)

Земельный участок может находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности (ст.233-1 ГК).

Характеристика земель государственной собственности дана в ст.4 ЗК, муниципальной собственности – в ст.5 ЗК. К землям частной формы собственности относятся земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц КР (ст.6 ЗК).

К иным формам собственности может относиться собственность общественных организаций, например, профсоюзная коллективная собственность Федерации профсоюзов Кыргызстана (п.25 Устава Федерации профсоюзов Кыргызстана от 06 октября 1990 года в редакции изменений на 15 февраля 2024 г.).

Принадлежность земельного участка определяется по данным земельного кадастра.

Предоставление земельного участка в собственность или 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 (ст.27 ЗК). Установление целевого назначения земель производится при предоставлении земельного участка в собственность или срочное (временное) пользование (ст.14 ЗК). Целевое назначение земельного участка указывается в правоустанавливающих документах.

Сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст.11 ЗК).

Раздел II Субъекты земельных правоотношений

Субъекты земельных правоотношений:

1. Уполномоченные органы

Это органы, уполномоченные рассматривать вопросы предоставления земельного участка из государственных и муниципальных земель.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, решается районной государственной администрацией и Кабинетом Министров КР (ст.ст.18,20 ЗК). Кабинет Министров вправе делегировать органам местного самоуправления полномочия по управлению землями, находящимися в государственной собственности (ст.4 ЗК).

Управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют органы местного самоуправления (ст.5 ЗК).

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, решается исполнительным органом местного самоуправления - айыл окмоту и мэрией городов (ст.ст.22-24 ЗК).

2. Граждане - граждане Кыргызской Республики,
Юридические лица - юридические лица Кыргызской Республики.

Среди юридических лиц особое положение занимает государственный и муниципальный землепользователь (ст.7 ЗК).

Государственный землепользователь - государственные органы, государственные предприятия, государственные учреждения КР, получившие земельный участок в бессрочное или срочное (временное) пользование;

Муниципальный землепользователь - муниципальные предприятия, органы местного самоуправления, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное или срочное пользование (п.п.38,39 части1 ст.2 ЗК). Имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, закрепляется за государственными и муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, а за учреждениями - на праве оперативного управления (ст.ст.230,231 ГК).

3. Иностранное лицо – иностранный гражданин, лицо без гражданства, юридическое лицо с иностранным участием, выступающее стороной в земельно-правовых отношениях (ст.8 ЗК).

Иностранные граждане - лица, не являющиеся гражданами республики и имеющие доказательства своей принадлежности к гражданству иностранного государства.

Лицо без гражданства - лицо, не являющееся гражданином КР и не имеющее доказательств своей принадлежности к гражданству какого-либо иностранного государства.

Определение юридического лица с иностранным участием – дано в п.75 части 1 ст.2 ЗК. Подробно о правовом положении иностранного лица см. раздел VII Методических рекомендаций “Право на земельный участок иностранных лиц”.

4. Специально уполномоченный государственный орган (ст.19 ЗК)

Кабинет Министров определяет специально уполномоченные государственные органы, которые осуществляют регулирование земельных отношений. Среди таких органов указаны госорганы в сфере регулирования земельных отношений, архитектуры и строительства, природоохранные органы и др. По судебным спорам в качестве 3 лица без самостоятельных требований, как правило, в качестве специально уполномоченного органа привлекаются территориальные подразделения государственного регистрационного органа в сфере регулирования земельных отношений - районные отделы Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров КР, которые предоставляют государственные услуги гражданам и юридическим лицам, включая получение сведений о зарегистрированном имуществе. Компетенция специально уполномоченных органов определена в ст.19 ЗК. Кабинет Министров через специально уполномоченные государственные органы осуществляет различные функции, указанные в ст.19 ЗК.

Раздел III Основания возникновения права на земельный участок. Документы на земельный участок

Право на земельный участок возникает:

- при предоставлении права на земельный участок;
- при передаче права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;
- при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства;
- при иных основаниях, предусмотренных законодательством КР в сфере земельных отношений (ст.25 ЗК).

1. Предоставление права на земельный участок в собственность или пользование в порядке, установленном Земельным кодексом

Предоставление производится из государственных и муниципальных земель безвозмездно (ст.30 ЗК, части 3,7,8 ст.28 ЗК) и возмездно (ст.28 ЗК).

1) Безвозмездное предоставление земельного участка уполномоченным органом (ст.30 ЗК).

Предоставляются безвозмездно:

- гражданам КР под индивидуальное жилищное строительство (ч.1 ст.30 ЗК),
- государственным и муниципальным землепользователям (ч.2 ст.30 ЗК),
- лицам для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета Министров (ч.3 ст.30 ЗК).

Безвозмездное прямое предоставление земельного участка также предусмотрено в ст.28 ЗК, согласно которой допускается предоставление и/или мена в собственность или бессрочное пользование без проведения торгов в целях реализации государственных задач, определяемых Кабинетом Министров, реализации государственной и муниципальной программы жилищного обеспечения граждан КР:

- земельного участка, находящегося в государственной собственности, в срочное (временное) или бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением Кабинета Министров;
- земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в срочное (временное) или бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением органов местного самоуправления (ч.8 ст.28 ЗК).
- земельного участка в черте населенного пункта, находящегося в государственной или муниципальной собственности в бессрочное пользование уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном (ч.7 ст.28 ЗК) в целях реализации государственной программы жилищного

обеспечения граждан КР).

2) Возмездное предоставление земельного участка уполномоченным органом проводится: на торгах, путем прямой продажи, прямого предоставления, мены (ст.28 ЗК).

Торги.

На торги выставляются все земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, если их предоставление не ограничено нормами ЗК (изъятые из оборота и ограниченно изъятые из оборота, см.ч.2 раздела III настоящих рекомендаций).

Прямая продажа

Прямая продажа- это способ предоставления физическим и юридическим лицам (заявителям) прав собственности или аренды на земельный участок, путем прямых переговоров, без проведения торгов.

Прямая продажа или мена права собственности или права срочного пользования производится в следующих случаях:

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

2) для реализации межгосударственных договоров, вступивших в силу в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, земельные участки предоставляются в срочное (временное) пользование без проведения торгов путем прямой продажи и/или мены с учетом норм статьи 8 ЗК (право иностранных лиц) -ч.2 ст.28 ЗК.

3) предоставление земельных участков, находящихся во временном пользовании, на которых построены многоквартирные, многоэтажные дома (жилые и нежилые помещения) или другие объекты физических или юридических лиц, до ввода их в эксплуатацию, в собственность без проведения торгов путем прямой продажи, за исключением случаев, предусмотренных статьей 29 ЗК (Перечень случаев предоставления земельного участка в собственность в границах городов республиканского значения)-ч.3 ст.28 ЗК.

Прямое предоставление

1) 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. Не указано о возмездном или безвозмездном предоставлении земельного участка (ч.6 ст.28 ЗК).

Стоимостью земельного участка, предоставляемого в собственность, является рыночная стоимость земли, определяемая независимыми оценщиками (ч.4 ст.28 ЗК).

Порядок проведения торгов, прямого предоставления и/или мены земельных участков, находящихся в государственной собственности, определяется

Кабинетом Министров. На настоящее время действуют ранее принятые типовые Положения, регулирующие торги и прямую продажу государственных земель, муниципальных земель в собственность и пользование в части, не противоречащей ЗК от 18.07.2025г. (ст.2 Закона «О введение в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики» от 18.07.2025г.)

Порядок проведения торгов, прямого предоставления и/или мены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется соответствующим местным кенешем (части 9,10 ст.28 ЗК).

2. Передача земельного участка (ст. 37 ЗК)

Передача права на земельный участок на основе гражданско- правовых сделок - это отчуждение собственником или землепользователем права на земельный участок или передача его во временное пользование другому лицу путем совершения гражданско-правовых сделок.

Совершение сделок с частью земельного участка производится после выделения этой части в самостоятельный земельный участок с последующей государственной регистрацией. Допускается передача во временное пользование собственником или землепользователем части земельного участка для строительства и/или установки сооружений связи и линии электропередачи без выделения этой части в самостоятельный земельный участок.

Выход из гражданства КР является основанием для изменения права собственности на земельный участок на право временного пользования земельным участком.

При совершении сделки с земельной долей - сельскохозяйственным угодьем, находящимся в частной собственности гражданина КР в результате проведенной земельной реформы, она переходит к новому правообладателю как земельный участок сельскохозяйственного угодья (не как земельная доля).

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

Предметом сделок с землей не могут быть земли:

- исключенные из оборота (земли запаса);
- земли, частично исключенные из оборота.

Частично изъяты из оборота:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий)

(далее по тексту ГФСУ);

- земли лесного и водного фондов;
- земли общего пользования городов и населенных пунктов (статья 78 ЗК);
- земли заповедников и других земель категории особо охраняемых природных территорий (см.раздел VIII.Категории земельного фонда Кыргызской Республики (главы 11-17 ЗК).

Земли ГФСУ (ст.73 ЗК), пастбищ (ст.ст.79,80 ЗК), лесного фонда (ст.95 ЗК), водного фонда (ст.99 ЗК), фонда особо охраняемых природных и историко-

культурных территорий (ст.93 ЗК) находятся в государственной собственности и предоставляются только в пользование.

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть только государство, граждане КР, кооперативы и юридические лица КР, осуществляющие выращивание и/или переработку сельскохозяйственной продукции (ст.27 ЗК).

Земли общего пользования населенных пунктов могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком на 5 лет (ст.83 ЗК)

3. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства (ст.39 ЗК)

Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства осуществляется:

- в случае наследования;
- при реорганизации юридического лица (ст.39 ЗК, ст.ст.92,93 ГК).

