

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

г. Бишкек, от 31 мая 2018 года № 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

Пленум Верховного суда Кыргызской Республики, принимая во внимание результаты обобщения дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков, а также в связи с введением в действие Административно-процессуального [кодекса](#) Кыргызской Республики и [Закона](#) Кыргызской Республики "Об основах административной деятельности и административных процедурах", в целях обеспечения правильного и единообразного применения судами норм законодательства, регулирующих данные правоотношения, руководствуясь [статьей 15](#) Закона Кыргызской Республики "О Верховном суде Кыргызской Республики и местных судах", постановляет:

1. Разъяснить судам, что дела об оспаривании решений (административных актов), действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц, связанных с предоставлением или изъятием земельных участков рассматриваются судом в соответствии со [статьями 15](#) и [16](#) Административно-процессуального кодекса Кыргызской Республики.

Решения (административные акты) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц могут быть признаны недействительными в силу [статьи 12](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики, [статьи 174](#) Административно-процессуального кодекса Кыргызской Республики как не соответствующие законодательству и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица.

Действия (бездействие) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц могут быть признаны недействительными (незаконными) в соответствии со [статьей 174](#) Административно-процессуального кодекса Кыргызской Республики.

Под действием (бездействием) государственных органов и органов местного самоуправления, их должностных лиц, связанным с предоставлением и изъятием земельных участков, понимается совершение (отказ в совершении, несовершение или непринятие административного акта) каких-либо действий уполномоченным органом, в функции которого входит разрешение вышеуказанных вопросов.

2. Дела о признании недействительным административного акта, действия (бездействия) административного органа, связанные с предоставлением или изъятием земельного участка, полностью либо в части подсудны межрайонному суду (ст.ст. [15](#), [16](#) Административно-процессуального кодекса Кыргызской Республики).

При этом следует иметь в виду, что административные дела рассматриваются по месту нахождения органа, чей акт, действия (бездействие) обжалуются.

Административным истцом являются физическое или юридическое лицо, которое обратилось в суд в защиту своих прав, свобод или законных интересов, либо лицо, в интересах которого подан административный иск прокурором или иным лицом, наделенным законом таким полномочием. Государственный орган или орган местного самоуправления являются истцом только в том случае, если они воспользовались административной процедурой в качестве заявителя.

В порядке административного судопроизводства согласно [ст.15](#) Административно-процессуального кодекса Кыргызской Республики рассматриваются административные дела:

- о признании недействительным административного акта или действия административного органа полностью либо в части;
- об обязанности административного органа не принимать административный акт, обременяющий истца, или не совершать иного действия;
- об обязанности административного органа принять административный акт или совершить определенные действия;
- о признании недействительным подзаконного нормативного правового акта административного органа или представительного органа местного самоуправления;
- о признании незаконным утратившего силу административного акта административного органа.

Вместе с этим, судам следует иметь в виду, что административный акт, действие или бездействие административного органа обжалуются в административном (досудебном) порядке, а в последующем - в судебном порядке (ч.4 [ст.5](#) Административно-процессуального кодекса Кыргызской Республики, [ст.62](#) Закона Кыргызской Республики "Об основах административной деятельности и административных процедурах").

Судам необходимо иметь в виду, что при отсутствии вышестоящего административного органа или вышестоящего должностного лица (например, Правительство Кыргызской Республики, мэрии городов, айыл окмоту) административный акт, действие и бездействие административного органа обжалуются непосредственно в судебном порядке.

При этом следует учесть, что обязательный досудебный порядок обжалования не применяется в случаях, если отмена административного акта может повлечь изъятие имущества помимо воли собственника (например, отмена акта о предоставлении земельного участка), а также при обжаловании бездействия административного органа в виде непринятия административного акта ([ст.44](#) и ч.3 [ст.57](#) Закона Кыргызской Республики "Об основах административной деятельности и административных процедурах").

3. Право на земельный участок в Кыргызской Республике согласно [Конституции](#) Кыргызской Республики, Гражданскому [кодексу](#) Кыргызской Республики, Земельному [кодексу](#) Кыргызской Республики и другим нормативным правовым актам, регулирующим земельные отношения, осуществляется в двух формах: на праве собственности (частной, государственной и муниципальной собственности) и на праве пользования (срочного и бессрочного).

4. В соответствии с [Конституцией](#) Кыргызской Республики земля находится в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

5. В государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса, земли приграничной зоны, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбища и другие земли, не переданные в частную и муниципальную собственность.

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

Право государственной собственности на землю осуществляют Правительство Кыргызской Республики - на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах компетенции, установленной Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики.

Земли в границах айылного аймака, города являются муниципальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности, границы которых определяются Жогорку Кенешем Кыргызской Республики (ст.ст. [4](#), [21](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

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

- в границах айылного аймака - исполнительный орган местного самоуправления (айыл окмоту);
- в границах городов - органы местного самоуправления (мэрия города).

Управление землями в границах айыльных аймаков и городов, находящихся в государственной собственности, органы местного самоуправления осуществляют самостоятельно согласно делегированным им государственным полномочиям в пределах выделенных материальных, финансовых и иных средств на основании закона или договора ([ст.11](#) Закона Кыргызской Республики "О порядке делегирования органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий").

Айыл окмоту осуществляет:

- предоставление земельных участков физическим лицам для индивидуального жилищного строительства в собственность в границах айылного аймака ([ст.4](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, [Положение](#) "О порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 6 мая 2005 года № 177);

- возмездное и безвозмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки ([Типовое положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года № 571);

- предоставление владельцам жилых и нежилых помещений придомового земельного участка при многоквартирном жилом доме на правах общей собственности ([Временное положение](#) "О порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 50);

- предоставление в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий ([Типовое положение](#) "Об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 22 июня 2007 года № 243);

- предоставление в пользование пастбищ ([ст.13](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики);

- предоставление земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления, под недропользование ([Положение](#) "О порядке предоставления земельных участков под недропользование", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 15 декабря 2017 года № 810);

- предоставление малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для освоения и ведения сельскохозяйственного производства ([Положение](#) "О порядке предоставления малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для освоения и ведения сельскохозяйственного производства", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 17 июня 2008 года № 306).

