

Новое в Законе
«Об управлении землями
сельскохозяйственного назначения»

Бишкек - 2007

Брошюра подготовлена Ассоциацией в поддержку женщин-предпринимателей Кыргызстана в рамках проекта ЮНИФЕМ «Права сельских женщин на землю».

Авторско-редакционный коллектив:

Кайыргул Садыбакасова, Бакытбек Кудайбергенов, Айнагуль Казиева

Проект ЮНИФЕМ «Права сельских женщин на землю» выражает искреннюю благодарность экспертам Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, специалистам Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики за сотрудничество при подготовке данного издания.

Авторские права © Женский Фонд Развития Организации Объединенных Наций (ЮНИФЕМ); Ассоциация в поддержку женщин-предпринимателей Кыргызстана

Переводчик: Досалиев Т.

Редактор: Казиева А.

Дизайнер: Осмоев У.

Отпечатано: ОсОО «Издательский Дом «Салам»

ДОРОГОЙ ЧИТАТЕЛЬ,

Настоящая брошюра подготовлена Ассоциацией в поддержку женщин-предпринимателей Кыргызстана в рамках проекта ЮНИФЕМ «Права сельских женщин на землю».

Целью данного издания является желание оперативно информировать сельских жителей, в том числе сельских женщин, с поправками, внесенными в Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельско-хозяйственного назначения», которые сняли ряд предшествующих ограничений по сделкам и расширили экономические возможности сельских жителей при использовании прав на свою земельную долю.

Брошюра содержит сравнительные пояснения по основным изменениям и дополнениям в Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» (в редакции Законов от 25 июля 2006 года № 129, 24 ноября 2006 года № 189 и 12 июня 2007 года № 83).

Надеемся, что информация, изложенная в брошюре, будет полезна как для землевладельцев, так и для землепользователей, и поможет им получить ответы на вопросы, связанные с земельно-правовыми отношениями.

Настоящая брошюра составлена на основе действующего законодательства по состоянию на 1 июля 2007 г.

*Гулнара Баймамбетова
Менеджер проекта ЮНИФЕМ
«Права сельских женщин на землю»*

НОВОЕ В ЗАКОНЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
«ОБ УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ»

Изменения и дополнения в Закон «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» расширили возможности совершения сделок с землей для сельских жителей, значительно улучшили положение на рынке земли. Отдельные нормы закона гармонизированы с другими соприкасающимися нормами гражданского законодательства. В пояснительных комментариях показаны статьи Закона до и после внесения изменений и дополнений.

СТАТЬЯ 1

До поправок:

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, **используемые** для нужд сельского хозяйства.

Действующая редакция:

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, **предоставленные** для нужд сельского хозяйства или **предназначенные** для этих целей и используемые для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачи, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других **целей, связанных с сельскохозяйственным производством**".

Пояснение:

Важно учесть, что эта статья является одной из самых важных при регулировании земельных правоотношений, так как согласно земельному законодательству для земель сельскохозяйственного назначения и для земель несельскохозяйственного назначения установлен особый режим использования.

До внесения изменений в Закон норма данной статьи противоречила статье 72 Земельного кодекса, которая признает землями сельскохозяйственного назначения земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. В этой же статье указано, что в состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Например: согласно Земельному кодексу, сельскохозяйственными угодьями признаются пашня, залежь, сады, виноградники, сенокос, пастбища вне зависимости от того, используются они в сельском хозяйстве или нет. Но если данные земли временно не использовались, то по нормам Закона до внесения изменений они не являлись сельскохозяйственными угодьями. Тем самым норма Закона противоречила норме Кодекса. Данное противоречие создавало предпосылки для различного правоприменения и толкования Закона.

СТАТЬЯ 3

До поправок:

Земельная доля - предоставленная в собственность сельским жителям доля земельного участка, право собственности, на которую удостоверяется свидетельством.

Действующая редакция:

Земельная доля - **земельный участок** сельскохозяйственного назначения **(в разрезе по угодьям)**, предоставленный в собственность гражданину Кыргызской Республики на безвозмездной основе в ходе земельно-аграрной реформы, право собственности, на который удостоверяется свидетельством.