Наследование регулируется главами 60-63 ГК.

Если наследником земельного участка становится иностранное лицо, оно обязано в течение **одного года** с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение субъекту КР.

Если наследником земельного участка становится иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, он обязан в течение **10 лет** с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение субъекту КР.

В случае если иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок, перешедший ему по наследству в указанные сроки, отчуждение производится в порядке, предусмотренном статьей 283 ГК КР.

В ст.283 ГК указан порядок отчуждения земельного участка собственником, если в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать. Часть 1 ст.39 ЗК указывает о сроке отчуждения земельного участка иностранного наследника гражданину КР в один год с момента возникновения права на земельный участок, а ст.283 ГК указывает срок в течение трех лет с момента возникновения права собственности на имущество, если иное не установлено Земельным кодексом. Приоритет в данном случае принадлежит Земельному кодексу.

В порядке универсального правопреемства могут переходить права и обязанности по договору об ипотеке земельного участка. Отношения, связанные с ипотекой права на земельный участок, регулируются законодательством о залоге с особенностями, установленными Земельным кодексом (ст.ст.41,42 ЗК).

4. Иные основания приобретения права на земельный участок

- 1) в порядке, предусмотренном ст.233-9 ГК
- 2) земельно-правовая реформа

- 1) В порядке, предусмотренном ст.233-9 ГК в случаях:

а) когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен законодательством КР (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.),

б) когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли.

В этих случаях суд может с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок. Исключение: изъятие земельного участка для государственных или общественных нужд (статья 233-17), а также прекращение прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования (ст.233-9 ГК).

2) земельно-правовая реформа, предусмотренная Законом КР от 1 апреля 2022 года № 21 “О регулировании земельно-правовых отношений”.

Закон КР от 1 апреля 2022г. №21 ввел в действие земельную амнистию.

Земельная амнистия - разовая акция по приданию законного статуса объекту земельной амнистии, включающая в себя закрепление прав собственности на объекты земельной амнистии. В ст.3 Закона «О регулировании земельно-правовых отношений» указаны земельные участки, на которые не распространится земельная амнистия. Субъекты и объекты земельной амнистии, подпадающие под амнистию, порядок проведения земельной амнистии указаны в Положении о порядке проведения земельной амнистии от 31 мая 2022 года № 291. С 01.07.2025года процесс закрепления земельных участков по земельной амнистии был прекращен в связи с его исполнением, однако Указом Президента КР от 15 декабря 2025 года УП № 364 “О мерах по завершению работ по закреплению государством прав собственности граждан на объекты земельной амнистии” было введено сроком на один год временное правовое регулирование земельно-правовых отношений, вытекающих из Закона КР «О регулировании земельно-правовых отношений» в отношении земельных участков: 1) входящие в состав группы участков с хаотичной застройкой, образованной до 1 декабря 2021 года, с находящимися на них индивидуальными жилыми домами, в том числе незавершенными, по заявлениям граждан, которые были поданы до 1 июля 2025 года включительно; 2) входящих в состав группы участков с хаотичной застройкой, образованной до 1 декабря 2021 года, на которых отсутствуют какие-либо строения (пустующие и незастроенные). рассматриваются на основании заключения государственной комиссии, образуемой отдельным решением Президента КР.

Постановление Пленума Верховного суда КР от 22 мая 2025 года № 9 “О некоторых вопросах судебной практики, связанных с применением Закона Кыргызской Республики “О регулировании землеотно-правовых отношений” указало, что собственники объектов земельной амнистии, обладающие надлежащими правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами

на земельный участок, приобретают законные права на соответствующий земельный участок, и в случае конфликта прав приоритет отдается собственникам, чьи права подтверждены в рамках земельной амнистии с учетом принципа правовой определенности и добросовестности.

Документы на земельный участок

Согласно Земельному кодексу от 18.07.2025г. при предоставлении земельного участка в собственность или пользование документом, удостоверяющим право на земельный участок, является кадастровый план. Форма кадастрового плана утверждается Кабинетом Министров. Уполномоченный орган направляет копии документов в электронном и/или бумажном виде о предоставлении права на земельный участок в специально уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество в течение одного рабочего дня (ст.31 ЗК).

Согласно ст.8 Закона “О введении в действие Земельного кодекса КР” от 18.07.2025г. №150 правоудостоверяющие документы (государственный акт о праве частной собственности на земельный участок, государственный акт о праве бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком, удостоверение на право временного пользования земельным участком, свидетельство о праве частной собственности на земельный участок, свидетельство о праве частной собственности на земельный участок (долю), полученные в установленном порядке собственниками, гражданами КР и пользователями земельных участков до введения в действие Земельного кодекса КР считаются действительными без переоформления при наличии правоустанавливающих документов. При совершении гражданско-правовых сделок с правом на земельный участок ранее полученные правоудостоверяющие документы подлежат замене на кадастровый план, за исключением правоудостоверяющих документов, зарегистрированных по предварительной регистрации. В этом случае приобретатель осуществляет замену правоудостоверяющего документа на кадастровый план.

Форма кадастрового плана утверждена приказом государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при КМ КР от 17 октября 2025 года № 10-1/275..

РАЗДЕЛ IV ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

Виды пользования земельным участком:

- 1.сервитут (ст.54-60 ЗК),
- 2.аренда земельного участка.

1. Сервитут - право лица на ограниченное целевое пользование земельным участком, находящимся в собственности или пользовании у другого лица.

Цели сервитута: обеспечение доступа к земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов; прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, обеспечения

водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления принудительного сервитута.

Сервитут бывает добровольный или принудительный.

Добровольный сервитут возникает по договору и может устанавливаться на неопределенный срок или на срок, предусмотренный в договоре.

Принудительный сервитут возникает на основании решения уполномоченного органа.

Решение уполномоченного органа предусматривает установление или отказ в установлении сервитута. Жалобы на решение уполномоченного органа рассматриваются административными судами.

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

Размер убытков определяется уполномоченным органом, а в случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя - судебным органом - местным судом. (ч.2 ст.58 ЗК).

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

Прекращение сервитута:

- ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда;
- по решению уполномоченного органа;
- когда земельный участок, в результате обременения сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением. В этом случае собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка (ст.60 ЗК).

Сервитут сохраняется в случае передачи, перехода права на земельный участок. 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. (ст.59 ЗК).

2.Аренда (статьи 9, 28 ЗК, статьи 542-564 ГК)

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

Срочным пользованием земельным участком, в том числе и на условиях договора аренды, признается пользование землей, ограниченное сроком до 50 лет. Договор аренды на срок свыше 3-х лет должен быть зарегистрирован в регистрационных органах (п.3 ст.545 ГК).

Порядок расторжения и изменения договора аренды регулируется ст.ст.412,413,558 ГК КР, порядок предоставления земельного участка в аренду регулируется ранее принятыми Типовыми положениями, регулирующими предоставление конкретного вида земельного участка в пользование в части, не

противоречащей Земельному кодексу (ст.2 Закона “ О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики”).

Аренда муниципальных земель регулируется Типовым положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 23 сентября 2011 года №571. Типовым положением установлены порядок и условия возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Земельные участки в аренду могут быть предоставлены сроком до 50 лет. Срок, на который предоставляются в аренду земельные участки, определяется уполномоченным органом (п.3 Типового положения).

Возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки производится уполномоченным органом на открытых торгах, возмездное предоставление земельных участков в аренду может быть произведено также путем прямой продажи. Субъекты прямого предоставления указаны в п.11 Типового положения. Создаваемая для этих целей земельная комиссия принимает решение о возможности предоставления прав собственности или аренды на земельные участки и определение результатов торгов. На основании протокола о результатах торгов и прямых продаж уполномоченный орган заключает с победителем торгов либо покупателем земельного участка путем прямой продажи договор купли-продажи, либо аренды земельного участка. “Решение комиссии по предоставлению прав на земельный участок не может быть предметом оспаривания в суде. В соответствии с Положением (пункт 71), могут быть обжалованы лишь решения уполномоченных органов” (п.14 постановления Пленума ВС КР от 31 мая 2018г. №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков»). Однако решение комиссии может быть обжаловано в местный суд.

Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. В исключительных случаях они могут быть предоставлены уполномоченным органом в краткосрочную аренду сроком до пяти лет. На указанных землях может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа (п.12 Типового положения).

Аренда земельных участков, находящихся в государственной собственности, регулируется Положением о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности от 9 октября 2019 года. Арендодатель – государственный землепользователь, местная государственная администрация, заключившие договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности. Во временное пользование предоставляются земельные участки, отнесенные к категориям: земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли сельскохозяйственного назначения, за исключением земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбищ, а также участки земель, отнесенных

к категории особо охраняемых природных территорий, являющиеся рекреационными объектами лечебно-оздоровительного назначения, с ограничениями установленными Земельным кодексом КРи Законом КР «Об особо охраняемых природных территориях».

Государственным и муниципальным землепользователям предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности, путем прямого предоставления. Физическим и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются путем проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка. Физическим и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются путем прямого предоставления. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены на условиях договора аренды на срок от 3-х до 50 лет.

Аренда земель ГФСУ регулируется Типовым положением об условиях и порядке предоставления в аренду земель ГФСУ от 22 июня 2007 года.

Аренда земель ГФСУ - предоставление исполнительным органом местного самоуправления - айыл окмоту и исполнительным органом местного самоуправления городов областного значения земельного участка арендатору с правом его использования для сельскохозяйственных целей на определенный период времени за определенную плату. Арендатор - физическое или юридическое лицо КР, получившее в установленном порядке от арендодателя земельный участок из земель ГФСУ в аренду. Земли ГФСУ предоставляются в аренду на 5 лет физическим лицам, а для ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства, научно-исследовательских, опытно-селекционных, сортоиспытательных работ и сельскохозяйственных кооперативов, предоставляются сроком до 20 лет.

