

Мусабаева Н.А.,  
Ж.Баласагын атындагы КУУнун экологиялык  
жана жер укук кафедрасынын доценти, юридика  
илимдеринин кандидаты  
Шаршенбек кызы Бурулай Жусуп  
Баласагын атындагы Кыргыз  
Улуттук университетинин  
юридикалык факультетинин магистранты

Мусабаева Н.А.,  
к.ю.н., доцент кафедры Экологическогземельного  
права ЮИ КНУ им.Ж.Баласагына  
mobile.:+996 (500)700 000;  
e-mail: [nadira.musabaeva@mail.ru](mailto:nadira.musabaeva@mail.ru)  
Шаршенбек кызы Бурулай магистрант  
Юридического факультета  
Кыргызского национального университета имени  
Жусупа Баласагына

Musabayeva N.A.,  
Candidate of Law, Associate Professor, Department of  
Environmental and Land Sciences  
rights Law Institute KNU named after Zh. Balasagyn  
Sharshenbek kuzu Burulai  
Graduate student of the Faculty of Law of the Kyrgyz  
National University named after Zhusup Balasagyn

## КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖЕР УЧАСТОКТОРУН УКУКТУК ЖӨНГӨ САЛУУНУН ӨЗГӨЧӨЛҮКТӨРҮ

## ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

## FEATURES OF LEGAL REGULATION OF LAND PLOTS OF THE KYRGYZ REPUBLIC

---

**Аннотация:** Макалада Кыргыз Республикасындагы жер участокторун укуктук жөнгө салуунун негизги аспекттери каралат. Изилдөө колдонуудагы мыйзамдарды, анын ичинде КР Жер кодексин, мыйзамдарды жана мыйзам алдындағы актыларды талдоого негизделет. Жер участокторун тариздөө жол-жобосу жана жер мунапыс берууну жөнгө салуучу мыйзам актыларынын негизги жоболору менен байланышкан укук колдонуу практикасынын көйгөйлөрүнө өзгөчө көңүл бурулат. Жер мунапысынын укук колдонуу практикасына тийгизген таасири бааланат, аны ишке ашыруудагы негизги көйгөйлөр жана кемчиликтер аныкталат. Макалада ошондой эле катталган укуктардын саны боюнча статистика көлтирилген жана ийгиликтуу иштер талданган. Ченемдик базаны мындан ары өркүндөтүү зарылдыгы жөнүндө тыянак чыгарылып, укук колдонуу механизмдерин жасаширтуу боюнча сунуштар сунушталды.

**Негизги сөздөр:** жер участогу, жер мунапысы, жөнөкөйлөтүлгөн жол-жобо, укуктук жөнөгө салуу, укук колдонуу практикасы, жер укуктарын камсыз кылдуу.

**Аннотация:** В статье рассматриваются ключевые аспекты правового регулирования земельных участков в Кыргызской Республике. Исследование основывается на анализе действующего законодательства, включая Земельный кодекс КР, законы и подзаконные акты. Особое внимание уделяется проблемам правоприменительной практики, связанным с процедурой оформления земельных участков и основные положения законодательных актов, регулирующих проведение земельной амнистии. Оценивается влияние земельной амнистии на правоприменительную практику, выявляются основные проблемы и недостатки в ее реализации. В статье также представлены статистические данные о количестве зарегистрированных прав и проанализированы успешные кейсы. Делается вывод о необходимости дальнейшего совершенствования нормативной базы и предложены рекомендации по улучшению правоприменительных механизмов.

**Ключевые слова:** земельный участок, земельная амнистия, упрощенная процедура, правовое регулирование, правоприменительная практика, обеспечение земельных прав.

**Annotation:** The article discusses the key aspects of the legal regulation of land plots in the Kyrgyz Republic. The study is based on an analysis of current legislation, including the Land Code of the Kyrgyz Republic, laws, and by-laws. Special attention is paid to the problems of law enforcement practices related to the procedure for registration of land plots and the main provisions of legislative acts regulating the conduct of land amnesty. The impact of the land amnesty on law enforcement practice is assessed, and the main problems and shortcomings in its implementation are identified. The article also presents statistical data on the number of registered rights and analyzes successful cases. Conclusions are drawn about the need for further improvement of the regulatory framework, and recommendations for improving law enforcement mechanisms are proposed.

**Keywords:** land plot, land amnesty, simplified procedure, legal regulation, law enforcement practice, ensuring land rights.

Правовое регулирование земельных участков играет ключевую роль в управлении земельными ресурсами и обеспечении устойчивого развития территорий. Земля является важнейшим ресурсом, который нуждается в эффективном и рациональном использовании.