Пояснение:

Эта статья носит пояснительный и определяющий характер. Нововведения дали четкое определение термину «Земельная доля». Теперь мы знаем, что земельная доля - это участок земли сельскохозяйственного назначения (в разрезе по угодьям), предоставленный в собственность гражданину Кыргызской Республики на безвозмездной основе в ходе земельно-аграрной реформы, право собственности на который удостоверяется свидетельством.

Например: ваша семья в составе из 5 человек имеет земельную долю общей площадью 1,5 га из них: 0,30га - орошаемая пашня, 0,60 га - богарная пашня и 0,6 га - сенокос. Каждый из них является самостоятельным участком, которые в совокупности составляют земельную долю семьи, удостоверенную Свидетельством о праве частной собственности на земельный участок (доли).

Вы должны различать, что в земельной доле семьи каждый член семьи имеет свою долю земли.

СТАТЬЯ 4

До поправок:

Земельный участок - это **единый контур** земельной площади в натуре.

Фактический размер земельного участка конкретно для каждой местности устанавливается уполномоченными органами Правительства КР.

Право собственности на земельный участок удостоверяется государственным актом.

Действующая редакция:

Земельный участок - это единый контур земельной площади в натуре, имеющий **фиксированную границу**. Право собственности на земельный участок удостоверяется государственным актом или **свидетельством**

Пояснение:

Данной статьей Закон четко определяет, что такое **земельный участок**.

Вы должны знать, что **фиксированная граница** - это **граница** недвижимого имущества, **закрепленная** межевыми знаками установленного образца с **привязкой** к капитальным зданиям и сооружениям, постоянным естественным ориентирам или к геодезическим пунктам, все **поворотные точки** которой имеют **известные координаты**).

Кроме того, законодатель признает, что право собственности на земельный участок удостоверяется как государственным актом (о праве частной собственности, о праве бессрочного пользования), так и свидетельством (о праве частной собственности на земельный участок (доли)).

До поправок:

Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет.

Действующая редакция:

Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет, **а также сельскохозяйственный кооператив граждан Кыргызской Республики, постоянно проживающих в сельской местности не менее двух лет.**

Пояснение:

Данное изменение дает возможность сельскохозяйственным кооперативам приобретать землю сельскохозяйственного назначения. Вы должны учесть, что сельскохозяйственный кооператив может приобрести в собственность кооператива землю только в том случае, если его участниками являются граждане нашей страны, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет.

Например: если одним из учредителей кооператива будет являться иностранное лицо, то кооператив не имеет права приобретать в собственность землю сельскохозяйственного назначения.

СТАТЬЯ 7.

До поправок:

Предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам;
- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;
- юридическим лицам Кыргызской Республики, совместным предприятиям;
- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

Действие лиц, нарушающих данную статью, подлежит к привлечению их к уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Действующая редакция:

Предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам;
- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;
- юридическим лицам Кыргызской Республики, совместным предприятиям, **за исключением сельскохозяйственных кооперативов граждан Кыргызской Республики;**
- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

Действие лиц, нарушающих данную статью, подлежит к привлечению их к уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Пояснение:

Данная статья дает возможность уполномоченным органам предоставлять и передавать в собственность сельскохозяйственных кооперативов землю сельскохозяйственного назначения. Также следует учесть, что кооператив должен состоять из граждан Кыргызской Республики.

СТАТЬЯ 13

До поправок:

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду на условиях **открытого конкурса**, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается.

Действующая редакция:

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду на условиях **открытого торга**, согласно утвержденному Жогорку Кенешем Кыргызской Республики положению, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается.

Пояснение:

Необходимо обратить Ваше внимание, что в данной статье речь идет о государственных землях (Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий; пастбища и земли сельскохозяйственного назначения, не переданные в частную и муниципальную собственность).

В данной статье термин «конкурс» заменили на термин «торг», что значительно расширяет возможности сельских жителей по использованию земель сельскохозяйственного назначения.

Важно отметить, что конкурс является только одним из видов торга. Торги в свою очередь могут иметь различные формы (аукцион, конкурс, тендер). Таким образом, земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду в форме аукциона, конкурса, тендера.

СТАТЬЯ 14

До поправок:

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, могут быть **обменены** только на другие земельные доли и участки **в пределах одной сельской управы.**

Действующая редакция:

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, могут быть **обменены** только на другие земельные доли и участки **в границах Кыргызской Республики.**

Пояснение:

Данная поправка расширила возможности сельских жителей, в особенности женщин, использовать свои права на свои земельные доли.