Земли ГФСУ предоставляются в аренду через торги в форме аукциона и конкурса и посредством прямого предоставления. Земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть переданы в аренду на условиях, определенных сторонами, исключительно для сельскохозяйственного производства (ст.74 ЗК). Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Независимо от формы предоставления права на аренду (торги, прямое предоставление) земельного участка из ГФСУ, айыл окмоту заключает с арендатором договор аренды земельного участка в письменной форме. Договор аренды подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество.

Субъекты прямого предоставления в аренду земель ГФСУ указаны в п.п.69-71 Типового положения.

Иностранным лицам земли ГФСУ не предоставляются (п.6 вышеуказанного Положения).

При несогласии с решением земельной комиссии, участник аукциона или конкурса вправе обратиться в судебные органы в порядке, установленном законодательством КР (п.8 Положения).

О праве арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, на продление договора аренды после истечения срока договора аренды указано в ст.28 ЗК.

Споры, связанные с предоставлением земельных участков по результатам торгов (в том числе о признании торгов недействительными, об изменении или расторжении договора, заключенного по результатам торгов, о понуждении к заключению договора по результатам торгов), рассматриваются судами в порядке гражданского судопроизводства (ст.ст.410, 411 ГК КР) Вместе с тем, действия (бездействие) уполномоченного органа, связанные с предоставлением земель по результатам торгов, рассматриваются в порядке административного судопроизводства (например, отказ уполномоченного органа от регистрации договора, заключенного по результатам проведенных торгов) (п.6 постановления Пленума Верховного суда КР от 31 мая 2018г. №13)

РАЗДЕЛ V ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ. ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ И ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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.

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. 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.

Если в соответствии с законодательством КР земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускаются. Если выдел доли в натуре не допускается, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли (ст.ст.43-45 ЗК).

Делимость и неделимость земельного участка определяется по данным регистрационных органов.

Здание и/или сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и/или сооружением. В случае если здание и/или сооружение находится в общей собственности, право на участок земли, на котором находится здание и/или сооружение, принадлежит собственникам здания и/или сооружения на праве общей собственности или общего пользования земельным участком.

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.

Исключение: земельный участок при одноэтажном многоквартирном доме может быть делимым при условии соблюдения требований части 1 статьи 43 ЗК и с согласия большинства собственников жилых и/или нежилых помещений, расположенных в данном доме. Раздел земельного участка, находящегося в общедолевой собственности при одноэтажном многоквартирном доме, осуществляется пропорционально принадлежащим собственникам долям, указанным в правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документах.

При прекращении права на земельный участок судьба здания и/или сооружения, находящегося на земельном участке, определяется его собственником. Разрушение здания и/или сооружения вследствие пожара, стихийных бедствий, ветхости и по иным причинам не является основанием для прекращения права на земельный участок (ст.ст.46-50 ЗК).

Приватизированные здания и сооружения.

Закон КР от 2 июня 1999 года № 46 “О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики” указал, что при приватизации государственных и коммунальных предприятий стоимость земельного участка входит в стоимость имущественного комплекса (ст.5 Закона).

Закон КР от 18 июля 2025 года № 150 “О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики” указал, что при приватизации государственных и муниципальных предприятий стоимость земельного участка входит в стоимость имущественного комплекса. В случае отсутствия правоустанавливающего документа о предоставлении земельного участка под приватизируемый имущественный комплекс его закрепление производится местной государственной администрацией или исполнительным органом местного самоуправления (ст.4 Закона).

РАЗДЕЛ VI ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ. ПРАВА ГРАЖДАН КР И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ПО ОХРАНЕ И КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Права собственника и пользователя земельного участка отражены в ст.51 ЗК. Обязанности собственника и пользователя земельного участка отражены в ст.52 ЗК

Исходя из прав и обязанностей собственника и пользователя земельного участка, любому праву одного субъекта соответствует юридическая обязанность другого субъекта это право обеспечить. Например, права собственника и пользователя земельного участка самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее по целевому назначению; пресекать любые попытки нарушения права на земельный участок, вторжения на земельный участок помимо его воли; собственности на посевы и сельскохозяйственную культуру, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации

коррелирует с обязанностью не нарушать права собственников смежных земельных участков, землепользователей и иных лиц. Каждому субъективному праву одного лица соответствует юридическая обязанность другого. Эта связь означает, что право и обязанность находятся в неразрывной связи друг с другом в правоотношении: право одного является основанием для обязанности другого.

Перечень прав и обязанностей собственников и пользователей земельного участка не является ограниченным и подлежит расширительному толкованию. Как правило, указанные статьи ЗК применяются при восстановлении нарушенных прав одной из сторон земельных правоотношений.

Защита права собственника и пользователя земельного участка

Вещные права лица, не являющегося собственником (сюда относятся и арендатор), защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 294 ГК КР. Земельный кодекс в статье 51 (права собственника и пользователя земельного участка) указал, что нарушенные права подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством КР.

Земельный кодекс в ст.53 предусмотрел права граждан КР и их общественных объединений участвовать в рассмотрении вопросов по использованию и охране земель, затрагивающих интересы населения, через собрания населения. Также ЗК предусмотрел, что государственные органы информируют население об изъятии и предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает интересы населения на всех этапах их реализации, что позволяет оспаривать действия госорганов.

РАЗДЕЛ VII ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИНОСТРАННЫХ ЛИЦ (СТ.8 ЗК).

Допускается право иностранных лиц и иностранных юридических лиц на:

- 1) земельные участки в черте населенного пункта на правах срочного (временного) пользования;
- 2) аренду земельного участка сроком до 50 лет, с последующей пролонгацией при реализации иностранными лицами национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов решением Кабинета Министров;
- 3) земельные участки вне населенных пунктов в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование;
- 4) земельные участки для пользования недрами на правах срочного пользования в том же порядке, что и для недропользователей - граждан КР;
- 5) земельные участки в черте населенного пункта на правах собственности в случае обращения взыскания по ипотечному кредиту с обязательством последующего отчуждения земельного участка в течение двух лет с момента возникновения права собственности (ст.8 ЗК).

Не допускается право иностранных лиц, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на:

- 1) предоставление и передачу земель в собственность;
- 2) переход иностранному лицу земельного участка

сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства
Иностранное лицо обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину КР;

3) земельные участки, находящиеся на приграничных территориях, за исключением кайрылманов;

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

5) при переходе здания и/или сооружения от физического или юридического лица КР 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 с последующей пролонгацией. При последующем переходе права собственности здания и/или сооружения от иностранного лица или лица без гражданства гражданину КР или юридическому лицу КР осуществляется государственная регистрация права частной собственности на земельный участок.

Ограничения, предусмотренные для иностранных лиц, не распространяются на случаи установления сервитута (ст.8 ЗК).

РАЗДЕЛ VIII КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ (ГЛАВЫ 11-17 ЗК):

По целевому назначению земельный фонд подразделяется на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);
3. земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
4. земли особо охраняемых природных территорий;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса (ст.12 ЗК КР).

Принадлежность земельного участка к категории земельного фонда определяется данными регистрационных органов.

Каждая категория земель регулируется на настоящее время ранее принятыми Типовыми положениями в части, не противоречащей Земельному кодексу впредь до принятия Кабинетом Министров нормативных актов, регулирующих порядок предоставления земельного участка и его использования в соответствии с категорией земель.

1.ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СТ.СТ.72-81 ЗК)

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для сельскохозяйственного производства (ст.ст.72,73 ЗК).

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

Понятие сельскохозяйственных угодий дано в п.4 части1 ст.2 ЗК.

Понятие несельскохозяйственных угодий дано в п.5 части 1 ст.2 ЗК).

Понятие особо ценных сельскохозяйственных угодий дано в части 4 ст.72 ЗК.

В статьях 74-77 ЗК указано о возможности заключать собственником земель сельскохозяйственного назначения договоры аренды, мены, купли-продажи, залога.

Мена земельных участков сельскохозяйственного назначения производится на такие же участки сельскохозяйственного назначения в границах КР

Собственником земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане КР, кооперативы и юридические лица КР, осуществляющие выращивание и/или переработку сельскохозяйственной продукции. Продажа земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в неустановленных границах КР в приграничных территориях, запрещается (ст.76 ЗК).

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане КР, кооперативы и юридические лица КР, осуществляющие выращивание и/или переработку сельскохозяйственной продукции. Продажа земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в неустановленных границах КР в приграничных территориях, запрещается.

Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения не допускается:

- 1) иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам;
- 2) лицам без гражданства, проживающим на территории КР;
- 3) юридическим лицам КР, совместным предприятиям;
- 4) супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

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

Пастбища

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

определяется Кабинетом Министров. Пастбищные билеты выдаются исполнительным органом местного самоуправления после внесения соответствующего сбора за пользование пастбищными угодьями (ст.78 ЗК). Порядок установления границ пастбищ определяется Кабинетом Министров (ст.79 ЗК). Пастбищные угодья долгосрочного пользования распределяются уполномоченным государственным органом в сфере управления пастбищными угодьями в порядке, определяемом Кабинетом Министров (ст.81 ЗК). Пастбища могут предоставляться в иных целях, не связанных с выпасом скота по двум основаниям: 1) в целях ведения охоты, пчеловодства и др., сроком на 5 лет с последующим его продлением до 20 лет и 2) для туристических целей, сроком до 20 лет с последующим продлением (ст.80 ЗК). Вопросы предоставления пастбищ в пользование регулируются Типовым положением о порядке предоставления права пользования пастбищными ресурсами в иных целях, не связанных с выпасом скота, утвержденным постановлением Кабинета Министров КР от 30 мая 2025года №301. Ранее действовавший Закон “О пастбищах” утратил силу в соответствии с Законом “О введении в действие земельного кодекса КР” от 18.07.2025г.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (далее по тексту ГФСУ) находятся в исключительной собственности государства. Функции ГФСУ указаны в ст.73 ЗК.

