

**ЮРИДИЧЕСКИЙ  
СБОРНИК**

**№ 1 (8)  
2001 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН О ЗЕМЛЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>Раздел 1. Основные положения.....</b>	<b>3</b>
Глава 1. Общие положения .....	3
Глава 2. Компетенция государственных органов в области земельных отношений.....	9
<b>Раздел 2. Право собственности, право землепользования и иные права на землю.....</b>	<b>12</b>
Глава 3. Право собственности на землю .....	12
Глава 4. Право землепользования.....	14
Глава 5. Земельный участок как объект права собственности, права землепользования и иных прав.....	19
Глава 6. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей..	27
Глава 7. Сервитуты .....	29
Глава 8. Залог земельного участка и права землепользования.....	31
Глава 9. Прекращение права собственности, права землепользования и иных прав на земельный участок.....	34
<b>Раздел 3. Категория земель.....</b>	<b>39</b>
Глава 10. Земли сельскохозяйственного назначения.....	39
Глава 11. Земли населенных пунктов.....	43
Глава 12. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.....	46
Глава 13. Земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.....	47
Глава 14. Земли лесного фонда.....	48
Глава 15. Земли водного фонда .....	49
Глава 16. Земли запаса.....	50
<b>Раздел 4. Охрана земель, государственный контроль, землеустройство, мониторинг и земельный кадастр .....</b>	<b>50</b>
Глава 17. Охрана земель и контроль за их использованием .....	50
Глава 18. Землеустройство, мониторинг и государственный земельный кадастр.....	53
<b>Раздел 5. Обеспечение исполнения земельного законодательства и заключительные положения .....</b>	<b>56</b>
Глава 19. Защита права собственности и права землепользования и возмещение убытков..	56
Глава 20. Заключительные и переходные положения .....	57
<b>ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН О признании утратившим силу Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, "О земле" .....</b>	<b>59</b>

<b>ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ.....</b>	<b>60</b>
<b>Раздел 1. Основные положения.....</b>	<b>60</b>
Глава 1. Общие положения .....	60
Глава 2. Компетенция Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, государственных органов и органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений.....	66
<b>Раздел II. Право на земельный участок как объект гражданских прав .....</b>	<b>70</b>
Глава 3. Право на земельный участок как объект гражданских прав и сделки с ним.....	70
§ 1. Общие положения .....	70
§ 2. Предоставление земельного участка.....	71
§ 3. Передача земельного участка.....	75
§ 4. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства.....	75
§ 5. Ипотека права на земельный участок .....	76
Глава 4. Общее пользование земельным участком.....	77
Глава 5. Здания, сооружения и право на земельный участок .....	78
Глава 6. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей. Права граждан Кыргызской Республики и их объединений по охране и контролю за использованием земельных участков.....	79
Глава 7. Служебный земельный надел.....	80
Глава 8. Сервитуты .....	81
Глава 9. Порядок использования земельных участков для проектно-изыскательских работ.....	83
Глава 10. Прекращение права на земельный участок.....	83
Глава 11. Исключительные случаи изъятия земельного участка .....	85
<b>Раздел III. Категории земель земельного фонда Кыргызской Республики .....</b>	<b>87</b>
Глава 12. Земли сельскохозяйственного назначения.....	87
Глава 13. Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов) .....	88
Глава 14. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения .....	89
Глава 15. Земли особо охраняемых природных территорий .....	90
Глава 16. Земли лесного фонда.....	90
Глава 17. Земли водного фонда .....	91
Глава 18. Земли запаса.....	92
<b>Раздел IV. Охрана земель. Государственный контроль за использованием и охраной земель. Государственный земельный кадастр. Землеустройство .....</b>	<b>92</b>
Глава 19. Охрана земель .....	92
Глава 20. Контроль за использованием и охраной земель .....	94
Глава 21. Государственный земельный кадастр. Мониторинг земель. Землеустройство.....	94
Глава 22. Разрешение земельных споров и ответственность за нарушение земельного законодательства .....	99

---

---

# ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН О ЗЕМЛЕ

## Раздел 1. Основные положения

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Земельный фонд Республики Казахстан

1. Земельный фонд Республики Казахстан в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

2. На территории Республики Казахстан по природным условиям выделяются следующие зоны:

- 1) лесостепная;
- 2) степная;
- 3) сухостепная;
- 4) полупустынная;
- 5) пустынная;
- 6) предгорно-пустынно-степная;
- 7) субтропическая пустынная;
- 8) субтропическо-предгорно-пустынная;
- 9) среднеазиатская горная;
- 10) южносибирская горная.

#### Статья 2. Собственность на землю

Земля в Республике Казахстан находится в государственной собственности. Земельные участки могут находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Законом.

#### Статья 3. Принципы земельного законодательства

Земельное законодательство Республики Казахстан основывается на следующих

принципах:

- 1) целостности, неприкосновенности и неотчуждаемости территории Республики Казахстан;
- 2) сохранения земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан;
- 3) рационального использования земель;
- 4) обеспечения экологической безопасности;
- 5) целевого использования земель;
- 6) приоритета земель сельскохозяйственного назначения;
- 7) обеспечения информацией о состоянии земель и ее доступности;
- 8) государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;
- 9) предотвращения нанесения ущерба земле или устранения его последствий;
- 10) платности использования земли.

#### **Статья 4. Задачи земельного законодательства**

Задачами земельного законодательства Республики Казахстан являются:

установление оснований, условий и пределов возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельный участок и права землепользования, порядка осуществления прав и обязанностей собственников земельных участков и землепользователей, регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды, создание условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, охрана прав на землю физических и юридических лиц и государства, создание и развитие рынка недвижимости, укрепление законности в области земельных отношений.

#### **Статья 5. Земельное законодательство**

1. Земельное законодательство в Республике Казахстан основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Отношения по использованию и охране недр, вод, атмосферного воздуха, лесов и иной растительности, животного мира, объектов окружающей среды, имеющих особую экологическую, научную и культурную ценность, особо охраняемых природных территорий регулируются специальным законодательством.

3. Осуществление субъектами земельных отношений принадлежащих им прав не должно наносить вреда земле как природному ресурсу и иным объектам окружающей среды, а также правам и законным интересам других лиц.

4. Гражданско-правовые отношения, связанные с правом собственности на земельные участки и правом землепользования, регулируются нормами гражданского законодательства.

5. Установленные законодательными актами права физических и юридических лиц не могут ограничиваться актами органов государственного управления и местных представительных и исполнительных органов. Такие акты не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

6. Иностранцы, лица без гражданства, а также иностранные юридические лица пользуются правами и несут обязанности в земельных отношениях наравне с гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан, если иное не предусмотрено настоящим Законом или другими законодательными актами.

7. Право землепользования других государств на территории Республики Казахстан возникает в соответствии с международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан.

## **Статья 6. Международные договоры**

Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, применяются правила указанного договора. Международные договоры, ратифицированные Республикой Казахстан, к земельным отношениям применяются непосредственно, кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание законодательного акта.

## **Статья 7. Зонирование земель**

1. Зонирование — определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования.

2. Отнесение земель к категориям, указанным в статье 1 настоящего Закона, а также перевод земель из одной категории в другую в связи с изменением их целевого назначения производятся государственными органами в пределах их компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной настоящим Законом и иными законодательными актами.

3. Центральный исполнительный орган по управлению земельными ресурсами (далее — уполномоченный орган) совместно с заинтересованными центральными исполнительными органами организует зонирование земель на республиканском уровне и обеспечивает разработку и утверждение республиканских схем зонирования территории.

Областные (городов Астаны и Алматы) уполномоченные органы совместно с местными органами по охране окружающей среды, архитектуры и градостроительства и другими заинтересованными органами по поручению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа организуют и обеспечивают разработку проектов (схем) зонирования земель на областном (городском) уровне, и вносят их на утверждение областным (городов Астаны и Алматы) представительным органам.

4. Целевой режим использования территории, определенный при зонировании земель, утверждается в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящей статьи, и является для субъектов земельных правоотношений обязательным.

5. Зонирование земель, проводимое по решению местных исполнительных органов, осуществляется за счет бюджетных средств.

6. Положения и принципы зонирования земель определяются законодательством Республики Казахстан.

## **Статья 8. Платежи за землю**

1. Земельные участки, находящиеся в собственности, постоянном землепользовании или первичном безвозмездном временном землепользовании, облагаются земельным налогом в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

За землю, предоставленную государством во временное возмездное землепользование (аренду), взимается арендная плата с зачислением ее в местный бюджет.

2. При предоставлении на территории Республики Казахстан земельного участка

другим государствам размер арендной платы определяется международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан.

3. Предоставление земельных участков из государственной собственности в частную производится за плату единовременно либо в рассрочку по решению местного исполнительного органа, за исключением случаев, когда земельный участок предоставляется в собственность на безвозмездной основе:

1) гражданам Республики Казахстан — собственникам жилых помещений как идеальная доля в объектах кондоминиумов;

2) гражданам Республики Казахстан для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства в пределах установленных норм;

3) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

4. При полном изменении целевого назначения земельного участка, бесплатно предоставленного для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, взимается плата за землю, предусмотренная законодательством Республики Казахстан для измененного целевого назначения.

5. Земельные участки и право землепользования в виде государственных натуральных грантов предоставляются инвестору в соответствии с настоящим Законом и законодательством о государственной поддержке прямых инвестиций,

6. Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении на возмездной основе в частную собственность, а также при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

Оценочная стоимость конкретного земельного участка определяется уполномоченным органом в соответствии с базовыми ставками платы за землю, предоставляемую в частную собственность государством. Оценочная стоимость земельных участков в населенных пунктах, предоставляемых в частную собственность, определяется с применением к базовым ставкам поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов.

Поправочные коэффициенты и границы зон в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах утверждаются решением районного представительного органа по предложению районного исполнительного органа, а в городах областного значения (городах Астане и Алматы) — областным (городов Астаны и Алматы) представительным органом по предложению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа.

Оценочная стоимость дополнительных земельных участков, предоставляемых гражданам Республики Казахстан в частную собственность для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства сверх установленных норм бесплатной передачи, определяется исходя из базовых ставок платы за землю сельских населенных пунктов, наиболее близко расположенных к оцениваемым участкам.

По земельным участкам, расположенным за пределами черты населенных пунктов, предоставленным (предоставляемым) гражданам и негосударственным юридическим лицам под застройку или застроенным производственными зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений и сооружений) в соответствии с их назначением, оценочная стоимость определяется исходя из размера десяти процентов базовых ставок платы за землю, предоставленную (предоставляемую) для указанных целей в городах областно-

го значения.

7. При продаже или сдаче в аренду собственником земельного участка, при продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, а также при сдаче им земельного участка в аренду вторичным землепользователям размер, сроки и форма платы за земельные участки определяются договорами купли-продажи или имущественного найма в соответствии с гражданским законодательством.

## **Статья 9. Основные понятия, используемые в Законе**

В настоящем Законе используются следующие понятия:

- 1) базовая ставка платы — норматив платы за землю, предоставляемую в частную собственность, или землепользование государством;
- 2) временные землепользователи — лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком;
- 3) вторичные землепользователи — лица, получившие право временного землепользования на основе договора о вторичном землепользовании от первичного землепользователя, сохраняющего за собой этот статус;
- 4) государственные землепользователи — государственные республиканские и коммунальные юридические лица;
- 5) государственные натурные гранты — земельные участки, предоставляемые безвозмездно в собственность или в землепользование инвестору в порядке, установленном настоящим Законом и законодательством о государственной поддержке прямых инвестиций;
- 6) залог земельного участка или права землепользования — основанный на договоре залога либо на основании законодательных актов способ обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользования (залогодатель), за изъятиями, установленными Гражданским кодексом Республики Казахстан;
- 7) земельная доля — количественно определенная доля участия вместе с другими лицами в правах и обязанностях на земельный участок, выделение которой может быть произведено в случаях и на условиях, установленных настоящим Законом и иными законодательными актами;
- 8) земельные правоотношения — правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, с осуществлением права собственности и иных прав на землю;
- 9) земельные ресурсы — земля, которая используется или может быть использована в процессе хозяйственной и иной деятельности для удовлетворения материальных, культурных и других потребностей общества;
- 10) земельный участок — выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном настоящим Законом порядке за субъектами земельных отношений;
- 11) земля — территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда;
- 12) иностранные землепользователи — иностранцы, лица без гражданства, ино-

---

---

иностранцы, иностранные государства, международные объединения и организации;

13) кондоминиум — особая форма собственности (иного права) на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических и (или) юридических лиц, а общее имущество, в том числе и земельный участок, принадлежит им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и неотделимо от прав на части недвижимости, находящиеся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином общем праве);

14) личное домашнее (подсобное) хозяйство — вид деятельности для удовлетворения собственных нужд на земельном участке, расположенном в сельской местности и в пригородной зоне;

15) национальные землепользователи — граждане Республики Казахстан, казахстанские юридические лица, в том числе предприятия с иностранным участием;

16) негосударственные землепользователи — граждане и (или) негосударственные юридические лица;

17) объект земельных отношений — вся земля в пределах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки, независимо от того, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами, а также права на земельные участки и земельные доли;

18) объекты права собственности — земли, находящиеся в государственной и частной собственности;

19) первичные землепользователи — лица, право землепользования которых получено непосредственно от государства в порядке, предусмотренном статьей 25 настоящего Закона, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права;

20) персонификация условных земельных долей — проектное определение границ условной земельной доли в составе общего землепользования для последующего получения земельного участка в натуре и совершения сделок;

21) постоянные землепользователи — лица, право землепользования которых носит бессрочный характер;

22) почвенный слой — поверхностный слой суши земли, особое природное образование, обладающее только ему присущим строением, составом и свойствами. Мощность (глубина) почвенного слоя зависит от его зональных особенностей, рельефа и состава почвообразующих пород;

23) право владения землей — юридически обеспеченная возможность осуществлять фактическое обладание землей;

24) право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, — право субъекта владеть и пользоваться земельным участком, возникающее на основе договора о временном пользовании земельным участком между собственником земельного участка и временным пользователем (арендатором или безвозмездным пользователем);

25) право землепользования — право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе;

26) право распоряжения землей — юридически обеспеченная возможность государства определять юридическую судьбу земли и частного собственника — совершать сделки, не запрещенные законодательными актами, в отношении своего земельного участка;

27) право частной собственности на земельный участок — право граждан и не-

государственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Законом;

28) сервитут — право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд;

29) специальный земельный фонд — резервные земли, образуемые за счет угодий сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, не используемых по назначению либо используемых с нарушением законодательства, и земель, от которых отказались обладатели условных земельных долей и землепользователи;

30) среднерайонная земельная доля — средний размер условной земельной доли по району с учетом специализации производителей сельскохозяйственной продукции;

31) субъект земельных правоотношений — субъект, являющийся участником земельного правоотношения и в силу этого имеющий права, и несущий обязанности в данном правоотношении;

32) условная земельная доля — количественно определенная доля членов ликвидированных или реорганизованных колхозов, работников преобразованных государственных сельскохозяйственных организаций в негосударственные, а также иных лиц, указанных в настоящем Законе, в соответствии с которой осуществляется предоставление

32) условная земельная доля — количественно определенная доля членов ликвидированных или реорганизованных колхозов, работников преобразованных государственных сельскохозяйственных организаций в негосударственные, а также иных лиц, указанных в настоящем Законе, в соответствии с которой осуществляется предоставление прав на земельные участки, ранее входившие в состав землепользования указанных, организаций, или реализуются иные права, предусмотренные настоящим Законом.

## Глава 2. Компетенция государственных органов в области земельных отношений

### Статья 10. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Ведению Правительства Республики Казахстан в области регулирования земельных отношений подлежат:

1) разработка основных направлений в области использования и охраны земельного фонда республики;

2) разработка государственных программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими мероприятиями по охране окружающей среды;

3) предоставление и изъятие земельных участков из земель всех категорий в случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий республиканского значения, выполнением международных обязательств и использованием земель для нужд обороны;

4) определение порядка оформления права собственности на земельный участок и права землепользования;

5) утверждение форм документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования;

6) согласование предложений областных представительных и исполнительных

органов по вопросам изменения границ районов и городов областного значения, а также установление и изменение пригородных зон вокруг городов областного значения;

7) утверждение порядка отнесения земель к особо охраняемым природным территориям и резервирования земель под эти территории, перечня особо охраняемых природных территорий республиканского и международного значения;

8) утверждение порядка проведения землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

9) установление порядка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

10) регулирование земельных отношений между областями;

11) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Законом и иными законодательными актами.