Например: до внесения поправок женщины при выходе из семьи (замужество, расторжение брака и др.) не могли обменять свои земельные доли, если выезжали за пределы одной сельской управы. В большинстве случаев из-за влияния существующих традиций, обычаев страдали разведенные женщины, которые выезжали из села в другой район или область. Теперь они при выходе из семьи имеют право обменять свою земельную долю в пределах Кыргызстана.

СТАТЬЯ 15

До поправок:

Собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет **право продавать** ее **только другим собственникам** земельных долей данного земельного участка, без уплаты госпошлины. Уполномоченный орган Правительства Кыргызской Республики регистрирует собственные и приобретенные земельные доли гражданина Кыргызской Республики в совокупности как единую земельную долю.

Действующая редакция:

Собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет **право продавать** ее с **учетом требований статьи 6**. без уплаты госпошлины.

Земельная доля может быть продана полностью или ее часть, с выделением в разрезе угодий в самостоятельный участок.

Пояснение:

Данная поправка дает возможность сельским жителям выбирать покупателей и продавать свою земельную долю по своему усмотрению. До внесения изменений экономические возможности сельских жителей часто нарушались, в большинстве случаев - женщин, так как они могли продать свою земельную долю только собственникам (например: родителям, мужу или его родне).

Данное изменение значительно расширило круг покупателей. Теперь женщина может продать земельную долю или ее часть. Например: она может продать богарную пашню и сенокос, а орошаемую пашню и сад может передать в аренду.

Вы должны знать, что требования статьи 6 Закона определяют, что собственником земель сельскохозяйственного назначения может быть: государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет, а также сельскохозяйственный кооператив граждан Кыргызской Республики.

Поправка также способствует развитию рынка земли, так как расширяет круг потенциальных покупателей и, соответственно, способствует конкурентному росту цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

СТАТЬЯ 16

До поправок:

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения имеет **право продать** его **единым контуром** земельной площади, **без дробления**.

Действующая редакция:

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения имеет **право продать** земельный **участок или его часть, выделив** ее **в самостоятельный участок**.

Пояснение:

Данная поправка дает возможность Вам, как собственнику, продавать земельный участок сельскохозяйственного назначения (пашня, кошары, многолетние насаждения, сенокос). Важно знать, что сельским жителям дана возможность продавать свой земельный участок полностью или ее часть. Часть земельного участка может быть продана только после ее выделения в самостоятельный участок.

Поправка ведет к перераспределению земель более эффективным собственникам, дает возможность консолидации (укрупнения) земельных участков сельскохозяйственного назначения

К примеру, согласно новой редакции Закона в настоящее время сельская женщина может продать богарную пашню, выделив ее в самостоятельный участок, а орошаемую пашню использовать сама или передать в аренду. Более того, поправка дает возможность гражданам желающим заниматься сельским хозяйством приобрести массивы богарной пашни которые ранее не использовались из-за малых размеров или неэффективности.

СТАТЬЯ 17.

До поправок:

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть сельский житель, достигший 18 лет и имеющий гражданство Кыргызской Республики.

Действующая редакция:

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть сельский житель, достигший 18 лет и имеющий гражданство Кыргызской Республики, и **сельскохозяйственный кооператив граждан Кыргызской Республики.**

Пояснение:

Теперь, согласно новым изменениям, покупателями земель сельскохозяйственного назначения могут быть сельские жители, являющиеся гражданами нашей страны и достигшие 18 лет, и сельскохозяйственный кооператив, состоящий из граждан Кыргызской Республики. Необходимо учитывать норму статьи 6 этого же Закона, которая гласит, что право собственности на землю сельскохозяйственного назначения имеют сельскохозяйственные кооперативы граждан Кыргызской Республики, постоянно проживающих в сельской местности не менее двух лет.

СТАТЬЯ 21

До поправок:

Земли пастбищ находятся в **исключительной** собственности государства и могут быть переданы только в аренду-

Действующая редакция:

Земли пастбищ находятся в собственности государства и могут быть переданы только в аренду.

