

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖОГОРКУ СОТУНУН ПЛЕНУМУНУН ТОКТОМУ

Бишкек шаары, 2018-жылдын 31-майы № 13

Жер участкакорун берүү жана алып коюу менен байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын чечимдерин, аракеттерин (аракетсиздигин) талашуу тууралуу иштерди кароодо келип чыгуучу кээ бир маселелер жөнүндө

Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленуму жер участкакорун берүү жана алып коюу менен байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын чечимдерин, аракеттерин (аракетсиздигин) талашуу тууралуу иштерди жалпылоонун жыйынтыктарын эске алуу менен, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик [кодексин](#) жана "Административдик иштин негиздери жана административдик жол-жоболор жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамын](#) ишке киргизүүгө байланыштуу, мыйзамдардын бул укуктук мамилелерди жөнгө салуучу ченемдерин соттор тарабынан туура жана бирдиктүү колдонулуусун камсыз кылуу максатында, "Кыргыз Республикасынын Жогорку соту жана жергиликтүү соттор жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [15-беренесин](#) жетекчиликке алып, токтом кылат:

1. Сотторго жер участкакорун берүү жана алып коюу менен байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, алардын кызмат адамдарынын чечимдерин (административдик актыларын), аракеттерин (аракетсиздигин) талашуу тууралуу иштер сот тарабынан Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик кодексинин [15](#) жана [16](#)-беренелерине ылайык каралары түшүндүрүлсүн.

Мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, алардын кызмат адамдарынын чечимдери (административдик актылары) Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин [12-беренесинин](#), Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик кодексинин [174-беренесинин](#) негизинде мыйзамдарга ылайык келбеген жарандын же юридикалык жактын жарандык укуктары жана мыйзам менен корголуучу кызыкчылыктарын бузган учурда жараксыз деп таанылышы мүмкүн.

Мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, алардын кызмат адамдарынын аракеттери (аракетсиздиги) Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик кодексинин [174-беренесине](#) ылайык жараксыз (мыйзамсыз) деп таанылышы мүмкүн.

Жер участкакорун берүү жана алып коюу менен байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, алардын кызмат адамдарынын аракеттери (аракетсиздиги) деп жогоруда аталган маселелерди чечүү функцияларына кире турган ыйгарым укуктуу орган тарабынан кандайдыр бир аракеттерди жасоо (жасоодон баш тартуу, жасабоо же административдик актыны кабыл албоо) түшүнүлөт.

2. Жер участкакорун берүү жана алып коюу менен байланышкан административдик органдын административдик актысын, аракеттерин (аракетсиздиги) толугу менен же болбосо бир бөлүгүн жараксыз деп таануу жөнүндө иштер райондор аралык сотко караштуу (Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик кодексинин [15](#), [16](#)-беренелери).

Мында, административдик иштер актысы, аракеттери (аракетсиздиги) талашылып жаткан органдын жайгашкан орду боюнча караларын эске алуу керек.

Административдик доогер болуп өзүнүн укуктарын, эркиндиктерин же мыйзамдуу кызыкчылыктарын коргоо үчүн сотко кайрылган жеке же юридикалык жак же болбосо административдик доо прокурор тарабынан же мыйзам менен кайрылуу укугуна ээ болгон башка жак тарабынан анын кызыкчылыгында берилген жак саналат. Мамлекеттик орган жана жергиликтүү

өз алдынча башкаруу органы арыз ээси катары административдик жол-жоболорду колдонгон учурда гана доогер болуп саналат.

Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик кодексинин [15-беренесине](#) ылайык административдик сот өндүрүшүнүн тартибинде төмөнкү административдик иштер каралат:

- административдик актыны же административдик органдын аракеттерин толугу менен же болбосо бир бөлүгүн жараксыз деп таануу жөнүндө;
- административдик органдын доогерди чектөөчү административдик актыны кабыл албоо же башка аракеттерди жасабоо милдети жөнүндө;
- административдик органдын административдик актыны кабыл алуу же тиешелүү аракеттерди жасоо милдети жөнүндө;
- административдик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органынын мыйзам алдындагы ченемдик укуктук актысын жараксыз деп таануу жөнүндө;
- административдик органдын күчүн жоготкон административдик актысын мыйзамсыз деп таануу жөнүндө.

Ошону менен бирге, соттор административдик акт, административдик органдын аракеттери же аракетсиздиги административдик (сотко чейинки) тартипте, андан ары соттук тартипте даттаныларын эске алуу керек (Кыргыз Республикасынын Административдик-процесстик кодексинин [5-беренесинин](#) 4-бөлүгү, "Административдик иштин негиздери жана административдик жол-жоболор жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [62-беренеси](#)).

Жогору турган административдик орган же жогору турган кызмат адамы (мисалы, Кыргыз Республикасынын Өкмөтү, шаарлардын мэриялары, айыл өкмөтү) жок учурда административдик акт, административдик органдын аракети жана аракетсиздиги түздөн-түз соттук тартипте даттаныларын соттордун эске алуусу керек.

Мында административдик актынын жокко чыгарылышы менчик ээсинин эркине каршы мүлктү алып коюуга (мисалы, жер участкан берүү жөнүндө актыны жокко чыгаруу) алып келе турган, ошондой эле административдик органдын административдик актыны кабыл албоо түрүндөгү аракетсиздигин талашып жаткан учурларда милдеттүү түрдөгү сотко чейинки даттануу тартиби колдонулбай турганын эске алынууга жатат. ("Административдик иштин негиздери жана административдик жол-жоболор жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [44-беренеси](#) жана [57-беренесинин](#) 3-бөлүгү).

3. Кыргыз Республикасынын [Конституциясына](#), Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексине](#), Кыргыз Республикасынын Жер [кодексине](#) жана жер менен байланышкан мамилелерди жөнгө салган башка ченемдик укуктук актыларга ылайык Кыргыз Республикасында жер участкана болгон укук эки түрдө жүзөгө ашырылат: менчик укугунун негизинде (жеке, мамлекеттик жана муниципалдык менчик) жана колдонуу укугунун негизинде (мөөнөттүү жана мөөнөтсүз).

4. Кыргыз Республикасынын [Конституциясына](#) ылайык жер мамлекеттик, муниципалдык, жеке жана менчиктин башка түрлөрүндө болот.

5. Мамлекеттик жер колдонуучуларга берилген токой, суу фондурларындагы жерлер, өзгөчө корголуучу жаратылыш территорияларындагы жерлер, запастагы жерлер, чек арага жанаша жаткан зоналарында жайгашкан жерлер, айыл чарбасына жарактуу жерлердин Мамлекеттик фондунун жерлери, жайыттар жана жеке, муниципалдык менчикке берилбеген башка жерлер мамлекеттик менчикте турат.

Айыл чарбасына жарактуу жерлердин Мамлекеттик фондусунун жерлеринде түзүлгөн мамлекеттик асыл-тукум, үрөөнчүлүк, эксперименталдык чарбалардын, тажрыйба станциялары менен полигондордун, айыл чарба тармагында окуу жайлар менен илимий-изилдөө институттарынын таяныч пункттарынын, көрсөтүлгөн чарбаларда жашап жана иштеген жарандардын жер үлүшү катары берилгенден башка жерлери да мамлекеттин менчигинде болот.

Жерге болгон мамлекеттик менчик укугун республиканын бүткүл аймагында Кыргыз Республикасынын Өкмөтү жана жергиликтүү мамлекеттик администрациялар Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) менен белгиленген ыйгарым укуктардын чегинде жүзөгө ашырат.

Айылдык аймактын, шаардын чектериндеги, жеке жана мамлекеттик менчиктеги жерлерден башка жерлер муниципалдык менчик болуп эсептелет жана алардын чектери Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңеши тарабынан аныкталат (КР Жер кодексинин [4, 21-бер.](#)).

Муниципалдык менчиктеги жерлерди башкаруу жана тескөөнү төмөнкүлөр жүзөгө ашырат:

- айылдык аймактын чегинде - жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы (айыл өкмөтү);

- шаарлардын чегинде - жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары (шаардын мэриясы).

Айылдык аймактын, шаардын чегиндеги мамлекеттик менчиктеги жерлерди башкарууну жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары мыйзамдын же келишимдин негизинде бөлүнүп берилген материалдык, финансылык жана башка каражаттардын алкагында аларга берилген мамлекеттик ыйгарым укуктарга ылайык өз алдынча жүзөгө ашырат ("Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына айрым мамлекеттик ыйгарым укуктарды берүүнүн тартиби жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [11-беренеси](#)).

Айыл өкмөтү төмөнкүлөрдү жүзөгө ашырат:

- айылдык аймактын чегинде жеке жактарга жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участкаларын менчикке берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 4-беренеси, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2005-жылдын 6-майындагы № 177 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участкаларын берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобо](#));

- жер участкаларына менчик же ижара укугун акысыз же акы төлөө менен берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-сентябрындагы № 571 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Муниципалдык менчикте турган жер участкаларына менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Типтүү жобо](#));

- турак жана турак эмес жайлардын ээлерине көп квартиралуу турак үйдүн жанындагы жер участкаларын жалпы менчикке берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 15-февралындагы № 50 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Көп квартиралуу турак үйдүн жанындагы жер участкаларын чек араларын аныктоо жана жол-жоболоштуруу тартиби жөнүндө" [Убактылуу жобо](#));

- Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2007-жылдын 22-июнундагы № 243 [ТОКТОМУ](#) менен жактырылган "Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага берүүнүн шарттары жана тартиби тууралуу" [Типтүү жобо](#));

- жайыттарды пайдаланууга берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [13-беренеси](#));

- жер казынасын пайдалануу үчүн жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын карамагындагы жер участкаларын берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2017-жылдын 15-декабрындагы № 810 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Жер казынасын пайдаланууга жер участкаларын берүү тартиби жөнүндө" [Жобо](#));

- асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлерин өздөштүрүүгө жана айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүүгө берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2008-жылдын 17-июнундагы № 306 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлерин өздөштүрүүгө жана айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүүгө берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобо](#)).

Райондук мамлекеттик администрациялар төмөнкүлөрдү жүзөгө ашырат:

- мамлекеттик менчикте турган жерлерден жер участкаларын менчикке берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [15-беренеси](#));

- жергиликтүү мамлекеттик администрациянын карамагындагы жер участкаларды пайдаланууга берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2017-жылдын 15-декабрындагы № 810 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Жер казынасын пайдаланууга жер участкаларын берүү тартиби жөнүндө" [Жобо](#), Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 1992-жылдын 10-июлундагы № 316 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Өнөр жай, транспорт, байланыш, энергия жабдуу жерлери жана аларды колдонуу тартиби жөнүндө" [Жобо](#));

- коргоо муктаждыгы үчүн берилген жерлердин айрым жер участкаларын айыл чарба максаттарына пайдалануу үчүн Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактарына убактылуу пайдаланууга берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [83-беренеси](#));

- асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлерин өздөштүрүү жана айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүү үчүн берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2008-жылдын 17-июнундагы № 306 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлерин өздөштүрүүгө жана айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүүгө берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобо](#));

- "Запастагы жерлер" категориясынан жер участогун "Айыл чарба багытындагы жерлер" категориясына которуу менен айыл чарба өндүрүшүнө берүү (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин 2009-жылдын 16-январындагы № 895-IV [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Запастагы жерлерди түзүүнүн жана пайдалануунун тартиби жөнүндө" [Жобо](#)).