### **Статья 11. Компетенция центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах**

1. Ведению центрального уполномоченного органа и его органов на местах подлежат:

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

2) осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;

3) организация ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

4) организация проведения землеустройства;

5) защита интересов государства в области земельных отношений;

6) организация планирования и прогнозирования использования земель на основе зонирования, установление границ земельных участков и оформление соответствующих документов;

7) лицензирование производства землеустроительных работ;

8) определение оценочной стоимости конкретных земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством;

9) организация работ по зонированию земель;

10) определение делимости и неделимости земельных участков;

11) выявление неиспользуемых земель и земель, используемых с нарушением законодательства;

12) принятие мер по устранению нарушений земельного законодательства;

13) проведение экспертизы республиканских, областных, районных программ, схем и проектов, затрагивающих вопросы использования и охраны земель;

14) приостановление строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, геологоразведочных и других работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства, установленного режима использования земель, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу или получившим отрицательное заключение;

15) выдача обязательных для исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства;

16) рассмотрение дел об административных правонарушениях в области земельного законодательства.

2. Уполномоченный орган и его органы на местах осуществляют свою деятель-

---

---

ность в соответствии с положением, утверждаемым Правительством Республики Казахстан.

### **Статья 12. Компетенция местных представительных органов и органов местного самоуправления**

1. Ведению местных представительных органов в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях подлежат:

1) утверждение программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

2) утверждение планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, включая сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение аульных (сельских) исполнительных органов;

3) утверждение расходов по охране земельных ресурсов и повышению плодородия почв в составе местных бюджетов;

4) заслушивание отчетов руководителей местных исполнительных органов и организаций о состоянии использования и охраны земельных ресурсов;

5) принятие решений об установлении границ между административно-территориальными образованиями в пределах компетенции, установленной законодательными актами;

6) иные вопросы, отнесенные к их компетенции настоящим Законом и иными законодательными актами.

2. Органы местного самоуправления в области регулирования земельных отношений обеспечивают участие населения в решении вопросов местного значения в пределах полномочий, установленных законодательными актами Республики Казахстан.

### **Статья 13. Компетенция областного исполнительного органа**

Ведению областного исполнительного органа в области регулирования земельных отношений подлежат:

1) разработка для внесения на утверждение областного представительного органа областных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями и их выполнение;

2) предоставление земельных участков под скотопрогонные трассы временного пользования межрайонного значения;

3) выдача разрешений на использование земельных участков для проведения изыскательских работ согласно пункту 2 статьи настоящего Закона;

4) предоставление земельных участков государственным научно-исследовательским, учебным и другим сельскохозяйственным научным организациям и их опытным хозяйствам, а также государственным семеноводческим хозяйствам и племенным заводам;

5) резервирование земель для создания особо охраняемых природных территорий всех видов;

6) предоставление и изъятие земельных участков из земель всех категории в случаях, связанных созданием и расширением особо охраняемых природных территорий местного значения, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3) статьи 10 настоящего Закона;

7) регулирование земельных отношений между районами в соответствии с ком-

петенцией, установленной настоящим Законом и другими законодательными актами;

8) предоставление изъятие земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 72 настоящего Закона, за исключением земель лесного фонда;

9) координация, руководство и контроль за деятельностью районных, городских (областного значения) исполнительных органов в части использования и охраны земельных ресурсов;

10) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Законом и иными законодательными актами.

#### **Статья 14. Компетенция районного (кроме районов в городах), городского, поселкового, аульного и сельского исполнительных органов**

Ведению районного (кроме районов в городах), городского, поселкового, аульного и сельского исполнительных органов (акимов) в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях подлежат:

1) предоставление земельных участков в частную собственность и землепользование;

2) изъятие (выкуп) земель для государственных надобностей;

3) разработка и внесение на утверждение соответствующего представительного органа и выполнение районных и городских программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

4) разработка планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, включая сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение аульных (сельских) исполнительных органов для утверждения соответствующим представительным органом, и их выполнение;

5) выдача разрешений на использование земельного участка для изыскательских работ согласно пункту 2 статьи 54 настоящего Закона;

6) образование специального земельного фонда района;

7) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

8) выдача разрешений на передачу земельного участка в долгосрочную аренду государственными землепользователями в соответствии с пунктом 5 статьи 30 настоящего Закона;

9) иные вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Законом и иными законодательными актами.

## **Раздел 2. Право собственности, право землепользования и иные права на землю**

### **Глава 3. Право собственности на землю**

#### **Статья 15. Виды права собственности на землю**

1. В Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность на землю.

2. Субъекты права собственности:  
субъект права государственной собственности на землю на территории республики — Республика Казахстан;  
субъект права частной собственности на земельные участки на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Законом, — граждане и негосударственные юридические лица.

### **Статья 16. Содержание права собственности**

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащем ему земельным участком.  
2. Права государства как собственника земли осуществляют государственные органы управления в соответствии с их компетенцией, установленной настоящим Законом и иными законодательными актами.  
3. Собственник земельного участка может осуществлять права собственника на основаниях, условиях и в пределах, предусмотренных настоящим Законом и иными законодательными актами.

### **Статья 17. Реализация права государственной собственности**

Земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности, могут быть:

- 1) проданы или переданы безвозмездно в частную собственность;
- 2) предоставлены в постоянное или временное землепользование на возмездной или безвозмездной основе;
- 3) реализованы в иных правовых формах в случаях, предусмотренных настоящим Законом, иными законодательными актами или международными договорами.

### **Статья 18. Объекты права частной собственности**

1. В частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства. При выходе гражданина, являющегося собственником земельного участка, предоставленного для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, из гражданства Республики Казахстан право собственности подлежит отчуждению или переоформлению согласно нормам статьи 49 настоящего Закона.

2. В частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц могут находиться земельные участки, предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

3. Не могут находиться в частной собственности земельные участки:
- 1) сельскохозяйственного назначения, кроме случаев, указанных в пункте 1 настоящей статьи;
  - 2) используемые для нужд обороны;
  - 3) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
  - 4) лесного и водного фондов;

- 5) общего пользования на землях населенных пунктов;
- 6) запаса.

4. Земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для целей, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, не могут находиться в частной собственности иностранцев и лиц без гражданства.

### **Статья 19. Реализация права частной собственности**

1. Собственник земельного участка осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельным участком по своему усмотрению без получения каких-либо разрешений государственных органов, если иное не предусмотрено настоящим Законом и иными законодательными актами.

2. Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка любые сделки, не запрещенные законодательными актами.

Право собственности на земельный участок передается другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки.

3. Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок во временное пользование на основе договора о временном пользовании земельным участком.

Договор о временном пользовании земельным участком заключается в форме договора аренды (с арендатором) или договора о безвозмездном пользовании (с безвозмездным пользователем).

## **Глава 4. Право землепользования**

### **Статья 20. Режим права землепользования**

Право землепользования является вещным правом.

К праву землепользования применяются нормы о праве собственности постольку, поскольку оно не противоречит настоящему Закону или природе вещного права.

### **Статья 21. Виды права землепользования**

1. Право землепользования может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, приобретаемым возмездно или безвозмездно.

2. Никто не может быть лишен права землепользования иначе как по основаниям, установленным настоящим Законом и другими законодательными актами.

### **Статья 22. Субъекты права землепользования**

Землепользователи подразделяются на:

- 1) государственных и негосударственных;
- 2) национальных и иностранных.
- 3) физических и юридических лиц;
- 4) постоянных и временных;
- 5) первичных и вторичных.

### **Статья 23. Предоставление земельных участков репатриантам (оралманам)**

1. Предоставление земельных участков для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства репатриантам (оралманам) осуществляется на праве временного безвозмездного землепользования из земель сельских населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, иммиграционного земельного фонда, специального земельного фонда и земель запаса.

После приобретения гражданства Республики Казахстан предоставленные земельные участки переходят в их частную собственность в порядке и на условиях, установленных настоящим Законом.

2. Предоставление земельных участков для ведения товарного сельскохозяйственного производства репатриантам (оралманам) на праве временного землепользования осуществляется из земель сельскохозяйственного назначения, специального земельного фонда, иммиграционного земельного фонда и земель запаса.

#### **Статья 24. Возникновение права землепользования**

1. Право землепользования возникает путем:

- 1) предоставления права землепользования;
- 2) передачи права землепользования;
- 3) перехода права землепользования в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).

2. Предоставление, передача и переход права землепользования должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка.

3. Право землепользования возникает на основе:

- 1) актов государственных органов;
- 2) гражданско-правовых сделок;
- 3) иных оснований, предусмотренных законодательством.

#### **Статья 25. Предоставление права землепользования**

1. Предоставление права землепользования означает наделение лица правом землепользования непосредственно государством.

2. Предоставление права землепользования государственным юридическим лицам производится на основании акта государственного органа о предоставлении земельного участка в постоянное или временное землепользование.

3. Предоставление негосударственным землепользователям права временного землепользования производится на основании договора аренды земельного участка или договора временного безвозмездного землепользования.

4. Если земельный участок предназначен для осуществления деятельности или совершения действий, требующих лицензии (патента) или заключения контракта на недропользование, то предоставление права землепользования на данный участок производится после получения соответствующей лицензии (патента) или заключения контракта на недропользование.

#### **Статья 26. Передача права землепользования**

1. Передача права землепользования означает наделение лица правом землепользования другим землепользователем.

Передача права землепользования производится на основе гражданско-правовых сделок, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Отчуждение права землепользования производится на основе гражданско-право-

вых сделок (купли-продажи, дарения, мены и другого).

Передача права землепользования другому лицу на определенный срок производится на основе договора аренды или временного безвозмездного землепользования.

2. Не допускается совершение сделок землепользователями в отношении права землепользования, включая его отчуждение, на землях:

- 1) общего пользования;
- 2) предоставленных для нужд обороны;
- 3) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 4) служебного земельного надела.

3. Передача землепользователем принадлежащего ему участка во временное землепользование другому лицу (вторичному землепользователю), а также отчуждение права временного землепользования производятся в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 25 и статьей 28 настоящего Закона.

### **Статья 27. Право постоянного землепользования**

1. На праве постоянного землепользования предоставляются земельные участки следующим государственным землепользователям:

- 1) юридическим лицам, владеющим зданиями (строениями, сооружениями), помещениями в объектах кондоминиума, на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления;
- 2) юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство;
- 3) юридическим лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий;
- 4) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

2. Право постоянного землепользования не может принадлежать иностранным землепользователям.

### **Статья 28. Право временного землепользования**

1. Право временного землепользования может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет).

Сроки предоставления права временного землепользования устанавливаются с учетом целевого назначения.

2. Временный землепользователь, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не установлено законодательными актами или договором, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. Временный землепользователь обязан письменно уведомить арендодателя о намерении заключить такой договор в срок, указанный в договоре, если в договоре такой срок не указан, то в трехмесячный срок до окончания срока действия договора.

3. Негосударственные землепользователи с правом первичного возмездного долгосрочного землепользования вправе сдавать принадлежащие им земельные участки (или их части) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное землепользование, если иное не установлено настоящим Законом, а также отчуждать принадлежащее им право временного землепользования.

Государственные землепользователи реализуют указанные права в порядке, установленном статьей 30 настоящего Закона.

4. В случае, когда первичный временный землепользователь передает земельный участок по договору о вторичном землепользовании, срок последнего не может превышать срока первичного землепользования и не должен приводить к нарушению целевого назначения земельного участка.

5. Вторичные землепользователи распоряжаются принадлежащим им правом в порядке, установленном статьей 29 настоящего Закона.

### **Статья 29. Право вторичного землепользования**

1. Вторичное землепользование возникает на основе договора о вторичном землепользовании в случаях, когда первичный землепользователь не производит отчуждение своего права землепользования, а передает другому лицу принадлежащий ему участок (или часть его) во временное землепользование с уведомлением уполномоченного органа.

Вторичный землепользователь всегда является временным землепользователем без права передачи своих прав другим землепользователям.

2. При передаче земельного участка во вторичное землепользование первичный и вторичный землепользователи несут перед государством обязанности землепользователя в полном объеме.

3. Договор о вторичном землепользовании заключается в форме договора аренды или договора о временном безвозмездном землепользовании.

4. Вторичный землепользователь осуществляет хозяйствование на земельном участке, а также реализует другие права и обязанности землепользователя (статьи 47 и 48 настоящего Закона) с соблюдением условий, установленных договором о вторичном землепользовании.

5. Иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические лица, предприятия с иностранным участием могут получать земельные участки в аренду, но не вправе передавать земельные участки сельскохозяйственного назначения во вторичное землепользование.

### **Статья 30. Особенности правового положения государственных землепользователей**

1. Государственные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке, а также реализуют другие права землепользователя с учетом целевого назначения данного участка и уставных целей деятельности землепользователя.

2. Государственный землепользователь не вправе отчуждать, а также сдавать в залог принадлежащее ему право землепользования, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением в установленном порядке расположенного на земельном участке недвижимого имущества либо его залога.

3. Право землепользования, принадлежащее государственным землепользователям, не может быть предметом взыскания по требованиям кредиторов, кроме случаев обращения взыскания на право землепользования в связи с обращением взыскания по требованиям кредиторов на здания (строения, сооружения), принадлежащие государственным землепользователям (пункт 3 статьи 61 настоящего Закона).

4. В случае сдачи государственным землепользователем в установленном порядке в аренду принадлежащих ему зданий (строений, сооружений) вместе с ним по правилам, установленным пунктом 3 статьи 36 настоящего Закона, передается в аренду земельный участок, который занят указанным имуществом и необходим для его эксплуатации в соответствии с установленными нормами.

Сдача земельного участка, на котором расположены здания (строения, сооружения), в аренду другому лицу без соответствующей сдачи в аренду самого здания (строения, сооружения) не допускается.

5. Государственный землепользователь может сдать принадлежащий ему земельный участок в долгосрочную аренду лишь с согласия государства в лице уполномоченного органа, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

6. Сдача государственным землепользователем принадлежащего ему земельного участка во временное безвозмездное землепользование не допускается, кроме случаев предоставления земельного участка в порядке служебного надела.

### **Статья 31. Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства**

1. Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства означает возникновение права землепользования у правопреемника при наследовании по закону или при реорганизации юридического лица.

2. В случае смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Если договором временного землепользования не предусмотрено иное, в таком же порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования.

3. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право землепользования переходит к правопреемнику в соответствии с нормами гражданского законодательства.

### **Статья 32. Служебный земельный надел**

1. Служебный земельный надел является особой разновидностью временного долгосрочного землепользования.

2. Перечень категорий работников, имеющих право на служебный земельный надел, устанавливается Правительством Республики Казахстан.

3. Служебный земельный надел выделяется из земель, находящихся в землепользовании государственных юридических лиц, где работают лица, имеющие право на надел.

4. Служебный земельный надел предоставляется для обслуживания служебного жилого дома, возделывания сельскохозяйственных культур, сенокосения и пастьбы скота.

5. Служебный земельный надел относится к вторичному временному безвозмездному землепользованию и предоставляется на период работы, в связи с которой он выделен. В случае, когда на служебном земельном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования служебным земельным наделом уволенным работником прекращается после снятия урожая.

6. Служебный земельный надел сохраняется:

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

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды Вооруженных Сил или поступивших на учебу, - на весь срок нахождения этих работников на действительной службе или в учебном заведении;

3) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязан-

ностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей — пожизненно, для детей — до их совершеннолетия.

7. Право на служебный земельный надел в виде участка для обслуживания служебного жилого дома сохраняется постольку, поскольку в соответствии с жилищным законодательством сохраняется право проживания в служебном жилом помещении.

8. Предоставление земельного участка в порядке служебного земельного надела осуществляется на основе договора о предоставлении служебного земельного надела, заключаемого между работником и администрацией юридического лица.

9. Совершение каких-либо сделок в отношении, права землепользования служебным земельным наделом не допускается.

## **Глава 5. Земельный участок как объект права собственности, права землепользования и иных прав**

### **Статья 33. Пределы права на земельный участок**

1. Поскольку иное не установлено законодательными актами, права на земельный участок распространяются на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы, насаждения.

Использование собственником земельного участка или землепользователем недр земли, находящихся под почвенным слоем, осуществляется в соответствии с целевым назначением земельного участка и в соответствии с законодательными актами, регулирующими отношения в сфере недропользования.

2. Собственник земельного участка или землепользователь вправе использовать по своему усмотрению и без необходимости получения каких-либо разрешений все, что находится на поверхности и под поверхностью этого участка, если такое использование не нарушает права других лиц или государства, в том числе права на недра, воды, растительный, животный мир и воздушное пространство.