Пояснение:

Данная статья приведена в соответствие с нормами земельного кодекса Кыргызской Республики, Например: согласно п. 5 статьи 30 Земельного кодекса, в собственность могут предоставляться 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 24

До поправок:

Банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации в случае перехода к ним права владения земельными долями и участками сельскохозяйственного назначения не имеют права использовать их, распоряжаться ими по собственному усмотрению и обязаны продавать их на открытых аукционных торгах.

Действующая редакция:

Банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации имеют право обращения взыскания на предмет залога в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Пояснение:

Банки и специализированные финансово - кредитные организации в случае перехода к ним права владения на заложенный земельный участок сельскохозяйственного назначения, имеют право обратиться на него взыскание в порядке, предусмотренном Законом Кыргызской Республики «О залоге» с учетом ограничений, установленных Законом «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения». Это значит, что они могут распоряжаться ими по собственному усмотрению в течение одного года с момента перехода к ним права частной собственности. Для банков расширены временные рамки по реализации заложенной земли, что дает им возможность рассматривать землю в качестве выгодного залога.

СТАТЬЯ 25.

До поправок:

Земельные доли сельскохозяйственного назначения, право владения которыми перешло к банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, продаются на открытых аукционных торгах только **другим собственникам** земельных долей данного земельного участка.

Государственная регистрация проданных земельных долей осуществляется в соответствии со статьей 15 настоящего Закона.

Действующая редакция:

Земельные доли сельскохозяйственного назначения, право владения которыми перешло к банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, продаются на открытых аукционных торгах с учетом **требований** статьи 6 настоящего Закона.

Государственная регистрация проданных земельных долей осуществляется в соответствии со статьей 15 настоящего Закона. (В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Пояснение:

Данная поправка значительно расширила круг участников аукционных торгов. Изменения в Законе позволяют банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям продавать всем желающим покупателям, которые являются гражданами Кыргызстана и проживают в сельской местности в течение 2 лет, или государству, или сельскохозяйственному кооперативу, состоящему из граждан Кыргызской Республики.

СТАТЬЯ 27

До поправок:

В случае если банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации в течение 3 месяцев со дня перехода к ним права владения земельными долями и участками сельскохозяйственного назначения не продают их на открытых аукционных торгах, то земельные доли и участки продаются через организаторов торгов, назначенных судом. Если при этом на аукционах не было покупателей либо предлагаемые цены стали ниже нормативной стоимости продаваемых земель, то государство имеет право покупки продаваемой земли по ее нормативной стоимости.

Действующая редакция:

В случае если банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации в течение одного года

со дня перехода к ним права владения земельными долями и участками сельскохозяйственного назначения не продают их на открытых аукционных торгах, то земельные доли и участки продаются через организаторов торгов, назначенных судом. Если при этом на аукционах не было покупателей либо предлагаемые цены стали ниже нормативной стоимости продаваемых земель, то государство имеет право покупки продаваемой земли по ее **рыночной стоимости** для развития государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов и других государственных субъектов сельскохозяйственного профиля.

Пояснение:

Данная статья претерпела два изменения. Во-первых, срок 3 месяца увеличен до 1 года. Во-вторых, в случае отсутствия покупателей на аукционе, государство имеет право покупки продаваемой земли по рыночной стоимости, тогда как ранее государство имело право покупать по установленной нормативной стоимости. Эти два изменения повышают ценность земли как кредитообеспечивающего актива.

СТАТЬЯ 28

До поправок:

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут быть **завешаны** в наследство **только одному наследнику**. Наследник, при переходе к нему права владения земельными долями и участками, имеет право использовать их и распоряжаться ими по своему усмотрению,

если он удовлетворяет требованиям, предъявляемым к **покупателю** земель сельскохозяйственного назначения.

В противном случае наследник обязан в течение 6 месяцев передать другому наследнику согласно действующему законодательству или продать земельную долю или участок.

Действующая редакция:

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, **могут быть переданы по наследству.**

Наследник, при переходе к нему права владения земельными долями и участками, имеет право использовать их и распоряжаться ими по своему усмотрению, если он удовлетворяет требованиям, предъявляемым к покупателю земель сельскохозяйственного назначения.

Наследниками земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения по завещанию и по закону могут быть граждане Кыргызской Республики.