2.ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (СТ.СТ.82-86 ЗК)

Земли населенных пунктов – это все земли, находящиеся в черте населенного пункта (города, села).

Предоставление прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах производится в соответствии с Типовым положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 23 сентября 2011 года № 571. См.ч.2 “Аренда муниципальных земель” раздела IV Методических рекомендаций.

Земли общего пользования населенных пунктов

Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. Земли общего пользования населенных пунктов могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком на 5 лет (ст.83 ЗК). Земли общего пользования населенных пунктов не используются для капитального строительства и не предоставляются в собственность и субаренду. Исключение: 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 для обеспечения и удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения в соответствии с градостроительной документацией (ч.4 ст.83 ЗК).

Предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство регулируется Положением о порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, утвержденным постановлением Правительства КР от 6 мая 2005 года N 177. Положение регламентирует порядок выделения земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов на безвозмездной основе при наличии свободных земель.

Объект предоставления - земельные участки, расположенные на соответствующей территории, которые предоставляются в собственность.

Земельные участки, подлежащие предоставлению для строительства индивидуальных жилых домов, должны быть свободными от прав третьих лиц и не иметь ограничений для совершения гражданско-правовых сделок.

3.ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СТ.СТ.87-91 ЗК).

Земли промышленности

Земли промышленности – это земли, предоставленные и переданные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные зоны. Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с проектно-технической документацией (ст.88 ЗК).

Земли транспорта

Это земли, предоставленные для обеспечения деятельности и/или эксплуатации объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного транспорта.

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

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 (ст.89 ЗК)

Земли связи и энергетики

Земли связи - это земли, отведенные для размещения сооружений связи, радиовещания, телевидения, информатики.

Земли энергетики-это земельные участки, 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 (ст.90 ЗК).

Земли для нужд обороны и национальной безопасности

Это земельные участки, предоставленные для размещения и постоянной деятельности: воинских частей, военных полигонов, арсеналов, баз и складов Вооруженных Сил КР, других войск и воинских формирований и прилегающих к ним территорий в пределах установленных запретных зон и запретных районов, военных учебных заведений, специальных (военных) учебных заведений КР, иных организаций Вооруженных Сил КР, других войск и воинских формирований, специальных государственных органов КР, 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 уполномоченными государственными органами в сфере обороны и безопасности (ст.91 ЗК).

Земельный участок под недропользование

Недра являются исключительной собственностью КР и находятся под особой охраной государства (ст.3 Закона КР «О недрах»). Предоставляются на основании Положения о порядке предоставления земельных участков под недропользование, утвержденного постановлением Правительства КР от 15 декабря 2017 года № 810, а именно:

1) земельные участки, находящиеся в ведении местной государственной администрации, предоставляются местной государственной администрацией;

2) земельные участки, находящиеся в ведении органов местного самоуправления, в том числе и пастбища, предоставляется исполнительным органом местного самоуправления;

3) земельные участки государственного лесного фонда предоставляются территориальным государственным органом управления лесным хозяйством.

4) земельные участки, находящиеся в частной собственности или во временном пользовании, предоставляются собственником земельного участка или пользователем земельных прав по договору с недропользователем.

5) иностранным лицам земельные участки под недропользование предоставляются в том же порядке, что и для недропользователей граждан КР (п.п.4-8 Положения).

Уполномоченным госорганом по недропользованию является Кыргызская геологическая служба Министерства природных ресурсов, экологии и технического надзора КР, которая является правопреемником Департамента геологии и недропользования при Министерстве природных ресурсов, экологии и технического надзора КР.

Пользователи недр- это:

- юридические лица, созданные в соответствии с законодательством КР,
- физические лица, в том числе иностранные граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей по законодательству КР;
- иностранные юридические лица.

Право пользования недрами может предоставляться путем:

- 1) проведения конкурса;
- 2) проведения аукциона;
- 3) применения правила "первой поданной заявки";
- 4) принятия решения Кабинетом Министров КР.

Конкурсы проводятся по участкам недр общегосударственного значения по решению Кабинета Министров КР.

Аукционы проводятся по участкам недр, включенным в соответствующий реестр (ст.ст.23,24 Закона «О недрах»).

Право пользования недрами прекращается решением уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию, которое может быть обжаловано в административный суд.

4. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (СТ.СТ.92,93 ЗК)

К землям особо охраняемых природных и историко-культур относится земли, указанные в ст.92 ЗК, ст.5 Закона «Об особо охраняемых природных территориях».

Земли особо охраняемые природные территории находятся исключительно в собственности и под охраной КР и являются ее национальным достоянием (ст.6 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»). Порядок предоставления, изменения режима хозяйствования определяется Законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 3 мая 2011 года № 18, Положением о порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан от 12 октября 1992 года N 502, Положением о порядке использования земель государственных природных парков КР от 5 октября 2015года №677.

Допускается предоставление земельного участка, расположенного на территории государственного природного парка, особо охраняемых природных территорий, во временное пользование без перевода (трансформации) в другую категорию земель под строительство малых ГЭС, культурно-оздоровительных, туристических и рекреационных объектов только при наличии заключения государственной экологической экспертизы и Национальной академии наук КР в порядке, определяемом Кабинетом Министров (ст.93 ЗК).

Порядок образования, использования, изменения категорий и ликвидации особо охраняемых природных территорий, а также утверждение границ особо охраняемых природных территорий устанавливаются Кабинетом Министров КР (ст.7 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»). Передача полномочий в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий органам местного самоуправления осуществляется в соответствии с законодательством в порядке делегирования органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий (ст.9 Закона «Об особо охраняемых природных территориях»).

5. ЗЕМЛИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО ФОНДА (СТ.СТ.94,95

ЗК).

Государственный лесной фонд находится в исключительной собственности КР, за исключением объектов земельной амнистии.

Право собственности на государственный лесной фонд в КР осуществляют Кабинет Министров КР и государственные органы управления лесным хозяйством (территориальный государственный орган управления лесным хозяйством), местные государственные администрации в пределах компетенции, установленной ЗК и иным законодательством КР (ст.11 Лесного кодекса).

Уполномоченным госорганом в сфере лесохозяйства является Лесная служба при Министерстве чрезвычайных ситуаций КР. Пользование и распоряжение государственным лесным фондом в КР осуществляется на основании Порядка пользования и распоряжения государственным лесным фондом от 10 апреля 2018 года № 192 и распространяется на физические и юридические лица КР, осуществляющие лесное пользование. Предоставление права пользования землями государственного лесного фонда в целях проведения земледелия допускается на конкурсной основе и только на нелесных землях государственного лесного фонда. Предоставление права пользования землями государственного лесного фонда в целях проведения земледелия осуществляется на основании Договора между территориальным государственным органом управления лесным хозяйством и лесопользователем (п.34 Порядка).

Земли государственного лесного фонда могут быть предоставлены лесопользователям по договору аренды участка государственного лесного фонда:- в краткосрочную аренду - до 5 лет;- в среднесрочную аренду - до 25 лет;- в долгосрочную аренду - до 50 лет. При предоставлении земель государственного лесного фонда на среднесрочную и долгосрочную аренду устанавливается обязательный 5-летний испытательный срок для осуществления одного или нескольких видов лесопользования. При выполнении лесопользователем условий договора аренды, надлежащем использовании участка государственного лесного фонда и соблюдении норм природоохранного законодательства КР срок договора продлевается на оставшийся период путем оформления дополнения к договору аренды участка государственного лесного фонда (п.7 Порядка).

6. ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА (СТ.СТ.96-99 ЗК).

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами естественного (природного) происхождения, включая реки, ручьи, родники, озера, водоемы, болота, ледники и снежники. К землям ирригационного фонда относятся земли, занятые водохозяйственными сооружениями, объектами ирригационной системы и инфраструктуры, включая полосы отвода (ст.96 ЗК).

Земли водного и ирригационного фондов, занятые водными объектами или государственными ирригационными, дренажными системами и водохозяйственными сооружениями, являются исключительной собственностью государства, за исключением земельных участков других категорий земель, занятых искусственными водными объектами (ст.4 Водного кодекса от 27 июня 2025 года № 128).

Порядок использования земель водного фонда определяется Кабинетом Министров.

Уполномоченным госорганом в сфере водопользования является Служба водных ресурсов при Министерстве водных ресурсов, сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности КР. Служба является правопреемником Службы водных ресурсов при Министерстве сельского хозяйства КР и действует на основании Положения о Службе водных ресурсов при Министерстве водных ресурсов, сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности КР, утвержденного постановлением Кабинета Министров КР от 7.03.2024г. №98.

Предоставление земель водного фонда во временное пользование

Земли водного фонда могут предоставляться физическим и юридическим лицам решением местной государственной администрации или уполномоченного государственного органа, определяемого Кабинетом Министров, в срочное (временное) пользование сроком:

1) до 10 лет для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйств, размещения объектов по их обслуживанию, некапитального строительства сооружений связи, проведения рекреационных мероприятий и других целей;

2) до 50 лет для строительства гидроэлектростанций, объектов возобновляемых источников энергии, установки опор линии электропередачи.