Шаарлардын мэриялары төмөнкүлөрдү жүзөгө ашырат:

- шаардын чегиндеги жерлерден жер участогун менчикке берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [4-беренеси](#), Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2005-жылдын 6-майындагы № 177 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участокторун берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобо](#));

- жер участокторуна менчик же ижара укугун акы төлөө менен берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-сентябрындагы № 571 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Муниципалдык менчикте турган жер участокторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Типтүү жобо](#));

- турак жана турак эмес жайлардын ээлерине көп квартиралуу турак үйдүн жанындагы жер участогун жалпы менчикке берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 15-февралындагы № 50 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Көп квартиралуу турак үйдүн жанындагы жер участогунун чек араларын аныктоо жана тариздөө тартиби жөнүндө" [Убактылуу жобо](#));

- калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жерлерди жеке жана юридикалык жактарга беш жылдык мөөнөткө чейин ижаранын шартында мөөнөттүү (убактылуу) колдонууга берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [78-беренеси](#)).

Бишкек жана Ош шаарларынын мэриялары төмөнкүлөрдү жүзөгө ашырышат:

- жарандарга жеке турак жай куруу үчүн муниципалдык менчикте турган жер участокторун берүү (Бишкек шаардык Кеңешинин 2016-жылдын 30-июнундагы № 196 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Жер ресурстар башкармалыгы жөнүндө" [Жобо](#));

- жер участокторуна менчик же ижара укугун акы төлөө менен берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-сентябрындагы № 571 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Муниципалдык менчикте турган жер участокторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Типтүү жобо](#), Бишкек шаардык Кеңешинин 2011-жылдын 20-декабрындагы № 288 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Бишкек шаарынын муниципалдык менчигинде турган жер участокторуна ижара укугун акы төлөө менен берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Жобо](#), Ош шаардык Кеңешинин 2004-жылдын 11-майындагы № 32 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Ош шаарынын муниципалдык менчигинде турган жер участокторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Жобо](#)).

Кыргыз Республикасынын Өкмөтү (же болбосо Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [19-беренесине](#) ылайык атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган) төмөнкүлөрдү жүзөгө ашырат:

- ирригациялык, дренаждык тутумдар жана суу чарба курулмалары ээлеген жерлерден башка суу чарба фондунун жерлери Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн чечиминин негизинде айылдык, токой, балык, аңчылык чарбаларынын муктаждыгы, энергиянын кайра жаралуучу булактарын пайдалануу боюнча объекттерди жайгаштыруу үчүн жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен каралган башка максаттарга пайдаланууга берүү (Кыргыз Республикасынын Суу кодексинин [85-беренеси](#));

- ижара келишими боюнча токой фондунан участок берүү (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2018-жылдын 10-апрелиндеги № 192 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген Мамлекеттик токой фондун пайдалануу жана тескөө [тартиби](#));

- пайдалуу кен чыккан жерлерин Мамлекеттик резервинин жерлеринин чегинде жер участокторун пайдаланууга берүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [19-1-беренеси](#));

- жергиликтүү кеңештер менен макулдашуу боюнча мамлекеттер аралык жана мамлекеттик максатта Кыргыз Республикасынын чегиндеги жерге ээлик кылуу;

- жер участогун мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берүү жөнүндө башка мамлекеттер менен келишим түзүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [20-беренеси](#)).

6. Жер участогун пайдалануу мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) же мөөнөттүү (убактылуу) болушу мүмкүн.

Жер участогун мөөнөттүү (убактылуу) пайдалануу, анын ичинде ижара келишиминин шартында пайдалануу жерди 50 жылга чейинки чектелген мөөнөттө пайдалануу деп таанылат. Ушул мөөнөт аяктагандан кийин тараптардын макулдашуусу боюнча жер участогун пайдалануунун мөөнөттөрү узартылышы мүмкүн (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [7-беренеси](#)).

Жер участоктору мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) мүлк чарба жүргүзүү же оперативдүү башкаруу укугунда бекитилип берилген мамлекеттик жана муниципалдык жерди пайдалануучуларга, коомдук бирикмелерге, коомдук фондуларга, диний уюмдарга берилет. Башка жеке жана юридикалык жактарга жер участоктору менчикке же мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилет.

Ошону менен бирге, ыйгарым укуктуу орган тарабынан жер участогун менчикке же пайдаланууга берүүдө жер участкана жеке менчик болгондо жана жер участогун мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) пайдаланууда - жер участогун мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) пайдаланууга укук берген мамлекеттик акт; жерди мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууда - жер участогун убактылуу пайдаланууга укук берген күбөлүк же ижара келишими; жер үлүшүн берүүдө - жер участкана жеке менчик укугунун күбөлүгү жер участкана болгон укукту күбөлөндүрүүчү документ болуп саналат (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [31-беренеси](#)).

Ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган (Кыргыз Республикасынын Өкмөтү, райондук мамлекеттик администрация) жана жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы (шаарлардын мэриялары, айыл өкмөтү) Кыргыз Республикасынын Өкмөтү кабыл алган типтүү жобого ылайык калктуу конуштарда жер участокторун сатпай туруп ижара шартында пайдаланууга берүүгө жол берилгенден башка учурларда, жер участогун менчикке же пайдаланууга соодалашып (тоорукда) сатуу аркылуу берилерин эске алуу керек. Ошондой эле, Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан аныкталган тартипте соодалашууну өткөрбөстөн мамлекеттик-жеке өнөктөштүк жөнүндө макулдашууну ишке ашыруунун алкактарында жер участогун жеке өнөктөштөрдүн пайдалануусуна берүүгө жол берилет (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [29-беренеси](#)).

Жер участогун менчикке же пайдаланууга сатуу боюнча соодалашуу ачык жүргүзүлөт. Кыргыз Республикасынын Жарандык [кодексине](#) ылайык бул тооруктарды өткөрүү тартиби атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан аныкталат (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн [2012-жылдын 3-сентябрындагы № 602](#), [2016-жылдын 18-ноябрындагы № 599](#) токтомдорунун редакцияларындагы "Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага берүүнүн шарттары жана тартиби жөнүндө" [Типтүү жобо](#), Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-сентябрындагы № 571 [токтому](#) менен бекитилген "Муниципалдык менчикте турган жер участокторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Типтүү жобо](#), Бишкек шаардык Кеңешинин 2011-жылдын 20-декабрындагы № 288 [токтому](#) менен бекитилген "Бишкек шаарынын муниципалдык менчигинде турган жер участокторуна ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Жобо](#)).

Соодалашуунун жыйынтыгы боюнча жер участокторун берүү менен байланышкан талаштар (анын ичинде сооданы жараксыз деп таануу жөнүндө, соодалашуунун жыйынтыгы боюнча түзүлгөн келишимди өзгөртүү же бузуу жөнүндө, соодалашуунун жыйынтыгы боюнча келишимди түзүүгө мажбурлоо) соттор тарабынан жарандык сот өндүрүшү тартибинде каралат (Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин [410](#), [411-беренелери](#)).

Ошону менен бирге, соодалашуулардын жыйынтыгы боюнча жер участокторун берүү менен байланышкан ыйгарым укуктуу органдын аракеттери (аракетсиздиги) административдик сот өндүрүшүнүн тартибинде каралат (мисалы, ыйгарым укуктуу органдын өткөрүлгөн соодалашуунун жыйынтыгы боюнча түзүлгөн келишимди каттоодон баш тартуусу).

Ушуну менен бирге, асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлери, жайыттарды кошпогондо, ыйгарым укуктуу орган тарабынан Кыргыз Республикасынын жарандарына аны өздөштүрүү жана айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүү үчүн акысыз берилиши мүмкүн экенин эске алуу керек (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [32-беренесинин](#) 2-бөлүгү).

Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2008-жылдын 17-июнундагы № 306 [ТОКТОМУ](#) (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2013-жылдын 11-сентябрындагы № 510 [ТОКТОМУНУН](#) редакциясында) менен бекитилген "Асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлерин өздөштүрүүгө жана айыл чарба өндүрүшүн жүргүзүүгө берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобосуна](#) ылайык асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлери өздөштүрүүгө иштетилчү мезгилде айыл чарбалык өндүрүш жүргүзүү үчүн 7ден 10 жылга чейин убактылуу пайдаланууга берилет. Өздөштүрүлгөн жер участогу пайдалануу мөөнөтү бүткөндөн кийин аталган [Жобонун](#) талаптарына ылайык менчикке берилиши мүмкүн.

Асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлеринен жер участогун айыл чарба өндүрүшү үчүн өздөштүрүүгө берүү жөнүндө өтүнүчтү Кыргыз Республикасынын жарандары жер участогу аймагына караган тийиштүү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органына (айыл өкмөтүнө) беришет. Өтүнүчтө жер участогун өздөштүрүүнүн негиздемеси көрсөтүлөт, арыз ээсинин өздүгүн билдирүүчү документтин көчүрмөсү жана иштетүүгө сунуш жасалып жаткан жер участогунун планы тиркелет.

Каралып жаткан жер участогун берүү же башкаруу/тескөө компетенциясына кирген жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы (муниципалдык менчикте турган жерлерге карата) жана жергиликтүү мамлекеттик администрация (мамлекеттик менчикте турган жерлерге карата) жер участокторун өздөштүрүүгө берүү же болбосо баш тартуу жөнүндө чечим чыгарат. Жер участокторун өздөштүрүүгө берүү жөнүндө чечимде төмөнкүдөй маалыматтар камтылууга тийиш: негизи; жер участокторунун чегаралары жана жайгашуусунун сүрөттөмөсү, аянттары жана кадастрлык номерлери менен кошо; жер участогу айыл чарба жеринин кайсы түрү үчүн өздөштүрүлөөрү; арыз ээсине жер участогун өздөштүрүү боюнча долбоордук-сметалык документтерди даярдоо жөнүндө тапшырма. Жер участокторун төмөнкүдөй учурларда өздөштүрүүгө берүүгө болбойт: Кыргыз Республикасынын нормативдик укуктук актыларына ылайык жер участокторун берүүгө чектөө коюлган же тыюу салынган учурда; айлана-чөйрөнү коргоо, өзгөчө кырдаалдар, санитардык-эпидемиологиялык көзөмөл органдары терс корутунду берсе; өтүнүч айыл чарбалык өндүрүш үчүн өздөштүрүүдөн башкага берилсе; ал жерлер калктуу конуштардын башкы пландарына жана курулуш куруу пландарына ылайык алардын чегинин ичинде болсо.

Мында, төмөнкүнү эске алуу керек, асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлериндеги жер участогун убактылуу пайдалануу укугу төмөнкүдөй учурларда токтотулушу мүмкүн: 1) эгер жер пайдалануучу үч жылдын ичинде жер участогу өздөштүрүүгө киришпесе; 2) эгер жер пайдалануучу жүргүзүүчү иштер жанаша жер пайдалануулардын мелиорациялык абалы орчундуу начарлашына, жерлердин деградациясына, эрозиялык процесстердин күчөшүнө, жер көчкү процесстерине жана башка факторлорго дуушарлантышы мүмкүн болсо.