### **Статья 34. Порядок предоставления права на земельный участок**

1. Предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами в пределах их компетенции, установленной настоящим Законом.

Решение о предоставлении земельного участка принимается на основании заключения комиссии, создаваемой местными исполнительными органами из числа депутатов местного представительного органа, представителей территориальных органов по управлению земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства и органов местного самоуправления.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им прав на государственные земельные участки в собственность и (или) землепользование, подают заявление в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка. В заявлении должны быть указаны: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры, местоположение, испрашиваемое право пользования, наличие (отсутствие) другого земельного участка (по земельным участкам, указанным в пункте 2 статьи 35 настоящего Закона). В случае разработки полезных ископаемых к ходатайству прилагается копия контракта на недропользование.

Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до трех месяцев с момента его поступления.

3. Местные уполномоченные органы по поручению исполнительного органа определяют (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием.

4 Отказ в предоставлении права на земельный участок оформляется решением местного исполнительного органа с вручением заявителю копии в семидневный срок после принятия решения.

5. Решение местного исполнительного органа о предоставлении соответствующих прав на земельные участки принимается на основе землеустроительного проекта с вручением заявителю копии решения о предоставлении права собственности или права землепользования на земельный участок в семидневный срок с момента принятия решения.

6. Земельные участки и право аренды на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть объектами продажи на аукционе.

Перечень земельных участков или прав аренды на земельные участки, предлагаемых для продажи на аукционе, определяется местными исполнительными органами и утверждается соответствующим решением местных представительных органов.

7. Документами, удостоверяющими право на земельный участок, выдаваемыми уполномоченными органами, являются:

при частной собственности на земельный участок и постоянном землепользовании — акт на право собственности на земельный участок и право постоянного землепользования;

при временном возмездном землепользовании — договор об аренде земельного участка;

при временном безвозмездном землепользовании — договор о временном безвозмездном землепользовании.

Правоудостоверяющие документы на земельный участок должны содержать идентифицирующие признаки, необходимые для целей ведения земельного, правового кадастров.

8. Порядок оформления права собственности и права землепользования, формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

9. Пользование земельным участком до установления границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи местным уполномоченным органом документов, удостоверяющих право на земельный участок, не допускается.

### **Статья 35. Нормы предоставления земельных участков**

1. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам для несельскохозяйственных целей, определяются по утвержденным в установленном законодательством порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией

2. Земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан бесплатно в частную собственность в следующих размерах:

1) для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства (включая приусадебный и полевой наделы) в сельской местности — 0,25 гектара на неорошаемых и 0,15 гектара на орошаемых землях;

2) для индивидуального жилищного строительства — 0,10 гектара;  
3) для садоводства, а также дачного строительства — 0,12 гектара. Повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанных целей не допускается.

3. Предельные (максимальные) размеры земельных участков, перечисленных в пункте 2 настоящей статьи, которые могут находиться в частной собственности, а также в долгосрочном землепользовании для ведения товарного сельскохозяйственного производства, устанавливаются совместными решениями местных представительных и исполнительных органов в зависимости от местных условий и особенностей.

Предельные (максимальные) размеры земельных участков, которые могут находиться в землепользовании для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств, устанавливаются в размере не более пятнадцати среднерайонных земельных долей на каждого члена хозяйства.

### **Статья 36. Делимые и неделимые земельные участки**

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

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

3. При совершении сделки с частью делимого земельного участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок, кроме случаев, когда, исходя из существа возникающих отношений, в соответствии с настоящим Законом и законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество предмет сделки может быть определен путем его описания в договоре или нанесением на плане земельного участка сферы распространения устанавливаемого права на часть земельного участка.

### **Статья 37. Право на земельный участок и право на расположенные на нем здания (строения, сооружения)**

1. Право собственности либо право хозяйственного ведения или право оперативного управления на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности (статья 18 настоящего Закона) либо право постоянного землепользования (статья 27 настоящего Закона), или право временного долгосрочного землепользования (статья 28 настоящего Закона) на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями), кроме случаев, предусмотренных настоящим Законом. Если несколько зданий (строений, сооружений), расположенных на земельном участке, находятся в раздельной (индивидуальной) или общей собственности двух или более лиц, земельный участок переходит в их общую долевую, а в случаях, установленных законодательными актами, в общую совместную собственность (общее землепользование).

Указанные права неотделимы друг от друга.

2. При переходе права собственности либо права хозяйственного ведения или права оперативного управления на здания (строения, сооружения) (включая незавершенное строительство) и другое недвижимое имущество к приобретателю переходит право собственности, а в установленных настоящим Законом случаях право постоянного или временного долгосрочного землепользования на весь земельный

участок либо его определенную часть, выделенную при отчуждении здания (строения, сооружения) в самостоятельный земельный участок, или доля в праве общей собственности на земельный участок, в праве общего землепользования, если земельный участок не разделен или в связи с неделимостью не подлежит разделу.

При разделе земельного участка приобретателю здания (строения, сооружения) выделяется та часть делимого земельного участка, которая занята зданием (строением, сооружением) и необходима для его эксплуатации. По соглашению сторон приобретателю здания (строения, сооружения) может быть передана большая часть земельного участка, чем та, которая необходима для эксплуатации и содержания здания (строения, сооружения).

Если указанный участок является неделимым либо специально предназначен для обслуживания расположенных на нем зданий (строений, сооружений), являющихся предметом отчуждения, он переходит к приобретателю недвижимости полностью.

3. Отчуждение права собственности либо права постоянного или права временного землепользования на земельный участок, который занят зданиями (строениями, сооружениями), а также предназначен для их эксплуатации, без соответствующего отчуждения указанной недвижимости не допускается.

4. Сдача во временное пользование землепользователем принадлежащих ему зданий (строений, сооружений) влечет сдачу во временное землепользование на тот же срок земельного участка, занятого указанными зданиями (строениями, сооружениями) и предназначенного для их эксплуатации.

Сдача земельного участка, на котором расположены здания (строения, сооружения) и предназначенного для их эксплуатации, во временное землепользование другому лицу без соответствующей сдачи во временное пользование указанной недвижимости не допускается.

5. В случае, если землепользователь не вправе отчуждать принадлежащее ему право землепользования другим лицам, он не вправе также отчуждать расположенные на данном участке здания (строения, сооружения), если иное не установлено настоящим Законом.

6. В тех случаях, когда временный землепользователь в порядке, установленном подпунктом 5) пункта 1 статьи 47 настоящего Закона, приобретает право собственности на возведенные с разрешения собственника земельного участка и при наличии согласований соответствующих служб на земельном участке здания (строения, сооружения), по истечении срока договора земельный участок подлежит возврату. Соглашением сторон может быть установлен иной порядок реализации прав собственника зданий (строений, сооружений), возведенных на чужом земельном участке.

### **Статья 38. Общая собственность на земельный участок или общее землепользование**

1. Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Общая собственность на земельный участок возникает в случаях, предусмотренных законодательными актами при неделимости участка (статья 36 настоящего Закона), а также при добровольном объединении собственниками принадлежащих им земельных участков в один участок.

3. Земельный участок может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

4. Право общего землепользования возникает на основаниях, предусмотренных в пунктах 1, 2 и 3 настоящей статьи.

5. Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности или общем долевом землепользовании, являются самостоятельным объектом земельных прав и обязанностей, если законодательными актами не установлено иное.

6. Порядок пользования земельным участком, находящимся в общей собственности (общем землепользовании), определяется договором между участниками общей собственности (общего землепользования). При недостижении соглашения между ними порядок пользования определяется судом. Соглашение участников или решение суда о порядке пользования земельным участком подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

#### **Статья 39. Порядок определения земельной доли в общей долевой собственности или в общем долевом землепользовании**

1. Если размеры земельных долей участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) на участок не могут быть определены на основании законодательства и не установлены соглашением всех ее участников, земельные доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) может быть установлен порядок определения и изменения их земельных долей в зависимости от вклада каждого из них в приобретение и освоение общего земельного участка.

#### **Статья 40. Раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (общем долевом землепользовании) и выдел из него доли**

1. При недостижении участниками общей долевой собственности (общего долевого землепользования) соглашения о способе и условиях раздела общего земельного участка каждый участник вправе потребовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 45 настоящего Закона, и в других случаях, установленных законодательными актами.

2. Если выдел земельной доли в натуре не допускается законодательными актами или невозможен без несоразмерного ущерба земельному участку и всему, что с ним прочно связано, выделяющийся собственник (землепользователь) имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей долевой собственности (общего землепользования), за исключением случая, когда земельная доля находится в составе объекта condominiumа.

#### **Статья 41. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании)**

1. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании), может быть осуществлен при условии предварительного определения земельной доли каждого участника.

2. При разделе земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании), доля каждого из участников считается равной, если иное не предусмотрено законодательными актами или соглашением

участников.

3. Условия и порядок раздела земельного участка, находящегося в общей совместной собственности (общем совместном землепользовании), определяются в соответствии со статьями 39 и 40 настоящего Закона, поскольку иное не вытекает из существа отношений между участниками.

#### **Статья 42. Недопустимость раздела земельного участка, признанного неделимым**

1. Если в соответствии со статьей 36 настоящего Закона земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускаются.

2. Выделяющийся участник долевой или совместной собственности (землепользования) в этом случае имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей собственности (общего землепользования) на земельный участок, за исключением объектов кондоминиума.

#### **Статья 43. Общая собственность супругов на земельный участок**

1. Правовой режим права собственности или права землепользования, принадлежащего супругам, определяется в соответствии с нормами, предусмотренными гражданским и брачно-семейным законодательством Республики Казахстан, регулирующими имущественные отношения между супругами.

2. Земельные участки и земельные доли, принадлежавшие супругам до вступления в брак, а также полученные ими в порядке наследования в дар, находятся в собственности (землепользовании) каждого из них.

Земельные участки каждого из супругов могут быть признаны их совместной собственностью (совместным землепользованием), если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этих земельных участков, если иное не предусмотрено договором между супругами.

3. По желанию супругов в документы, удостоверяющие право собственности на землю (право землепользования), могут быть внесены фамилии обоих супругов с указанием, на каком праве приобретен земельный участок (общей совместной или общей долевой собственности, общего совместного или общего долевого землепользования).

4. Порядок определения долей супругов в совместной собственности (совместном землепользовании) при разделе земельного участка устанавливается статьей 41 настоящего Закона.

#### **Статья 44. Право собственности на недвижимость, находящуюся на общем земельном участке**

1. Собственник недвижимости, находящейся на общем земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания (строения, сооружения), если это не противоречит условиям пользования общим земельным участком, установленным законодательным актом или договором.

2. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на общем земельном участке, к другому лицу оно, если иное не установлено настоящим Законом, приобретает право на земельный участок в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

---

---

**Статья 45. Право на земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений, и в других объектах condominiuma**

1. Земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации, содержания многоквартирного дома или иного объекта condominiuma, переходит в установленном порядке в общую долевую собственность собственников помещений, находящихся в составе объекта condominiuma.

Участники condominiuma — государственные землепользователи, которым пользование принадлежит на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, приобретают на земельные участки в установленном порядке право общего постоянного землепользования, если иное не установлено настоящим Законом.

Право на земельный участок участников condominiuma, которым на территории Республики Казахстан земельные участки не могут принадлежать на праве собственности или на праве постоянного землепользования, определяются в соответствии с пунктом 7 статьи 5 настоящего Закона

Деление земельного участка, входящего в состав объекта condominiuma, допускается с письменного согласия всех участников condominiuma при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, строительных и других норм.

2. Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от раздельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не установлено соглашением участников condominiuma, определяется отношением полезной площади жилого и площади нежилого помещения, находящегося в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте condominiuma. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля).

Порядок пользования земельным участком, расположенным вне (за пределами) фундамента здания, определяется соглашением участников condominiuma с условием соблюдения общественных интересов, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, градостроительных и других норм.

3. Земельный участок при здании (строении, сооружении) может быть предоставлен в раздельную собственность участникам condominiuma в случаях необходимости обеспечения технологических нужд функционирования нежилых помещений при условии, что этот земельный участок будет расположен вне контура здания (строения, сооружения) и его использование не будет противоречить условиям эксплуатации земельного участка, входящего в состав объекта condominiuma, а также санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным, строительным и другим нормам.

4. Переход права собственности на квартиру (помещение) к другому лицу влечет переход к приобретателю квартиры (помещения) соответствующей доли в праве на земельный участок (земельные участки).

5. Для управления общей собственностью и ее эксплуатации, надлежащего содержания всего дома (здания, строения, сооружения) и придомового земельного участка (земельных участков) участники condominiuma избирают форму управления объектом condominiuma в соответствии с законодательством.

6. Реализация права на земельный участок, находящийся в общей собственности участников condominiuma (общем землепользовании), а также плата за землю осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан

---

---

7. В гаражных, дачных и других потребительских кооперативах к правам участников на земельные участки, находящиеся в общей собственности, применяются нормы о кондоминиуме.

**Статья 46. Обращение взыскания на земельный участок, находящийся в частной собственности, и на право землепользования**

1. Земельный участок, находящийся в частной собственности, а также право постоянного и долгосрочного временного землепользования входят в состав имущества физических и юридических лиц, которым они отвечают по своим обязательствам, включая случаи признания банкротом.

Не может быть обращено взыскание на земли, перечисленные в пункте 2 статьи 26 настоящего Закона, а также принадлежащие государственным землепользователям, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 30 настоящего Закона.

2. Обращение взыскания на земельный участок и на право постоянного и долгосрочного временного землепользования производится в порядке, установленном гражданским и гражданско-процессуальным законодательством, и регистрируется в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

## Глава 6. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей

### Статья 47. Права собственников земельных участков и землепользователей

1. Собственники земельных участков и землепользователи, если иное не установлено настоящим Законом и иными законодательными актами, имеют право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

2) собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, на произведенную сельскохозяйственную и иную продукцию, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;

3) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющиеся на земельном участке песок, глину, гравий и другие общераспространенные полезные ископаемые, торф, насаждения, поверхностные и подземные воды, а также эксплуатировать иные полезные свойства земли;

4) на возмещение убытков в полном объеме при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей;

5) возводить на праве собственности, хозяйственного ведения оперативного управления жилые, производственные, бытовые и иные здания (строения, сооружения), не противоречащие целевому назначению земельного участка;

6) проводить оросительные, осушительные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

2. Полномочия, предусмотренные подпунктами 2), 3), 5) и 6) пункта 1 настоящей статьи, для временных землепользователей могут быть ограничены актом предоставления земельного участка или договором аренды (договором о временном безвозмездном землепользовании).

### Статья 48. Обязанности собственников земельных участков и землепользователей

1. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны:

1) использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, а при временном землепользовании — в соответствии с актом предоставления земельного участка или договором аренды (договором временного безвозмездного землепользования);

2) применять технологии производства, соответствующие санитарным и экологическим требованиям, не допускать причинение вреда здоровью населения и окружающей среде, ухудшения санитарно-эпидемиологической, радиационной и экологической обстановки в результате осуществляемой ими хозяйственной и иной деятельности;

3) не ухудшать плодородие почв, осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 107 настоящего Закона;

4) своевременно вносить земельный налог (арендную плату) и другие предусмотренные законодательством и договором платежи;

5) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры, археологического наследия и других расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно законодательству;

6) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

7) своевременно представлять в государственные органы установленные земельным законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

8) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

9) не допускать снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;

10) обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

2. Землепользователи могут иметь другие обязанности, предусмотренные законодательными актами и договорами о временном землепользовании.

3. Собственники земельных участков и землепользователи участка несут все обязанности, обременяющие земельный участок (его использование по назначению, предоставление сервитутов, уплата налогов и иных обязательных платежей и другое), если иное не предусмотрено настоящим Законом.

Целевое назначение и режим использования земельного участка, сервитута и другие условия использования, установленные на основании нормативных правовых актов, не могут быть самостоятельно изменены собственником земельного участка или землепользователем.

#### **Статья 49. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей, которым права на земельный участок в силу настоящего Закона не могут принадлежать**

1. В тех случаях, когда по основаниям, предусмотренным законодательными актами, лицо приобретает на земельный участок право, которое оно (лицо) не может иметь в соответствии с нормами, установленными настоящим Законом, указанное право подлежит в течение одного года отчуждению по правилам, установленным гражданским законодательством Республики Казахстан, или должно быть в указанный срок переоформлено в право на землю, которое в соответствии с настоящим Законом такому субъекту может принадлежать.

2. При отчуждении земельного участка, находящегося в собственности или в землепользовании, в связи с отчуждением зданий (строений, сооружений) лицу, которому отчуждается право на земельный участок не может принадлежать, оно должно быть переоформлено приобретателями в право, которое в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами может принадлежать такому лицу.