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

Ледники в собственность и пользование не предоставляются. (ст.99 ЗК).

7)ЗЕМЛИ ЗАПАСА (СТ.СТ.100,101 ЗК).

Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или пользование.

Земли запаса являются государственной собственностью.

Порядок формирования и использования земель запаса утверждается Кабинетом Министров.

На настоящее время действует Положение о порядке использования и формирования земель запаса от 30 марта 2018 года № 176. Уполномоченным органом по Положению является райгосадминистрация

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

Предоставление земельных участков категории земель запаса в пользование осуществляется после перевода (трансформации) предоставляемого земельного участка в соответствии с законодательством Кыргызской Республики с учетом требований статьи 34 ЗК КР (под недропользование) -п.6 Положения.

Ходатайство о предоставлении земельного участка из земель запаса подается юридическим и физическим лицами в местную государственную администрацию.

Формирование земель запаса осуществляется путем перевода (трансформации) земель в категорию "Земли запаса". Инициатором перевода

(трансформации) земель в категорию "Земли запаса" на территории района выступает местная государственная администрация.

РАЗДЕЛ IX ПЕРЕВОД (ТРАНСФОРМАЦИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (СТ.СТ.102-108 ЗК)

По Закону КР "О переводе (трансформации) земельных участков" от 15 июля 2013г. №145 вопросы трансформации решались только Правительством и райгосадминистрацией. Однако этот Закон утратил силу в соответствии с Законом "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики" от 18.07.2025г., согласно которому положения нового Земельного кодекса КР распространяются на отношения, возникшие после введения его в действие (ст.3 Закона "О введении в действие ЗК КР" от 18.07.2025г.). Решения о переводе (трансформации) земель по подготовленным в установленном порядке землеустроительным делам, находящимся на рассмотрении в уполномоченном органе, принимаются в соответствии с нормами законодательства, действовавшего на дату принятия решения о переводе (трансформации) земель.

Перевод (трансформация) земельных участков в настоящее время основан на требованиях ст.ст.102-108 ЗК, согласно которым функции перевода земель осуществляют госорганы - Кабинет Министров КР, райгосадминистрация.

В главе 18 ЗК не указаны конкретные органы, проводящие трансформацию земельных участков, однако перевод (трансформация) земель указаны в компетенции госорганов - Кабинета Министров КР (ст.18 ЗК), райгосадминистрация (пункты 8-13 части 1 ст.20 ЗК) и органов местного самоуправления - мэрии городов Бишкек и Ош и городов областного подчинения (пункты 10-15 части 1 ст.22 ЗК). В компетенцию айыл окмоту входит дача согласия на перевод (трансформацию) всех категорий земель и видов угодий в другие категории земель и виды угодий в виде решения и внесение его в порядке, определяемом Кабинетом Министров (п.15 части 1 ст.24 ЗК). В главе указаны особенности перевода различных категорий земель: земель сельскохозяйственного назначения (ст.102 ЗК), особо охраняемых природных и историко-культурных территорий (ст.103 ЗК), государственного лесного фонда (ст.104 ЗК), государственного водного фонда(ст.105 ЗК), промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения (ст.106 ЗК), земельного участка из состава земель запаса (ст.107 ЗК), земель, находящихся в частной собственности и срочном пользовании до 50 лет(ст.108 ЗК).

Перевод (трансформация) земельных участков производится уполномоченным органом в пределах его компетенции, в порядке, установленном земельным законодательством и Положением о порядке перевода (трансформации) земельных участков от 4 ноября 2024г. №597.

Основанием для проведения работ по переводу (трансформации) земельных участков является заявление физических или юридических лиц, ходатайство органов местного самоуправления, государственных органов о переводе (трансформации) земельных участков, подаваемое в местную государственную администрацию и исполнительный орган местного

самоуправления городов областного, республиканского значения по месту расположения земельного участка как в явочном порядке, так и в электронном формате посредством Государственного портала электронных услуг.

Инициатором для перевода (трансформации) земельных участков под индивидуальное жилищное строительство выступает исполнительный орган местного самоуправления.

Инициатором перевода (трансформации) земельных участков в категорию "Земли запаса" и из категории "Земли запаса" выступает местная государственная администрация, исполнительный орган местного самоуправления городов областного и республиканского значения.

Исполнительный орган местного самоуправления или местная государственная администрация инициирует вопрос о переводе (трансформации) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, из одной категории в другую без согласия пользователей земельных участков (без изъятия земельных участков) при: 1) создании особо охраняемых природных территорий; 2) установлении или изменении границ населенных пунктов.

Комиссия в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления документов представляет в местную государственную администрацию или исполнительный орган местного самоуправления городов областного и республиканского значения заключение о возможности или невозможности перевода (трансформации) земельного участка вместе с материалами на земельный участок. При переводе (трансформации) земельных участков 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.

Часть 3 ст.13 ЗК указала, что изменение вида угодий внутри одной категории земель производится без перевода (трансформации) из одного вида в другой, за исключением сельскохозяйственных угодий. Для несельскохозяйственных земель изменение фактического вида использования угодий внутри одной категории не рассматривается как перевод или трансформация земли.

Раздел X ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОСРЕДСТВОМ ЕГО ИЗЪЯТИЯ

Общие основания прекращения права на земельный участок указаны в ст.63 ЗК.

В пункте 7 части 1 ст.63 ЗК указан отдельный случай прекращения права на земельный участок "Изъятие земельного участка в порядке и по основаниям, предусмотренным в главе 10 ЗК".

Основания прекращения права на земельный участок в случае изъятия земельного участка указаны в части 1 ст. 67 ЗК.

Выделение такой меры прекращения права на земельный участок обусловлено особенностями прекращения права на земельный участок по данному основанию. 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 (ч. 1 ст. 66 ЗК). Общей нормой для большинства случаев изъятия является письменное предупреждение уполномоченного органа, которое должно содержать в себе обязательные пункты, которые указаны в части 2 ст. 66 ЗК.

Несоблюдение лицом, обратившимся в суд установленного статьей 66 ЗК КР порядка внесудебного разрешения спора (письменное предупреждение собственника и землепользователя о нарушениях) влечет за собой либо возвращение искового заявления в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 138 ГПК, либо если исковое заявление принято к производству - оставление без рассмотрения в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 222, ст. 223 ГПК.

Обязательная досудебная процедура в виде письменного предупреждения уполномоченного органа не применяется в следующих случаях изъятия земельного участка:

- при угрозе возникновения стихийных бедствий и в результате стихийных бедствий (п. 7 части 1 ст. 67 ЗК);
- при изъятии особо ценных земель (ст. 70 ЗК);
- при изъятии земель, занятых особо охраняемыми природными территориями (ст. 71 ЗК).

Основания изъятия земельного участка

Изъятие земельного участка допускается в случаях:

- 1) использования земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) изъятия (выкупа) земельного участка для общественных и государственных нужд в соответствии с настоящей главой;
- 3) неиспользования земельного участка или части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение 3 лет;
- 4) неиспользования земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет;
- 5) неиспользования пастбища, предоставленного для туристических целей с правом некапитального строительства, в течение 3 лет;
- 6) 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;
- 7) угрозы возникновения стихийных бедствий и в результате стихийных бедствий;

8) неисполнения землепользователем обязательств соглашения о передаче органам местного самоуправления городов республиканского значения 10 процентов либо эквивалентно денежных средств (ст.67 ЗК).

1) Изъятие земельного участка в случае нарушения его целевого назначения (ст.68 ЗК).

Целевое назначение, категория земель и вид угодий указываются в правоустанавливающих документах, в земельно-учетной документации; в кадастровом плане (ст.14 ЗК).

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 3 месяцев.

Нецелевое использование земельного участка доказывается документами, подтверждающими, что земельный участок землепользователю предоставлялся под конкретные цели (сельскохозяйственное производство, рыбное производство и т.п.), и доказательствами использования земельного участка не по целевому назначению: различного рода актами, заключениями специалистов.

2) Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд (ст. 69 ЗК)

Понятие общественных и государственных нужд дано в п.49 ч.1 ст.2 ЗК).

При изъятии земельного участка по этому основанию заключается договор о возмездном изъятии земельного участка между специально уполномоченным государственным органом по изъятию и правообладателем земельного участка на основании решения уполномоченного органа об изъятии земельного участка для общественных и государственных нужд. В выкупную стоимость земельного участка включаются рыночная стоимость земельного участка и убытки. Компенсация должна быть выплачена до фактического изъятия земельного участка. В случае несогласия правообладателя земельного участка с изъятием или его условиями специально уполномоченный государственный орган вправе обратиться в двухмесячный срок в суд с иском о возмездном изъятии земельного участка с момента получения отказа. В случае изъятия земельного участка в судебном порядке сумма компенсации определяется решением суда об изъятии земельного участка для общественных и государственных нужд. Компенсация за изъятый земельный участок для общественных и государственных нужд может быть представлена по выбору правообладателя в виде предоставления прав на равнозначный (равноценный) земельный участок или денежной компенсации либо в сочетании этих видов. При изъятии части земельного участка, если утрачивается экономическая целесообразность использования оставшейся части земельного участка, необходимо изъятие всего земельного участка.

3) Изъятие в случае неиспользования земельного участка или части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет (п.3 части 1 ст.67 ЗК)

Для изъятия по этому основанию необходимы доказательства неиспользования земельного участка в течение трех лет. Это могут быть различного рода акты о неиспользовании земельного участка или его части, составленные уполномоченным органом с участием специалистов, свидетелей; фото- видеоматериалы, заключения специалистов о неиспользовании земельного участка для сельскохозяйственного производства.