Асылдуулугу төмөн айыл чарба жерлериндеги жер участогун пайдалануу укугунун пайдалануу мөөнөтү бүткөнгө чейин токтотулушу иш жүзүндө жер участогун алып коюу болуп эсептелет, ушуга байланыштуу ал сот тарабынан гана жүзөгө ашырылышы мүмкүн экенин соттор эске алуусу керек (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [69-беренесинин](#) 1-бөлүгү).

7. Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [22-беренесине](#) ылайык жер участогуна болгон менчик укугу төмөнкү учурларда пайда болот:

- Кыргыз Республикасынын Жер [кодексинде](#) белгиленген тартипте жер участогуна укук берүү;
- жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн негизинде жер участогуна укукту өткөрүп берүү;
- универсалдуу укук улантуучулук (мурастоо) тартибинде жер участогуна укуктун өтүшү менен;
- мыйзамдарда каралган башка негиздер (соттун чечими боюнча, имаратты, курулушту жана башкаларды приватизациялоодо) боюнча пайда болот.

8. Кыргыз Республикасынын жер фондусу айыл чарбалык жана айыл чарбалык эмес жерлерди камтыйт жана максаттуу багытына ылайык төмөндөгүдөй категорияларга бөлүнөт:

- 1) айыл чарба багытындагы жерлер;
- 2) калктуу конуштардын жерлери (шаарлардын, шаар тибиндеги поселкалардын жана айылдык калктуу конуштардын);

- 3) өнөр жайынын, транспорттун, байланыштын, энергетиканын, коргонуунун жерлери жана башка багыттагы жерлер;
- 4) өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарынын жерлери;
- 5) токой фондусунун жерлери;
- 6) суу фондусунун жерлери;
- 7) сактоодогу жерлер;
- 8) Пайдалуу кен чыккан жерлердин мамлекеттик резервинин жерлери.

Бир категориядагы жер участкаруу аларды башка категорияга которбостон (жерлердин трансформациясы) башка багытта колдонуу үчүн берүү мүмкүн эмес экенине соттордун көңүлү бурулууга жатат.

Которулган жер участкарууна укуктуу ырастоочу документ берилген учурдан тартып жерлерди которуу болду деп эсептелет ("Жер участкарууну которуу (трансформациялоо) жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [10-беренеси](#)).

Жерлерди Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [10-беренесинде](#) көрсөтүлгөн категорияларга таандык кылуу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте, алардын негизги максаттык багыттарына ылайык жүргүзүлөт. Жерлерди бир категориядан экинчисине которуу жерлердин негизги максаттуу багыты өзгөргөн учурда жүргүзүлөт. Жерлерди категорияларга киргизүү жана бир категориядан экинчисине которуу иши өз компетенциясынын чегинде ыйгарым укуктуу органдар тарабынан жүргүзүлөт. Жерлерди максаттуу багытынан башкача пайдаланууга жол берилбейт (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [11](#), [12](#)-беренелери).

Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [15-беренесинин](#) 8-1-пунктуна ылайык баалуулугу кыйла төмөн айыл чарба жерлерин жерлердин кыйла баалуу түрлөрүнө, айыл чарба жерлеринин баалуулугу теңдеш түрлөрүн - бир түрдөн башкасына которууну райондук мамлекеттик администрация жүзөгө ашырат.

Айыл чарба жерлерин (айдоо аянттарын, көп жылдык бак-дарактар ээлеген жерлерди, көптөн бери пайдаланылбаган жерлерди, чабындыларды, жайыттарды, запастагы жерлерди) жерлердин түрлөрүнө же башка категориядагы жерлерге которуу; токой фондунун жерлерин башка категориядагы жерлерге которуу; суу фондунун жерлерин башка категориядагы жерлерге которуу; өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарынын жерлерин башка категориядагы жерлерге которуу; коргоо жана транспорт, өнөр жай, байланыш жана башка багыттагы жерлерди башка жерлердин түрлөрүнө же башка жерлердин категориясына которуу Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [20-беренесине](#) ылайык Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан жүзөгө ашырылат.

Башка мамлекеттик органдар, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жерлердин трансформациясын жүзөгө ашырууга укуксуз.

Жерлерди бир категориядан экинчисине которуунун тартиби Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан аныкталат.

Жерлерди бир категориядан экинчисине которуу менен байланышкан талаштарды чечүүдө Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жер участкарууну которууга чектөөлөр коюлган же болбосо мындай которууга тыюу салынган учурларда жер участкарууну которууга жол берилбестигин соттор эске алуулары керек ("Жер участкарууну которуу (трансформациялоо) жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [9-беренесинин](#) 8-бөлүгү). Ушуга байланыштуу "Сугат айдоо жерлерин жарактуу жерлердин башка категорияларына жана түрлөрүнө которууга (трансформациялоого) мораторий киргизүү жөнүндө" Кыргыз Республикасынын 2009-жылдын 31-июлундагы № 257 [Мыйзамына](#) ылайык айдоо жерлерин жарактуу жерлердин башка категорияларына жана түрлөрүнө которууга (трансформациялоого) мораторий киргизилгендигин соттор эске алсын.

9. Айыл чарба муктаждыктары үчүн берилген же ушул максаттарга багытталган жерлер айыл чарба багытындагы жерлер деп эсептелет (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [72-беренеси](#)).

Айыл чарба багытындагы жерлердин курамына (айдоо аянттарын, көп жылдык бак-дарактар ээлеген жерлерди, көптөн бери пайдаланылбаган жерлерди, чабындыларды, жайыттарды, запастагы жерлерди) айыл чарба аянттары жана чарбалардын ичиндеги жолдор, коммуникациялар, туташ көлмөлөр, курулуштар жана айыл чарбасынын иштеп туруусу үчүн зарыл болгон имарат жайлар ээлеген жерлер кирет.

10. Соттор жайыт жерлерге тиешелүү талаштарды чечүүдө жайыттар жеке менчикке же ижарага берилиши мүмкүн эмес экенин эске алуулары керек (Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин [233-1-беренеси](#), Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [4-беренесинин](#) 4-бөлүгү, "Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу тууралуу" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [21-беренеси](#)).

Жайыттар Кыргыз Республикасынын менчигинде гана турат, жайыттарды ижарага жана субижарага берүүгө жол берилбейт ("Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [3, 15-беренелери](#)).

Жайыттарды пайдаланууга берүү жана аларды пайдалануунун тартибин белгилөө айыл өкмөтүнүн ыйгарым укуктарына кирерин эске алуу зарыл (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [13-беренеси](#)). Ушуну менен бирге, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча ыйгарым укуктарын аткаруучу органы болуп жайыт комитети эсептелген жайыт пайдалануучулар бирикмесине өткөрүп берүүгө укуктуу ("Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [4-беренесинин](#) 2-бөлүгү).

Жайыттарды колдонуунун укук белгилөөчү документи болуп жайыт комитети тарабынан берилүүчү жайыт белети саналат.

Мамлекеттик менчиктеги жайыт жерлерин ижаралоого катталган укугу бар, жайыт пайдалануунун белгиленген тартибин мурда сактаган жайыт пайдалануучуларга "Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) колдонууга киргизилгенден кийин өзүнүн ижаралоо укугун ижарада камтылган жайыт аянттарынын оптималдуу жүгүнө ылайык малдын максималдуу санын жаюуну жабуучу жайыт белетине милдеттүү түрдө алмаштырыларын соттор эске алуулары керек. Жайыттарды пайдаланууну жөнгө салуучу мурда белгиленген укуктук жол-жоболорго ылайык түзүлбөгөн же катталбаган жайыт ижаралоо жараксыз деп табылат ("Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [12-беренеси](#)).

"Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [12-беренесине](#) ылайык жайыт белети болбогон учурда жайыттар максаттуу багытта пайдаланылбаган (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [66-беренесинин](#) 1-бөлүгүнүн 1-пункту) катары Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 65-беренесинде каралган тартипте алып коюлууга тийиш.

Жайыт белетинин негизинде жайыттарды үч жылдан ашык пайдалануу укугу мамлекеттик каттоодон милдеттүү түрдө өткөрүлүүгө тийиш. Жайыт белетинин негизинде жайыттарды үч жылга жетпеген мөөнөткө пайдалануу укугу белет алуучунун каалоосу боюнча катталышы мүмкүн.

Жайыт комитетинин чечиминен келип чыккан талаш-тартыштар ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган (айыл өкмөтү) аркылуу сүйлөшүү жолу менен чечилет. Эгерде макулдашууга жетишилбесе, талаш сот тартибинде чечилет ("Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [17-беренеси](#)).

11. Айыл чарба багытындагы жер участкаларын берүү менен байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын чечимдерин, аракеттерин (аракетсиздиги) талашуу жөнүндө иштерди кароодо Кыргыз Республикасынын жаранынын менчигине берилүүчү жер участогунун чектелүү өлчөмдөрү бош жерлердин болушун жана айыл калкынын айыл чарба жерлери (айдоо жер, кысыр аңыздар, чөп чабындылар, көп жылдык мөмө-жемиш дарактары өстүрүлгөн жерлер) менен камсыз болушун эске алуу менен, жергиликтүү кеңеш тарабынан аныкталарын соттор эске алуулары керек (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [30-беренеси](#)).

Айыл чарба багытындагы жерлерди пайдаланууга берүүдө ошол айылдык аймактын аймагында жашаган, үй-бүлөсүнүн бир мүчөсүнө алганда 0,10 гектар дан аз жер участогу (айдоо жери) бар жана бийик тоолуу жана алыскы райондордо жашаган Кыргыз Республикасынын жарандары жана ошол айылдык аймактын аймагында катталган жана иштеп жаткан айыл чарба

кооперативдери артыкчылык укугуна ээ болот, ал эми Кыргыз Республикасынын чек арага жанаша жаткан зоналарында жайгашкан жерлер Кыргыз Республикасынын жарандарынын жеке менчигине Кыргыз Республикасынын Жер [кодексинде](#) белгиленген тартипте берилиши мүмкүн экенин эске алуу керек.

Айыл чарба жерлеринен (сугат, кайрак жерлер) түзүлгөн жер участкатору Мамлекеттик айыл чарба жерлер фондун түзөт жана мамлекеттик менчикте турат.

Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондусуна жайыттар кирбей турганын эске алуу керек.

Ушуну менен бирге, Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлери ижарага аукцион же конкурс түрүндө өткөрүлө турган соодалашуу аркылуу жана түз берүү аркылуу берилет. Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага берүү максатында айыл өкмөтү Жер комиссиясын түзөт, анын курамына жергиликтүү кеңештин депутаттары, ошондой эле айыл чарбасы чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын райондук агрардык өнүктүрүү башкармалыгынын өкүлү кирет (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2007-жылдын 22-июнундагы № 243 [ТОКТОМУ](#) менен жактырылган "Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага берүүнүн шарттары жана тартиби жөнүндө" [Типтүү жобо](#), 2016-жылдын 18-ноябрындагы № 599 [ТОКТОМУ](#) редакциясында).

Мында, Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин берүү боюнча соодалашууга талапкер катары төмөнкүлөр катыша алышпайт: Жер комиссиясынын мүчөлөрү; аукциончу.

Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага соодалашуу менен эмес, түз сүйлөшүүлөр жолу менен берүүнүн субъекттери төмөнкүлөр болушу мүмкүн: ошол айыл өкмөттүн аймагындагы аз камсыз болгон үй-бүлөлөр жана жарандар; Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун бош калган жерлерин, ошондой эле жогоруда аталган [Типтүү жобонун](#) 59-пунктунда каралган жерлерди ижарага алууну каалаган жактар; үрөнчүлүк, асыл-тукум, эксперименттик, тажрыйба-селекциялык чарбалар, сорт сыноо станциялары жана участкатору, айыл чарба кооперативдери, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган өлчөмдөрдө; социалдык багыттагы субъекттер.

Соодалашуунун жыйынтыгы боюнча Жер комиссиясы протокол түзөт, ал жер участогун ижаралоо келишимин түзүү үчүн негиз болуп эсептелет. Жер участогун түз сүйлөшүүлөр жолу менен берүүдө да ижаралоо келишими түзүлөт. Ижаралоо келишиминин тараптары болуп тиешелүү айыл өкмөтү жана жер участогун колдонуу укугун алган адам эсептелет. Фонддун жерлерин ижаралоо келишими Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо органдарында мамлекеттик каттоодон өткөрүлүүгө тийиш.

Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерине тийиштүү ижарага алынуучу жер субижарага берилиши мүмкүн эмес. Ижарага алынган жер участкасына болгон укук ипотека келишиминин заты боло албайт (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2007-жылдын 22-июнундагы № 243 [ТОКТОМУ](#) менен жактырылган "Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин ижарага берүүнүн шарттары жана тартиби тууралуу" [Типтүү жобонун](#) 85, 86-пункттары).

Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондунун жерлери сатуу жолу аркылуу менчикке берилиши мүмкүн эместигине соттордун көңүлү бурулууга жатат. Өзгөчө учурларда гана Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондунун жер участкаларын Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигине өткөрүп берүү жергиликтүү кеңештердин сунушу боюнча Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңеши тарабынан бекитилген чечиминин негизинде жүзөгө ашырылат ("Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 20-беренеси).

Айыл чарба багытындагы жерлер Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондусунан кайрак жана көп жылдык өсүмдүктөр ээлеген жерлерди, үрөнчүлүк, асыл тукум, эксперименттик чарбаларды, илимий-изилдөө, тажрыйба-селекциялык, сорт сыноо иштерин жүргүзүү жана айыл чарба кооперативдери үчүн 20 жылга чейинки мөөнөткө берилген жерлерди кошпогондо, 5 жылга ижарага берилет. Бул мөөнөт аяктагандан кийин тараптардын макулдашуусу боюнча Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин пайдалануу мөөнөттөрү төмөнкү учурларда узартылышы мүмкүн: ижара акысын, салык төлөмдөрүн жана камсыздандыруу

төгүмдөрүн Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык убагында төлөсө; Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлерин сарамжалдуу пайдаланса жана агротехникалык талаптарды сактаса.

Келечек планда калктуу конуштардын жерлерин кеңейтүү үчүн аныкталган Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлери кыска мөөнөттүү гана ижарага берилет.

Айыл аймагынын чегиндеги жеке жана юридикалык жактарга ижарага берилүүчү Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлеринин өлчөмү жана конкреттүү ижара мөөнөттөрү Жер комиссиясы тарабынан аныкталат.

Чет элдик жактарга Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондунун жерлери берилбейт.

12. Соттордун көңүлү төмөнкүгө бурулууга жатат, "Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 7-беренесине ылайык Кыргыз Республикасында айыл чарба багытындагы жерлерди берүү жана жеке менчикке берүүгө тыюу салынат:

- чет өлкөлүк жарандарга, юридикалык жактарга жана мамлекеттерге, Кыргыз Республикасынын Жер кодексинде каралгандан башка учурларда;

- Кыргыз Республикасынын аймагында жашаган жарандыгы жок адамдарга;

- жубайларга, эгерде алардын бири чет мамлекеттин жараны болсо же жарандыгы жок адам болсо;

Эгерде айыл чарба жерлеринин мурастоочусу чет өлкөлүк жак болсо, анда ал бир жылдын ичинде жер участкана укугун Кыргыз Республикасынын жаранына ээликтен ажыратууну жүргүзүүгө милдеттүү (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 37-беренеси, "Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [28-беренеси](#)).

Мында, чет өлкөлүк юридикалык жак - төмөндө саналган белгилердин бирине ээ болгон юридикалык жак:

1) чет мамлекеттин мыйзамдарына ылайык түзүлгөн жана катталган;

2) бир же андан ашык чет өлкөлүк жеке же юридикалык жактарга толугу менен таандык болгон;

3) бир же андан ашык чет өлкөлүк жеке же юридикалык жактар тарабынан: кат жүзүндөгү контракттын, добуш берүүчү көпчүлүк акцияларды сатуу укугу, аткаруучу жана байкоочу органдын көпчүлүк мүчөлөрүн дайындоо укугу аркылуу контролдолуучу же башкарылуучу;

4) Кыргыз Республикасында катталган жана чет өлкөлүк жарандарга, жарандыгы жок адамдарга же ушул пунктчада аталган юридикалык жактарга таандык болгон уставдык капиталдын кеминде жыйырма пайызына ээ болгон;

5) мамлекеттер аралык келишимдин же макулдашуунун негизинде түзүлгөн юридикалык жак (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [1-беренесинин](#) 1-пункту).

13. Калктуу конуштун чегиндеги бардык жерлер калктуу конуштардын (шаарлардын, айылдык калктуу конуштардын) жерине кирет.

Калктуу конуштун жерлери мамлекеттик, муниципалдык жана жеке менчикте болушу мүмкүн.

Калктуу конуштардын жерлери шаар куруу документтерине, үй куруу жана жерди пайдалануу эрежелерине ылайык пайдаланыларын эске алуу керек.

Калктуу конуштардын башкы пландары өнөр жайы, турак жай жана башка курулуш, калк эс алуучу жайларды көрктөндүрүү жана жайгаштыруу үчүн калктуу конуштардын жерлерин пайдалануунун негизги багыттарын аныктайт.

Үй куруу жана жерди пайдалануу эрежелери шаар куруунун бекитилген документтеринин негизинде иштелип чыгат жана өз алдынча башкаруунун жерлеринин участокторун пайдалануунун эрежелерин аныктайт.

Калктуу конуштардын жер-чарба түзүлүшүнүн долбоору калктуу конуштардын курулуш түшпөөчү жана убактылуу козголбой турган жерлерин пайдалануунун негизги багыттарын аныктайт жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтү белгилеген тартипте бекитилет.

Калктуу конуштардын чегараларында үй куруу үчүн жер участогуну укук берүү жергиликтүү ченемдик актылардын - жер пайдалануу жана үй куруу эрежелеринин жана бекитилген шаар куруу документтеринин негизинде жүргүзүлөт.

Менчикке же калктуу конуштарга пайдаланууга берилген жер участокторун тандоону жана тиешелүү документтерди даярдоону архитектура жана курулуш органдары жүзөгө ашырат.

Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [29-беренесинин](#) 5-бөлүгүнө ылайык Кыргыз Республикасынын Өкмөтү кабыл алган типтүү жобого ылайык калктуу конуштарда жер участокторун сатпай туруп ижара шартында пайдаланууга берүүгө жол бериле турганына көңүл буруу керек.

Мында, мамлекеттик жана муниципалдык менчикте турган калктуу конуштардын убактылуу пайдаланууга берилген жер участоктору субижарага берилиши мүмкүн эмес (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [77-беренесинин](#) 9-бөлүгү).

14. Жер участогу Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигине ыйгарым укуктуу орган тарабынан Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында акысыз түрдө бир жолу, жеке турак үйдү курууга берилет (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [32-беренеси](#)).

Чет өлкөлүк жарандарга турак үйдү курууга жер участоктору берилбей турганына көңүл буруу керек. Анткени чет өлкөлүк жактарга жер участоктору мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга гана берилет (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [7-беренеси](#)).

Жеке турак үйдү куруу үчүн айылдык аймактын, шаардын чегинде жер участогун менчикке алган Кыргыз Республикасынын жараны жеке турак үйдү куруу үчүн башка айылдык аймакта, шаарда же башка калктуу конуштан жер участогун менчикке акысыз алууга укугу жок экенин соттордун эске алуулары керек.

Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [33-беренесине](#) ылайык Кыргыз Республикасынын жарандары жер участогун алуу үчүн жер участогу жайгашкан жердеги ыйгарым укуктуу органга арыз берет (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2005-жылдын 6-майындагы № 177 [ТОКТОМУ](#) менен бекитилген "Жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участокторун берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобо](#), токтомдун [2018-жылдын 29-январындагы № 59](#) редакциясында).

Кыргыз Республикасынын жарандарынын жер участогун акысыз берүү жөнүндө арызы ыйгарым укуктуу орган тарабынан каралат жана жер участогун берүү кезектүүлүк тартибинде берилет.

Келтирилген документтерди кароо ыйгарым укуктуу орган тарабынан түзүлгөн комиссия жүзөгө ашырат. Комиссиянын чечими протокол менен жол-жоболоштурулат, ал ыйгарым укуктуу органдын жер участогун бөлүп берүү жана жер участогуну жеке менчик укугу жөнүндө мамлекеттик актыны жол-жоболоштуруу жөнүндө чечимин даярдоого негиз болот.

Жер участогун Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигине акысыз берүү бош жерлер болгондо, башкача айтканда үчүнчү жактардын укуктары менен чектелген эмес жана жарандык-укуктук бүтүмдөрдү жасоо үчүн чектөөлөргө ээ болбогон учурларда жүргүзүлөт.

Айылдык аймактардын чегинде жер участогун менчикке берүүнү айылдык аймактын жергиликтүү өз алдынча башкаруусунун аткаруу органы - айыл өкмөтү жүзөгө ашырат, мында айыл өкмөтүнүн жер участогун берүү тууралуу чечимин бекитүү талап кылынбайт.

Шаардын четтериндеги жер участогун менчикке жана (же) пайдаланууга берүү шаарлардагы жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы (мэрия, шаардык управа) тарабынан жүзөгө ашырылат.

Райондун четтериндеги мамлекеттик менчиктеги жерлерден жер участогун менчикке берүү райондук мамлекеттик администрация тарабынан жүзөгө ашырылат.

Бишкек жана Ош шаарларынын четтериндеги жер участогун менчикке жана пайдаланууга берүү шаардын Башкы планына, шаардын деталдуу пландаштырылышынын жана курулушунун долбооруна ылайык Бишкек жана Ош шаарларынын мэриялары тарабынан жүзөгө ашырылат.

Ошону менен, жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участогу калктуу конуштардын башкы пландарына ылайык, ал эми ал жок болсо - облустун, шаардын, райондун башкы архитектору менен макулдашылган башкы пландардын схемасына ылайык берилет (Кыргыз Республикасынын

Өкмөтүнүн 2005-жылдын 6-майындагы № 177 [токтому](#) менен бекитилген "Жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участкаларын берүүнүн тартиби жөнүндө" [Жобо](#).