Районные государственные администрации осуществляют:

- предоставление земельных участков в собственность из земель, находящихся в государственной собственности ([ст.15](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики);

- предоставление в пользование земельных участков, находящихся в ведении местной государственной администрации ([Положение](#) "О порядке предоставления земельных участков под недропользование", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 15 декабря 2017 года № 810, [Положение](#) "О землях промышленности, транспорта, связи, энергоснабжения и порядке их использования", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 10 июля 1992 года № 316);

- предоставление отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное пользование юридическим и физическим лицам Кыргызской Республики для сельскохозяйственного использования ([ст.83](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики);

- предоставление малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для освоения и ведения сельскохозяйственного производства ([Положение](#) "О порядке предоставления малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для освоения и ведения сельскохозяйственного производства", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 17 июня 2008 года № 306);

- предоставление земельного участка из категории "Земли запаса" под сельскохозяйственное производство с переводом в категорию "Земли сельскохозяйственного назначения" ([Положение](#) "О порядке формирования и использования земель запаса", утвержденное [постановлением](#) Жогорку Кенеша Кыргызской Республики от 16 января 2009 года № 895-IV).

Мэрии городов осуществляют:

- предоставление земельного участка в собственность из земель в границах города ([ст.4](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, [Положение](#) "О порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 6 мая 2005 года № 177);

- возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки ([Типовое положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской республики от 23 сентября 2011 года № 571);

- предоставление владельцам жилых и нежилых помещений придомового земельного участка при многоквартирном жилом доме на правах общей собственности ([Временное положение](#) "О порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 50);

- предоставление земли общего пользования населенных пунктов в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком до пяти лет ([ст.78](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Мэрии г.Бишкек и г.Ош осуществляют:

- предоставление гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, под индивидуальное жилищное строительство ([Положение](#) "Управления земельных ресурсов", утвержденное [постановлением](#) Бишкекского городского кенеша от 30 июня 2016 года № 196);

- возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки ([Типовое положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года № 571, [Положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Бишкек", утвержденное [постановлением](#) Бишкекского городского кенеша от 20 декабря 2011 года № 288, [Положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в городе Оше", утвержденное [постановлением](#) Ошского городского кенеша от 11 мая 2004 года № 32).

Правительство Кыргызской Республики (либо уполномоченный им специальный государственный орган в соответствии со [ст.19](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики) осуществляет:

- предоставление земельных участков в пользование из земель водного фонда, кроме земель, занятых ирригационными, дренажными системами и водохозяйственными сооружениями, для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйств, размещения объектов по

использованию возобновляемых источников энергии и на другие цели, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики ([ст.85](#) Водного кодекса Кыргызской Республики);

- предоставление по договору аренды участка лесного фонда ([Порядок](#) пользования и распоряжения государственным лесным фондом, утвержденный [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 10 апреля 2018 года № 192);

- предоставление в пользование земельных участков в границах земель Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых ([ст.19-1](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики);

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

- заключение договора с другим государством о предоставлении земельных участков в срочное (временное) пользование, ([ст.20](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

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

Срочным (временным) пользованием земельным участком, в том числе и на условиях аренды, признается пользование землей, ограниченное сроком до 50 лет. По истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены ([ст.7](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

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

Вместе с этим, при предоставлении земельного участка в собственность или пользование уполномоченным органом документами, удостоверяющими право на земельный участок, являются: при частной собственности на земельный участок и бессрочном (без указания срока) пользовании земельным участком - государственный акт о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком; при срочном (временном) землепользовании - удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды; при предоставлении земельной доли - свидетельство о праве частной собственности на земельный участок ([ст.31](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Следует учитывать, что уполномоченный государственный орган (Правительство Кыргызской Республики, районная государственная администрация), исполнительные органы местного самоуправления (мэрии городов, айыл окмоту) предоставляют земельный участок в собственность или в пользование путем продажи на торгах, за исключением случаев, когда допускается предоставление земельных участков в населенном пункте на условиях аренды без проведения торгов в соответствии с типовым положением, принимаемым Правительством Кыргызской Республики. Также, допускается предоставление земельных участков в пользование частным партнерам в рамках реализации соглашения о государственно-частном партнерстве без проведения торгов в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики ([ст.29](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Торги по продаже земельного участка в собственность или в пользование проводятся открыто. Порядок проведения торгов определяется специально уполномоченным государственным органом в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Кыргызской Республики (см. [Типовое положение](#) "Об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий" в редакции [постановлений](#) Правительства Кыргызской Республики от 3 сентября 2012 года № 602, 18 ноября 2016 года № 599, [Типовое положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года № 571, [Положение](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав аренды на земельные участки, находящиеся в

муниципальной собственности города Бишкек", утвержденное [постановлением](#) Бишкекского городского кенеша от 20 декабря 2011 года № 288).

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](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

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).

При этом следует иметь в виду, что уполномоченным органом малопродуктивные сельскохозяйственные угодья, за исключением пастбищ, могут быть предоставлены гражданам Кыргызской Республики в собственность безвозмездно для освоения и ведения сельскохозяйственного производства (ч.2 [ст.32](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

В соответствии с [Положением](#) "О порядке предоставления малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для освоения и ведения сельскохозяйственного производства", утвержденным [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики № 306 от 17 июня 2008 года (в редакции [постановления](#) Правительства Кыргызской Республики от 11 сентября 2013 года № 510), малопродуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются под освоение для ведения сельскохозяйственного производства на период освоения, во временное пользование сроком от 7 до 10 лет. Освоенный земельный участок может быть предоставлен в собственность в соответствии с требованиями указанного Положения по истечении срока пользования.

Ходатайство о предоставлении земельного участка малопродуктивных сельскохозяйственных угодий под освоение для ведения сельскохозяйственного производства подается гражданами Кыргызской Республики в соответствующий орган местного самоуправления (айыл окмоту), на территории которого находится земельный участок. В ходатайстве указывается обоснование освоения земельного участка, прилагаются копия документа, удостоверяющего личность заявителя, план предлагаемого к освоению земельного участка.