4) Изъятие в случае неиспользования земельного участка в течение установленного срока, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет (п.4 части 1 ст.67 ЗК КР)

Если срок окончания использования земельного участка в акте госоргана или органа местного самоуправления не указан, за основу берется указание в законе -5лет с момента предоставления земельного участка. В этом случае также необходимы доказательства неиспользования такого участка в течение 5 лет (акты, справки, пояснения свидетелей).

5) Изъятие земельного участка в случае неиспользования пастбища, предоставленного для туристических целей с правом некапитального строительства, в течение 3 лет (п.5 части1 ст.67 ЗК).

Частью 2 ст.80 ЗК предусмотрено предоставление физическим и юридическим лицам для туристических целей участков пастбищ с правом установки сооружений легкой конструкции (некапитальных) сроком до 20 лет с последующим продлением.

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

Если землепользователь в течение 3 лет с момента предоставления ему пастбища во временное пользование в туристических целях не реализовал проект, предоставленный в пользование участок подлежит изъятию.

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

При рассмотрении споров данной категории истец должен предоставить доказательства того, что ответчик не реализовал проект использования предоставленного земельного участка для туристических целей в течение 3-х лет, что должно подтверждаться условиями проекта, сроками его реализации, различного рода актами о нереализации проекта.

6) Изъятие земельного участка в случае 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 (п.6 части 1 ст.67 ЗК).

Основание для изъятия земельного участка -нецелевое использование 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. При рассмотрении споров следует истребовать доказательства, что предоставленные земельные участки относятся к государственным и муниципальным землям; документы о государственных задачах и программах, на основании которых был предоставлен земельный участок уполномоченному органу в сфере ипотечного жилищного кредитования, что земельный участок либо не используется, либо используется не по целевому назначению, например, вместо жилого дома построен торговый центр.

7) Изъятие земельного участка в случае угрозы возникновения стихийных бедствий и в результате стихийных бедствий (п.7 части1 ст.67 ЗК).

Законодатель предусмотрел изъятие земельного участка в результате как стихийного бедствия, так и угрозы возникновения стихийного бедствия.

Изъятие земельного участка в данном случае производится после выплаты стоимости земельного участка и возмещения убытков. Убытки регулируются ст.14 ГК.

При рассмотрении таких споров следует истребовать правоустанавливающие документы на земельный участок, решение уполномоченного органа об изъятии земельного участка, официальные данные об угрозе возникновения стихийного бедствия или о состоявшемся стихийном бедствии, расчет убытков.

8) Изъятие земельного участка в случае неисполнения землепользователем обязательств соглашения о передаче органам местного самоуправления городов республиканского значения 10 процентов либо эквивалентно денежных средств (п.8 части1 ст.67 ЗК).

Субъекты данных правоотношений: орган местного самоуправления городов республиканского подчинения и землепользователь.

В КР два города республиканского значения: Бишкек и Ош. Эти города имеют особый статус и не входят в состав областей. Данное требование основано на заключенном между сторонами обязательстве о передаче органами местного самоуправления г.Бишкека и г.Оша 10 процентов жилых помещений, либо денежного эквивалента их стоимости. При рассмотрении таких споров следует исходить из условий заключенного между сторонами договора, вины стороны в неисполнении обязательства и требований ст.29 ЗК (Перечень случаев предоставления земельного участка в собственность в границах городов республиканского значения).

Изъятие земельного участка, находящегося **во временном (срочном) пользовании у землепользователей**, производится как в судебном порядке, так и во внесудебном порядке.

В судебном порядке рассматриваются такие случаи изъятия земельного участка, как: 2) (изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд), 3) (неиспользование земельного участка или неиспользование части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет, 7) (угроза возникновения стихийных бедствий и в результате стихийных бедствий), 8) (неисполнение землепользователем обязательств соглашения о передаче органам местного самоуправления городов республиканского значения 10 процентов либо эквивалентно денежных средств (ч.4 ст.67 ЗК). Остальные случаи, как: 1) использование земельного участка в нарушение его целевого назначения; 4) неиспользование земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет; 5) неиспользование пастбища, предоставленного для туристических целей с правом некапитального строительства, в течение 3 лет; 6) нецелевое использование 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, рассматриваются во внесудебном порядке (ч.4 ст.67 ЗК).

Приусадебный участок с жилым домом не подлежит изъятию (ч.5 ст.67ЗК).

Последствия изъятия земельного участка:

Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 1, 3, 4, 5, 6 части 1 ст.67 ЗК производится без выплаты собственнику земельного участка стоимости земельного участка.

Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 7 части 1 ст.67 ЗК производится после выплаты стоимости земельного участка и возмещения убытков (части 2,3 ст.67 ЗК).

Иски уполномоченных органов об изъятии земельного участка рассматриваются районными судами в порядке, предусмотренном гражданским судопроизводством. Однако, если обжалуется предупреждение уполномоченного органа, либо постановление госоргана или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка, данный спор рассматривается в порядке административного судопроизводства.

РАЗДЕЛ XII. ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Виды ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

В судебной практике местных судов можно выделить следующие наиболее часто встречающиеся земельные споры:

- споры между собственниками смежных индивидуальных жилых строений о границах земельных участков, определении порядка пользования земельным участком;
- требование о возмещении ущерба в связи с ограничениями в пользовании или же при неправомерном занятии земли, потраве посевов и неполученном в связи с этим доходов.
- иски о разделе земельной доли, об истребовании земельной доли;
- иски об устранении препятствий в пользовании земельным участком;
- иски о расторжении договора аренды; взыскании арендной платы;
- об устранении препятствий пользования земельным участком;
- споры, вытекающие из прав на пастбища;
- об установлении права собственности по состоявшейся сделке (ст.181 ГК КР);
- об установлении факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом - земельным участком (ст.264 ГПК КР);
- об установлении права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности (ст.265 ГК КР);
- об установлении права собственности на бесхозный земельный участок (ст.257 ГК).

Если обжалуются действия (бездействие) госоргана и органа местного самоуправления, в том числе постановления и решения, касающиеся земельных участков, данные споры рассматриваются административными судами в виде жалоб на действия административных органов.

Остальные споры рассматриваются местными судами.

Досудебный порядок урегулирования спора

В статье 130 ЗК от 18.07.2025г. “Земельные споры” указан досудебный порядок разрешения споров. Так, в части 1 ст.130 ЗК указано, что споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Исходя из содержания части 1 ст.130 ЗК, споры, вытекающие из земельных правоотношений, предварительно рассматриваются органом, предоставившим земельный участок. Однако не по всем спорам необходимо соблюдать данный порядок. Такие споры, как о признании недействительными сделок с земельными участками, свидетельств о праве собственности на земельный участок, истребовании земельного участка из незаконного владения могут рассматриваться без соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, т.к. они регулируются гражданским законодательством в большей мере, чем земельным. Споры, связанные с использованием пастбищами (п.12. части1 ст.24 ЗК), взыскании убытков установлением принудительного сервитута (ч.2 ст.58 ЗК), об определении границ пользования земельным участком (ст.22-24 ЗК) предварительно рассматриваются органами местного самоуправления, т.к.

формирование границ земельных участков возложено на уполномоченный орган. Такие споры, как устранение препятствий в пользовании земельным участком, взыскание ущерба за потраву посевов также рассматриваются уполномоченным органом, т.к. затрагивают земельные права собственников и пользователей земельных участков, предусмотренные ст.ст.51,52 ЗК.

Часть 2 ст.130 ЗК предусмотрела рассмотрение споров только в судебном порядке (без соблюдения досудебного порядка урегулирования спора) - это земельные споры, связанные с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок.

Подсудность дел определяется по месту нахождения земельного участка (спору о границах участков, пастбищ, разделе земельной доли, об истребовании земельной доли или земельного участка, об установлении права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности, об установлении юридического факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом в виде земельного участка об установлении права собственности по состоявшейся сделке, об устранении препятствий пользования земельным участком)-ст.ст.32,266 ГПК. Споры о расторжении договора аренды, если есть требование о признании права на земельный участок, рассматриваются с применением исключительной подсудности. Например, если в иске о расторжении договора содержится и требование о признании права на недвижимое имущество, то применяется исключительная подсудность, и иск подается в суд по месту нахождения участка. Если в иске о расторжении договора аренды земельного участка нет прямого требования об оспаривании права на сам участок, то этот спор касается обязательственных, а не вещных прав, исключительная подсудность на такие споры не распространяется. Такие споры могут рассматриваться по месту нахождения ответчика (взыскание арендной платы, возмещение ущерба, расторжение договора аренды и др. без оспаривания права на земельный участок.)-ст.30 ГПК.

Стороны земельных споров:

Истцы и ответчики - граждане и юридические лица, орган власти (орган местного самоуправления, госорган). В качестве 3 лица без самостоятельных требований желательно привлекать территориальный регистрационный орган - районные отделы Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров КР, для выяснения вопросов принадлежности земельного участка, его целевого назначения и др.

По делам, рассматриваемым в порядке особого производства (об установлении юридического факта, об установлении права собственности на бесхозный земельный участок) – заявители (граждане, юридические лица, орган местного самоуправления, госорган) и заинтересованные лица- физические и юридические лица, например, орган местного самоуправления, регистрационные органы.