Жер участкаларын берүү боюнча иштерди жүргүзүү жана уюштуруу тийиштүү атайын укуктуу орган түзүүчү комиссия тарабынан ишке ашырылат, анын компетенциясына жогоруда көрсөтүлгөн максаттар үчүн жер участкаларын берүү кирет.

Жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участкаларын берүүнүн өлчөмүн жергиликтүү өз алдынча башкаруунун тийиштүү өкүлдүк органдары (жергиликтүү кеңеши) аныктайт.

Жеке менчик турак үй куруу үчүн бөлүп берүү белгиленген ар бир жер участкасы боюнча маалыматтык пакет түзүлөрүн эске алуу зарыл, ага төмөнкүлөр кирет:

- жер участкаларын жайгашкан орду (дареги), кадастрлык номери (эгер болсо);
- жер участкаларын планы анын чегараларын, сервитуттар колдонулуучу чегараларын чийүү менен;
- инженердик коммуникациялардын ар кыл түрлөрүнө кошуунун шарттары жана болжолдуу наркы жөнүндө жалпыланган корутунду.

Муну менен бирге, Бишкек шаарында жеке менчик турак жай куруу үчүн жарандарга жер участкаларын берүүнүн тартибине байланышкан иштерди кароодо Бишкек шаардык кеңешинин 2016-жылдын 30-июнундагы № 196 [токтому](#) менен бекитилген "Жер ресурстар башкармалыгы жөнүндө" Жобого ылайык Бишкек шаарында жеке турак жай куруу үчүн жерлерди кошуу менен жер участкаларга укуктарды берүү үчүн арыздарды кароо жана жер маселелери боюнча комиссияга тийиштүү материалдарды, анын ичинде, Бишкек шаарында жер участкаларына укуктарды берүү боюнча соодалашууну уюштуруу жана жүргүзүү бөлүгү боюнча даярдоо Бишкек шаарынын Мэриясынын Жер ресурстар башкармалыгы тарабынан жүзөгө ашырыла тургандыгын соттор эске алсын.

Бишкек шаарынын Мэриясынын Жер ресурстар башкармалыгы жер участкаларды сатуу боюнча ишти жүзөгө ашырат, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык Бишкек шаарынын мэриясынын муниципалдык менчигинде турган жер участкаларды сатуу жөнүндө сунуштарды уюштурат жана киргизет. Бишкек шаарынын жер участкаларын наркын көз карандысыз баалоону жүргүзүү боюнча ишти жана жарандарга жеке турак жай куруу үчүн жер участкаларды берүү боюнча ишти белгиленген тартипте уюштурат.

Муниципалдык менчикте турган жер участкаларына менчик же ижара укуктарын акы төлөө менен берүүнүн тартиби жана шарттары Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-сентябрындагы № 571 [токтому](#) менен бекитилген "Муниципалдык менчикте турган жер участкаларына менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Типтүү жобосу](#) менен белгиленген. Жер участкаларына менчик же ижара укугун акы төлөө менен берүүнү ыйгарым укуктуу орган ачык соодалашууда ишке ашырат. Жер участкаларын ижарага акы төлөө менен берүү тике сатуу жолу менен дагы ишке ашырылышы мүмкүн.

Жер участкасына укуктуу берүү боюнча соодалашууну ыйгарым укуктуу орган уюштурат ([Жобо](#) боюнча - бул жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын муниципалдык менчикти башкарууга жана тескөөгө ыйгарым укук берилген бөлүгү) ([Жобонун](#) 6-пункту).

Жер участкаларына укуктарды берүү процессин ишке ашыруу үчүн комиссия түзүлүп, ага жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын, коомчулуктун, коммерциялык эмес жана башка уюмдардын өкүлдөрү кирет жана жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы тарабынан бекитилет ([Жобонун](#) 7-пункту).

Комиссиянын функциясына жер участкаларына менчик же ижара укугун берүү мүмкүндүгү жөнүндө чечим чыгаруу, соодалашуунун жыйынтыгын аныктоо кирет ([Жобонун](#) 8-пункту).

Соодалашуунун жана түз сатуунун жыйынтыгы жөнүндө протоколдун негизинде ыйгарым укуктуу орган соодалашуунун жеңүүчүсү же жер участкаларын түз сатып алуучусу менен жер участкасы сатуу-сатып алуу же ижаралоо келишимин түзөт ([Жобонун](#) 65-пункту).

Жер участкасына укуктуу берүү боюнча комиссиянын чечими сотто талашуунун предмети болушу мүмкүн эмес. [Жобого](#) ылайык (71-пункт) ыйгарым укуктуу органдардын чечимдери гана даттанылышы мүмкүн.

Караңыз:

КР Конституциялык сотунун 2022-жылдын 30-ноябрындагы чечими

Жер участкаторуна укуктарды берүү процессин ишке ашыруу жана жер участкаторуна болгон менчик таандык жана/же ижара укуктарын сатуу мүмкүндүгү жөнүндө чечим чыгаруу үчүн Бишкек шаардык кеңештин 2011-жылдын 20-декабрындагы № 288 [токтому](#) менен бекитилген "Бишкек шаарынын муниципалдык менчигинде турган жер участкаторуна ижара укуктарды акы төлөө менен берүү тартиби жана шарттары жөнүндө" [Жобонун](#) 7-пунктуна ылайык Жер участкаторуна укуктарды берүү боюнча Комиссия түзүлөт.

Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-сентябрындагы № 571 [токтому](#) менен бекитилген "Муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө" [Типтүү жобосу](#) боюнча соттор ыйгарым укуктуу органдарды айырмалай билүүсү керек. Жер участкаторуна укуктарды берүү Кыргыз Республикасынын Жер [кодексинде](#) көрсөтүлгөн ыйгарым укуктуу органдын чечиминин негизинде жүргүзүлөт.

Эгер, жер участкаторун берүү боюнча комиссиянын чечиминин жыйынтыгы боюнча Кыргыз Республикасынын Жер [кодексинде](#) көрсөтүлгөн ыйгарым укуктуу органдын чечими кабыл алынбаса, ошондой эле соодалашуунун жеңүүчүсү же жер участкагун түз сатуу жолу менен алган сатып алуучу менен жер участкагун сатуу-сатып алуу же ижарага берүү келишимдери түзүлгөн учурларда, соттук тартипте тооруктун же түз сатуунун жыйынтыктары боюнча түзүлгөн бүтүмдөр талашууга жатат.

Жарандык мыйзамдарда белгиленген тартипте жана мөөнөттөрдө жер участкагун берүү боюнча Комиссия өткөргөн тооруктар кызыкдар жактар тарабынан талашылышы мүмкүн.

15. Бишкек шаардык кеңештин 2011-жылдын 20-декабрындагы № 288 [токтому](#) менен бекитилген "Бишкек шаарынын муниципалдык менчигинде турган жер участкаторуна ижара укуктарды акы төлөө менен берүү тартиби жана шарттары жөнүндө" [Жобого](#) ылайык жер участкаторуна ижара укугун акы төлөө менен берүүнү ыйгарым укуктуу орган ачык тоорукта ишке ашырат, ал эми ушул жободо каралган учурларда жер участкаторун ижарага акы төлөө менен берүү түз сатуу жолу менен ишке ашырылышы мүмкүн.

Жер участкагун ижаралоо укугун ыйгарым укуктуу орган жеке жана юридикалык жактарга (арыз ээлерине) түз сатуу жолу менен берилерин эске алуу керек, эгер: мурда мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилген жер участкагун жайгашкан имараттар жана курулмалар, анын ичинде ошол адамдарга менчик укугунда таандык болгон курулушу бүтө элек объекттер болсо; жер участкагун ачык тоорукка эки жолу белгиленген тартипте коюлса жана ижарага берилбесе; ал объекттин аянтын кеңейтүү максатында кирүүчү топту куруу же кошуп куруу, көрктөндүрүү үчүн жер участкагун менчик укугундагы жактарга таандык имараттын жана курулманын четине тийишип (чектешип) турса, көрсөтүлгөн имараттардын жана курулмалардын жанында жайгашса жана тейлөө жана көрктөндүрүү максатында токтотуу орундарын уюштуруу үчүн талап кылынса, ошондой эле, ушундай жер участкагун үчүнчү жактарга укук берилип, менчик ээлеринин укуктары бузулушуна алып келген учурларда.

Көп кабаттуу турак үйлөрдө кошумча курулма же кирүү топ куруу үчүн үй алдындагы жер участкагун процедурасыз жана турак жана турак эмес жайлардын бардык ээлеринин макулдугусуз жер участкагун берүүгө жол берилбешин сөзсүз эске алысын.

Өзүнчө жер участкагун комиссиянын чечими боюнча курулган турак жана/же турак эмес жайлардын бөлүгүн кийин конкурстун жеңүүчүсү (куруучу) тарабынан муниципалдык менчикке өткөрүп берүү шарты менен берилет. Конкурс өткөрүүнүн кошумча шарттары комиссия тарабынан Бишкек шаарынын жергиликтүү башкаруусунун кызыкчылыктарынын негизинде белгиленет.

Комиссиянын чечиминин негизинде ыйгарым укуктуу орган тарабынан протоколго кол коюлган күндөн тартып 5 күндүн ичинде жер участкагунун ижара келишими түзүлөт. Жер участкагун ижара укугу тийиштүү келишим түзүлгөн жана Кыргыз Республикасынын кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдары тарабынан белгиленген тартипте кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоодон өткөн учурдан кийин пайда болот. Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган мамлекеттик каттоо жөнүндө

чечим кабыл алгандан кийин үч күндүк мөөнөттүн ичинде ыйгарым укуктуу органга кабыл алынган чечим жөнүндө жазуу жүзүндө билдирүүгө тийиш.

Жер участкагуна укуктуу берүү боюнча тооруктуу ыйгарым укуктуу орган уюштурат. Жер участкакторуна укуктарды берүү процессин ишке ашыруу үчүн ушул жобого ылайык комиссия түзүлөт. Берилген компетенциянын чегинде Комиссия ижарага берилүүчү жер участкакторунун тизмегин конкурстук негизде аныктайт жана старттык баасынын өлчөмүн бекитет.

Мында конкурстун катышуучулары болуп Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактары, ошондой эле чет элдик жактар болушу мүмкүндүгү эске алынсын.

16. Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жерлер (жолдор, көчөлөр, аянттар, тротуарлар, автомобиль жолдорунун жээгинде жайгашкан жана аны бойлоп өтүүчү жол четиндеги жер тилкелери, бак-дарактар, газондор, арыктар жана башка сугат тармактары, өткөөлдөр, бульварлар, скверлер, көлмөлөр ж.б.) менчикке берилбей тургандыгына көңүл бурулсун.

Ошону менен бирге, калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жерлери өзгөчө учурларда Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 78-беренесинин 4-пунктунда каралган учурларды кошпогондо, ыйгарым укуктуу органдар тарабынан беш жылга чейин ижара шартында жеке жана юридикалык жактарга мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга жана жеңил типтеги курулуштарга уруксат берилиши мүмкүндүгүн соттор эске алышсын.

17. Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [27-беренесине](#) ылайык өнөр жай ишканаларын, турак-жай муниципалдык чарба объектилерин, темир жана автомобиль жолдорун, май куюу бекеттерин, күйүүчү-майлоочу материалдарды сактоочу жайларды, электр линияларын, магистралдык түтүк өткөргүчтөрдү куруу үчүн, ошондой эле башка айыл чарба багытында болбогон багыттар үчүн айыл чарба багытында болбогон же айыл чарбасына жараксыз жерлер берилет.