Если наследником земельной доли и/или земельного участка сельскохозяйственного назначения является иностранное лицо или лицо без гражданства, оно обязано **в течение одного года** с момента возникновения права на земельную долю и/или участок произвести их отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

При этом размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, передаваемых по наследству, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

Пояснение:

Статья приведена в соответствии с нормами Гражданского кодекса и расширила возможности женщин на наследование. Ранее данная статья работала не в пользу женщин, так как согласно общепринятым нормам и традициям наследство передается чаще по мужской линии.

Вы должны знать, что при передаче в наследство размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

Например: средний размер земельной доли в Вашем айыл окмоту составляет 0,30 га. При наследовании размер наследства не должен быть меньше данной нормы. Другими словами, свои 0,30 га Вы не можете при наследовании разделить на меньшие площади.

СТАТЬЯ 29

До поправок:

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, **не подлежат дарению**.

Действующая редакция:

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, **могут являться объектами дарения** в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и могут быть подарены.

Размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами дарения, не мо-

жет быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

Пояснение:

Статья приведена в соответствие с нормами Гражданского кодекса и расширила возможности совершения сделок с землей, так как данная поправка устранила неоправданный запрет на дарение земель сельскохозяйственного назначения. Ранее до внесения вышеуказанных изменений в Закон, женщина при выходе из семьи (замужество, расторжение брака и др.) не могла поменять землю за пределами одной сельской управы, затруднялась в продаже, не могла ее подарить, если уезжала из этой местности. С внесением изменений в Закон, сельские жители могут дарить свои земельные доли и участки. Нужно учесть, что размер земельной доли и / или участка сельскохозяйственного назначения, который Вы намереваетесь подарить, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в вашем айыл окмоту на момент проведения земельно-аграрной реформы. Например: в вашем айыл окмоту при проведении земельно-аграрной реформы среднехозяйственный размер земельной доли был 0,7га. Ваша дочь выходит замуж, и Вы решили подарить ей землю сельскохозяйственного назначения. Вы должны учесть, что Вы должны подарить не меньше 0,7га.

До поправок:

Для наделения землей социально уязвимых слоев населения, молодых семей государство имеет право быть покупателем на рынке земель сельскохозяйственного назначения на основании специального решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Действующая редакция:

Для наделения землей социально уязвимых слоев населения, молодых семей государство имеет право быть покупателем на рынке земель сельскохозяйственного назначения на основании специального решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Пояснение:

Данная статья приведена в соответствие с Конституцией Кыргызской Республики, так как согласно действующей редакции Конституции Парламент состоит из одной палаты.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

г. Бишкек

от 11 января 2001 года N 4

ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об управлении землями сельскохозяйственного назначения

(В редакции Законов КР от 25 июля 2006 года N 129, 24
ноября 2006 года N 189,
12 июня 2007 года N83)

Глава I. Основные понятия

Глава II. Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения

Глава III. Государственная регистрация прав на землю сельскохозяйственного назначения

Глава IV. Целевое использование земель сельскохозяйственного назначения

Глава V. Земли сельскохозяйственного назначения как объект аренды

Глава VI. Земли сельскохозяйственного назначения как объект мены

Глава VII. Земли сельскохозяйственного назначения как объект купли-продажи

Глава VIII. Земли сельскохозяйственного назначения как объект залога

Глава IX. Земли сельскохозяйственного назначения как объект наследования и дарения

Глава X. Покупка земель сельскохозяйственного назначения для государственных целей

Глава XI. Отчуждение земель сельскохозяйственного назначения для уплаты долгов

Глава XII. Порядок вступления настоящего Закона в силу

Настоящий Закон регулирует правовые отношения управления землями сельскохозяйственного назначения и направлен на обеспечение эффективного и безопасного использования земель в интересах народа Кыргызской Республики.

Глава I

Основные понятия

Статья 1.

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей и используемые для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачи, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 2.

Земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

Статья 3.

Земельная доля - земельный участок сельскохозяйственного назначения (в разрезе по угодьям), предоставленный в собственность гражданину Кыргызской Республики на безвозмездной основе в ходе земельно-аграрной реформы, право собственности на который удостоверяется свидетельством.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 4.

Земельный участок - это единый контур земельной площади в натуре, имеющий фиксированную границу.