## Глава 7. Сервитуты

### Статья 50. Основания возникновения сервитута

1. В случаях, предусмотренных настоящим Законом и иными законодательными актами, собственник или землепользователь обязан предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, на который ему принадлежит право собственности или землепользования.

2. Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать:

- 1) непосредственно из нормативного правового акта;
- 2) на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем;
- 3) на основе акта местного исполнительного органа;
- 4) на основании решения суда;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

3. Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основании договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем, отказ последних заключить такой договор или условия договора, предлагаемые собственником или землепользователем, могут быть оспорены в судебном порядке заинтересованным лицом путем предъявления иска к собственнику или землепользователю.

4. Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основе акта местного исполнительного органа, этот акт может быть обжалован в судебном порядке заинтересованным в установлении сервитута лицом, собственником или землепользователем.

### Статья 51. Право нахождения физического лица на чужих земельных участках и прохода через них

1. Физические лица имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках.

2. Если земельный участок, находящийся в чьей-либо частной собственности или землепользовании, не огорожен или если частный собственник или землепользователь иным способом не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через этот участок, если это не причиняет вреда частному собственнику или землепользователю.

### Статья 52. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком

1. Частный собственник или землепользователь вправе требовать от субъекта права частной собственности или землепользования на соседний земельный участок, а в необходимых случаях — от субъектов права частной собственности или землепользования и на иной участок, предоставления права ограниченного пользования этими участками

2. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком

может устанавливаться для обеспечения:

1) прохода и проезда через соседний или иной земельный участок, если другой путь частного собственника или землепользователя к своему участку невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

2) прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, водоотвода, теплоснабжения, мелиорации и других нужд частного собственника или землепользователя, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута на соседний или иной участок.

3 Сервитут на соседний или иной участок устанавливается по договору с субъектами права частной собственности или землепользования на эти участки.

4. Субъект права ограниченного пользования земельным участком должен возместить частному собственнику или землепользователю все убытки, связанные с сервитутом, согласно акту независимых экспертов и (или) по решению суда.

5. Договором может быть установлена плата за сервитут.

6. При установлении сервитута по земельным участкам, находящимся в государственной собственности и не предоставленным в землепользование, плата за сервитут поступает в местный бюджет.

### **Статья 53. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования**

1. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования могут устанавливаться районными (на территории района) или областными (на территории двух и более районов) исполнительными органами по согласованию с частными собственниками или землепользователями, по землям которых пролегает трасса, без изъятия земли у частных собственников или землепользователей.

2. Владельцы скота несут перед частными собственниками или землепользователями ответственность за убытки, причиняемые при перегоне скота по трассе.

### **Статья 54. Использование земельных участков для изыскательских работ**

1. Физические и юридические лица, осуществляющие геологические, геофизические, поисковые, геодезические, почвенные, геоботанические, землеустроительные, археологические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы без изъятия земельных участков у частных собственников или землепользователей.

2. Разрешение на использование земельных участков для проведения работ, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, с указанием срока его действия выдают районные, городские, поселковые, аульные, сельские исполнительные органы, а на пашне, улучшенных сенокосах и пастбищах, на землях, занятых многолетними насаждениями, а также на землях особо охраняемых природных территорий и землях лесного фонда — областные исполнительные органы.

3. Сроки проведения, место указанных работ, размеры платежей за использование земель, обязанности по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению, а также другие условия определяются в договоре, заключенном изыскателем с частным собственником или землепользователем.

4. Приведение земельных участков, используемых для изыскательских работ, в состояние, пригодное для использования по прямому назначению, определяется договором между частным собственником или землепользователем и изыскателем с учетом того, что работы по приведению участков в пригодное для использования по

назначению состояние должны проводиться в ходе изыскательских работ, а при невозможности этого — не позднее, чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почв.

### **Статья 55. Другие сервитуты**

В случае предусмотренных законодательными актами или соглашением сторон, могут быть установлены другие сервитуты, кроме указанных в настоящем Законе.

### **Статья 56. Сохранение сервитута при переходе права на земельный участок**

1. Сервитут сохраняется в случае перехода права собственности на земельный участок или права землепользования земельным участком, обремененным сервитутом, к другому лицу.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом сделок, а том числе купли-продажи и залога. Сервитут может переходить к другим лицам лишь вместе с правом, для обеспечения которого установлен сервитут.

### **Статья 57. Прекращение сервитута**

1. Действие сервитута прекращается в результате отказа правообладателя, длительного неиспользования (3 года), истечения срока, на который он был установлен, на основании соглашения между сторонами, на основании решения суда и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

2. В одностороннем порядке действие сервитута прекращается по основаниям, предусмотренным законодательными актами или соглашением сторон

3. Сервитут в судебном порядке может быть прекращен по требованию частного собственника или землепользователя в связи с ненадлежащим его использованием правообладателем, а также ввиду отпадения причин, по которым он был установлен.

4. В случаях, когда сервитут установлен на определенный срок, его действие прекращается по истечении установленного срока, если иное не установлено соглашением сторон. В тех случаях, когда сервитут на основании договора установлен до момента востребования или на неопределенный срок, действие сервитута прекращается по истечении месячного срока с момента требования обладателя недвижимого имущества, обремененного сервитутом, о прекращении сервитута.

### **Статья 58. Регистрация сервитута**

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат возникновение, изменение и прекращение сервитутов, предоставляющих правообладателю право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, если иное не установлено настоящей статьей и законодательным актом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Не подлежат государственной регистрации сервитуты, возникающие на основании нормативных правовых актов, а также иные сервитуты, не являющиеся объектами регистрации в соответствии с законодательным актом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

### **Статья 59. Предмет залога**

1. Предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности или праве землепользования.

2. К залогу земельного участка и права землепользования применяются правила об ипотеке недвижимости, если иное не установлено законодательством.

3. В случае обращения заложенного земельного участка или права землепользования в собственность залогодержателя в отношении лиц, которым право на земельный участок не может принадлежать в силу настоящего Закона, применяются нормы, установленные статьей 49 настоящего Закона.

### **Статья 60. Ограничения залога земельного участка и права землепользования**

1. Залог земельного участка и права землепользования не допускается в случаях, когда совершение сделок в отношении земельного участка или права землепользования запрещено (пункт 2 статьи 26 настоящего Закона).

2. Не допускается залог части земельного участка или права землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка.

Не допускается залог всего или части делимого земельного участка, или права землепользования на весь земельный участок или его часть без одновременного залога здания (строения, сооружения), находящегося на предоставляемом в залог земельном участке или на предоставляемой в залог его части.

Не допускается залог неделимого земельного участка или права землепользования на неделимый земельный участок без одновременного залога находящегося на нем здания (строения, сооружения).

Залог здания (строения, сооружения) без одновременного залога части делимого земельного участка или права землепользования на часть делимого земельного участка, занятого этим зданием (строением, сооружением) и необходимого для его использования, либо без одновременного залога всего неделимого земельного участка или права землепользования на весь неделимый земельный участок, на котором находится здание (строение, сооружение), не допускается.

При установлении залога на часть земельного участка должны быть соблюдены требования, предусмотренные пунктом 3 статьи 36 настоящего Закона.

3. Залог неделимого земельного участка, находящегося в общей собственности, или права общего землепользования неделимым земельным участком допускается при наличии письменного согласия всех участников общей собственности или общего землепользования.

4. Залог права временного долгосрочного землепользования в форме аренды земельного участка допускается на срок действия договора аренды.

Залог права краткосрочного временного возмездного и временного безвозмездного землепользования не допускается.

### **Статья 61. Залог земельного участка или права землепользования земельным участком, на которых имеются здания (строения, сооружения)**

1. Залог здания (строения, сооружения), находящегося на делимом земельном участке, означает, что одновременно передается в залог часть делимого земельного

---

---

участка или право землепользования на часть делимого земельного участка, которая занята зданием (строением, сооружением) и необходима для его обслуживания, если соглашением сторон в залог не предоставляется большая, чем указанная, часть земельного участка или право землепользования на часть земельного участка, либо весь земельный участок, или право землепользования на весь земельный участок.

Залог здания (строения, сооружения), расположенного на неделимом земельном участке либо на земельном участке, специально предназначенном для обслуживания расположенной на нем недвижимости, означает, что одновременно передается в залог весь земельный участок или право землепользования на весь земельный участок.

При залоге зданий (строений, сооружений) должна учитываться стоимость соответствующего земельного участка или его делимой части либо право землепользования на земельный участок или его делимую часть.

2. Если на неделимом земельном участке расположены здания (строения, сооружения), находящиеся в общей собственности (ином общем вещном праве), залог здания (строения, сооружения) означает, что одновременно передается в залог земельный участок, необходимый для расположения, содержания и эксплуатации здания (строения, сооружения). Если предметом залога в указанных случаях является часть здания (строения, сооружения), выделенная в установленном законодательством порядке, или доля в праве на общее имущество, залог одновременно устанавливается на долю в земельном участке, соответствующую площади части здания (строения, сооружения), переданной в залог. Залог помещения, находящегося в объекте кондоминиума, означает, что одновременно предметом залога является доля в общем имуществе и земельном участке, определяемая в соответствии с законодательством, регулирующим отношения между участниками кондоминиума.

3. Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования лишь в случае, если они обращают в залог здания (строения, сооружения), расположенные на данном земельном участке, и в той его части, которая занята этим зданием (строением, сооружением) и предназначена для его обслуживания.

## **Статья 62. Регистрация залога земельного участка или права землепользования**

Залог земельного участка или права землепользования подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом.

---

---

## Глава 9. Прекращение права собственности, права землепользования и иных прав на земельный участок

### **Статья 63. Основания прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования**

1. Право частной собственности на земельный участок или право землепользования прекращается при:

1) отчуждении земельного участка собственником, или права землепользования землепользователем другим лицам;

2) отказе собственника от права собственности или землепользователя от права землепользования;

3) утрате права собственности на земельный участок или права землепользования в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

2. Изъятие (выкуп) земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя не допускается, кроме случаев:

1) обращения взыскания на земельный участок или право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя;

2) изъятия (выкупа) у частного собственника или землепользователя земельного участка для государственных надобностей;

3) изъятия у собственника или землепользователя земельного участка, не используемого по назначению или используемого с нарушением законодательства в случаях, предусмотренных статьями 74 и 75 настоящего Закона;

4) изъятия у собственника или землепользователя земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, с предоставлением равнозначного земельного участка;

5) конфискации.

3. Кроме этого, право землепользования может прекращаться по следующим основаниям:

1) истечения срока, на который был предоставлен участок;

2) досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора временного безвозмездного землепользования, за исключением случаев, когда земельный участок находится в залоге;

3) прекращения трудовых отношений, в связи с которыми землепользователю был предоставлен служебный земельный надел (статья 32 настоящего Закона).

### **Статья 64. Отказ от права частной собственности или права землепользования**

1. Собственник или землепользователь может отказаться от права собственности на принадлежащий ему земельный участок или от права землепользования, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие об их устранении от принадлежащих им прав на земельный участок без намерения сохранить эти права.

Отказ от права временного землепользования или от права временного пользования на земельный участок, находящийся в частной собственности, осуществляется в порядке, установленном для прекращения договора аренды или договора о временном безвозмездном землепользовании.

2. В случае совершения собственником земельного участка или землепользователем действий, определенно свидетельствующих об их отказе от прав собственности или землепользования (отъезд, длительное неиспользование участка и другое), этот участок принимается органами, ведущими земельный кадастр, с уведомлением органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, на учет как бесхозяйное имущество.

По истечении одного года со дня взятия на учет как бесхозяйного имущества соответствующий исполнительный орган может обратиться в суд с требованием о признании земельного участка поступившим в государственную собственность. Бесхозяйный земельный участок, не признанный по решению суда поступившим в государственную собственность, может быть вновь принят во владение, пользование и распоряжение оставившим собственником или землепользователем либо приобретен в собственность или землепользование в силу приобретательной давности.

3 На время нахождения на учете как бесхозяйное имущество такой участок может быть передан во временное землепользование другому лицу.

### **Статья 65. Обращение взыскания на земельный участок или на право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя**

При обращении взыскания на земельный участок или на право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя (статья 46 настоящего Закона) право собственности на земельный участок или право землепользования прекращается у собственника или землепользователя с момента возникновения права собственности на изъятый земельный участок или права землепользования у лица, к которому право собственности или право землепользования переходит в порядке, предусмотренном законодательством.

### **Статья 66. Изъятие или выкуп земельного участка для государственных нужд**

1. Земельный участок может быть изъят для государственных нужд путем выкупа или предоставления с согласия собственника или землепользователя другого равноценного земельного участка.

2. Основаниями для изъятия или выкупа земельных участков для государственных нужд являются:

- 1) международное обязательство;
- 2) предоставление земель для нужд обороны, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 3) обнаружение под участком месторождения полезных ископаемых (кроме общераспространенных);
- 4) строительство дорог, линий электропередачи, связи и магистральных трубопроводов, а также других объектов, имеющих государственное значение, определяемых Правительством Республики Казахстан;
- 5) генеральные планы городов и иных населенных пунктов, схемы зонирования территории и иная утвержденная в установленном порядке градостроительная или землеустроительная документация.

3. Законодательными актами могут предусматриваться другие основания, кроме указанных в пункте 2 настоящей статьи.

4. Изъятие для государственных нужд земельного участка, предоставленного во временное безвозмездное землепользование, осуществляется без выкупа

права землепользования. Землепользователям возмещаются убытки в полном объеме, а также по их желанию может быть предоставлен другой земельный участок

### **Статья 67. Выкуп земельного участка**

1. Изъятие земельных участков для государственных надобностей у собственников и негосударственных землепользователей, если право землепользования ими выкуплено, осуществляется в порядке выкупа в соответствии с гражданским законодательством.

2. Собственник земельного участка или негосударственный землепользователь должны быть не позднее чем за год до предстоящего выкупа участка, письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение о выкупе. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником или землепользователем такого уведомления допускается только с согласия собственника или землепользователя.

### **Статья 68. Право собственника или землепользователя земельного участка, подлежащего выкупу для государственных надобностей**

Собственник или землепользователь земельного участка, подлежащего выкупу для государственных надобностей, с момента принятия решения о выкупе до достижения соглашения о цене или принятия судом решения о выкупе участка могут осуществлять принадлежащие им права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. При этом собственник или землепользователь несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий (строений, сооружений) на земельном участке в указанный период.

Если собственник земельного участка или землепользователь после изъятия части земельного участка не может использовать по прежнему назначению оставшуюся часть, то выкупается весь земельный участок.

### **Статья 69. Цена за выкупаемый земельный участок**

1. Цена за земельный участок, выкупаемый для государственных надобностей, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником или землепользователем

2. При определении цены за выкупаемый земельный участок в нее включаются рыночная стоимость земельного участка или прав на него и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с долгосрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

3. По соглашению с собственником или землепользователем им может быть предоставлен взамен земельного участка, выкупаемого для государственных надобностей, другой земельный участок с зачетом стоимости земельного участка или прав на него в цену. В тех случаях, когда изымаемый для государственных надобностей земельный участок или право на него должны были быть выкуплены у государства, но выкуп не был произведен, рыночная стоимость земельного участка в цену не включается, по соглашению с землепользователем ему может быть предоставлен взамен другой земельный участок.

### **Статья 70. Выкуп земельного участка по решению суда**

Если собственник или землепользователь не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для государственных надобностей либо с ним не достигнуто соглашение о цене за выкупаемый земельный участок или других условиях выкупа, государственный орган, принявший решение о выкупе, может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка.

Такой иск может быть предъявлен по истечении года, но не позднее двух лет с момента направления собственнику или землепользователю участка уведомления, указанного в пункте 2 статьи 67 настоящего Закона.

### **Статья 71. Изъятие земельного участка у государственного землепользователя для государственных надобностей**

Изъятие земельного участка у государственного землепользователя для государственных надобностей производится на основании одностороннего решения исполнительного органа, осуществляющего изъятие

Такое решение может быть обжаловано в вышестоящий орган либо в судебном порядке. Подача жалобы приостанавливает исполнение решения об изъятии.

### **Статья 72. Ограничение изъятия земель отдельных категорий**

Изъятие сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой выше средне-районного уровня, а также земель пригородных зон, опытных полей научно-исследовательских и учебных заведений сельскохозяйственного, биологического и ирригационномелиоративного профиля, лесного фонда допускается только в исключительных случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий, выполнением международных обязательств, обнаружением под участком месторождения ценных полезных ископаемых, строительством дорог, линий электропередачи, линий связи и магистральных трубопроводов, а также объектов, имеющих важное государственное значение.