Орган местного самоуправления (в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности) и местная государственная администрация (в отношении земель, находящихся в государственной собственности), в чьей компетенции находится предоставление или управление/распоряжение рассматриваемого земельного участка, выносит решение о предоставлении земельных участков под освоение либо об отказе. Решение о предоставлении земельных участков под освоение должно содержать следующие сведения: основания; границы и описание местоположения земельных участков, включая их площадь и кадастровые номера; под какой вид сельскохозяйственных угодий земельный участок осваивается; поручение заявителю на разработку проектно-сметной документации по освоению земельного участка. Предоставление земельных участков под освоение не допускается: в случае установления в соответствии с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики ограничения в предоставлении земельных участков под освоение либо запрета; при наличии отрицательного заключения органов охраны окружающей среды, чрезвычайных ситуаций, санитарно-эпидемиологического надзора; при подаче ходатайства под освоение не для сельскохозяйственного производства; при расположении этих земель в границах населенных пунктов в соответствии с их генеральными планами и планами застройки.

При этом следует учесть, что на земельный участок малопродуктивных сельскохозяйственных угодий, может быть прекращено право временного пользования в случаях: 1) если землепользователь в течение трех лет не приступил к освоению земельного участка; 2) если мероприятия, осуществляемые землепользователем, могут привести к существенному ухудшению мелиоративного состояния смежных землепользований, деградации земель, усилению эрозионных процессов, оползневым процессам и другим факторам.

Судам необходимо иметь в виду, что прекращение права пользования земельным участком малопродуктивных сельскохозяйственных угодий до истечения срока пользования является

фактическим изъятием земельного участка, в связи с чем, оно может быть осуществлено только судом (ч.1 [ст.69](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

7. Право собственности на земельный участок в соответствии со [статьей 22](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики возникает:

- при предоставлении права на земельный участок в порядке, установленном [Земельным кодексом](#) Кыргызской Республики;
- 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 (по решению суда, при приватизации здания, сооружения и др.).

8. Сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья образуют земельный фонд Кыргызской Республики и по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Обратить внимание судов на то, что земельные участки одной категории не могут быть предоставлены для использования по другому назначению без перевода их в другую категорию (трансформации земель).

Перевод земель считается состоявшимся с момента выдачи документа, удостоверяющего право на переведенный земельный участок ([ст.10](#) Закона КР "О переводе (трансформации) земельных участков").

Отнесение земель к категориям, указанным в [статье 10](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, производится в соответствии с их основным целевым назначением в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики. Перевод земель из одной категории в другую производится в случае изменения основного целевого назначения земель. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производятся уполномоченным органом в пределах его компетенции. Использование земель не по целевому назначению не допускается (ст.ст. [11](#), [12](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Перевод менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные виды угодий, равноценные виды сельскохозяйственных угодий - из одного вида в другой, в соответствии с пунктом 8-1 [статьи 15](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики осуществляет районная государственная администрация.

Перевод сельскохозяйственных угодий (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, залежь, сенокосы, пастбища, земли запаса) в другие виды угодий или в другие категории земель, перевод земель лесного фонда в другие категории земель, перевод земель водного фонда в другие категории земель, перевод особо охраняемых природных территорий в другие категории земель, перевод земель обороны и транспорта, промышленности, связи и иного назначения в другие виды угодий или другие категории земель осуществляется Правительством Кыргызской Республики в соответствии со [статьей 20](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Иные государственные органы, органы местного самоуправления не вправе осуществлять трансформацию земель.

Порядок перевода земель из одной категории земель в другие категории земель определяется Правительством Кыргызской Республики.

При этом при разрешении споров, касающихся перевода земель из одной категории в другую, судам следует учесть, что перевод земельных участков не допускается в случае установления ограничения на перевод земельных участков либо запрета на такой перевод в соответствии с законодательством Кыргызской Республики (ч.8 [ст.9](#) Закона КР "О переводе (трансформации) земельных участков"). В этой связи судам необходимо учитывать, что в соответствии с [Законом](#) Кыргызской Республики "О введении моратория на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий" от 31 июля 2009 года № 257, введен мораторий на перевод (трансформацию) орошаемых земель пашни в другие категории земель и виды угодий.

9. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей ([ст.72](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья (земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища) и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

10. Судам при разрешении споров, касающихся пастбищных земель, необходимо учитывать то, что пастбища не могут быть переданы в частную собственность и аренду ([ст.233-1](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики, ч.4 [ст.4](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, [ст.21](#) Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения"). При этом, пастбища находятся в исключительной собственности Кыргызской Республики, передача пастбищ в аренду и субаренду запрещена ([ст.ст. 3, 15](#) Закона Кыргызской Республики "О пастбищах").

Необходимо принять во внимание, что предоставление пастбищ в пользование и установление порядка их использования входят в компетенцию айыл окмоту ([ст.13](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики). Вместе с этим, орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению и использованию пастбищ объединениям пастбищепользователей, исполнительным органом которого является жайыт комитет (ч.2 [ст.4](#) Закона Кыргызской Республики "О пастбищах").

Правоустанавливающим документом на пользование пастбищами является пастбищный билет, выдаваемый жайыт комитетом.

Судам следует учесть, что пастбищепользователям, имеющим зарегистрированное право на аренду пастбищных угодий, находящихся в государственной собственности, и соблюдавшим ранее установленный порядок использования пастбищ, после введения в действие [Закона](#) Кыргызской Республики "О пастбищах" надлежит в обязательном порядке произвести обмен их права аренды на пастбищный билет, покрывающий выпас максимального количества животных в соответствии с оптимальной нагрузкой пастбищных площадей, охваченных арендой. Аренда пастбищ, не заключенная или не зарегистрированная в соответствии с ранее установленными правовыми процедурами, регулирующими использование пастбищ, считается недействительной ([ст.12](#) Закона Кыргызской Республики "О пастбищах").

При отсутствии пастбищного билета пастбища в соответствии со [статьей 12](#) Закона Кыргызской Республики "О пастбищах" подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению (п.1 ч.1 [ст.66](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики) в порядке, предусмотренном [статьей 65](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов более трех лет подлежит обязательной государственной регистрации. Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов менее трех лет может быть зарегистрировано по желанию держателя билета.

Споры, вытекающие из решений жайыт комитета, разрешаются уполномоченным государственным органом (айыл окмоту) путем переговоров. Если согласие не достигнуто, спор разрешается в судебном порядке ([ст.17](#) Закона Кыргызской Республики "О пастбищах").