Право собственности на земельный участок удостоверяется государственным актом или свидетельством.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Глава II

Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения

Статья 5.

Земля является национальным богатством Кыргызской Республики, достоянием народа, проживающего на ее территории.

Статья 6.

Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет, а также сельскохозяйственный кооператив гражд-

дан Кыргызской Республики, постоянно проживающих в сельской местности не менее двух лет.

(В редакции Закона КР от 12 июня 2007 года N 83)

Статья 7.

Предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам;

- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;

- юридическим лицам Кыргызской Республики, совместным предприятиям, за исключением сельскохозяйственных кооперативов граждан Кыргызской Республики;

- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

Действие лиц, нарушающих данную статью, подлежит к привлечению их к уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

(В редакции Закона КР от 12 июня 2007 года N 83)

Глава III

Государственная регистрация прав на землю сельскохозяйственного назначения

Статья 8.

Государственная регистрация прав на собственность, а также обмена, купли-продажи, залога и наследования зе-

мель сельскохозяйственного назначения осуществляется уполномоченным органом Правительства Кыргызской Республики.

Статья 9.

Государственная регистрация самостоятельно дробленных земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения не допускается.

Глава IV **Целевое использование земель** **сельскохозяйственного назначения**

Статья 10.

Земли сельскохозяйственного назначения используются исключительно для сельскохозяйственного производства.

Статья 11.

Если собственник земельного участка (земельной доли) сельскохозяйственного назначения осуществляет на нем любое строительство или использует его для несельскохозяйственных целей, то после предупреждения государство изымает данный земельный участок (земельную долю) в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

Глава V **Земли сельскохозяйственного назначения** **как объект аренды**

Статья 12.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, могут быть переданы в аренду на условиях, определенных сторонами, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Статья 13.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду на условиях открытого торга, согласно утвержденному Жогорку Кенешем Кыргызской Республики положению, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается.

(В редакции Закона КР от 24 ноября 2006 года N 189)

Глава VI

Земли сельскохозяйственного назначения как объект мены

Статья 14.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, могут быть обменены только на другие земельные доли и участки в границах Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Глава VII

Земли сельскохозяйственного назначения

как объект купли-продажи

См. также Положение о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения (утверждено постановлением Правительства КР от 13 августа 2001 года N427)

Статья 15.

Собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет право продавать ее с учетом требований статьи 6 настоящего Закона, без уплаты госпошлины.

Земельная доля может быть продана полностью или ее часть, с выделением в разрезе угодий в самостоятельный участок.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 16.

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения имеет право продать земельный участок или его часть, выделив ее в самостоятельный участок.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 17.

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть сельский житель, достигший 18 лет и имеющий гражданство Кыргызской Республики, и сельскохозяйственный кооператив граждан Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 12 июня 2007 года N 83)

Статья 18.

Максимальный размер земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности одного гражданина Кыргызской Республики, составляет не более 20-кратного размера средней земельной доли по данной сельской управе, но не более 50 гектаров.

Статья 19.

Покупатель земель сельскохозяйственного назначения в случае перепродажи приобретенного земельного участка (земельной доли) в течение первого года госпошлину платит в размере 40 процентов, второго года 20 процентов, третьего года - 10 процентов от покупной стоимости земельного участка (земельной доли).

Статья 20.

Земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий не продаются. В исключительных случаях передача земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

См. постановление Правительства КР от 15 января 2003 года N 14 "О предоставлении земельных долей гражданам Кыргызской Республики";

постановление ЗС Жогорку Кенеша КР от 20 февраля 2003 года 3 N 1060-П "Об утверждении постановления Правительства Кыргызской Республики от 15 января 2003

года N 14 "О предоставлении земельных долей гражданам Кыргызской Республики";

постановление ЗС Жогорку Кенеша КР от 2 апреля 2004 года 3 N 1528-П "О предоставлении земельных долей гражданам Кыргызской Республики";

постановление Правительства КР от 8 февраля 2006 года N 80 "О предоставлении земельных долей гражданам Кыргызской Республики"

Статья 21.