### **Статья 73. Временное изъятие земельного участка при чрезвычайных ситуациях**

1. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных чрезвычайных ситуациях земельный участок в интересах общества по решению местных исполнительных органов может быть временно изъят у собственника или землепользователя с возмещением ему убытков. Оценка, по которой собственнику или землепользователю компенсируются убытки, может быть оспорена в судебном порядке.

2. При прекращении действия чрезвычайной ситуации земельный участок подлежит возврату собственнику (землепользователю), и при наличии спора он вправе требовать его возврата в судебном порядке.

3. В случае невозможности возврата земельного участка собственнику или землепользователю возмещается стоимость земельного участка или права землепользования.

4. Порядок реквизиции имущества, в том числе недвижимого, при временном изъятии земельного участка осуществляется по нормам гражданского законодательства.

---

---

**Статья 74. Изъятие у землепользователя земельного участка, не используемого по назначению**

Земельный участок может быть изъят у землепользователя в случаях, когда участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного и иного строительства, не используется для соответствующей цели в течение одного года, если более длительный срок не предусмотрен законодательством. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

**Статья 75. Изъятие у собственника и землепользователя земельного участка, используемого с нарушением законодательства**

Земельный участок может быть изъят у собственника и землепользователя, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных настоящим Законом или иным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки, после применения мер взыскания, предусмотренных законодательством об административных правонарушениях.

**Статья 76. Порядок изъятия земельного участка, не используемого по назначению либо используемого с нарушением законодательства**

1. Изъятие земельных участков у собственников и землепользователей, предусмотренное статьями 74 и 75 настоящего Закона, производится в судебном порядке по иску уполномоченного органа.

2. Иск об изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьей 74 настоящего Закона, может быть предъявлен только после письменного предупреждения землепользователя о необходимости использовать участок по назначению, сделанного не менее чем за год до предъявления иска и при условии, что за это время землепользователь не принял необходимых мер по использованию участка по назначению.

3. Иск об изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьей 75 настоящего Закона, может быть предъявлен только после применения мер взыскания, предусмотренных законодательством об административных правонарушениях и письменного предупреждения собственника или землепользователя о необходимости устранить нарушения законодательства, сделанного не менее чем за три месяца до предъявления иска и при условии, что за этот срок собственником или землепользователем не будут устранены нарушения законодательства при использовании участка.

Если нарушение законодательства собственником или землепользователем заключалось в использовании участка не по целевому назначению, уполномоченный орган до предъявления иска об изъятии обязан рассмотреть вопрос об изменении целевого назначения земельного участка по заявке собственника участка или землепользователя, иск в этом случае может быть предъявлен лишь при отрицательном решении вопроса об изменении целевого назначения участка.

4. В случае изъятия участка у собственника или землепользователя по решению

суда по основаниям, указанным в статьях 74 и 75 настоящего Закона, право собственности на земельный участок или право землепользования продается на публичных торгах в порядке, установленном гражданским процессуальным и исполнительным законодательством, а вырученная сумма, за вычетом расходов по изъятию участка, оплачивается бывшему собственнику или землепользователю. При невозможности реализации такого земельного участка или права землепользования на него после проведения не менее трех торгов в течение одного года земельный участок зачисляется по решению суда в специальный земельный фонд.

### **Статья 77. Конфискация**

В случаях, предусмотренных законодательными актами, земельный участок может быть безвозмездно изъят у собственника или землепользователя в судебном порядке в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.

Не подлежат конфискации необходимые для осужденного и лиц, находящихся на его иждивении, земельные участки, принадлежащие осужденному на праве частной собственности или являющиеся его долей в общей собственности, на которых расположены дом и хозяйственные постройки, а также земельные участки, необходимые для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, согласно перечню, предусмотренному уголовно-исполнительным законодательством.

Конфискованные земельные участки возвращаются в государственную собственность. Реализация таких земельных участков либо права землепользования, являющегося объектом конфискации, может быть произведена в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 78. Оценка земельного участка при прекращении права собственности или землепользования**

При прекращении права собственности или землепользования земельный участок или право землепользования оценивается по рыночной стоимости.

## **Раздел 3. Категория земель**

### **Глава 10. Земли сельскохозяйственного назначения**

#### **Статья 79. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

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

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

3. К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в

исключительных случаях (статья 72 настоящего Закона).

Порядок перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой устанавливается Правительством Республики Казахстан в соответствии с положениями настоящего Закона

4. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

1) в землепользование — физическим и юридическим лицам Республики Казахстан для товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, опытных и учебных целей, ведения подсобного сельского хозяйства, огородничества и животноводства;

2) в частную собственность — гражданам Республики Казахстан для развития личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства;

3) иностранцам и лицам без гражданства во временное землепользование на условиях аренды сроком до 10 лет.

5. Физические и негосударственные юридические лица Республики Казахстан, получившие земельные участки для организации товарного сельскохозяйственного производства, вправе в общих интересах объединяться в соответствии с законодательством в коллективы для осуществления местных социальных программ аула (села) и ведения совместного хозяйства.

6. В целях перераспределения земель между производителями сельскохозяйственной продукции создается специальный земельный фонд за счет земель сельскохозяйственного назначения и земель других категорий. В специальный земельный фонд не включаются участки земель, состояние которых не позволяет выращивать сельскохозяйственную продукцию, соответствующую санитарным нормам и требованиям. Порядок создания специального земельного фонда устанавливается Правительством Республики Казахстан.

7. Граждане, вышедшие из сельскохозяйственных организаций, земли которых не подлежат разделу, а также ранее не наделенные правом на условную земельную долю и проживающие на данной территории, имеют первоочередное право на получение земельного участка из земель специального земельного фонда для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством.

## **Статья 80. Земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства**

1. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельные участки предоставляются гражданам на праве временного землепользования (краткосрочное до 5 лет и долгосрочное до 49 лет).

Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства пользуются граждане, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве и проживающие в данном районе, городе, ауле (селе), поселке.

2. Гражданам, выходящим из состава реорганизуемых государственных сельскохозяйственных организаций, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставляются из земель указанных организаций земельные участки, кадастровая оценка которых должна быть на уровне средней по хозяйству (по угодьям).

3. За гражданами, получившими земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и имеющими жилой дом в ауле (селе), сохраняется приусадебный земельный участок на праве собственности, который не включается в состав

земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства.

4. Гражданам, не являющимся работниками сельскохозяйственных организаций, земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставляются из земель специального земельного фонда и запаса.

5. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и осуществления в иной форме предпринимательской деятельности, связанной с производством сельскохозяйственной продукции, а также использования земельных участков для целей, не связанных с основным целевым назначением, определяется законодательством.

### **Статья 81. Земельные участки для личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства**

1. Гражданам Республики Казахстан для личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства предоставляются в частную собственность пункты и земель запаса.

2. Граждане, являющиеся собственниками земельных участков для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, вправе в общих интересах объединяться в простые товарищества, садоводческие или иные потребительские кооперативы, правовое положение которых определяется законодательными актами.

3. В тех случаях, когда земельные участки, предназначенные для садоводства или дачного строительства, находятся в раздельной собственности граждан, а земельные участки и другое имущество, предназначенное для удовлетворения общих нужд собственников земельных участков, находятся в их общей долевой собственности, к отношениям между собственниками, связанным с общим имуществом, применяются нормы о кондоминиуме.

### **Статья 82. Правовой режим условной земельной доли**

1. Работники реорганизуемых или ликвидируемых государственных сельскохозяйственных организаций, а также пенсионеры и лица, занятые в производственной и социально-культурной сферах обслуживания данных организаций и проживающие на их территории, имеют право на определенную в соответствии с законодательством условную земельную долю.

На получение земельного участка в соответствии с условной земельной долей для организации крестьянского (фермерского) хозяйства или иной предпринимательской деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством, из землепользования реорганизуемой организации обладатель условной земельной доли подает ходатайство в местный исполнительный орган, обладающий правом предоставления права землепользования, и на имя реорганизуемой организации, из которой он хочет выделиться.

2. Разделу на условные земельные доли подлежат сельскохозяйственные угодья реорганизуемых или ликвидируемых государственных сельскохозяйственных организаций в пределах границ их землепользования, за исключением земельных участков:

- 1) вошедших в черту населенных пунктов;
- 2) включенных в состав специального земельного фонда района;
- 3) подвергшихся сверхнормативному радиационному загрязнению или иным образом представляющих угрозу жизни и здоровью населения;
- 4) нарушенных при разработке полезных ископаемых и не рекультивированных

в состояние, пригодное для использования их по назначению;

5) отгонного животноводства, находящихся во временном землепользовании.

3. Размер земельной доли рассчитывается:

1) в гектарах путем деления общей площади сельскохозяйственных угодий, находившихся в землепользовании сельскохозяйственной организации, на число лиц, имеющих право на условную земельную долю;

2) в балло-гектарах (балл бонитета почвы, умноженный на площадь) путем деления суммы балло-гектаров сельскохозяйственных угодий, находившихся в землепользовании сельскохозяйственной организации, на число лиц, имеющих право на условную земельную долю.

4. Право граждан на условную земельную долю удостоверяется свидетельством о праве на условную земельную долю.

5. Выделение земельных участков в счет условных земельных долей производится в порядке землеустройства с учетом создания условий рационального использования земель, оставшихся у землепользователей.

6. Обладатели права на условную (персонифицированную) земельную долю имеют право:

1) передать право на условную (персонифицированную) земельную долю в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, образуемые на землях ликвидированных или реорганизованных государственных сельскохозяйственных организаций;

2) на получение земельного участка в соответствии с условной (персонифицированной) земельной долей для организации крестьянского (фермерского) хозяйства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством;

3) передать по наследству или произвести отчуждение права на условную (персонифицированную) земельную долю.

7. Обладатели права на условную (персонифицированную) земельную долю, передавшие принадлежащие им права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, а также вошедшие в состав крестьянских (фермерских) хозяйств, утрачивают права на условные (персонифицированные) земельные доли. Указанные лица имеют право выхода из состава участников (членов). При выходе из состава участников (членов) для образования крестьянского (фермерского) хозяйства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством, они имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок. При этом местоположение выделяемого в натуре земельного участка определяется в порядке, предусмотренном в учредительных документах хозяйственных товариществ, производственных кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств, или соглашением сторон.

8. При выходе гражданина из гражданства Республики Казахстан его права на земельную долю считаются прекращенными.

### **Статья 83. Скотопрогонные трассы долгосрочного пользования**

1. Для перегона скота сельских товаропроизводителей на сезонные пастбища, к мясокомбинатам и на пункты закупки скота предоставляются земельные участки под скотопрогонные трассы долгосрочного пользования, как правило, по пастбищным угодьям вдоль границ землепользования в размерах, обеспечивающих подножным кормом перегоняемый скот.

2. Земельные участки под скотопрогонные трассы долгосрочного пользования, предназначенные для перегона скота в пределах одного района, предоставляются

районным исполнительным органом.

Для перегона скота по территории нескольких районов решение о предоставлении земельных участков под скотопрогонные трассы принимает областной исполнительный орган.

3. Лица, являющиеся землепользователями скотопрогонных трасс долгосрочного пользования, обязаны сооружать на них необходимое количество колодцев, площадок для водопоя и отдыха скота, строений и сооружений, обеспечивающих соблюдение экологических требований и нормальную эксплуатацию трасс, беспрепятственно допускать перегон скота в согласованные с органами ветеринарного надзора сроки.

4. Выделение скотопрогонных трасс временного (сезонного) пользования без предоставления земельных участков на праве землепользования производится по правилам сервитута (статья 53 настоящего Закона).

#### **Статья 84. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства**

1. Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, подлежат возмещению в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

Эти потери компенсируются, помимо возмещения убытков, предусмотренных статьей 120 настоящего Закона.

2. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства производится лицами, которым предоставляются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны.

3. От возмещения потерь освобождаются физические и юридические лица, которым земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда предоставляются для:

1) индивидуального жилищного строительства, строительства школ, детских дошкольных учреждений, лечебных заведений и объектов культурно-бытового назначения в границах населенных пунктов;

2) строительства мелиоративных систем;

3) строительства прудовых и озерных рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных заводов;

4) строительства объектов, обеспечивающих охрану окружающей среды, не вызывающих ухудшения состояния прилегающих земельных угодий;

5) лесомелиорации деградированных угодий, земель, загрязненных химическими и радиоактивными веществами.

Потери не возмещаются также при предоставлении земельных участков заповедникам, национальным, зоологическим и дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

4. Размеры и порядок определения потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

## **Статья 85. Понятие и состав земель населенных пунктов**

1. Земельные участки, предоставленные для развития городов, поселков, аулов, сел и других поселений, относятся к категории земель населенных пунктов.

2. Земли населенных пунктов отграничиваются от земель иных административно-территориальных образований городской чертой, поселковой чертой, чертой сельского населенного пункта.

3. В состав земель населенных пунктов могут входить земли:

1) жилой застройки — занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;

2) общественно деловой застройки — занятые и предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общеобразовательного, среднего специального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных деловых зданий, строений и сооружений;

3) производственной застройки — занятые и предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для санитарно-защитных зон этих объектов;

4) транспорта, связи, инженерных коммуникаций — занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей инженерной инфраструктуры и связи;

5) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

6) водоемов и акваторий — занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидроотехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

7) сельскохозяйственного использования;

8) общего пользования — занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования);

9) резервные и иные — не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта и развития личного домашнего (подсобного) хозяйства;

10) специального назначения — выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников, свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;

11) обороны и иного режима использования.

4. Отнесение земельных участков к землям общего пользования на землях населенных пунктов осуществляется местными исполнительными органами в соответствии с их компетенцией с учетом требований, установленных статьей 87 настоящего Закона.

## **Статья 86. Установление и изменение границ (черты) населенных пунктов**

1. Установление и изменение границ (черты) населенных пунктов производится

---

---

на основе утвержденной в установленном порядке градостроительной документации по совместному представлению соответствующих органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

2. Границы (черта) городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан устанавливаются и изменяются Президентом Республики Казахстан по представлению Правительства Республики Казахстан.

3. Границы (черта) городов областного значения устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов по согласованию с Правительством Республики Казахстан.

4. Границы (черта) городов районного значения устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов.

5. Границы (черта) поселков и аулов (сел) устанавливаются и изменяются совместным решением районных (городских) представительных и исполнительных органов.

6. Включение земельных участков в черту города, поселка села не влечет прекращения права собственности или права землепользования на этих участках.

### **Статья 87. Использование земель населенных пунктов**

1. Все земли городов, поселков, сельских населенных пунктов используются в соответствии с их генеральными планами, проектами планировки и застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства территории.

В населенных пунктах с числом жителей свыше пяти тысяч человек при отсутствии утвержденных в установленном порядке генеральных планов допускается использование земель с упрощенной схемой генерального плана развития и застройки этого населенного пункта или утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

2. Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам во временное землепользование под размещение сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения, стоянки и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования.

3. Из земель общего пользования, занятых и предназначенных под кладбища, каждому умершему жителю поселения и лицу без определенного места жительства, если он умер в данном поселении, для похорон бесплатно выделяется участок не менее шести квадратных метров.

### **Статья 88. Пригородные зоны**

1. В состав земель пригородных зон могут включаться земли за пределами городской черты, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию.

2. В пригородных зонах осуществляется зонирование территории с выделением зон интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, особого градостроительного регулирования (резервных территорий для развития города, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования инженерной и транспортной инфраструктур), зеленых зон, занятых лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции и являющимися местом отдыха населения.

3. Размеры и границы пригородных зон городов устанавливаются и изменяются

государственными органами, утверждающими генеральные планы этих городов, по совместному предложению государственных органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

4. Включение земель в пригородную зону не влечет за собой прекращения собственности и права землепользования этими землями.

5. Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону, определяются органом, установившим пригородную зону.

Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону города Астаны и городов республиканского значения, определяются их исполнительными органами по согласованию с соответствующими местными представительными органами.

## **Глава 12. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения**

### **Статья 89. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения**

1. Землями промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные в установленном настоящим Законом и иными законодательными актами порядке гражданам и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

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

### **Статья 90. Земли для нужд обороны**

1. Землями для нужд обороны признаются земельные участки, предоставленные Правительством Республики Казахстан для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военных полигонов, военно-учебных заведений и иных организаций Вооруженных Сил и других войск, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны.

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки могут предоставляться на договорной основе собственниками и землепользователями.

3. Правительство Республики Казахстан и местные исполнительные органы по согласованию с войсковыми частями и Министерством обороны Республики Казахстан могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное землепользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования.