11. При рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением земельных участков сельскохозяйственного назначения, судам следует иметь в виду, что предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, определяются местным кенешем с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями (пашня, залежь, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями) ([ст.30](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Следует учесть, что преимущественное право на получение в пользование земель сельскохозяйственного назначения имеют граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного айылного аймака, имеющие земельные участки (пашни) менее 0,10 га на одного члена семьи и проживающие в высокогорных и отдаленных районах, и сельскохозяйственные кооперативы, зарегистрированные и действующие на территории данного айылного аймака, а земли, расположенные в приграничных зонах Кыргызской Республики, могут предоставляться гражданам Кыргызской Республики в частную собственность в порядке, установленном Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики.

Земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (орошаемые, богарные земли) образуют земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий и находятся в государственной собственности.

Следует иметь в виду, что в земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не входят пастбища.

Вместе с этим, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду через торги в форме аукциона или конкурса либо посредством прямого предоставления. В целях предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий айыл окмоту формирует Земельную комиссию, в состав которой входят депутаты местного кенеша, а также представитель районного управления аграрного развития уполномоченного государственного органа в сфере сельского хозяйства ([Типовое положение](#) "Об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий", одобренное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 22 июня 2007 года № 243, в редакции [постановления](#) от 18 ноября 2016 года № 599).

При этом, в торгах по предоставлению земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не могут принять участие в качестве претендентов: члены Земельной комиссии; аукционист.

Субъектами предоставления земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в аренду посредством прямых переговоров могут быть: малообеспеченные семьи и граждане, проживающие на территории данного айыл окмоту; лица, желающие взять в аренду невостребованные земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, а также земли, предусмотренные пунктом 59 вышеуказанного Типового положения; семеноводческие, племенные, экспериментальные, опытно-селекционные хозяйства, сортоиспытательные станции и участки, сельскохозяйственные кооперативы, в размерах, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики; социально ориентированные субъекты.

По результатам торгов Земельной комиссией оформляется протокол, который является основанием для заключения договора аренды земельного участка. При предоставлении земельного участка посредством прямых переговоров также заключается договор аренды. Сторонами договора аренды является соответствующий айыл окмоту и лицо, приобретающее права пользования на земельный участок. Договор аренды подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

При этом арендуемая земля, относящаяся к землям Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, не может быть передана в субаренду. Право на арендованный земельный участок не может быть предметом договора ипотеки (Пункты 85, 86 [Типового положения](#) "Об условиях и порядке предоставления в аренду земель Государственного фонда

сельскохозяйственных угодий", одобренного [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 22 июня 2007 года № 243).

Обратить внимание судов на то, что земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не могут быть предоставлены в собственность путем продажи. В исключительных случаях передача земельных участков Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утверждаемого Жогорку Кенешем Кыргызской Республики ([ст.20](#) Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения").

Следует иметь в виду, что земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду на 5 лет, за исключением земель богарной пашни и занятых многолетними насаждениями, земель для ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства, научно-исследовательских, опытно-селекционных, сортоиспытательных работ и сельскохозяйственных кооперативов, которые предоставляются сроком до 20 лет. По истечении данных сроков по согласованию сторон сроки пользования землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут быть продлены в случаях: своевременной уплаты арендной платы, налоговых платежей и страховых взносов согласно законодательству Кыргызской Республики; рационального использования земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий и соблюдения агротехнических требований.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, определенные в Перспективном плане для расширения земель населенных пунктов, предоставляются только в краткосрочную аренду.

Конкретные сроки аренды и размеры земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий на территории айылного аймака, предоставляемых в аренду физическим и юридическим лицам, устанавливаются Земельной комиссией.

Иностранным лицам земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не предоставляются.

12. Обратить внимание судов на то, что в соответствии со [статьей 7](#) Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения" предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам, кроме случаев, предусмотренных Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики;
- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;
- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

Следует иметь в виду, что если наследником сельскохозяйственных угодий является иностранное лицо, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики ([ст.37](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, [ст.28](#) Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения").

При этом под иностранным юридическим лицом понимается юридическое лицо, которое обладает одним из нижеперечисленных признаков (п.11 [ст.1](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики):

- 1) создано и зарегистрировано в соответствии с законодательством иностранного государства;
- 2) принадлежит полностью одному или более иностранным физическим или юридическим лицам;
- 3) контролируется или управляется одним или более иностранными физическими или юридическими лицами посредством: письменного контракта, права реализовать большинство

голосующих акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа;

4) зарегистрировано в Кыргызской Республике и имеет не менее 20% уставного капитала, принадлежащих иностранным гражданам, лицам без гражданства или юридическим лицам, упомянутым в настоящем пункте;

5) создано на основе межгосударственного договора или соглашения.

13. К землям населенных пунктов (городов, сельских населенных пунктов) относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта.

Земли населенных пунктов могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности.

Следует иметь в виду, что земли населенных пунктов используются в соответствии с градостроительной документацией и правилами застройки и землепользования.

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

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

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

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

При этом следует учитывать, что выбор земельных участков, предоставляемых в собственность или пользование в населенных пунктах, и подготовка соответствующих документов осуществляются органами архитектуры и строительства.

Обратить внимание на то, что согласно части 5 [статьи 29](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики допускается предоставление земельных участков в населенном пункте на условиях аренды без проведения торгов в соответствии с типовым положением, утверждаемым Правительством Кыргызской Республики.

При этом необходимо иметь в виду, что земли населенных пунктов, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, и переданные во временное пользование, не могут передаваться в субаренду (ч.9 [ст.77](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

14. Судам следует учесть, что земельный участок предоставляется в собственность гражданам Кыргызской Республики уполномоченным органом безвозмездно один раз на всей территории Кыргызской Республики для строительства индивидуального жилого дома ([ст.32](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Обратить внимание на то, что иностранным гражданам не предоставляются земельные участки для строительства индивидуального жилого дома. Поскольку иностранным лицам земельные участки предоставляются только в срочное (временное) пользование ([ст.7](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

При этом судам следует иметь в виду, что гражданин Кыргызской Республики, получивший в собственность земельный участок для строительства индивидуального жилого дома в границах айылного аймака, города, не имеет права получить безвозмездно земельный участок для строительства индивидуального жилого дома в другом айылном аймаке, городе или ином населенном пункте.

Согласно [статье 33](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики граждане Кыргызской Республики для получения земельного участка обращаются с заявлением в уполномоченный орган по месту нахождения земельного участка (см. [Положение](#) "О порядке предоставления

земельных участков под индивидуальное жилищное строительство", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 6 мая 2005 года № 177, в редакции постановления от 29 января 2018 года № 59).