Электр, байланыштын линиялары, транспорт жана өнөр жай объектилерин үчүн бөлүнгөн жер участкактору ыйгарым укуктуу орган тарабынан жерди пайдалануучунун макулдугу менен Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактарына убактылуу пайдаланууга бериле тургандыгы эске алынсын.

18. Куралдуу күчтөрдүн аскер бөлүктөрүн, мекемелерин, аскердик-окуу жайларын жана башка уюмдарын жана коргонуу менен коопсуздук жагынан милдеттерди аткарган башка аскерлерди жайгаштыруу жана туруктуу иштетүү үчүн берилген жерлер коргонуунун жерлери деп эсептелет.

Ыйгарым укуктуу органдар коргоо чөйрөсүндөгү мамлекеттик ыйгарым укуктуу органдын макулдугу менен коргоо муктаждыгы үчүн берилген жерлердин айрым жер участкакторун айыл чарба максаттарына пайдалануу үчүн Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактарына убактылуу пайдаланууга бериши мүмкүн.

19. Кыргыз Республикасында жаратылыш ресурстары мамлекеттик менчик болуп саналат.

Пайдалуу кендери бар аянттарда курулуш куруу үчүн жер участкакторун берүү "Жер казынасы жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамында](#) аныкталган талаптарды сактоо менен жүргүзүлөрүн эске алуу зарыл (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [28-беренеси](#)).

Мында жер казынасы Кыргыз Республикасынын гана менчиги болуп саналат, Кыргызстандын элинин жашоосунун жана эмгегинин негизи катары пайдаланылат жана мамлекеттин өзгөчө коргоосунда болот ("Жер казынасы жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [3-беренеси](#)).

Жер казынасынын Мамлекеттик фондун Кыргыз Республикасынын мамлекеттик чек арасынын чегиндеги колдонуудагы жана колдонуудагы эмес жер казыналары түзөт.

Кыргыз Республикасынын Өкмөтү жер казынасынын Мамлекеттик фондун түздөн-түз мамлекеттик органдар аркылуу:

- жер казынасын изилдөөдө жана өздөштүрүүдө мамлекеттик саясатты иштеп чыгуу жана ишке ашырууну;

- тоо-кен ишкердик ишти өнүктүрүү жана монополияга каршы саясатты жүргүзүүнү;

- мамлекеттик лицензиялоо тутумунун иштешин камсыздоо, жер казынасы жөнүндө мыйзамдардын талаптарынын жана лицензиялоонун шарттарынын сакталышын контролдоону;

- жер казынасын акы төлөп колдонуу системасын иштеп чыгуу жана өркүндөтүү, минералдык чийки заттын жана товардык продукциялардын рыногунун конъюктурасын изилдөөнү;

- жер казынасын геологиялык изилдөө жана пайдалуу кендерди казып алуу үчүн инвестицияларды тартуу, жер казынасын колдонууда инвестициялык саясатты иштеп чыгуу жана ишке ашырууну;

- казып алуусу жана пайдалуу кендердин чалгындалган запастарынын кыймылын, тындыруусун, экспертизасын, жер казынасынын изилденгендигинин абалын эсепке алууну;

- жер казынасынын Мамлекеттик фондун түзүү, өнүктүрүү жана башкарууну;

- бюджеттин каражаттарынан каржыланган жер казынасын геологиялык изилдөө мамлекеттик заказын негиздөөнү;

- жер казынасын колдонуунун техникалык стандарттарын, ченемдик-методикалык жоболорду, тартиптерди, регламенттерди иштеп чыгууну;

- жер казынасын геологиялык изилдөөдө жана өнөр жайлык өздөштүрүүдө жер казынасын пайдаланууга жана коргоону контролдоону;

- республиканын адистештирилген мекемелеринин эксперттерин жана зарыл болсо эл аралык уюмдардын көз карандысыз эксперттерин тартуу менен тоо-кен жана геологиялык чалгындоо долбоорлорунун жер казынасын пайдалануу жана коргоо, экологиялык жана техникалык коопсуздук бөлүгүнө экспертиза жүргүзүүнү;

- жер казынасын пайдалануу менен байланышкан тоо-кен иштерин жана геологиялык чалгындоо иштерин жүргүзүүдө техникалык коопсуздукту камсыздоону көзөмөлдөөнү;

- улуттук коопсуздукту жана айлана чөйрөнү коргоону камсыз кылуу максатында айрым участоктордо жер казынасын пайдаланууга чектөөлөрдү киргизүүнү;

- жер казынасын пайдалануу укугунун маселелери боюнча талаштарды чечүүнү тескейт.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын жана жергиликтүү мамлекеттик администрациянын карамагына жер казынасын пайдалануу укугун (лицензия) алгандан кийин лицензиялык макулдашууда жана лицензияда аныкталган чектерде жана мөөнөттөрдө жер казынасын пайдаланууга жер бөлүндүлөрүн берүү кирет.

Жер казынасы төмөнкүлөргө пайдалануу үчүн берилет:

- геологиялык изилдөөгө (геологиялык издөө жана геологиялык чалгындоо иштери);

- техногендик кендерди кошкондо, пайдалуу кен чыккан жерлерди иштетүүгө;

- пайдалуу кендерди казып алуу менен байланышпаган жер астындагы курулуштарды курууга жана эксплуатациялоого (мунайзатты, газды жана башка заттарды, материалдарды сактоого, зыяндуу заттарды көмүүгө, жердин жылуулугун пайдаланууга жана башка керектөөлөргө);

- илимий, маданий, эстетикалык, санитардык-ден соолукту чыңдоочу жана башка маанидеги (илимий жана окутуу полигондору, геологиялык коруктар, үңкүрлөр жана башка жер астындагы көңдөйлөр) өзгөчө корголуучу объекттерди түзүүгө.

Кыргыз Республикасынын юридикалык жана жеке, чет өлкөлүк жактар жер казынасын пайдалануучулар боло алышат.

Мамлекеттик менчиктеги жер казынасын пайдалануу укугу "Жер казынасы жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамынын](#) талаптарына ылайык берилүүчү лицензиянын негизинде берилет.

Мамлекеттик менчиктеги жер казынасын пайдалануу мөөнөттөрү жер казынасын пайдалануу объектилерин лицензиялоодо белгиленип техникалык долбоорлор же техникалык экономикалык негиздемелер менен аныкталат.

Жер казынасын пайдалануу укугунун колдонуу мөөнөтү геологиялык издөө иштерине беш жылга, геологиялык чалгындоо иштерине - 10 жыл, пайдалуу кен чыккан жерлерди иштетүүгө - 20 жыл белгиленет. Мында техникалык долбоорго ылайык лицензияны пайдалануу мөөнөтү узартылышы мүмкүн.

"Жер казынасы жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамына](#) ылайык жер казынасына геологиялык иликтөөгө лицензия берилет.

Лицензиялык аянттын максималдуу өлчөмү жана лицензиялык аянттын бирдигине геологиялык иликтөө үчүн жылдык инвестициялардын минималдуу өлчөмү Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан белгиленет.

20. Өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактары - бул өзгөчө колдоону жана коргоо режими белгиленген жаратылыштын айрым объектилерин жана жаратылыш комплекстерин кошкон жерлердин, суулардын (авкаторий) участкалары болуп саналат.

Өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактары Кыргыз Республикасынын мамлекеттик менчиги болуп саналат.

Өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарына ден соолукту чыңдоого багытталган жаратылыш аймактарынын, зоологиялык парктарынын, дендрологиялык парктарынын, ботаникалык бактардын, мамлекеттик жаратылыш эстеликтеринин, мамлекеттик заказниктердин, мамлекеттик улуттук жаратылыш парктардын, мамлекеттик коруктардын (анын ичинде биосфералык) статусу берилери эске алынсын.

Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 1992-жылдын 12-октябрындагы № 502 [Токтому](#) менен бекитилген Кыргыз Республикасындагы жаратылышты коргоо, ден соолукту чыңдоо, рекреация жана тарыхый-маданий максатында арналган жерлерди пайдалануунун тартиби жөнүндө [Жобого](#) ылайык жаратылышты коргоого арналган жерлер корук жерлер, табигый жана улуттук парктар, дендрологиялык парктар, ботаникалык бактар, заказниктер жана жаратылыш эстеликтери болуп айрымаланат.

Ден соолукту чыңдоо жана рекреацияга арналган жерлер, курорттордун жана алардын санитардык коргоо жерлери, көпчүлүк эл эс алуучу жана туризм жерлери болуп айрымаланат.

Тарыхый-маданий максатка арналган жерлер тарыхый-маданий коруктары, мемориалдык парктар, көрүстөн жерлери, археологиялык жана архитектуралык эстеликтер болуп бөлүнөт.

Мамлекеттик корук жерлерине өзгөчө илимий, маданий-тарыхый, климаттык, жер кыртышын коргоочу, суу коргоочу баалуулугу бар жер участогу, сейрек кездешүүчү геологиялык түзүлүштөр, ошондой эле типтүү жана сейрек ландшафттуу түзүлүштөр жана баалуу, сейрек учуроочу айбанаттар жашаган жана өсүмдүктөр өскөн жерлер кирет.

Жаратылыш улуттук парктарынын жерлерине табигый жана адам жараткан маданий ландшафттарынын жагымдуу айкалышынан жана аларды рекреациялоо, эл агартуу жана маданий максатта колдонулушунан улам өзгөчө экологиялык, тарыхый жана эстетикалык жактан жогору бааланган жер участоктору кирет.

Мамлекеттик ботаникалык бактардын жерлерине тигилген өсүмдүктөрдү, жапайы флораны коллекциялоо үчүн арналган жана илимий, рекреациялык максат үчүн пайдаланылуучу жер участкалары кирет.

Дендрологиялык парктардын жерлерине ачык кыртышка өстүрүлүүчү, тутумдук, географиялык, экологиялык, көркөмдүк же башка белгилери боюнча жайгаштырылган дарактар менен бадалдарды коллекциялоо үчүн арналган жер участкалары кирет.

Мамлекеттик заказниктердин жерлерине табигый фауна менен флораны коргоону камсыз кылуу үчүн чегинин ичинде чарбалык иш-аракеттердин айрым түрлөрүнө жана формаларына дайыма же убактылуу тыюу салынган жер участоктору кирет.

Өздөрүнө жүктөлгөн атайын милдеттерди ишке ашыруу үчүн (курорт, профилакторий, санаторий, эс алуучу жайларды уюштуруу үчүн жана д.у.с.) ишканаларга, уюмдарга жана мекемелерге пайдаланууга берилген жерлер ден соолукту чыңдоого жана рекреацияга арналган жерлер болуп саналат.

Курорттордун жерлерине дарылык мааниси бар жана ден соолукту чыңдоону уюштуруу үчүн белгиленген тартипте дарылоо-курорттук мекемелерин пайдаланууга берилген жагымдуу шарттары бар жерлер кирет. Өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарынын жер участкалары колдонуудагы мыйзамдарга ылайык Кыргыз Республикасынын Өкмөтү же болбосо Кыргыз Республикасынын Өкмөтү аныктаган башка ыйгарым укуктуу органы тарабынан берилет.