### **Статья 91. Зоны с особыми условиями пользования землей**

1. В целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

2. К зонам с особыми условиями пользования землей относятся:

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
  - 2) селеопасные, оползнеопасные и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог;
  - 3) защитные зоны водозаборных сооружений;
  - 4) приаэродромные полосы;
  - 5) охранные зоны магистральных трубопроводов, линий связи, радификации и электропередачи;
  - б) водоохранные зоны и полосы;
  - 7) терри военных полигонов.
3. Земли, включенные в зоны с особыми условиями пользования, обозначаются на местности специальными знаками. Эти земли изъятию у собственников и землепользователей не подлежат, за исключением первого пояса зоны охраны водозаборных сооружений.
4. Границы указанных зон и режим использования земель в них определяются органом, принявшим решение о предоставлении земель в собственность или землепользование, в соответствии с нормами и проектно-технической документацией.

### Глава 13. Земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения

#### **Статья 92. Состав земель особо охраняемых природных территорий и земель оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, государственных национальных парков, государственных природных резерватов, государственных природных парков, государственных памятников природы, государственных заповедных зон, государственных природных заказников, государственных зоологических парков, государственных ботанических садов, государственных дендрологических парков, государственных природных заповедников-сепортеров.
2. К землям оздоровительного назначения относятся курорты, обладающие природными лечебными факторами, а также земельные участки, благоприятные для организации профилактики и лечения.
3. Землями рекреационного назначения признаются земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения.
4. Землями историко-культурного назначения признаются земельные участки, занятые историко-культурными заповедниками, мемориальными парками, погребениями, археологическими парками (курганами, городищами, стоянками), архитектурно-ландшафтными комплексами, наскальными изображениями, сооружениями религиозного культа, полями битв и сражений.

#### **Статья 93. Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий и их резервирование**

1. Отнесение земель к категории особо охраняемых природных территорий производится в соответствии с законом Республики Казахстан.
2. Резервирование земель под особо охраняемые природные территории осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан об особо

охраняемых природных территориях.

#### **Статья 94. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий и земель оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

1. Изъятие земель особо охраняемых природных территорий и оздоровительного назначения для иных нужд не допускается.

2. В отношении земель особо охраняемых природных территорий и оздоровительного назначения устанавливается правовой режим особой охраны либо регулируемый режим хозяйственной деятельности.

3. Режим земель особо охраняемых природных территорий и оздоровительного назначения устанавливается в соответствии с настоящим Законом и иным законодательством Республики Казахстан.

4. Порядок использования земель рекреационного назначения определяется местными представительными и исполнительными органами.

5. Использование земель историко-культурного назначения осуществляется в порядке и на условиях, установленных настоящим Законом и законодательством о памятниках истории и культуры.

6. Земли особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения учитываются отдельной строкой в составе тех категорий земельного фонда, из которых они выделены.

#### **Статья 95. Земли охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон**

1. Для обеспечения особой охраны могут устанавливаться охранные, санитарно-защитные и иные защитные зоны особо охраняемых природных территорий и земель оздоровительного назначения с запрещением в пределах этих зон любой деятельности, отрицательно влияющей на сохранение и воспроизводство объектов государственного природно-заповедного фонда.

Размеры, границы и режимы использования охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий определяются местными представительными и исполнительными органами.

2. Земли охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий выделяются в отдельную категорию местными исполнительными органами и обозначаются на местности специальными знаками.

3. Земельные участки в пределах охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий используются с соблюдением установленного режима охраны этих зон и могут быть изъяты (выкуплены) для государственных надобностей в соответствии с условиями, установленными настоящим Законом.

### **Глава 14. Земли лесного фонда**

#### **Статья 96. Понятие и состав земель лесного фонда**

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

2. Земли лесного фонда предоставляются в постоянное и временное землеполь-

зование государственным организациям, ведущим лесное хозяйство, и используются ими в порядке и на условиях, установленных настоящим Законом и иным законодательством.

3. Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций, могут предоставляться им в землепользование для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства. Пользование лесным фондом на таких участках осуществляется в соответствии с требованиями лесного законодательства.

#### **Статья 97. Предоставление земель лесного фонда в землепользование для сельскохозяйственных целей**

Неиспользуемые для нужд лесного хозяйства сельскохозяйственные угодья на землях лесного фонда могут предоставляться местными исполнительными органами по согласованию с уполномоченными органами по управлению лесным хозяйством во временное землепользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственных целей.

#### **Статья 98. Ограничения в переводе земель лесного фонда в другие категории земель**

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется в исключительных случаях Правительством Республики Казахстан.

#### **Статья 99. Возмещение потерь лесохозяйственного производства**

1. Потери лесохозяйственного производства, вызванные изъятием лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью физических и юридических лиц, подлежат возмещению.

2. Возмещение потерь лесохозяйственного производства производится лицами, которым предоставляются земельные участки из земель лесного фонда для нужд, не связанных с ведением лесного и сельского хозяйства.

3. Средства от возмещения потерь лесохозяйственного производства поступают в государственный бюджет.

### **Глава 15. Земли водного фонда**

#### **Статья 100. Понятие и состав земель водного фонда**

Землями водного фонда признаются земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами, внутренними водами, территориальными водами), ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под водоохранные полосы.

#### **Статья 101. Выделение земель под водоохранные зоны по берегам водоемов**

1. По берегам водоемов местными исполнительными органами выделяются земельные участки под водоохранные зоны. На эти земельные участки распространяется правовой режим, предусмотренный статьей 91 настоящего Закона.

2. Пользование земельными участками, включенными под водоохранные зоны, осуществляется в соответствии с требованиями водного законодательства.

#### **Статья 102. Предоставление земель водного фонда во временное землепользование**

Земли водного фонда местными исполнительными органами по согласованию с уполномоченными органами по управлению водным хозяйством могут предоставляться во временное землепользование физическим и юридическим лицам для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства и других целей.

#### **Статья 103. Порядок использования земель водного фонда**

Использование земель водного фонда осуществляется в порядке и на условиях, установленных настоящим Законом и водным законодательством.

### **Глава 16. Земли запаса**

#### **Статья 104. Состав земель запаса**

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

2. Земли запаса находятся в ведении районных исполнительных органов, за исключением земельных участков, на которых проводились испытания ядерного оружия.

3. Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, переводятся по решению Правительства Республики Казахстан в состав земель запаса и находятся в его ведении.

#### **Статья 105. Предоставление земель запаса**

Земли запаса предоставляются в собственность или землепользование для нужд сельского хозяйства, промышленности и иных целей в порядке и на условиях, установленных настоящим Законом.

## **Раздел 4. Охрана земель, государственный контроль, землеустройство, мониторинг и земельный кадастр**

### **Глава 17. Охрана земель и контроль за их использованием**

#### **Статья 106. Цели и задачи охраны земель**

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, эконо-

мических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части окружающей среды, на рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

2. Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации и нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности путем стимулирования экологически безопасных технологий производства и проведения лесомелиоративных, мелиоративных и других мероприятий;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации или нарушению;

3) внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

### **Статья 107. Охрана земель**

1. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны проводить мероприятия, направленные на:

1) защиту земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами, от других процессов разрушения;

2) защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;

3) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение ее в хозяйственный оборот;

4) снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами сверх установленных нормативов их предельно допустимых концентраций и предельно допустимого уровня радиационного воздействия, отходами производства и потребления, сточными водами, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается консервация земель в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

### **Статья 108. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве**

1. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других биологических веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки ее состояния в интересах охраны здоровья человека и окружающей среды.

2. Указанные нормативы утверждаются в порядке, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан.

### **Статья 109. Экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования к проектированию и вводу в эксплуатацию зданий (строений, соору-**

---

---

**жений) и других объектов, влияющих на состояние земель**

1. При размещении, проектировании и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых зданий (строений, сооружений) и других объектов, при внедрении новой техники и технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, обеспечиваться соблюдение экологических, санитарногигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

2. Оценка отрицательного воздействия на состояние земель и эффективность предусмотренных мероприятий по их охране производится по результатам государственной экологической экспертизы, иных государственных экспертиз, без положительного заключения которых запрещается внедрение новой техники и технологий, осуществление программ мелиорации земель, финансирование строительства (реконструкции) зданий (строений, сооружений) и других объектов.

**Статья 110. Земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению и на которых проводились испытания ядерного оружия**

1. Не могут передаваться в собственность, постоянное или временное землепользование земельные участки, подвергшиеся сверхнормативному радиоактивному загрязнению или иным образом представляющие угрозу жизни и здоровью населения

2. Земельные участки, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным законодательством санитарным требованиям и нормативам, подлежат исключению из сельскохозяйственного оборота и подлежат консервации. Производство сельскохозяйственной продукции на этих землях и ее реализация запрещаются.

3. Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, могут быть предоставлены Правительством Республики Казахстан в собственность или в землепользование только после завершения всех мероприятий по ликвидации последствий испытания ядерного оружия и комплексного экологического обследования при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

4. Мероприятия по ликвидации последствий испытаний ядерного оружия на указанных территориях предусматриваются в республиканской и областных программах по охране окружающей среды, по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и других специальных программах.

5. Порядок изъятия, охраны и хозяйственного использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством.

**Статья 111. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель**

1. Задачи государственного контроля состоят в обеспечении надлежащего исполнения земельного законодательства, выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель государственными органами, физическими и юридическими лицами, должностными лицами.

2. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель осуществляют местные исполнительные органы, уполномоченные органы по управлению земельными ресурсами, охране окружающей среды и другие уполномоченные органы.

3. Указания органов, осуществляющих государственный контроль по вопросам

использования и охраны земель в пределах их компетенции, обязательны для всех собственников земельных участков и землепользователей.

4. Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Республики Казахстан.

## Глава 18. Землеустройство, мониторинг и государственный земельный кадастр

### Статья 112. Назначение и содержание землеустройства

1. Землеустройство является системой мероприятий по обеспечению соблюдения земельного законодательства, направленного на регулирование земельных отношений, организацию рационального использования и охрану земель.

2; Землеустройство включает и обеспечивает:

1) разработку республиканских, областных и региональных схем (проектов) землеустройства, зонирования земель, программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов;

2) составление проектов межхозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвод и установление границ земельных участков на местности, изготовление документов на право собственности на земельный участок и на право землепользования;

3) определение и установление на местности границ (черты) населенных пунктов, составление проектов их земельно-хозяйственного устройства;

4) установление на местности границ административно-территориальных образований, особо охраняемых природных территорий и других земельных участков с особыми условиями пользования и охраны земель;

5) разработку проектов землеустройства, рекультивацию нарушенных и освоение новых земель, а также других проектов, связанных с использованием и охраной земель;

6) проведение инвентаризации земель, выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;

7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;

8) ведение земельного кадастра и мониторинга земель;

9) составление кадастровых и тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

10) проведение земельно-оценочных работ.

### Статья 113. Проведение землеустройства

1. Землеустройство проводится по решению исполнительных органов либо по ходатайству заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, а также по инициативе уполномоченных органов.

2. Землеустроительные проекты составляются при участии заинтересованных собственников земельных участков и (или) землепользователей и после утверждения их в установленном законодательством порядке переносятся на местность с обозначением границ земельных участков знаками установленного образца

3. Землеустроительные работы, связанные с предоставлением, продажей и оценкой земельных участков из земель государственной собственности в частную

собственность или землепользование, а также работы по установлению границ административных образований, ведению земельного кадастра и инвентаризации земель относятся к государственной монополии.

4. Порядок проведения землеустройства устанавливается Правительством Республики Казахстан.

#### **Статья 114. Финансирование работ, проводимых при землеустройстве**

1. Землеустройство, проводимое по решению исполнительных органов, осуществляется за счет бюджетных средств.

2. Выполнение землеустроительных работ по заявкам частных собственников земельных участков и землепользователей производится за счет их средств.

#### **Статья 115. Мониторинг земель**

1. Задачами мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель и иных функций государственного управления земельными ресурсами.

2. Содержание мониторинга земель составляют систематические наблюдения (съёмки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявление происходящих в них изменений и их оценка.

3. Объектом мониторинга земель являются все земли Республики Казахстан, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования земель.

4. Ведение мониторинга осуществляется за счет бюджетных средств.

5. Порядок ведения мониторинга земель определяется Правительством Республики Казахстан.

#### **Статья 116. Государственный земельный кадастр**

1. Государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и оценке земельных участков, иных необходимых сведений.

Мелиоративный кадастр на орошаемых землях — составная часть земельного кадастра — представляет систему сведений о мелиоративном состоянии, оценку ее качественных характеристик по природным и ирригационно-хозяйственным условиям, об учете их использования.

2. Данные государственного земельного кадастра являются основой при планировании использования и охраны земель, при проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, могут быть использованы при совершении сделок с землей, при определении размеров платежей за землю, при ведении правового и других кадастров.

---

---

### **Статья 117. Ведение земельного кадастра**

1. Ведение государственного земельного кадастра осуществляется за счет бюджетных средств на основании государственного заказа, формируемого уполномоченным органом и его органами на местах.

Производство работ для учета земельных участков для целей регистрации осуществляется за счет средств заказчиков.

2. Государственные органы и должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, обязаны обеспечить достоверность сведений, включаемых в кадастровую документацию.

Сведения земельного кадастра являются общедоступными и предоставляются заинтересованным лицам на платной основе.

Предоставление сведений земельного кадастра в государственные органы осуществляется на бесплатной основе.

3. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается Правительством Республики Казахстан.

---

---

## **Раздел 5. Обеспечение исполнения земельного законодательства и заключительные положения**

### **Глава 19. Защита права собственности и права землепользования и возмещение убытков**

#### **Статья 118. Защита права частной собственности и права землепользования**

Право собственности и право землепользования защищаются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Республики Казахстан и другими законодательными актами Республики Казахстан.

#### **Статья 119. Основания возмещения убытков, причиненных собственникам или землепользователям**

Убытки, причиненные собственникам или землепользователям, подлежат возмещению в полном объеме в случаях:

- 1) изъятия (выкупа) земель на государственные нужды, влекущего прекращение права собственности или землепользования;
- 2) ограничения права собственности или землепользования в связи с установлением особого режима землепользования;
- 3) нарушения прав собственников или землепользователей;
- 4) ухудшения качества земель в результате строительства и эксплуатации объектов, приводящих к нарушению плодородия почвы, ухудшающих водный режим, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества;
- 5) изъятия земель, предусмотренных статьей 73 настоящего Закона.

#### **Статья 120. Порядок возмещения убытков**

1. Убытки собственнику или землепользователю возмещаются за счет их причинителя. В случае, когда убыток причинен вследствие решения государственного органа, убыток возмещается за счет средств соответствующего бюджета.

2. При определении размера компенсации в нее включаются:

- 1) рыночная стоимость земельного участка или права землепользования;
- 2) рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения;
- 3) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы и других затрат с учетом их инфляции;
- 4) все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;
- 5) упущенная выгода.

#### **Статья 121. Земельные споры**

Споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваются в судебном порядке.

### **Статья 122. Ответственность за нарушение земельного законодательства**

Физические и юридические лица, государственные органы и их должностные лица, виновные в нарушении земельного законодательства, несут ответственность в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан.

## **Глава 20. Заключительные и переходные положения**

### **Статья 123. Порядок применения настоящего Закона**

Настоящий Закон применяется к земельным правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

Принятые до введения в действие настоящего Закона нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

### **Статья 124. Изменение прав на земельный участок в связи с введением в действие настоящего Закона**

1. Граждане и негосударственные юридические лица, которые выкупили ранее предоставленные права на земельные участки, предназначенные для застройки или застроенные производственными и другими объектами, прочно связанными с землей, включая земельный участок, предназначенный для их обслуживания, приобретают на земельные участки право частной собственности.

Граждане и негосударственные юридические лица, которые не выкупили земельные участки для указанных целей, должны выкупить земельные участки в собственность или переоформить право на земельные участки во временное краткосрочное или долгосрочное землепользование на условиях аренды до их выкупа в собственность.

Отчуждение прав на такие земельные участки допускается при условии, если обязанности по переоформлению прав на земельный участок во временное краткосрочное или долгосрочное землепользование на условиях аренды или выкупа земельного участка в собственность будут осуществлены приобретателем по договору с отчуждателем.

Земельные участки, застроенные животноводческими помещениями, переданными гражданам Республики Казахстан на возмездной или безвозмездной основе в виде имущественного пая, и предназначенные для их обслуживания, с момента введения в действие настоящего Закона переходят в их собственность безвозмездно.