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

Рассмотрение представленных документов осуществляет созданная уполномоченным органом комиссия. Решение комиссии оформляется протоколом, который является основанием для подготовки решения уполномоченного органа о выделении земельного участка и оформления государственного акта о праве частной собственности на земельный участок.

Обратить внимание на то, что предоставление земельного участка безвозмездно в собственность гражданам Кыргызской Республики производится только при наличии свободных земель, т.е. не обремененных правами третьих лиц и не имеющих ограничений для совершения гражданско-правовых сделок.

Предоставление земельного участка в собственность в границах айылного аймака осуществляет исполнительный орган местного самоуправления айылного аймака - айыл окмоту и при этом следует учитывать, что утверждение решения айыл окмоту о предоставлении земельного участка не требуется.

Предоставление земельного участка в собственность и (или) в пользование из земель в границах города осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в городах (мэрией, городской управой).

Предоставление земельного участка в собственность из земель, находящихся в государственной собственности, в границах района осуществляется районной государственной администрацией.

Предоставление земельного участка в собственность и в пользование в границах городов Бишкек и Ош осуществляют мэрии городов Бишкек и Ош в соответствии с Генеральным планом города, проектом детальной планировки и застройки города.

При этом, отвод земельного участка под строительство индивидуального жилого дома осуществляется в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, а при их отсутствии - со схемами генеральных планов, согласованных с главным архитектором области, города, района ([Положение](#) "О порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство", утвержденное [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 6 мая 2005 года № 177).

Организация и проведение работ по предоставлению земельных участков осуществляются комиссией, создаваемой соответствующим уполномоченным органом, в компетенцию которого входит предоставление земельного участка под вышеуказанные цели.

Нормы предоставления земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов определяются соответствующими представительными органами местного самоуправления (местными кенешами).

Следует иметь в виду, что по каждому земельному участку, предполагаемому для отвода под строительство индивидуального жилого дома, комиссией формируется информационная документация, которая включает:

- место расположения (адрес), кадастровый номер земельного участка (при наличии);
- план земельного участка с нанесением его границ, границ действия сервитутов;
- сводное заключение об условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерных коммуникаций.

Вместе с тем, судам при рассмотрении дел, связанных с порядком выделения земельных участков гражданам для строительства индивидуального жилого дома в городе Бишкек, следует иметь в виду, что согласно [Положению](#) "Управления земельных ресурсов", утвержденному [постановлением](#) Бишкекского городского кенеша от 30 июня 2016 года № 196, рассмотрение заявлений на предоставление прав на земельные участки в городе Бишкек, включая земли под

индивидуальное жилищное строительство, и подготовка соответствующих материалов на комиссию по земельным вопросам, в том числе в части организации и ведения торгов по предоставлению прав на земельные участки в городе Бишкек, осуществляется Управлением земельными ресурсами Мэрии г.Бишкек.

Управление земельными ресурсами Мэрии г.Бишкек осуществляет работу по продаже земельных участков, организует и вносит предложения о продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности мэрии города Бишкек, в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики. Организует работу по проведению независимой оценки стоимости земельных участков города Бишкек и по предоставлению гражданам земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

[Типовым положением](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности", утвержденным [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года № 571, установлены порядок и условия возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. 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.

Организатором торгов по предоставлению прав на земельные участки является уполномоченный орган (по [Положению](#) - это подразделение исполнительного органа местного самоуправления, наделенное полномочиями по управлению и распоряжению муниципальной собственностью) (пункт 6 [Положения](#)).

Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки создается комиссия, в которую включаются представители исполнительного органа местного самоуправления, общественности, некоммерческих и иных организаций, утверждаемая исполнительным органом местного самоуправления (пункт 7 [Положения](#)).

В функции комиссии входит принятие решений о возможности предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, определение результатов торгов (пункт 8 [Положения](#)).

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 (пункт 65 [Положения](#)).

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.

См. [Решение Конституционного суда КР от 30 ноября 2022 года](#)

Комиссия по предоставлению прав на земельные участки создается в соответствии с п.7 [Положения](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Бишкек", утвержденного [постановлением](#) Бишкекского городского кенеша от 20 декабря 2011 года № 288", для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки и принятия решения о возможности продажи прав собственности и/или аренды на земельные участки.

Судам следует различать уполномоченные органы по Земельному [кодексу](#) Кыргызской Республики и по [Типовому положению](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности", утвержденному [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года № 571. Предоставление прав на земельный участок происходит на основании решения уполномоченного органа, указанного в Земельном [кодексе](#) Кыргызской Республики.

В случаях, если по результатам решения комиссии по предоставлению земельного участка не принималось решение уполномоченного органа, указанного в Земельном [кодексе](#) Кыргызской Республики, и с победителем торгов либо покупателем земельного участка путем прямой продажи

заключены договоры купли-продажи либо аренды земельного участка, то оспариванию в судебном порядке подлежат сделки, заключенные по результатам торгов либо прямой продажи.

Заинтересованными сторонами могут быть оспорены торги, проведенные Комиссией по предоставлению земельного участка, в установленные гражданским законодательством порядке и сроки.

15. В соответствии с [Положением](#) "О порядке и условиях возмездного предоставления прав аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Бишкек", утвержденным [постановлением](#) Бишкекского городского кенеша от 20 декабря 2011 года № 288, возмездное предоставление прав аренды на земельные участки производится уполномоченным органом на открытых торгах, а в случаях, предусмотренных настоящим положением, возмездное предоставление земельных участков может быть произведено также путем прямых продаж.

Следует иметь в виду, что право аренды на земельный участок может быть предоставлено уполномоченным органом физическим и юридическим лицам (заявителям) путем прямых продаж по решению комиссии случаях, если: на земельном участке, ранее предоставленном в срочное (временное) пользование, расположены здания и сооружения, в том числе объекты незавершенного строительства, принадлежащие этим лицам на правах собственности; земельный участок дважды в установленном порядке выставлялся на открытые торги и не был предоставлен; земельный участок примыкает (граничит) к части здания или сооружения, принадлежащих этим лицам на правах собственности, для строительства входной группы или пристройки с целью расширения площади существующего объекта, осуществления благоустройства, либо располагается вблизи указанных зданий и сооружений и требуется для организации парковочных мест, в целях обслуживания и благоустройства, а также в случаях, когда предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников.