21. Токой фондусунун жерлери токой чарбасын жүргүзгөн уюмдарга жана жарандарга мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) же мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилет жана алар

тарабынан Кыргыз Республикасынын Жер [кодексинде](#) жана Кыргыз Республикасынын Токой [кодексинде](#) белгиленген тартипте жана шарттарда пайдаланылат.

22. Суу фондусунун жерлери (көлмөлөр, суулар, көлдөр, суу сактагычтар, каналдар, мөңгүлөр, саздар, гидротехникалык, гидроэнергетикалык жана башка суу чарба курулуштары ээлеген жерлер, ошондой эле көлмөлөрдү жээктей кеткен тилкелерге бөлүнгөн жерлер) Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [92-беренесине](#) жана Кыргыз Республикасынын Суу кодексинин [85-беренесине](#) ылайык Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн чечими менен айыл, токой, балык, аңчылык чарбаларынын муктаждыктары жана жер участогунун негизги максаттуу багытына каршы келбеген башка максаттар үчүн мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилиши мүмкүн.

23. Запастагы жерлер (менчикке же пайдаланууга берилбеген бардык жерлер) мамлекеттик менчик болуп эсептелет.

Ыйгарым укуктуу органдардын ээлигинде турган запастагы жерлер Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан белгиленген тартипте айыл чарба жана башка максаттар үчүн пайдаланууга берилет.

24. Соттор имарат жана курулуш жер участкако таандык имаратка жана курулушка болгон укуктан ажыралгыс экендигин эске алышсын.

Ошону менен жер участкако таандык имарат жана курулуш болуп имарат жана курулуш куруу үчүн берилген жер участогу болуп эсептелинет (укукту белгилөөчү баштапкы документтерге ылайык).

25. Өзү билип курулуш курган адам ага менчик укугуна ээ болбойт, ошондой эле курулушту тескөөгө - сатууга, белекке, ижарага берүүгө, башка бүтүмдөрдү жасоого укуксуз экендигине соттор көңүл бурсун. Өзү билип курулган курулуш укугу бузулган адамдын, болбосо тиешелүү мамлекеттик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын доосу боюнча аны курган адам тарабынан же болбосо анын эсебинен бузулууга тийиш. Бишкек жана Ош шаарларынын аймактарына өзү билип курулган курулуш, эгерде аны жүзөгө ашырган адам аныкталбаса, тиешелүү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын чечими боюнча бузулууга жатат. Өзү билип курулган курулушту бузуу, аны бузуу жөнүндө чечимди кабыл алган жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын каражаттарынын эсебинен жүзөгө ашырылат (Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин [254-1-беренеси](#)).

Өзү билип тургузулган курулуштар, эреже катары, мамлекеттик жана муниципалдык менчиктеги жерлерде жайгашкан.

Ушуга байланыштуу көрсөтүлгөн жер участкаларына жана өзү билип курулган курулуштарына Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин [265-беренесинде](#) каралган ээлик кылуунун эскиргендиги тарабай тургандыгы эске алынсын.

26. Мүлктүн ээси болуп саналбаган, жер участкасын ак ниеттүүлүк, ачык жана узак убакыт бою укукту белгилөөчү жана укукту күбөлөндүргөн документтерсиз пайдаланган жаран же юридикалык жак ал жер участогуна менчик укугуна ээ боло албай тургандыгы, мындайча айтканда Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин [265-беренесинде](#) каралган ээлик кылуунун эскиргендиги жер участокторуна тарабай тургандыгын соттор эске алсын.

27. Жер колдонуучунун же ээсинин жер участогуна болгон укугу ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан кабыл алынган укукту белгилөөчү документтин негизинде (чечим, токтом) жер участогунун мамлекеттик каттоосу болгондугуна карабастан пайда болот (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [22-беренеси](#), Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин [7-беренеси](#)).

Ошону менен бирге бүтүмдөн келип чыккан укуктардын мамлекеттик каттоонун жоктугу анын жараксыз болушуна алып келерин соттор эске алуу керек. Мындай бүтүм арзыбаган бүтүм, ал эми укук жараксыз деп эсептелинет ("Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [7-беренесинин](#) 3-бөлүгү).

Жер участогун менчикке же пайдаланууга берүүдө жер участогуна укугун күбөлөндүргөн документ алынып, анын (жеринде) чеги аныкталып жана жер участогуна болгон укугу

катталмайынча жер участогун пайдаланууга киришүүгө тыюу салынат (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [25-беренеси](#)).

Жер пайдалануучунун жер участогуна болгон укугун күбөлөндүргөн документтин болгондугу (жер участогун убактылуу пайдаланууга укук берген күбөлүк, ижара келишими) ага карата жер участогун убактылуу пайдалануу укугун же менчик укугун соттук тартипте таануу үчүн алдын ала чечүүчү жагдай болуп эсептелбей тургандыгына соттордун көңүлү бурулсун.

28. Ыйгарым укуктуу орган тарабынан жер участогун менчикке берүүдө жеке менчик укугун берген мамлекеттик акт - жер участогуна болгон укукту күбөлөндүргөн документ болуп саналат.

29. Ыйгарым укуктуу орган тарабынан жер участогун пайдаланууга берүүдө төмөндөгүлөр:

- жер участогун мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) пайдаланууда - жер участогун мөөнөтсүз (мөөнөтүн көргөзбөстөн) пайдаланууга укук берген мамлекеттик акт;

- жерди мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууда - жер участогун убактылуу пайдаланууга укук берген күбөлүк же ижара келишими болуп саналат.

Жер участогуна болгон укукту күбөлөндүрүүчү документтер укукту белгилөөчү актылардын (чечимдердин, токтомдордун) негизинде берилери эске алынсын.

Жер участогуна болгон укукту белгилөөчү актылардын жоктугу укукту күбөлөндүрүүчү документтин жараксыздыгына алып келет.

30. Жер участкаларын алып салуу жана берүүгө байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын аракеттерин (аракетсиздигин), чечимдерин талашуу жөнүндө иштерди карап жатып "Кыргыз Республикасынын Жер [кодексин](#) колдонууга киргизүү жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [6-беренесине](#) ылайык Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин белгиленген тартипте жер участогун туруктуу, убактылуу пайдаланууга же өмүр бою мурастап ээлик кылууга укук алган Кыргыз Республикасынын жарандарынын жер участогуна болгон жеке менчик укугу документтерди кандайдыр-бир түрдө кайра толтурбастан, бекер жана кошумча акысыз, атап айтканда, алардын:

- жер үлүшүнө болгон укугу (жер үлүшү - бул Кыргыз Республикасынын жаранына жер-агрардык реформанын жүрүшүндө бекер менчикке берилүүчү айыл чарба багытындагы менчик укугу күбөлүк менен ырасталуучу жер участогу (чарба жерлери боюнча);

- бакча алдындагы, багбанчылык-дачалык жер участогуна болгон укугу;

- турак жай жана дача үйлөрүнүн алдындагы жер участкаторуна болгон укугу;

- турак жай жана дача үйлөрүн куруу үчүн берилген жер участкаторуна болгон укугу тааныларын соттордун эске алуулары керек.

Ошондой эле Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин айыл чарба багытындагы жер участкалардын чарбалык орточо жер үлүшүнүн белгиленген өлчөмүнөн жогору пайдаланууга укук алган жана ал үчүн акчалай компенсацияны Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан белгиленген тартипте төлөгөн Кыргыз Республикасынын жарандарынын жер участогуна болгон менчик укугу жер участогуна болгон жеке менчик укугун күбөлөндүргөн документти кийин толтуруу менен жүргүзүлөт. Мында жер үлүшүнүн белгиленген өлчөмүнөн ашык жер участкатору үчүн акчалай компенсацияны төлөгөн Кыргыз Республикасынын жарандарынан жер участогуна менчик укугун күбөлөндүрүлгөн документтерди толтурууда кошумча акы алынбайт.

Кыргыз Республикасынын:

- Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин түшүмдүүлүгү аз айыл чарба жерлерин убактылуу пайдаланууга же ижарага алган жана жерлердин кыртышынын күрдүүлүгүн өз каражаттарынын жана заемдук каражаттардын эсебинен жерлерди түп-тамырынан жакшыртуу аркылуу айыл чарба жүгүртүүсүнө тарткан жарандарынын;

- түшүмдүүлүгү аз айыл чарба жерлерин уруксатсыз ээлеп алган жана өз каражаттарынын жана заемдук каражаттарынын эсебинен жерлердин кыртышынын күрдүүлүгүн өз каражаттарынын жана заемдук каражаттардын эсебинен жогорулатуу аркылуу жерлерди түп-тамырынан жакшыртуу аркылуу айыл чарба жүгүртүүсүнө тарткан жана Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин тиешелүү аймактык деңгээлдеги ыйгарым укуктуу орган тарабынан жерлери

алынып коюлбаган жарандарынын жер участогуна менчик укугу бекер жана кошумча акысыз, жер участогуна болгон менчик укугун күбөлөндүргөн документин кийин толтуруу менен таанылат.

Мамлекеттик, муниципалдык жерди пайдалануучулардан жана башка жеке жана юридикалык жактардан тышкары, мында Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин белгиленген тартипте жер участогун туруктуу пайдалануу укугун алган жеке жана юридикалык жактардын жер участогуна, атап айтканда:

- имараттардын жана курулуштардын алдындагы жер участкаторуна;

- имараттарды жана курулуштарды куруу үчүн берилген жер участкаторуна болгон менчик укугу кандайдыр-бир документтерди кайра толтуруусуз, бекер жана кошумча акысыз таанылары эске алынсын.

Мындан тышкары, жер участогун мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилген учурдан тышкары, Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин физикалык жана юридикалык жактардын белгиленген тартипте алышкан жер участкаторуна болгон жеке менчик укугун таануу Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) колдонууга киргизилгенге чейин мыйзамдарда белгиленген тартипте приватташтырылган жер участогунда жайгашкан имараттарга жана курулуштарга да тарай тургандыгын соттордун эске алуулары керек.

Бул учурда, имаратка жана курулушка менчиктештирүү документтери жер участогуна укук белгилөөчү документ болуп эсептелет ("Кыргыз Республикасынын Жер [кодексин](#) колдонууга киргизүү жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [6-статьясынын](#) 7-пунктунун чечмелөө жөнүндө" Кыргыз Республикасынын 2004-жылдын 13-августундагы № 122 [Мыйзамы](#)).

Ошону менен калган учурларда мамлекеттик жана муниципалдык мекемелерге мөөнөтсүз берилген жер участкалорунан тышкары, эгер алар жоюлбаган болсо, жер участкалорун берүүдө пайдалануунун мөөнөттөрү аныкталбаса, жер участкалорун пайдалануу 2000-жылдын 1-январына чейин берилген деп эсептелет. Алар жоюлган учурда "Кыргыз Республикасынын Жер [кодексин](#) колдонууга киргизүү жөнүндө" Кыргыз Республикасынын 1999-жылдын 2-июнундагы Мыйзамынын [5-беренесине](#) ылайык жер участкалары ыйгарым укуктуу органдарга өткөрүлүп берилет.