2. Земельные участки, предназначенные для размещения, эксплуатации и содержания существующих объектов кондоминиума, с даты введения в действие настоящего Закона переходят в установленном порядке в общую долевую собственность участников кондоминиума, являющихся собственниками помещений, и общее долевое постоянное землепользование участников кондоминиума, которым, помещения принадлежат на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения,

---

---

если иное не установлено настоящим Законом. Земельные участки, ранее предоставленные в собственность юридических лиц, образованных собственниками помещений, с момента возникновения таких прав признаются общим имуществом участников кондоминиума с приобретением прав на земельный участок, предусмотренных настоящим пунктом.

3. Обладатель права на условную земельную долю, не реализовавший предусмотренные пунктом б статьи 82 настоящего Закона права в течение года с момента введения в действие настоящего Закона, утрачивает право на условную земельную долю, и земельный участок зачисляется в специальный земельный фонд.

4. Обладатели права на условную (персонифицированную) земельную долю, которые ранее передали принадлежащее им право в аренду, обязаны в течение трех лет с момента введения в действие настоящего Закона получить во временное общее или раздельное землепользование земельный участок, предоставленный во временное землепользование арендатору права на условную (персонифицированную) земельную долю. С момента возникновения права землепользования прежние договоры (договор аренды права на условную (персонифицированную) земельную долю и договор аренды (безвозмездного землепользования) земельного участка в счет арендованных долей) теряют силу. В дальнейшем отношения между участниками договора аренды права на условную (персонифицированную) земельную долю могут возникнуть на основании договора о передаче земельного участка во вторичное землепользование.

Если обладатель права на условную (персонифицированную) земельную долю, передавший принадлежащее ему право в аренду, не реализует право на получение земельного участка в течение срока, установленного настоящим пунктом, его право на условную (персонифицированную) земельную долю теряет силу.

Обладатели права на условную (персонифицированную) земельную долю, ранее передавшие свои права на условную (персонифицированную) земельную долю посредством продажи или в качестве дара, могут оспорить в судебном порядке эти сделки при наличии оснований, предусмотренных статьей 159 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

5. Правоудостоверяющие документы на земельный участок крестьянских (фермерских) хозяйств и негосударственных юридических лиц, землепользование которых сформировано за счет условных земельных долей, подлежат перерегистрации в уполномоченном органе в течение двух лет с даты введения в действие настоящего Закона. Все споры, связанные с правом на условную земельную долю, рассматриваются в судебном порядке.

б. Физические и негосударственные юридические лица, которым в соответствии с ранее действовавшим законодательством земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и сельскохозяйственного производства были предоставлены на праве постоянного или долгосрочного временного землепользования, с момента введения в действие настоящего Закона становятся первичными временными долгосрочными землепользователями на условиях аренды на максимальный срок в пределах норм земельных участков, установленных настоящим Законом.

7. Ставки арендной платы в случаях, предусмотренных в пункте б настоящей статьи, устанавливаются не выше ставок земельного налога.

8. Документы, удостоверяющие права на земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам до введения в действие настоящего Закона в соответствии с ранее действовавшим законодательством, сохраняют юридическую силу. Замена таких документов на документы, удостоверяющие право собственности или право землепользования на земельные участки в соответствии с настоящим Законом, осуществляется по желанию правообладателей. При государственной

---

---

регистрации прав на земельные участки или сделок с ними на основании ранее выданных документов, имеющих юридическую силу, восполнение недостающей информации для правового кадастра осуществляется в порядке, установленном центральными исполнительными органами по ведению земельного и правового кадастров по единой для Республики Казахстан методике.

Президент Республики Казахстан  
Н. НАЗАРБАЕВ

Астана, 24 января 2001 г.  
№ 152-П-ЗРК

## Закон Республики Казахстан

### О признании утратившим силу Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, "О земле"

Признать утратившим силу Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, от 22 декабря 1995 г. № 2717 «О земле» (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., № 24, ст. 159; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., № 12, ст. 189; № 13-14, ст. 209; 1998 г., № 14, ст. 201; № 17-18, ст. 225; 1999 г., № 11, ст. 357).

Президент Республики Казахстан  
Н. НАЗАРБАЕВ

Астана, 24 января 2001 г.  
№ 153-П-ЗРК

---

---

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

*Принят Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики  
30 апреля 1999 года*

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

## Раздел 1. Основные положения

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Понятия, применяемые в настоящем Кодексе

В настоящем Кодексе применяются следующие понятия:

- 1) вторичный рынок земли - сделки, совершаемые с правом на земельный участок, предоставленным уполномоченным органом;
- 2) здания и сооружения - любые строения и сооружения, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе квартиры, нежилые помещения в многоквартирном доме;
- 3) земельная доля - земельный участок сельскохозяйственного назначения, предоставляемый гражданину Кыргызской Республики в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;
- 4) земельный участок - площадь земли в замкнутых границах;
- 5) земельный фонд - все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики;
- 6) землепользователь - физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено, передано или перешло в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;
- 7) землепользователь государственный - государственные предприятия, учреждения Кыргызской Республики, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;
- 8) землепользователь коммунальный - коммунальные предприятия, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;
- 9) иностранное лицо - иностранные юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства, выступающие стороной в земельно-правовых отношениях;
- 10) иностранное юридическое лицо - юридическое лицо, которое обладает одним из нижеперечисленных признаков:

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

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

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

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

д) создано на основе межгосударственного договора или соглашения;

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

12) малопродуктивные сельскохозяйственные угодья - сельскохозяйственные угодья, имеющие маломощный и бесструктурный почвенный слой с низким баллом бонитета и требующие больших затрат по их мелиоративному улучшению;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22) предоставление прав на земельный участок - предоставление уполномочен-

ным органом в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или коммунальной собственности;

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

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

25) служебный земельный надел - земельный участок, предоставляемый государственными и коммунальными землепользователями своим работникам в установленном настоящим Кодексом порядке;

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

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

## **Статья 2. Земельное законодательство**

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

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

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

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

## **Статья 3. Принципы земельного законодательства**

Земельное законодательство Кыргызской Республики основывается на следующих принципах:

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

2) обеспечения государственной и экологической безопасности;

3) формирования рынка земли и его эффективного функционирования;

4) соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей;

5) эффективного использования земель;

6) целевого использования земель;

7) приоритета земель сельскохозяйственного назначения;

8) доступности информации о правах на землю;

9) государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;

- 10) предотвращения причинения вреда земле 'или устранения его последствий;
- 11) платы за землю;
- 12) равенства всех форм собственности на землю..

#### **Статья 4. Собственность на землю**

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

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

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

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

3. Земли в границах айильного, поселкового кенешей, а также в границах городов являются коммунальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

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

- в границах айильного и поселкового кенешей - исполнительный орган айильного, поселкового кенешей;
- в границах городов - местные государственные администрации и органы местного самоуправления;
- в границах города Бишкек - местное самоуправление города Бишкек.

Управление и распоряжение землями в границах айильного и поселкового кенешей и городов, находящихся в государственной собственности, органы местного самоуправления осуществляют в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

#### **Статья 5. Право на земельный участок**

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

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

2. Иностранным лицам, иностранным юридическим лицам земельные участки в черте населенного пункта (городов, поселков, сельских населенных пунктов) могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования или передаваться в собственность в случае кредитования ими ипотечного жилищного строительства в соответствии с Законом Кыргызской Республики "Об ипотеке".

3. Иностранным лицам земельные участки вне населенных пунктов, за исключе-

---

---

нием сельскохозяйственных угодий, могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования Правительством Кыргызской Республики. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование.

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

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

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

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

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

#### **Статья 7. Сроки пользования земельным участком землепользователями**

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

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

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

4. Земли сельскохозяйственного назначения из Фонда перераспределения предоставляются в аренду, как правило, на срок не менее 5 лет.

#### **Статья 8. Земельный налог. Налог на недвижимость. Плата за пользование землей**

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

2. Плата за землю вносится в виде земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы за пользование землей. Ставки земельного налога и порядок уплаты разрабатываются Правительством Кыргызской Республики, принимаются Законодательным собранием и одобряются Собранием народных представителей Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. Размер земельного налога устанавливается в зависимости от качества (плодородия) почв, месторасположения земельного участка и доступности инженерных коммуникаций.

3. Арендная плата и порядок ее внесения за пользование земельным участком для землепользователя, получившего право пользования земельным участком на усло-

виях аренды устанавливается на основе договора. При этом размер арендной платы для физических и юридических лиц Кыргызской Республики не может быть ниже ставки земельного налога, установленного для земель, предоставленных в пользование. Для иностранных лиц размер арендной платы устанавливается в зависимости от размера ставки земельного налога, с применением коэффициента, утвержденного Правительством Кыргызской Республики.

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

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

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

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

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

## **Статья 10. Земельный фонд**

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

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

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

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

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

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

### **Статья 12. Установление и изменение целевого назначения земель**

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

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

3. Использование земельного участка не по целевому назначению не допускается.

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

### **Статья 13. Компетенция исполнительного органа айильного, поселкового кенешей в сфере регулирования земельных отношений**

1. Ведению исполнительного органа айильного, поселкового кенешей на землях в границах айильного, поселкового кенешей в сфере регулирования земельных отношений соответственно подлежат:

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

2) предоставление в пользование пастбищ при сельских населенных пунктах и установление порядка их использования, за исключением пастбищ, расположенных в зоне интенсивного пользования, и отгонных пастбищ;

3) организация землеустройства;

4) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

5) проведение земельной реформы;

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

2. Управление и распоряжение землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий производится исполнительным органом айильного, поселкового кенешей по согласованию с государственным органом, в ведении которого находится указанный фонд.

3. Отвод земельного участка для застройки в границах сельского населенного пункта и поселка производится на основании генерального плана проекта застройки сельского населенного пункта после согласования с органом архитектуры и строительства (главным архитектором района).

### **Статья 14. Компетенция городской государственной администрации в сфере регулирования земельных отношений**

Ведению городской государственной администрации на землях города при регу-

лировании земельных отношений соответственно подлежат:

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

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

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

- 1) предоставление земельного участка в собственность и в пользование лицам с ограничениями, установленными настоящим Кодексом и законодательством Кыргызской Республики для земель особо охраняемых природных территорий и земель, указанных в статьях 13, 14 настоящего Кодекса;
- 2) предоставление в пользование участков пастбищ в зоне интенсивного пользования и установление порядка их использования;
- 3) утверждение земельного кадастра, схем и проектов землеустройства на территории района;
- 4) установление скотопрогонных трасс районного значения, включая скотоостановочные площадки;
- 5) разработка совместно с районным кенешем программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв и их выполнение;
- 6) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 7) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ, за исключением особо ценных земель;
- 8) проведение земельной реформы;
- 9) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

### **Статья 16. Компетенция местного самоуправления г. Бишкек в сфере регулирования земельных отношений**

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

- 1) предоставление земельного участка в собственность и в пользование в границах города производится в соответствии с генпланом города, проектом детальной планировки и застройки города;
- 2) утверждение земельного и градостроительного кадастра, схем и проектов землеустройства;
- 3) разработка совместно с Бишкекским городским кенешем программ по рациональному использованию земель и их выполнение;
- 4) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 5) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;

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

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

Ведению областной государственной администрации на землях в границах области подлежат:

- 1) предоставление в пользование участков отгонных пастбищ и установление порядка их использования;
- 2) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 3) утверждение земельного кадастра, схем и проектов землеустройства;
- 4) установление скотопрогонных трасс межрайонного назначения, включая скотоостановочные площадки;
- 5) разработка совместно с областным кенешем программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв и их выполнение;
- 6) проведение земельной реформы;
- 7) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ на особо ценных землях;
- 8) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

### **Статья 18. Компетенция областного, Бишкекского городского, районного, городского кенеша в сфере регулирования земельных отношений**

1. Областной кенеш рассматривает предложения по административно-территориальному устройству аильного кенеша, района, области и утверждает генеральные планы проектов застройки городов, районных центров области, разрабатывает совместно с соответствующей местной государственной администрацией программы по рациональному использованию земель и повышению плодородия почв.

2. Бишкекский городской кенеш рассматривает предложения по границам районов города Бишкек, разрабатывает совместно с местным самоуправлением города Бишкек программы по рациональному использованию земель и утверждает проект детальной планировки, проекты застройки города Бишкек.

3. Районный кенеш рассматривает предложения по административно-территориальному устройству аильного, поселкового кенеша и района и утверждает генеральные планы проектов застройки сельских населенных пунктов и поселков, определяет предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность физическому лицу, а также приобретаемого им на вторичном рынке земли для ведения сельскохозяйственного производства, разрабатывает совместно с районной государственной администрацией программы по рациональному использованию земель.

4. Городской кенеш рассматривает предложения по административно-территориальному устройству города и генеральные планы проекта застройки города, разрабатывает совместно с городской государственной администрацией программы по рациональному использованию земель.

5. Аильный, поселковый кенеш устанавливает размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, утверждают земельный кадастр, решают другие вопросы в области земельных отношений в пределах своей компетенции.

---

---

**Статья 19. Компетенция специально уполномоченных государственных органов**

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

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

**Статья 20. Компетенция Правительства Кыргызской Республики**

В компетенцию Правительства Кыргызской Республики входят:

- 1) проведение единой государственной политики в сфере управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений;
- 2) распоряжение землями в границах Кыргызской Республики в межгосударственных и государственных целях по согласованию с местными кенешами;
- 3) заключение договора с другим государством о предоставлении земельных участков в срочное (временное) пользование;
- 4) организация проведения земельной реформы;
- 5) определение размера и порядка формирования Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий;
- 6) установление нормативов потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в целях их возмещения;
- 7) утверждение республиканской и региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов;
- 8) установление порядка осуществления мониторинга земель, ведения земельного кадастра, организация землеустройства;
- 9) организация контроля за использованием и охраной земель;
- 10) установление границ особо охраняемых территорий и порядка их использования;
- 11) определение порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и коммунальных нужд;
- 12) перевод более ценных сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения, залежь, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения) в другие менее ценные виды угодий или другую категорию земель;
- 13) утверждение генерального плана города Бишкек;
- 14) установление границ пригородной зоны города Бишкек;
- 15) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

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

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

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

- 1) разработка и совершенствование земельного законодательства;
- 2) ратификация межгосударственных договоров о предоставлении права землепользования в границах Кыргызской Республики;
- 3) установление и изменение границ административно-территориальных единиц (области, города Бишкек, района, айильного кенеша);
- 4) решение других вопросов в области регулирования земельных отношений.

## **Раздел II. Право на земельный участок как объект гражданских прав**

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

#### **§1. Общие положения**

#### **Статья 22. Возникновение права на земельный участок**

Право на земельный участок возникает:

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

#### **Статья 23. Особенности правового положения государственных и коммунальных землепользователей**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 2. Предоставление земельного участка**

#### **Статья 25. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование**

1. Предоставление земельного участка в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам производится специально уполномоченным государственным органом на безвозмездной или возмездной основе в порядке, установленном настоящим Кодексом.

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

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

#### **Статья 26. Предоставление земельных участков для нужд сельского хозяйства**

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

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

### **Статья 27. Предоставление земель для несельскохозяйственных нужд**

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

2. Предоставление для указанных целей земельных участков из земель лесного фонда производится преимущественно за счет непокрытых лесом площадей, кроме сельскохозяйственных угодий или площадей, занятых малоценными насаждениями.

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

### **Статья 28. Предоставление земельных участков на площадях залегания полезных ископаемых**

1. Предоставление земельных участков под застройку на площадях залегания полезных ископаемых производится с соблюдением требований, установленных Законом Кыргызской Республики "О недрах".

2. В частную и коммунальную собственность могут предоставляться земельные участки, имеющие выход на дневную (земную) поверхность мелких месторождений общераспространенных полезных ископаемых. Определение мелких месторождений общераспространенных полезных ископаемых и их перечень устанавливаются Правительством Кыргызской Республики. Все остальные природные ресурсы являются государственной собственностью.

3. Если на земельном участке, находящемся в собственности или в пользовании, будут найдены запасы полезных ископаемых, за исключением полезных ископаемых, указанных в пункте 2 настоящей статьи, то государство в случае принятия решения об их разработке и изъятии земельного участка обязано компенсировать понесенные собственником или землепользователем убытки и предоставить другой равноценный земельный участок.

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

1. Специально уполномоченный государственный орган предоставляет земельный участок в собственность или в пользование путем продажи на торгах, за исключением случаев, предусмотренных статьей 32 настоящего Кодекса. Стартовой стоимостью земельного участка, выставляемого на торги, является стоимостная оценка (нормативная цена) земли.