Необходимо учесть, что не допускается предоставление земельного участка для строительства пристройки или входной группы в многоквартирном жилом доме без оформления придомового земельного участка и получения согласия всех собственников жилых и нежилых помещений

Отдельные земельные участки по решению комиссии могут быть выставлены на конкурс с условием последующей передачи победителем конкурса (застройщиком) части построенных жилых и/или нежилых помещений в муниципальную собственность. Дополнительные условия проведения конкурса устанавливаются комиссией исходя из интересов местного самоуправления города Бишкек.

Договор аренды земельного участка заключается уполномоченным органом на основании решения комиссии в течение 5 дней со дня подписания протокола. Право аренды на земельный участок возникает с момента заключения соответствующего договора и государственной регистрации права на недвижимое имущество в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Уполномоченный государственный орган по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации обязан письменно информировать уполномоченный орган о принятом решении.

Организатором торгов по предоставлению прав на земельные участки является уполномоченный орган. Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки в соответствии с настоящим положением создается комиссия. В пределах предоставленной компетенции Комиссия определяет перечень земельных участков для передачи в аренду на конкурсной основе и утверждает размер стартовой цены.

При этом следует учесть, что участниками конкурса могут выступать физические и юридические лица Кыргызской Республики, а также иностранные лица.

16. Обратит внимание на то, что земли общего пользования населенных пунктов (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.) не предоставляются в собственность.

Вместе с тем, судам следует учитывать, что в исключительных случаях земли общего пользования населенных пунктов могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком до 5 лет и уполномоченным органом может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 [статьи 78](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики.

17. Земельные участки для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, заправок станций, хранилищ горюче-смазочных материалов, линий электропередач и магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд согласно [статье 27](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики предоставляются из земель несельскохозяйственного назначения или земель, не пригодных для сельского хозяйства.

Следует иметь в виду, что земельные участки из земель, предоставленных для объектов промышленности, объектов транспорта, объектов связи и электропередачи, могут передаваться уполномоченным органом с согласия землепользователя во временное пользование физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики.

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

Отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, могут передаваться уполномоченным органом с согласия уполномоченного государственного органа в сфере обороны во временное пользование физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики для сельскохозяйственных целей.

19. Природные ресурсы в Кыргызской Республике являются государственной собственностью.

Необходимо принять во внимание, что предоставление земельных участков под застройку на площадях залегания полезных ископаемых производится с соблюдением требований, установленных [Законом](#) Кыргызской Республики "О недрах" ([ст.28](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

При этом, недра являются исключительной собственностью Кыргызской Республики, используются как основа жизни и деятельности народа Кыргызстана и находятся под особой охраной государства ([ст.3](#) Закона Кыргызской Республики "О недрах").

Государственный фонд недр включает используемые и неиспользуемые участки недр в пределах государственных границ Кыргызской Республики.

Правительство Кыргызской Республики распоряжается государственным фондом недр непосредственно через государственные органы по недропользованию посредством:

- разработки и реализации государственной политики в изучении и освоении недр;
- развития горного предпринимательства и проведения антимонопольной политики;
- обеспечения функционирования государственной системы лицензирования, контроля за соблюдением условий лицензирования и требований законодательства о недрах;
- разработки и совершенствования системы платного недропользования, изучения конъюнктуры рынков минерального сырья и товарной продукции;
- разработки и реализации инвестиционной политики в недропользовании, привлечения инвестиций для геологического изучения недр и добычи полезных ископаемых;
- учета состояния изученности недр, экспертизы, движения и погашения разведанных запасов полезных ископаемых;
- формирования, развития и управления государственным фондом недр;
- обоснования государственного заказа на геологическое изучение недр, финансируемого из бюджетных средств;
- разработки нормативно-методических положений, правил, регламентов, технологических стандартов недропользования;

- контроля за использованием и охраной недр при геологическом изучении и промышленном освоении недр;

- экспертизы геологоразведочных и горных проектов в части использования и охраны недр, экологической и технической безопасности с привлечением экспертов из специализированных учреждений республики и, при необходимости, - независимых экспертов из международных организаций;

- надзора за обеспечением технической безопасности при производстве геологоразведочных и горных работ, связанных с использованием недрами;

- введения ограничений на пользование недрами на отдельных участках для обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды;

- разрешения споров по вопросам недропользования.

Осуществление земельных отводов под недропользование после получения прав пользования недрами (лицензии) в границах и сроках, определенных в лицензии и лицензионном соглашении, относится к ведению органов местных государственных администраций и местного самоуправления.

Недра предоставляются в пользование для:

- геологического изучения (геолого-поисковых и геологоразведочных работ);

- разработки месторождений полезных ископаемых;

- строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых (хранения нефти, газа и других веществ и материалов, захоронения вредных веществ, использования тепла земли и иных нужд);

- образования особо охраняемых объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, пещеры и другие подземные полости).

Пользователями недр могут быть юридические и физические лица Кыргызской Республики и иностранных государств.

Право пользования недрами, находящимися в государственной собственности, предоставляется на основании лицензий, выдаваемых в соответствии с требованиями [Закона Кыргызской Республики "О недрах"](#).

Сроки пользования недрами, находящимися в государственной собственности, определяются технико-экономическими обоснованиями или техническими проектами и устанавливаются при лицензировании объектов недропользования.

На геолого-поисковые работы срок действия прав пользования недрами устанавливается в пять лет, на геолого-разведочные работы - 10 лет, на разработку месторождений - 20 лет. При этом сроки пользования лицензией могут продлеваться в соответствии с техническим проектом.

Лицензия на геологическое изучение недр выдается в соответствии с [Законом Кыргызской Республики "О недрах"](#).

Максимальный размер лицензионной площади и минимальный размер ежегодных инвестиций для геологического изучения на единицу лицензионной площади устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

20. Особо охраняемые природные территории - это участки земель, вод (акваторий), включающие природные комплексы или отдельные объекты природы, для которых устанавливается особый режим охраны и использования.

Особо охраняемые природные территории являются государственной собственностью Кыргызской Республики.

Следует иметь в виду, что особо охраняемым природным территориям придается статус государственных заповедников (в том числе биосферных), государственных природных национальных парков, государственных заказников, государственных памятников природы, ботанических садов, дендрологических парков, зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения.