31. Соттор жер участкаларын берүүгө байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын аракеттерин (аракетсиздигин), чечимдерин талашуу жөнүндө иштерди кароодо жана чечүүдө арыз менен кайрылган жактардын мыйзам менен корголгон кызыкчылыктарына жана укуктарына шек келтирилгендигине баа берүүсү зарыл.

32. Төмөндөгү учурларда жер участогуна укук токтотулат:

1) жер участогуна укук башка жакка ээликтен ажыратылганда;

2) мыйзамдарга ылайык жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучунун милдеттенмелери боюнча өндүрүп алуу жер участогуна коюлганда;

3) жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу дүйнөдөн кайтканда, мурасчылар жок болсо;

4) жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу жер участогуна болгон укугунан ыктыярдуу баш тартканда;

5) жер участогун пайдалануу мөөнөтү бүткөндө;

6) ага байланыштуу кызматтык жер аянты берилген эмгектик жана ага теңештирилген мамилелер токтотулганда;

7) табият кырсыгынын натыйжасында жер участогун андан ары пайдаланууга мүмкүн болбой калганда;

8) Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин он биринчи главасында каралган тартипте жер участогу алынып коюлганда;

9) мамлекеттик же муниципалдык жерди пайдалануучу, коомдук бирикме, коомдук фонд жана диний уюм жоюлганда;

10) айыл чарба багытындагы жер участогунун же жер участогунун ээси Кыргыз Республикасынын жарандыгынан чыккан учурда, ипотекалык турак-жай курулушунан башка учурларда;

11) концессиялык келишимдин, тоо концессиясы жөнүндө келишимдин, продукцияны бөлүштүрүү жөнүндө макулдашуунун колдонулушу токтотулганда, ошондой эле жер казынасын пайдалануу укугу токтотулганда;

12) мамлекеттик-жеке өнөктөштүктүн алкактарында түзүлгөн макулдашууну колдонуу токтотулганда;

13) жер участогунун ижара келишими бузулганда.

Мында Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [62-беренесинин](#) 3-7, 9-пункттарында каралган учурларда жер участкана болгон укук жер участогун берген ыйгарым укуктуу орган тарабынан токтотулары эске алынсын.

Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин [1166-беренесине](#) ылайык жер участкасынын ээси дүйнөдөн кайтканда эгер мураскорлор жок болсо жер участогу соттун чечиминин негизинде ээсиз-ээликсиз деп табылат.

Ипотекалык турак-жай курулушунан башка учурларда жер участогунун, анын ичинде айыл чарба багытындагы жер участогунун ээси Кыргыз Республикасынын жарандыгынан чыккан учурда, жер участкасынын ээси (чет элдик жак) мүлккө болгон менчик укугунун пайда болгон учурдан тартып 3 жыл аралыгында Кыргыз Республикасынын жаранына ээликтен ажыратууну жүргүзүүгө милдеттүү экендигин соттор эске алышсын.

Эгерде чет өлкөлүк жак тарабынан жер участкана болгон укук жогоруда көрсөтүлгөн мөөнөттө ажыратылбаса, ал Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин [283-статьясында](#) каралган тартипте жүргүзүлөт.

Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин жогоруда көрсөтүлгөн беренесине ылайык эгерде менчик ээси тарабынан мүлк мыйзамдарда каралган мөөнөттөрдө ээликтен ажыратылбаган болсо, анда ал мүлк анын мүнөзүн жана максатын эске алуу менен мамлекеттик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын арызы боюнча соттун чыгарган чечимине ылайык сатуудан түшкөн акчасын мурдагы ээсине берүү менен мажбурлоо аркылуу сатылууга же мүлктүн сот тарабынан аныкталган наркын мурдагы ээсине төлөп берүү менен мамлекеттик же муниципалдык менчикке өткөрүп берилүүсү тийиш. Мында мүлктү ажыратууга кеткен чыгымдар алынып салынат.

33. Соттор жер участогун алып коюуга байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын аракеттерин (аракетсиздигин), чечимдерин талашуу жөнүндө иштерди чечүүдө жер участогун алып коюу укукту токтотуунун өзгөчө чарасы болуп эсептелери эске алынсын.

34. Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [66-беренеси](#) төмөндөгү учурларда жер участогун алып коюну карайт:

1) жер участогунун максаттуу багытын бузуп пайдалануу;

2) Кыргыз Республикасынын Жер [кодексине](#) ылайык мамлекеттик жана коомдук муктаждыктар үчүн жер участогун алып коюу (сатып алуу);

3) айыл чарба өндүрүшү үчүн берилген жер участогун же жер участогунун бир бөлүгүн үч жылдын ичинде пайдаланбоо;

4) айыл чарбасынан башка өндүрүш үчүн берилген жер участогун 5 жыл бою пайдаланбоо;

5) жер салыгын салык мыйзамдарында белгиленген мөөнөттө төкпөсө;

6) "Мамлекеттик социалдык камсыздандыруу боюнча камсыздандыруу акыларынын тарифтери жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамында](#) белгиленген мөөнөттөрдүн ичинде камсыздандыруу акыларын төгүп бербөө;

7) "Жер казынасы жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамында](#) каралган учурлардагы жер казынасын пайдалануу укуктарын жер казынасын пайдалануу боюнча мамлекеттик орган токтотсо (жокко чыгарса);

8) мамлекеттик же муниципалдык менчиктин жерлеринен берилген жер участкана ижара төлөмдөрүн алты айдын, же келишимде белгиленген мөөнөттүн ичинде төлөбөсө.

35. Жер участогун максаттуу багытын бузуп пайдаланган учурда ыйгарым укуктуу орган тарабынан пайдалануучунун үч айдан ашпаган мөөнөттө тартип бузууларды четтетпегендиги

туурасында кат жүзүндө эскертилгенден кийин гана жер участогун алып коюула тургандыгына көңүл бурулсун.

Мында ыйгарым укуктуу органдын эскертүүсүндө:

1) жер участогунун ээси же жерди пайдалануучу тарабынан жол берилген тартип бузуу жана аны четтетүү үчүн зарыл болгон чаралар;

2) тартип бузуу четтетиле турган мөөнөт;

3) эскертүүнү аткарбоонун кесепеттери;

4) аталган эскертүүгө жер участогунун ээсинин же жерди пайдалануучунун даттануу ыкмасы көрсөтүлүүгө тийиш экендиги көрсөтүлүүгө жатат.

36. Мамлекеттик жана коомдук муктаждыктар үчүн жер участогун анын ээсинен сатып алуу жолу менен алынуусу мүмкүн.

Мамлекеттик жана коомдук муктаждыктар үчүн жер участогун алып коюу (сатып алуу) ыйгарым укуктуу орган менен жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучунун ортосунда түзүлгөн келишимдин негизинде жүргүзүлүшү мүмкүн, мындайча айтканда ыйгарым укуктуу орган жер пайдалануучуга же жер участогунун ээсине сатып алуунун шарттарын сунушташы керек же ээликтен ажыратуу жөнүндө чечим кабыл алышы керек.

Жер участкана укуктуу сатып алуу баасын аныктоодо ага жер участкана болгон укуктун жана жер участкандагы имараттардын жана курулуш жайлардын рыноктук наркы, ошондой эле жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу үчүнчү жактын алдында милдеттенмесин мөөнөтүнөн мурда токтотууга байланыштуу тарткан чыгашасын кошкондо, жер участогунун укугунан ажырагандыгына байланыштуу ага келтирилип жаткан бардык чыгымдар киргизилет.

Жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу макул болбогон учурда, ыйгарым укуктуу орган баш тартуу алынган учурдан тартып эки айдан кечиктирбестен жер участогун акысыз алып коюу (сатып алуу) тууралуу доо менен сотко кайрылууга укуктуу экендиги эске алынсын.

Мамлекеттик же коомдук муктаждыктар үчүн жер участогун алып коюуда, жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу менен макулдашуу боюнча ага башка жер участогу пайдаланууга берилиши мүмкүн, мында жер участкана болгон укуктун наркы сатып алуу баасына кошулуп эсептелет.

Мында жер участогун алып коюу (сатып алуу) жөнүндө соттун чечими чыкканга чейин жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу өзүнө таандык болгон жер участогун анын максаттуу багытына ылайык пайдаланууну камсыз кылуучу зарыл сарптоолорго барууга укуктуу экендиги эске алынышы шарт. Жер участогунун менчик ээси же жерди пайдалануучу көрсөтүлгөн мезгилде жаңы курулуш, имараттарды жана курулуш жайларды кеңейтүү же реконструкциялоо менен байланышкан сарптоолорду жана чыгашаларды тартып калуу тобокелин көтөрөт.

37. Соттор өзгөчө корголуучу жаратылыш жана тарыхый-маданий объектилер ээлеген өзгөчө баалуу жерлерди өзгөчө учурларда Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн чечими менен алардын максаттуу багытына ылайык келбеген муктаждыктар үчүн алынышы мүмкүн экендигин эске алышсын.

Мында жер участкасын алып койгонго макул эмес болгон жер пайдалануучу Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн чечимин талашуу жөнүндө сотко арыз менен кайрылууга укуктуу (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [119-беренеси](#)).

38. Жер участкаларын берүүгө байланышкан мамлекеттик жана өз алдынча башкаруу органдарынын аракеттерине (аракетсиздигине), чечимдерине прокурордун каршылык келтирүүсү жер участкату берген ыйгарым укуктуу органдын жер участогун алып коюусуна негиз болуп эсептелбей тургандыгын эске алуу зарыл.

39. Турак үйдү тейлөө жана жеке менчик көмөк чарба үчүн арналган, ошондой эле көп квартиралуу үйдөгү турак жай жана (же) турак жайлык эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчигинде турган жер участкатору мамлекеттик жана коомдук муктаждыктар үчүн алынбай тургандыгына көңүл бурулсун (Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин [32-беренесинин](#) 6-пункту, [46-беренесинин](#) 2-пункту).

40. Жер пайдалануучунун же жер участогунун ээсинин жер участкана укукту күбөлөндүрүүчү документин алгандыгы бул жер участкасын мыйзамдарда көрсөтүлгөн тартипте алып коюуга тоскоолдук эмес экендиги эске алынсын.

41. Жер участкаларын берүүгө жана алып коюуга байланышкан мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын аракеттерин (аракетсиздигин), чечимдерин талашуу жөнүндө иштерди чечүүдө соттор далилдерди ар тараптуу изилдөөнү, иштин жагдайларын толук аныктоону жана жер участкаларын берүү жана алып коюудан чыккан мамилелерин жөнгө салуучу мыйзамдардын туура колдонулушун, процесстик мыйзамдын талаптарын так аткарууну камсыз кылуусу керек.

42. Ушул токтомдун кабыл алынгандыгына байланыштуу "Жер участкаларын берүүгө жана алып коюуга байланышкан мамлекеттик жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын чечимдерин, аракеттерин (аракетсиздигин) талашуу жөнүндөгү иштерди кароодо келип чыгуучу айрым маселелер тууралуу" Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленумунун 2009-жылдын 27-февралындагы № 9 [ТОКТОМУ](#) күчүн жоготту деп табылсын.

**Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун
Төрайымы**

А.Токбаева

**Пленумдун катчысы,
Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун судьясы**

К.Осмоналиев