Государственная пошлина по земельным спорам определяется в порядке, определенном ст.104 ГПК и ст.1 Ставок госпошлины:

- по делам особого производства- десятикратный размер расчетного показателя;

- по имущественным спорам:
 - ✓ взыскание ущерба от суммы ущерба;
 - ✓ иски о разделе земельной доли от цены запрашиваемой доли,
 - ✓ об истребовании земельной доли от цены истребуемой доли
 - ✓ об установлении права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности от цены земельного участка,
 - ✓ об установлении права собственности по состоявшейся сделке – от цены сделки;
- по иску о взыскании арендной платы за пользование земельным участком – совокупностью всех платежей или выдач, но не более чем за три года;
- по искам о расторжении договора аренды имущественного найма (земельного участка) – 7 кратный размер расчетного показателя;
- по неимущественным спорам: между собственниками смежных индивидуальных жилых строений о границах земельных участков, определении порядка пользования земельным участком; об устранении препятствий в пользовании земельным участком; между пастбищепользователями – семикратный размер расчетного показателя

1. ИСК ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

По данной категории споров рекомендуется назначать земельные обследования с участием специалистов территориального органа кадастра, органа местного самоуправления, местного отдела архитектуры по вопросам, связанным с разрешением спора, посредством вынесения определения о назначении земельного обследования по вопросам: какова фактическая и юридическая площадь земельных участков, соответствует ли граница между земельными участками юридическим документам, имеются излишки либо недостача в площади земельных участков, каким образом должна проходить граница между участками согласно юридическим документам и соответствует ли граница по юридическим документам сложившейся фактически.

Правовое положение специалиста определяется ст.53 ГПК. Уголовная ответственность предусмотрена ст.364 УК за дачу заведомо ложных показаний. При назначении земельного обследования специалистов следует предупреждать об уголовной ответственности за дачу ложных показаний.

По результатам обследования следует требовать результаты **совместного обследования** указанных специалистов по вопросам, указанным в определении суда о назначении земельного обследования. При назначении обследования возможна ссылка на ст.53 ГПК, регулиующую положение специалиста как лица, содействующего осуществлению правосудия.

Следует иметь в виду, что суд не устанавливает границы земельных участков и такие иски не разрешаются в порядке гражданского судопроизводства. Предоставление земельных участков и границы земельных участков устанавливаются уполномоченными органами при предварительном формировании земельных участков земельными комиссиями (ст.ст.20-24 ЗК). ЗК в ст.27 указал, что при предоставлении земельного участка запрещается приступать к пользованию земельным участком до установления границ в натуре

(на местности) и выдачи кадастрового плана на земельный участок. При оспаривании границ земельных участков суд лишь может проверить соответствие границ земельных участков правоустанавливающим документам и кадастровому плану.

2. ИСК О ВОЗМЕЩЕНИИ УЩЕРБА В СВЯЗИ С ОГРАНИЧЕНИЯМИ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПРИ НЕПРАВОМЕРНОМ ЗАНЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОТРАВЕ ПОСЕВОВ И НЕПОЛУЧЕННОМ В СВЯЗИ С ЭТИМ ДОХОДОВ

Возмещение убытков может наступить **при нарушениях прав собственника (ст.51 ЗК)** в результате неправомерных действий других физических и юридических лиц, например, самовольное занятие земельного участка, принадлежащего другому лицу, что повлекло за собой невозможность для собственника или пользователя самостоятельно использовать принадлежащий ему земельный участок и осуществлять посадку различных культур. Содержание данного правонарушения включает в себя самовольное занятие или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

Возмещение убытков может наступить и в результате **незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего законодательству акта госоргана (ст.ст.15,998 ГК)**. Например, предоставление айыл окмоту физическому лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения под индивидуальное жилищное строительство своим решением, которое впоследствии было отменено, а лицо на предоставленном земельном участке залило фундамент для жилого дома, т.е. понесло затраты на подготовительные работы и возведение фундамента.

Возмещение убытков может возникнуть **и при потраве посевов.**

Потрава посевов –это порча, истребление посевов. Обычно, в судебной практике потрава посевов вызвана заходом на земельный участок собственника или пользователя чужого домашнего скота.

Все вышеуказанные иски вытекают из внедоговорных обязательств (ст.993 ГК). По данным искам необходимо установление вины ответчика. В Кодексе КР о правонарушениях имеется ст.238 «Потрава посевов», которая предусматривает ответственность за данное правонарушение в виде штрафа (200 р/п на физическое лицо, 650 р/п на юридических лиц). На практике эта статья не действует. Судебная практика следует тому пути, что при рассмотрении гражданских исков суду следует установить виновное лицо в потраве посевов, т.е. хозяина скота, который совершил потраву. Данное обстоятельство доказывается актами с участием потерпевшего, свидетелей, должностных лиц ОМС о том, что потрава посевов произведена скотом определенного лица, которое указывается истцом в качестве ответчика. Отказ виновного лица от подписи в акте о допущенном нарушении указывается в акте.

По указанным искам необходимо истребовать: правоустанавливающие документы на земельный участок; решения судов о незаконности действий ОМС; различного рода акты о нарушении прав собственника или пользователя

земельного участка; расчет суммы ущерба с представлением официальных цен по понесенным затратам. Потрава посевов должна подтверждаться актами соответствующего содержания, составленного с участием компетентных лиц: работников районных управлений аграрного развития при МСВХ КР, айыльного аймака, свидетелей, собственника земельного участка с указанием площади потравы посевов, наименования посева, лица, допустившего нарушение прав собственника или пользователя земельного участка. Истцом должен быть представлен расчет ущерба, исходя из средней урожайности сельхозкультуры и цен на данные сельскохозяйственные культуры согласно сведениям районного управления аграрного развития.

3. ИСК О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ВЗЫСКАНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

При разрешении дел данной категории исходят из условий заключенного между сторонами договора, нарушены ли условия договора, влекущие расторжение договора аренды. Договор аренды регулируется как ЗК (ст.ст.9,28 ЗК), так и ГК, который регулирует порядок расторжения и изменения договора аренды по требованиям наймодателя и нанимателя (ст.ст.558,559 ГК).

При расторжении договора аренды по требованию **наймодателя** обязателен досудебный порядок урегулирования спора посредством направления наймодателем нанимателю письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок (ст.558 ГК).

Договор аренды **на срок свыше 3-х лет** должен быть зарегистрирован в органах госрегистрации (ст.545 ГК).

Судебная практика сложилась таким образом, что отсутствие регистрации договора аренды, заключенного на срок свыше 3-х лет, лишает сторону право на удовлетворение иска о возмещении ущерба. Согласно п.27 постановления Пленума Верховного суда КР от 31 мая 2018г. №13 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействий) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» - «судам следует иметь в виду, что отсутствие государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право недействительным (ч.3 ст.7 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). По ничтожной сделке стороны сделки в соответствии с п.2 ст.184 ГК приводятся в первоначальное положение и каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. Субъекты легализации не несут ответственности за отсутствие государственной регистрации легализуемого имущества.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ФАКТА

При рассмотрении дел в порядке п.6 ст.264 ГПК (юридический факт владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом) суды не

учитывают, что по делам особого производства требуется досудебный порядок разрешения спора.

Согласно ст.265 ГПК суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, лишь при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, либо при невозможности восстановления утраченных документов. В соответствии с п. 12 постановления Пленума Верховного суда КР от 29.05.2020г. «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» факты владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности (п.6 ч.2 ст.264 ГПК) устанавливаются судом только при условии, если у заявителя имелся правоустанавливающий документ о принадлежности имущества, но он утрачен, и указанный факт не может быть установлен во внесудебном порядке.

Досудебный порядок заключался в том, что заявители должны представить суду доказательства отказа органа, выдавшего документ, в его восстановлении.

Как правило, по данной категории заявлений заявители, не имея правоустанавливающих документов, обращаются в суд за установлением юридического факта владения, пользования и распоряжения земельным участком. При таких обстоятельствах, если отсутствуют доказательства соблюдения заявителем досудебного порядка урегулирования заявления, судам следует оставлять такое заявление без движения для устранения недостатков в соответствии со ст.139 ГПК, либо возвратить заявление из-за несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора в соответствии с п.1 части1 ст.138 ГПК. Если досудебный порядок урегулирования заявления соблюден, то при отсутствии доказательств наличия и утраты правоустанавливающих документов, следует отказывать в удовлетворении заявления об установлении юридического факта.

5. ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ (СТ. 265 ГК КР)

На основании ст. 265 п.п.1,3,4 ГК суды устанавливают право собственности на земельный участок, если лицо открыто пользуется земельным участком в течение 18 лет, как это указано в ст.265 ГК, т.е. 15 лет владения и 3 года исковой давности. Данная категория споров не может рассматриваться в порядке особого производства, т.к. ст.265 ГК относится к норме материального права.

Согласно п.26 постановления Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» от 31 мая 2018г. №13 указал, что “если гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственником имущества, добросовестно, открыто и длительное время пользуются земельным участком без правоустанавливающего и правоудостоверяющего документа, они не приобретают права собственности на данный земельный участок, т.е. приобретательская давность, предусмотренная статьей 265 Гражданского кодекса КР, на земельные участки не

распространяется.” Судебная практика следует тому, что так как на земельный участок не имеется правоустанавливающих документов, такой земельный участок изначально не имеет правообладателя.

Однако в судебной практике зачастую ставится требование об установлении приобретательной давности на домостроение с земельным участком, которое во время системной регистрации было зарегистрировано без указания правообладателя и отсутствия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество.

При этом содержание ст.257 ГК (Бесхозные вещи) относится к вышеназванному случаю. Согласно ст.257 ГК бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества, по заявлению соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления. По истечении трех лет со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять государственным или муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность. Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в государственную или муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (статья 265). Содержание данной статьи предполагает, что собственник недвижимой вещи может быть неизвестен.

Однако судебная практика исходит из того, что если недвижимое имущество не имеет правообладателя, приобретательная давность на недвижимое имущество не устанавливается.

6. ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ БЕСХОЗНОЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ ПОСТУПИВШЕЙ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ (СТ. 257 ГК КР)

Согласно ст.257 п.п.1, 3 ГК бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества, по заявлению соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления. По истечении трех лет со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять государственным или муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность.