Согласно [Положению](#) "О порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан", утвержденному [постановлением](#) Правительства Республики Кыргызстан № 502 от 12 октября 1992 года, земли природоохранного назначения подразделяются на земли заповедников, природных и национальных парков, дендрологических парков, ботанических садов, заказников и памятников природы.

Земли оздоровительного и рекреационного назначения подразделяются на земли курортов и их округов санитарной охраны, земли массового отдыха и туризма.

Земли историко-культурного назначения подразделяются на земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, погребений, археологических и архитектурных памятников.

К землям государственных заповедников относятся участки земель, представляющие особую научную, культурно-историческую, климатическую, почвозащитную, водоохранную ценность, редкие геологические образования, а также типичные или редкие ландшафтные образования и места обитания ценных и редких животных и растений.

К землям природных, национальных парков относятся земельные участки, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность в силу благоприятного сочетания естественных и культурных ландшафтов, и использования их в рекреационных, в просветительных и культурных целях.

К землям государственных ботанических садов относятся земельные участки, предназначенные для коллекционирования живых растений, дикой флоры и используемые для научных и рекреационных целей.

К землям дендрологических парков относятся земельные участки, предназначенные для коллекционирования живых деревьев и кустарников, культивируемых в открытом грунте, размещенных по систематическому, географическому, экологическому, декоративному или другим признакам.

К землям государственных заказников относятся земельные участки, в пределах которых постоянно или временно запрещены отдельные виды и формы хозяйственной деятельности для обеспечения охраны естественной фауны и флоры.

Землями оздоровительного и рекреационного назначения признаются земли, предоставленные в пользование предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (организация курортов, профилакториев, санаториев, домов и баз отдыха, туристических баз, мест массового отдыха и т.п.).

К землям курортов относятся земельные участки, имеющие лечебное значение и благоприятные условия для организации оздоровительных мероприятий, предоставленные в установленном порядке в пользование лечебно-курортным учреждениям.

Земельные участки особо охраняемых природных территорий предоставляются Правительством Кыргызской Республики либо иным уполномоченным органом, определяемым Правительством Кыргызской Республики, согласно действующему законодательству.

21. Земли лесного фонда предоставляются в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование гражданам и организациям, ведущим лесное хозяйство, и используются ими в порядке и на условиях, установленных Земельным кодексом Кыргызской Республики и Лесным кодексом Кыргызской Республики.

22. Земли водного фонда (земли, занятые водоемами - реками, озерами, водохранилищами, каналами; ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода) в соответствии со [статьей 92](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики и [статьей 85](#) Водного кодекса Кыргызской Республики решением Правительства Кыргызской Республики могут предоставляться в срочное (временное) пользование для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства и других целей, не противоречащих целевому назначению земельного участка.

23. Земли запаса (земли, не предоставленные в собственность или пользование) являются государственной собственностью.

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

24. Судам следует иметь в виду, что здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением.

При этом следует учитывать, что земельным участком, закрепленным за зданием и сооружением, считается земельный участок, предоставленный для строительства здания и сооружения (согласно первичных правоустанавливающих документов).

25. Обратить внимание судов на то, что лицо, осуществляющее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, а также не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка по иску лица, права которого нарушены, либо соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Самовольная постройка на территориях городов Бишкек и Ош подлежит сносу по решению соответствующего органа местного самоуправления в случае, если лицо, осуществившее ее, не установлено. Снос самовольной постройки осуществляется за счет средств органа местного самоуправления, принявшего решение о ее сносе ([ст.254-1](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

Самовольно возведенные строения, как правило, располагаются на землях государственной и муниципальной собственности.

В связи с чем, следует иметь в виду, что на указанные земельные участки и самовольные постройки приобретательская давность, предусмотренная [статьей 265](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики, не распространяется.

26. Судам следует иметь в виду, 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 Кыргызской Республики, на земельные участки не распространяется.

27. Право на земельный участок у собственника или землепользователя возникает на основании правоустанавливающего документа (решения, постановления), принятого уполномоченным государственным органом независимо от наличия государственной регистрации земельного участка ([ст.22](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, [ст.7](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

Вместе с тем, 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").

Следует учитывать, что при предоставлении земельного участка в частную собственность или в пользование, запрещается приступать к пользованию земельным участком до установления границ в натуре (на местности) и до регистрации права на земельный участок и получения документа, удостоверяющего права на земельный участок ([ст.25](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

Обратить внимание судов на то, что наличие у землепользователя документа, удостоверяющего права на земельный участок (удостоверение на право временного пользования земельным участком, договор аренды) не является предрешающим обстоятельством для признания за ним права собственности или права временного пользования земельным участком в судебном порядке.

28. При предоставлении уполномоченным органом земельного участка в собственность документом, удостоверяющим право на земельный участок, является государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.

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

- при бессрочном (без указания срока) землепользовании государственный акт бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- при срочном (временном) землепользовании - удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды.

Следует иметь в виду, что правоудостоверяющие документы на земельный участок выдаются на основании правоустанавливающих актов (решения, постановления).

Отсутствие правоустанавливающего акта на земельный участок влечет недействительность правоудостоверяющего документа.

30. Рассматривая дела об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков, суды должны учитывать, что согласно [статье 6](#) Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики" право частной собственности на земельный участок признается за гражданами Кыргызской Республики, получившими в установленном порядке право на земельный участок в постоянное, временное пользование или пожизненное наследуемое владение до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики, без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы, а именно:

- право на земельную долю (земельная доля - это земельный участок сельскохозяйственного назначения (в разрезе по угодьям), предоставленный в собственность гражданину Кыргызской Республики на безвозмездной основе в ходе земельно-аграрной реформы, право собственности на которую удостоверяется свидетельством);
- право на приусадебные, садово-дачные земельные участки;
- право на земельные участки, закрепленные за жилыми и дачными домами;
- право на земельные участки для строительства жилых и дачных домов.

Также, право частной собственности на земельный участок признается за гражданами Кыргызской Республики, получившими право пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения сверх установленной среднехозяйственной земельной доли и выплатившими за нее денежную компенсацию до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики, с последующим оформлением документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок. При этом с граждан Кыргызской Республики, выплативших денежную компенсацию за земельные участки сверх установленной земельной доли, при оформлении документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, дополнительная плата не взимается.