Земли пастбищ находятся в собственности государства и могут быть переданы только в аренду.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

См. Положение о порядке предоставления в аренду и использования пастбищ, утвержденное постановлением Правительства КР от 4 июня 2002 года N 360

Форма договора об аренде пастбищных участков для хозяйствующих субъектов животноводческого направления

Форма договора об аренде пастбищных участков для других целей

Форма лесного билета на арендное (побочное) пользование пастбищными участками земель лесного фонда

Глава VIII

Земли сельскохозяйственного назначения как объект залога

Статья 22.

Объектом залога могут быть земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики.

Статья 23.

Право получить в залог земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения предоставляется исключительно банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, получившим лицензии у Национального банка Кыргызской Республики.

Статья 24.

Банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации имеют право обращения взыскания на предмет залога в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 25.

Земельные доли сельскохозяйственного назначения, право владения которыми перешло к банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, продаются на открытых аукционных торгах с учетом требований статьи 6 настоящего Закона.

Государственная регистрация проданных земельных долей осуществляется в соответствии со статьей 15 настоящего Закона.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 26.

Земельные участки, право владения которыми перешло к банкам и специализированным сельскохозяйственным финансовым организациям, продаются на открытых аукционных торгах покупателям земель сельскохозяйственного назначения, отвечающим требованиям статьи 17 настоящего Закона.

Статья 27.

В случае если банки и специализированные сельскохозяйственные финансовые организации в течение одного года со дня перехода к ним права владения земельными долями и участками сельскохозяйственного назначения не продают их на открытых аукционных торгах, то земельные доли и участки продаются через организаторов торгов, назначенных судом. Если при этом на аукционах не было покупателей либо предлагаемые цены стали ниже нормативной стоимости продаваемых земель, то государство имеет право покупки продаваемой земли по ее рыночной стоимости для развития государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов и других государственных субъектов сельскохозяйственного профиля.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Глава IX

Земли сельскохозяйственного назначения как объект наследования и дарения

Статья 28.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут быть переданы по наследству. Наследник, при переходе к нему права владения земельными долями и участками, имеет право использовать их и распоряжаться ими по своему усмотрению, если он удовлетворяет требованиям, предъявляемым к покупателю земель сельскохозяйственного назначения.

Наследниками земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения по завещанию и по закону могут быть граждане Кыргызской Республики.

Если наследником земельной доли и/или земельного участка сельскохозяйственного назначения является иностранное лицо или лицо без гражданства, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельную долю и/или участок произвести их отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

При этом размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, передаваемых по наследству, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Статья 29.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут являться объектами дарения в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и могут быть подарены.

Размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами дарения, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Глава X

Покупка земель сельскохозяйственного назначения для государственных целей

Статья 30.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, в случаях, необходимых для государственных целей (строительство стратегических объектов и инженерных сооружений), могут быть отчуждены по решению Правительства Кыргызской Республики путем выкупа после выплаты рыночной стоимости земель и расчетных затрат или предоставления равноценного участка из земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

Статья 31.

Собственники земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения при неубедительных доводах отчуждения их земель для государственных целей имеют право обратиться в суд.

Статья 32.

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности и переданные в аренду, отчуждаются для государственных целей после выплаты расчетных затрат и упущенной выгоды в момент отчуждения.

Статья 33.

Для наделения землей социально уязвимых слоев населения, молодых семей государство имеет право быть покупателем на рынке земель сельскохозяйственного назначения на основании специального решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 25 июля 2006 года N 129)

Глава XI

Отчуждение земель сельскохозяйственного назначения для уплаты долгов

Статья 34.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргыз-

ской Республики, не могут быть отчуждены за их долги, возникшие до вступления в силу настоящего Закона.

Глава XII

Порядок вступления настоящего Закона в силу

Статья 35.

Настоящий Закон вступает в силу с момента официального опубликования, кроме главы VII.

Опубликован в газете "Эркин Тоо" за 17 января 2001 года N 4

Статья 36.

Действие главы VII настоящего Закона вступает в силу с 1 сентября 2001 года.

Статья 37.

Правительству Кыргызской Республики внести предложения о внесении изменений и дополнений в законодательные акты, вытекающие из настоящего Закона.

Президент Кыргызской Республики А Акаев

Принят Законодательным собранием
Жогорку Кенеша Кыргызской Республики
18 декабря 2000 года