Из содержания указанных требований ГК, истец должен поставить на учет в регистрирующий орган земельные участки за 3 года до обращения в суд и лишь

при наличии этого условия суд выносит решение о признании имущества бесхозным и поступившим в муниципальную собственность.

В случае, если заявителем земельный участок не был поставлен на учет в регистрационных органах, суды могут оставить исковое заявление без движения для представления доказательств постановки имущества на регистрационный учет в соответствии со ст.139 ГПК, либо возвратить исковое заявление из-за отсутствия доказательств соблюдения досудебного порядка урегулирования спора (постановки имущества на регистрационный учет)- ст.138, ч.1,п.1 ГПК.

Также заявление о признании недвижимой вещи бесхозной может быть рассмотрено в порядке особого производства. В порядке особого производства может быть рассмотрено заявление о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимую вещь (ст.ст.301-305 ГПК). В этом случае также необходимо соблюдение вышеуказанного досудебного порядка урегулирования спора. При несоблюдении такого порядка следует руководствоваться требованиями ст.303 ГПК, согласно которой суд отказывает в принятии заявления органу, уполномоченному на управление муниципальным имуществом, и прекращает производство по делу в случае предъявления заявления о признании недвижимой вещи бесхозной и признании права муниципальной собственности на эту вещь. Требования ст.257 ГК регулируют вопросы признания бесхозным имущества и поступившим его как в государственную, так и муниципальную собственность, а в порядке особого производства рассматриваются заявления о признании имущества бесхозным и поступившим только в муниципальную собственность.

7. ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ СДЕЛКИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ

Как правило, в таких случаях сделка купли-продажи оформляется в простой письменной форме, и продавец уклоняется от заключения сделки в установленной законом форме (нотариальный договор и регистрация либо регистрация в органах кадастра).

Согласно ст. 11 ЗК сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п.3 статьи 181 ГК КР если сделка, требующая государственной регистрации сделки или права, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о принудительной регистрации.

Основание для признания сделки действительной предполагает уклонение одной из сторон от заключения договора и соответственно его регистрации. Признание продавцом факта совершения сделки и ее исполнения покупателем в судебном заседании исключает необходимость судебного разрешения спора, поскольку имеется возможность надлежащего оформления сделки во внесудебном порядке. В этом случае сторонам следует дать время для оформления сделки в добровольном порядке и в случае отказа второй стороны от заключения сделки в установленном законом порядке суд может рассмотреть иск в соответствии с п.3 ст.181 ГК.

8. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (СТ. 251 ГК)

Согласно п.1 ст.251 ГК право собственности на имущество может быть приобретено на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Исходя из требований ст.251 ГК, между сторонами должна быть сделка в установленной законом форме.

Заявители и истцы требуют признать право собственности на основании ст.251 ГК при отсутствии документов о совершенной сделке, ссылаясь лишь на обстоятельства, свидетельствующие, что сделка заключалась. В таком случае, при наличии письменных доказательств, истец вправе обратиться с иском о признании сделки действительной. При отсутствии письменных доказательств совершения сделки ссылка на ст.251 ГК несостоятельна.

Судебная практика показывает, что фактически сделка отчуждения в установленной законом форме истцами (заявителями) никогда не совершалась, однако суды с ссылкой на ст.251 ГК КР устанавливали право собственности на земельный участок.

9. ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИСТРЕБОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ И ОБ УСТРАНЕНИИ ПРЕПЯТСТВИЙ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

Такие иски являются наиболее распространенными и предъявляются на основании пунктов 1,2 ст.289 ГК, согласно которым собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения и собственник может требовать устранения иных нарушений его права, не связанных с лишением владения.

При рассмотрении таких исков следует иметь в виду, что в таких случаях имеют место **виндикационные и негаторные иски.**

Виндикационный иск - требование собственника о возврате имущества из незаконного владения другого лица. Например, собственник вправе истребовать свой земельный участок из чужого незаконного владения (ст.289 ГК КР). Собственник вправе истребовать земельный участок от добросовестного приобретателя (статья 291 ГК).

Негаторный иск - требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, не связанного с лишением собственника земли. Например, требования собственника или пользователя земельного участка об устранении препятствий в пользовании земельным участком в виде сноса незаконной постройки другого лица на принадлежащем истцу земельном участке.

С требованиями об истребовании земельного участка и устранении препятствий в пользовании земельным участком вправе обращаться не только собственник, но и пользователь земельного участка. В этом случае истец вправе ссылаться на требования ст.294 ГК («Защита прав владельца, не являющегося собственником»), а также статьи 51,52 ЗК, регулирующие права и обязанности собственника и пользователя земельного участка.

При рассмотрении споров данной категории следует истребовать у истцов кадастровый план, если земельный участок приобретен после введения в действие ЗК от 18.07.2025г. и правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок, выданные до введения в действие ЗК от 18.07.2025г. для выяснения правового статуса истца – собственник, либо пользователь.

Как правило, собственники (и землепользователи) просят устранить нарушения в виде захождения одного пользователя земельного участка на территорию другого собственника (или землепользователя) или сноса самовольной постройки, построенной соседом на принадлежащей другому собственнику (землепользователю) площади земельного участка. В каждом случае суду следует определять вид иска -виндикационный, когда нарушены все три правомочия истца, либо негаторный, когда истец не лишен права собственности. От этого зависит и размер госпошлины, подлежащей уплате и применение сроков исковой давности.

При рассмотрении дел об устранении препятствий пользования земельным участком суды должны установить факт наличия неправомерных действий, препятствующих осуществлению права собственности (пользования) к моменту предъявления иска, а также длящийся характер нарушений.

При затруднениях в определении наличия препятствия, его расположения, вариантов устранения желательно назначать комиссионное обследование земельных участков с участием специалистов регистрационных органов, органов архитектуры, ОМС для составления совместного заключения по вопросам, поставленным в определении суда о назначении земельного обследования для установления наличия препятствия по вопросам: имеется ли препятствие на земельном участке истца, в чем оно выражается, допустил ли ответчик захождение на территорию не принадлежащего ему земельного участка, при наличии препятствий, какие возможны способы устранения препятствий.

10. СПОРЫ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ПАСТБИЩ В ПОЛЬЗОВАНИЕ (СТ.СТ.78-81ЗК)

Пользование пастбищами производится на основании пастбищных билетов. Пастбищные билеты выдаются исполнительным органом местного самоуправления после внесения сбора за пользование пастбищными угодьями. Размер сбора утверждается представительным органом местного самоуправления. Установление границ пастбищ должно проводиться комиссией, образованной местной государственной администрацией и мэриями городов.

В случае возникновения спора по установлению границ пастбищ Кабинет Министров создает государственную комиссию по установлению границ пастбищ. Порядок установления границ пастбищ определяется Кабинетом Министров (ст.79 ЗК). Споры по границам, т.к. определение границ возложено на госорганы и органы местного самоуправления, рассматриваются административными судами.

Предварительное рассмотрение споров, связанных с использованием пастбищ вошло в компетенцию айыл окмоту (п.12 части 1 ст.24 ЗК).

Следовательно, имеется досудебный порядок урегулирования спора. Спор рассматривается местным судом.

Порядок предоставления пастбищ в иных целях, не связанных с выпасом скота, определяется Кабинетом Министров (ст.80 ЗК). В настоящее время действуют Типовое положение о порядке предоставления права пользования пастбищными ресурсами в иных целях, не связанных с выпасом скота, утверждено постановлением Кабинета Министров от 30 мая 2025года №301; Типовое положение о порядке установления сбора за использование пастбищ, утверждено постановлением Кабинета Министров от 30 мая 2025года №301; Типовое положение о полномочиях органов местного самоуправления в сфере управления государственными пастбищами айылного аймака или города, утверждено постановлением Кабинета Министров от 30 мая 2025года №301.

11.РАЗДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СТ.СТ. 43-45 ЗК)

Земельный участок может быть делимым и неделимым.

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 (ст.44 ЗК). Также режим общей совместной собственности регулируется ст.ст.266-275 ГК КР. По таким спорам следует в обязательном порядке привлекать в качестве третьего лица органы кадастра и истребовать материалы регистрационного дела, в котором отражается правовое положение земельного участка (ст.45 ЗК).

Неделимость земельного участка отражается в кадастровом плане. Если в соответствии с законодательством КР земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускаются. Если выдел доли в натуре не допускается, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли (ст.45 ЗК). В случае, если ни один из собственников земельного участка не согласен на выплату ему его доли в денежном выражении и требует закрепить за ним одним весь земельный участок, либо выделить долю в натуре, возможно применение ст.271 ГК (Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли).

Если земельный участок является делимым, на регистрационные органы возможно возложение составления вариантов раздела земельного участка. По данной категории споров имеется предварительный досудебный порядок урегулирования спора в соответствии с ч.1 ст.130 ЗК.

В отношении раздела земельной доли сельскохозяйственного назначения следует учитывать требования ст.73 ЗК.

При разделе земельного участка при доме, в котором находятся несколько квартир и/или нежилых помещений, в частности, одноэтажные дома барачного типа, земельный участок при таком доме может быть делимым при условии соблюдения требований части 1 статьи 43 ЗК и с согласия большинства собственников жилых и/или нежилых помещений, расположенных в данном доме. Раздел земельного участка, находящегося в

общедолевой собственности при одноэтажном многоквартирном доме, осуществляется пропорционально принадлежащим собственникам долям, указанным в правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документах (ч.2 ст.48 ЗК).

Методические рекомендации составила
преподаватель ВШП при Верховном суде
Кыргызской Республики
Айтбаева И.М.