Право частной собственности на земельный участок безвозмездно и без дополнительной платы, с последующим оформлением документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, признается за гражданами Кыргызской Республики:

- получившими до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики во временное пользование или в аренду малопродуктивные сельскохозяйственные угодья и вовлекшими их в сельскохозяйственный оборот путем коренного улучшения земель с повышением плодородия почвы за счет собственных и заемных средств;
- занявшими без разрешения малопродуктивные сельскохозяйственные угодья и вовлекшими их в сельскохозяйственный оборот путем коренного улучшения земель с повышением плодородия почвы за счет собственных и заемных средств и не изъятые до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики уполномоченным органом соответствующего территориального уровня.

Следует иметь в виду, что право частной собственности на земельный участок признается за физическими и юридическими лицами, за исключением государственных, муниципальных землепользователей и иных физических и юридических лиц, без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы, получившими в установленном порядке

право на земельный участок в постоянное пользование до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, а именно:

- на земельные участки, закрепленные за зданиями и сооружениями;
- на земельные участки для строительства зданий и сооружений.

Кроме того, судам следует иметь в виду, что относительно признания права частной собственности на земельный участок за физическими и юридическими лицами, получившими его в установленном порядке до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики, оно распространяется и на земельные участки, закрепленные за зданиями, сооружениями и помещениями, приватизированными в порядке, установленном законодательством, до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики, за исключением случаев, когда земельный участок был предоставлен в срочное (временное) пользование. Правоустанавливающим документом на земельный участок, в данном случае, считаются приватизационные документы на здание и сооружение. ([Закон](#) Кыргызской Республики "О толковании пункта 7 [статьи 6](#) Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного [кодекса](#) КР" от 13 августа 2004 года № 122).

При этом следует учесть то, что в остальных случаях, если при предоставлении земельных участков сроки пользования не были определены, то право пользования земельным участком считается предоставленным до 1 января 2000 года, за исключением государственных и муниципальных учреждений, которым земельные участки предоставлены в бессрочное пользование, если они не ликвидированы. В случае их ликвидации, согласно [статье 5](#) Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики" от 2 июня 1999 года, земельные участки передаются уполномоченным органам.

31. При рассмотрении и разрешении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением земельных участков, судам следует дать оценку тому, затрагиваются ли права и охраняемые законом интересы лиц, обратившихся с заявлением.

32. Право на земельный участок прекращается в случаях:

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

13) при расторжении договора аренды земельного участка.

При этом следует иметь в виду, что в случаях, предусмотренных пунктами 3-7, 9 [статьи 62](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики, право на земельный участок прекращается уполномоченным органом, предоставившим земельный участок.

В случае смерти собственника земельного участка при отсутствии наследников земельный участок, согласно [статье 1166](#) Гражданского кодекса КР, на основании решения суда признается выморочным.

Судам следует учесть, что при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка, в том числе сельскохозяйственного назначения, за исключением случая ипотечного жилищного строительства, собственник земельного участка (иностранное лицо) обязан в течение трех лет с момента возникновения права собственности на имущество произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

В случае, если иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок в течение вышеуказанного срока, отчуждение производится в порядке, предусмотренном [статьей 283](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

В силу вышеуказанной статьи Гражданского [кодекса](#) Кыргызской Республики в случаях, когда имущество не отчуждено собственником в предусмотренные законодательством сроки, такое имущество, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной от продажи суммы, либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества.

33. При разрешении споров об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с изъятием земельных участков, судам следует учесть, что изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок.

34. [Статья 66](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики просматривает следующие случаи изъятия земельного участка:

- 1) использование земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд в соответствии с Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики;
- 3) неиспользование земельного участка или неиспользование части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;
- 4) неиспользование земельного участка в течение установленного срока, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение пяти лет;
- 5) невнесение земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством;
- 6) невнесение страховых взносов в течение сроков, установленных [Законом](#) Кыргызской Республики "О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию";
- 7) прекращение (аннулирование) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных [Законом](#) Кыргызской Республики "О недрах";
- 8) невнесения арендных платежей за земельный участок, предоставленный из земель государственной или муниципальной собственности, в течение шести месяцев или в сроки, установленные договором.

35. Обратит внимание на то, что изъятие земельного участка в случае его использования с нарушением целевого назначения применяется только судом, после письменного предупреждения уполномоченным органом собственника земельного участка или землепользователя об устранении нарушения в срок не менее трех месяцев.

При этом следует иметь в виду, что в предупреждении уполномоченного органа должны быть указаны:

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

36. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных и общественных нужд путем выкупа.

Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем, т.е. уполномоченный орган должен принять решение об отчуждении и собственнику земельного участка или землепользователю предложить условия выкупа.

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

Следует иметь в виду, что в случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка в двухмесячный срок с момента получения отказа.

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

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

37. Судам следует учитывать, что в исключительных случаях особо ценные земли, занятые особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами могут быть изъяты для нужд, не соответствующих их целевому назначению, решением Правительства Кыргызской Республики без решения суда.

При этом, в случае несогласия с изъятием земельного участка, землепользователь вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения Правительства Кыргызской Республики ([ст.119](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

38. Следует иметь в виду, что протест прокурора на решение, действие (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, связанные с предоставлением земельных участков, не является основанием для изъятия земельного участка самим уполномоченным органом, предоставившим земельный участок.

39. Обратит внимание на то, что земельные участки, предназначенные для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, а также находящиеся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежат изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд (п.6 [ст.32](#) и п.2 [ст.46](#) Земельного кодекса Кыргызской Республики).

40. Следует учитывать, что получение собственником земельного участка или землепользователем правоудостоверяющего документа на земельный участок не является препятствием для изъятия данного земельного участка в установленном законодательством порядке.

41. При разрешении споров об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков, судам необходимо обеспечить всестороннее исследование доказательств, полное выяснение обстоятельств дела и правильное применение законодательства, регулирующего правоотношения, возникающие в связи с предоставлением и изъятием земельных участков, обеспечить точное соблюдение требований процессуального закона.

42. В связи с принятием настоящего постановления признать утратившим силу [Постановление](#) Пленума Верховного суда Кыргызской Республики от 27 февраля 2009 года № 9 "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".

**Председатель Верховного
суда Кыргызской
Республики**

А.Токбаева

**Секретарь Пленума,
Судья Верховного суда
Кыргызской Республики**

К.Осмоналиев