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

3. Торги по продаже земельного участка в собственность или в пользование про-

водятся открыто.

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

### **Статья 30. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения**

1. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, а также приобретаемого им на вторичном рынке земли для ведения сельскохозяйственного производства, определяются районным кенешем с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями (пашня, залежь, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями).

2. При предоставлении в собственность или в пользование земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право имеют граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного айильного кенеша.

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

4. Пастбища, за исключением указанных в пунктах 3 и 5 настоящей статьи, предоставляются только в срочное (временное) пользование.

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

### **Статья 31. Документы, удостоверяющие права на земельный участок**

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

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

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

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

Формы указанных документов утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

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

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

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

---

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 34. Порядок безвозмездного предоставления земельного участка в пользование**

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

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

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

### § 3. Передача земельного участка

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

1. Собственник земельного участка или землепользователь вправе передавать принадлежащее ему право на земельный участок полностью или в части другому физическому или юридическому лицу без какого-либо разрешения государственных органов с ограничениями, установленными абзацем вторым настоящего пункта, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законодательными актами Кыргызской Республики, условиями предоставления земельного участка.

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения не вправе осуществлять куплю-продажу земельного участка сельскохозяйственного назначения в течение 5 лет с момента приобретения права собственности.

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 36. Формы хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения**

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

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

---

---

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

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

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

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

**§ 5. Ипотека права на земельный участок****Статья 38. Предмет ипотеки**

1. Предметом ипотеки может быть право на земельный участок.
2. Отношения по ипотеке права на земельный участок регулируется законом об ипотеке с особенностями, установленными настоящим Кодексом.

**Статья 39. Ограничения ипотеки права на земельный участок**

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

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

---

---

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

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

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

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

#### **Глава 4. Общее пользование земельным участком**

##### **Статья 41. Делимые и неделимые земельные участки**

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

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

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

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

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

##### **Статья 43. Недопустимость раздела земельного участка, признанного законодательством неделимым**

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

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

---

---

## Глава 5. Здания, сооружения и право на земельный участок

### **Статья 44. Взаимосвязь между зданием и сооружением и земельным участком**

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Собственники, наниматели квартир и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться придомовым земельным участком для удовлетворения обычных бытовых нужд.

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

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

---

---

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

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

## **Глава 6. Права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей. Права граждан Кыргызской Республики и их объединений по охране и контролю за использованием земельных участков**

### **Статья 49. Права собственника земельного участка и землепользователя**

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

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

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

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

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

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

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

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

8) совершать гражданско-правовые сделки с правом на земельный участок с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

9) совершать иные действия, предусмотренные настоящим Кодексом.

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

### **Статья 50. Обязанности собственника земельного участка и землепользователя**

1. Собственник земельного участка и землепользователь обязаны:

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

- 2) соблюдать требования по охране окружающей природной среды;
  - 3) не ухудшать плодородие почв, применять системы земледелия и использовать рациональные методы возделывания культур;
  - 4) своевременно вносить земельный налог или арендную плату за землю;
  - 5) не нарушать права собственников смежных земельных участков, землепользователей и иных лиц;
  - 6) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами;
  - 7) соблюдать при осуществлении на земельном участке строительства действующие архитектурно-планировочные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);
  - 8) своевременно представлять в государственные органы установленные Правительством Кыргызской Республики сведения о состоянии и использовании земель и природных ресурсов;
  - 9) обеспечивать предоставление сервитута в порядке, предусмотренном статьей 53 настоящего Кодекса.
2. Собственники земельных участков и землепользователи могут иметь другие обязанности, предусмотренные законодательством и документами о праве на земельный участок.

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

1. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения имеют право участвовать в рассмотрении вопросов по использованию и охране земель, затрагивающие интересы населения, через собрания, сходы и иные формы.
2. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения содействуют государственным органам в осуществлении мер по использованию и охране земель и улучшению охраны окружающей природной среды.
3. Государственные органы информируют население об изъятии и предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает интересы населения.

## **Глава 7. Служебный земельный надел**

### **Статья 52. Служебный земельный надел**

1. Служебный земельный надел является особой разновидностью временного безвозмездного пользования земельным участком.
2. Государственные и коммунальные землепользователи, исходя из специфики своей хозяйственной деятельности, могут предоставлять отдельным категориям своих работников служебные земельные наделы. Перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы, и его размеры определяются государственными и коммунальными землепользователями самостоятельно.
3. Служебные земельные наделы, предоставленные работникам, используются ими для огородничества, производства кормов, пастбы скота и сенокошения. Строительство жилых домов и хозяйственных построек на выделенном служебном земельном наделе не разрешается.
4. Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с

которой они выделены, и право пользования земельным участком прекращается при увольнении работника. ,

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

6. Служебные земельные наделы сохраняются:

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

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

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

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

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

## Глава 8. Сервитуты

### Статья 53. Установление сервитута

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

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

### Статья 54. Добровольный сервитут

В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

1) описание участка, обремененного сервитутом, и участка, в интересах которого установлен сервитут;

2) условия и сроки установления сервитута;

3) план или карта участка с указанием места нахождения сервитута.

### Статья 55. Принудительный сервитут

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

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

### Статья 56. Цели установления принудительного сервитута

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

2. Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 59. Прекращение сервитута**

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

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

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

---

---

## Глава 9. Порядок использования земельных участков для проектно-изыскательских работ

### **Статья 60. Использование земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ**

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

2. Разрешение на занятие земельного участка для проектно-изыскательских работ выдается уполномоченным органом в соответствии с его компетенцией сроком до двух лет с последующим продлением в границах и на срок, определенный техническим проектом, согласованным с соответствующими государственными органами.

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

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

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

Приведение земельных участков в пригодное состояние производится в ходе работ.

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

## Глава 10. Прекращение права на земельный участок

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

Право на земельный участок прекращается в следующих случаях:

- 1) отчуждения права на земельный участок другому лицу;
- 2) обращения взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством;

- 3) смерти собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников;
- 4) добровольного отказа собственника или землепользователя от права на земельный участок;
- 5) истечения срока пользования земельным участком;
- 6) прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел;
- 7) невозможности дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- 8) при изъятии земельного участка по основаниям и в порядке, предусмотренным в главе одиннадцатой настоящего Кодекса;
- 9) ликвидации государственного или коммунального 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.

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

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

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

### **Статья 64. Переход земельного участка государству или коммунальному собственнику при прекращении права на земельный участок**

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

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

## Глава 11. Исключительные случаи изъятия земельного участка

### Статья 65. Исключительные случаи изъятия земельного участка

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

Предупреждение уполномоченного органа должно определять:

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

### Статья 66. Основания изъятия земельного участка

1. Изъятие земельного участка допускается в случаях:

- 1) использования земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и общественных нужд в соответствии с настоящей главой;
- 3) неиспользования земельного участка или неиспользования части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;
- 4) неиспользования земельного участка в течение установленного срока, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в соответствии с градостроительным законодательством;
- 5) невнесения земельного налога в течение сроков, установленных налоговым законодательством.

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

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

В случае, если торги по продаже права на земельный участок будут признаны несостоявшимися, право на земельный участок переходит уполномоченному органу с выплатой им собственнику земельного участка или землепользователю стоимостной оценки (нормативной цены) земли на момент проведения торгов.

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

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

---

---

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

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

2. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка после применения меры административного взыскания и письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении нарушения в срок не менее трех месяцев.

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

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

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

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

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

**Статья 69. Изъятие земельного участка в случае его неиспользования**

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

**Статья 70. Изъятие особо ценных земель**

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

**Статья 71. Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными тер-**

---

---

**риториями**

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

### **Раздел III. Категории земель земельного фонда Кыргызской Республики**

#### **Глава 12. Земли сельскохозяйственного назначения**

##### **Статья 72. Земли сельскохозяйственного назначения**

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

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

##### **Статья 73. Цели использования земель сельскохозяйственного назначения**

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

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

##### **Статья 74. Особо ценные сельскохозяйственные угодья**

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

2. На особо ценных сельскохозяйственных угодьях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений.

##### **Статья 75. Земельные участки, используемые под скотопрогонные трассы и**

---

---

**скотоостановочные площадки**

1. Скотопрогонные трассы, включая скотоостановочные площадки, устанавливаются уполномоченным государственным органом в соответствии с его компетенцией.
2. Собственники скота несут перед собственниками земельных участков и землепользователями ответственность за убытки, причиненные при перегоне скота по трассе.

**Глава 13. Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов)****Статья 76. Состав земель населенных пунктов**

1. К землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта.
2. Все земли в пределах населенного пункта находятся в ведении соответствующего территориального уполномоченного государственного органа.

**Статья 77. Использование земель населенных пунктов**

1. Земли населенных пунктов используются в соответствии с генеральными планами, проектами планировки и застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства населенных пунктов.
2. Генеральные планы населенных пунктов определяют основные направления использования земель населенных пунктов для промышленного, жилищного и иного строительства, благоустройства и размещения мест отдыха населения.
3. Проекты планировки и застройки населенных пунктов разрабатываются на основе генеральных планов и определяют использование отдельных участков земель населенных пунктов.
4. Проект земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов определяет основные направления использования не подлежащих застройке и временно не затрагиваемых земель населенных пунктов и утверждаются в порядке, устанавливаемом Правительством Кыргызской Республики.
5. Отвод земельного участка для застройки в границах населенного пункта производится на основании генплана, проекта детальной планировки, проекта застройки после согласования с соответствующими органами, архитектуры и строительства (главными архитекторами).
6. Строительство объектов на выделенных земельных участках производится после получения разрешения Правительства Кыргызской Республики.
7. Земли населенных пунктов, временно не используемые под застройку, могут быть предоставлены во временное пользование для сооружения объектов облегченного типа (палаток, киосков, рекламных сооружений и иных некапитальных объектов).

**Статья 78. Земли общего пользования населенных пунктов**

1. Земли общего пользования населенных пунктов состоят из земель, используе-

---

---

мых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.).

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

3. На землях общего пользования, предоставленных в срочное (временное) пользование уполномоченным органом, может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа.

### **Статья 79. Зонирование земель населенных пунктов**

1. Зонирование - определение территории земель населенных пунктов с установлением их целевого режима использования.

2. Основные положения и принципы зонирования земель определяются Правительством Кыргызской Республики.

### **Статья 80. Городская (поселковая) черта**

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

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

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

### **Статья 81. Границы сельских населенных пунктов**

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

## **Глава 14. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения**

### **Статья 82. Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения**

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

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

### **Статья 83. Земли обороны**

1. Землями обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений и

---

---

иных организаций вооруженных сил и других войск, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

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

## Глава 15. Земли особо охраняемых природных территорий

### Статья 84. Состав земель особо охраняемых природных территорий

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

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

### Статья 85. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий

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

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

## Глава 16. Земли лесного фонда

### Статья 86. Земли лесного фонда

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

### Статья 87. Предоставление земель лесного фонда

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

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

Предоставление земель лесного фонда в срочное (временное) пользование для

---

---

сельскохозяйственных целей осуществляется Правительством Кыргызской Республики.

## Глава 17. Земли водного фонда

### **Статья 89. Земли водного фонда**

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

### **Статья 90. Пользование землями водного фонда**

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

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

### **Статья 91. Земли водоохраных зон**

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

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

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

### **Статья 92. Предоставление земель водного фонда во временное пользование**

Земли водного фонда решением Правительства Кыргызской Республики могут предоставляться в срочное (временное) пользование для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства и других целей.

---

---

## Глава 18. Земли запаса

### Статья 93. Земли запаса

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

2. Порядок формирования и использования земель запаса разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

### Статья 94. Предоставление земель запаса

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

## Раздел IV. Охрана земель. Государственный контроль за использованием и охраной земель. Государственный земельный кадастр. Землеустройство

## Глава 19. Охрана земель

### Статья 95. Задачи и цели охраны земель

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

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

3. Целью охраны земель являются:

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

2) обеспечение улучшения и восстановления почвенного покрова;

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

4) соблюдение экологических нормативов.

### Статья 96. Содержание охраны земель

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

#### **Статья 97. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве**

1. Нормативы предельно допустимых концентраций химических, бактериальных, бактериально-паразитических, радиоактивных и других вредных веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки ее состояния в интересах охраны здоровья человека и окружающей среды.
2. Указанные нормативы и методы их определения утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

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

1. При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов, строений и сооружений, а также внедрении новых технологий должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, обеспечиваться соблюдение экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).
2. Размещение объектов, отрицательно влияющих на состояние земель, производится на основании специального экологического обоснования, согласовывается с природоохранительными и другими органами в порядке, определяемом законодательством Кыргызской Республики.

#### **Статья 99. Консервация земель**

В случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими или радиоактивными веществами сверх установленных предельно допустимых норм, а также земель, зараженных карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается кон-

---

---

сервация земель в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

## Глава 20. Контроль за использованием и охраной земель

### **Статья 100. Государственный контроль за использованием и охраной земель**

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

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

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

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

### **Статья 101. Государственный земельный кадастр**

1. Государственный земельный кадастр является составной частью единой системы государственных кадастров и представляет собой систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме земель в Кыргызской Республике, их категориях, который в форме кадастровых карт и планов включает в себя графическую информацию о местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку.

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

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

### **Статья 102. Цель государственного земельного кадастра**

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

### **Статья 103. Ведение государственного земельного кадастра**

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

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

#### **Статья 104. Основные принципы ведения государственного земельного кадастра**

Основными принципами ведения государственного земельного кадастра являются:

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

#### **Статья 105. Орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра**

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

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

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

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

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

#### **Статья 107. Земельно-кадастровая документация**

1. Земельно-кадастровой документацией являются:

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

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

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

### **Статья 108. Сведения, включаемые в земельно-кадастровую документацию**

1. В земельно-кадастровую книгу вносятся следующие сведения:

1) имя собственника или пользователя земельного участка;

2) площадь земельного участка;

3) вид собственности или пользования на земельной участок;

4) целевое назначение земельного участка;

5) сервитуты земельного участка;

6) делимость или неделимость земельного участка;

7) код и номер земельного участка;

8) состав земельных угодий;

9) качественная характеристика земель;

10) иные сведения.

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

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

### **Статья 109. Учет количества и качества земель**

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

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

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

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

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

6. Основной учет земель проводится периодически, по мере значительного на-

копления на местности изменений в границах, расположении, состоянии и характере использования земельных участков и угодий с обязательным обновлением планово-картографической основы соответствующих масштабов, проведением инвентаризации земель, почвенных, геоботанических и других обследований мониторинга земель.

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

### **Статья 110. Бонитировка почв**

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

### **Статья 111. Стоимостная оценка (нормативная цена) земли**

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

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

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

### **Статья 112. Земельно-кадастровая книга**

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

### **Статья 113. Кадастровая съемка**

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

### **Статья 114. Земельно-кадастровые карты и планы**

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

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

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

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

1) кадастровая карта Кыргызской Республики с отображением границ и кодов областей и города Бишкек;

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

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

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

5) кадастровый план ипильного кенеша с отображением границ и кодов собственников земельных участков и землепользователей;

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

#### **Статья 115. Государственная земельно-кадастровая информационная система о земле**

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

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

#### **Статья 116. Применение земельно-кадастровой информации**

1. Земельно-кадастровая информация составляет совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной, земельно-оценочной информации и предназначена для использования органами государственной власти и управления всех уровней, а также заинтересованными физическими и юридическими лицами.

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

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

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

5. Информация, собираемая для земельного кадастра, не требуется юридической регистрации права на землю.

---

---

### **Статья 117. Мониторинг земель**

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

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

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

### **Статья 118. Землеустройство**

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

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

3. Разработка землеустроительных проектов может проводиться по заявке собственников земельного участка или землепользователей за их счет юридическими лицами, имеющими лицензии на проведение землеустроительных работ, или специально уполномоченным государственным органом.

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

## **Глава 22. Разрешение земельных споров и ответственность за нарушение земельного законодательства**

### **Статья 119. Земельные споры**

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

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

**Статья 120. Ответственность за нарушение земельного законодательства**

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

Президент Кыргызской Республики  
А. АКАЕВ

г. Бишкек, Дом Правительства,  
2 июня 1999 года.

**Адрес редакции:**

Республика Узбекистан,  
700187, г. Ташкент, массив Карасу-4, дом 11  
НИЦ МКВК

Компьютерная верстка  
**Беглов И.Ф.**

**e-mail:** [info@sicicwc.aral-sea.net](mailto:info@sicicwc.aral-sea.net)

---

---

Подписано в печать  
Тираж 100 экз.

Формат 80 x 64 1/16  
Объем печ. л.

---

---

Отпечатано в НИЦ МКВК