Цель данной статьи – рассмотреть особенности правового регулирования земельных участков, включая законодательную базу, классификацию земель, права и обязанности собственников, а также механизмы контроля и надзора за использованием земельных ресурсов

Правовое регулирование земельных участков основывается на ряде нормативно-правовых актов, которые регулируют вопросы собственности, использования, охраны и регистрации земель. Как и в большинстве стран, в нашей республике, основным нормативным актом, который определяет правовые основы земельных отношений, является Земельный кодекс Кыргызской Республики – далее ЗК КР [1]. Отметим особенность раздела II Главы 3 ЗК КР, в котором отражено возникновение перехода прав на земельный участок.

Собственники земельных участков обладают широким спектром прав, включая право собственности, право пользования и распоряжения земельным участком. В то же время, они несут определенные обязанности по использованию земель в соответствии с их целевым назначением, соблюдению экологических и градостроительных норм. Несоблюдение этих обязанностей может привести к административной ответственности, а в некоторых случаях – к изъятию земельного участка.

Административная ответственность как один из видов юридической ответственности является наиболее разработанной и изученной в нормативно-правовом массиве об ответственности за земельные правонарушения.

Совершение административного правонарушения, которое содержит признаки состава противоправного деяния в сфере земельных отношений является основанием административной ответственности.

Согласно статьи 65 ЗК КР изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устраниении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности [1].

Согласно пункту 3 статьи 67 ЗК КР, выкупная цена земельного участка включает следующие компоненты: рыночная стоимость права на земельный участок, стоимость находящихся на участке зданий и сооружений, убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Эти элементы составляют принцип полного возмещения, который гарантирует справедливую компенсацию за изымаемые земли [1].

Пункт 4 статьи 67 ЗК КР Республике предусматривает возможность предоставления другого земельного участка взамен изымаемого. Это может быть сделано с согласия собственника или землепользователя. В таком случае стоимость права на новый участок засчитывается в выкупную цену. Этот подход позволяет избежать лишних финансовых потерь для собственников и землепользователей, предоставляя им возможность продолжать использование земли [1].

Привлечение лица, виновного в совершении правонарушений в сфере земельных отношений к административной ответственности, не освобождает его от обязанности устраниТЬ допущенные правонарушения и возмещать причиненный вред.

Регистрация земельных участков является важным элементом правового регулирования (статья 9 ЗК КР) [1]. Государственная регистрация обеспечивает юридическое признание прав на землю, подтверждает границы земельного участка и его правовой статус. Процедура регистрации включает кадастровый учет, внесение сведений о земельном участке в государственный реестр и выдачу правоустанавливающих документов.

Контроль и надзор за использованием земельных участков осуществляются государственными органами, которые следят за соблюдением земельного законодательства, предотвращают и устраняют нарушения. Важную роль в этом процессе играет земельный мониторинг, который позволяет оценивать состояние земельных ресурсов, выявлять негативные изменения и принимать меры по их устранинию.

Таким образом, земельный участок – это ключевой объект земельных отношений, вокруг которого строятся различные имущественные и правовые отношения, и который играет важную роль в экономической и экологической системе страны.

Поскольку к настоящему времени все земельные участки уже отнесены к той или иной категории земель, то с практической точки зрения осуществление перевода земель из одной категории в другую или из одного вида угодий в другой имеет особо важное значение. Примером может служить принятая государством закона о земельной амнистии.

Земельная амнистия в КР проводится по ряду причин, связанных с необходимостью урегулирования правового статуса земельных участков и самовольных построек. Основные причины земельной амнистии включают:

1. Многие граждане возводят дома и другие постройки без соответствующих разрешений и документов. Земельная амнистия позволяет узаконить такие строения, что помогает гражданам получить правоустанавливающие документы на свои участки.

2. Земельная амнистия помогает разрешить проблемы с правовым статусом земель, на которых отсутствуют официальные документы. Это включает участки, ранее выделенные под индивидуальное жилищное строительство, садово-дачные участки и другие земли, не оформленные должным образом

3. Легализация земель и построек способствует улучшению социально-экономических условий для граждан. Это также помогает привлечь инвестиции и развивать инфраструктуру в регионах.

4. Снижение административных барьеров: Процедуры, связанные с узакониванием земельных участков, становятся проще и доступнее для населения, что снижает административные барьеры и бюрократию.

5. Повышение доходов местных бюджетов: Легализованные земельные участки и строения становятся объектом налогообложения, что увеличивает поступления в местные бюджеты и улучшает финансовое положение муниципалитетов.

В целом, земельная амнистия направлена на упрощение процесса оформления земельных участков и построек, устранение правовых коллизий и создание благоприятных условий для развития территорий и улучшения жизни граждан.

Урегулирование отношений земельной амнистии в КР осуществляется на основании Закона КР «О регулировании земельно-правовых отношений» и Положения о порядке проведения земельной амнистии, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 31 мая 2022 года за № 291 [5].

Согласно земельно-учетным данным, за последние пять лет, начиная с 2017 по 2023 год по республике трансформированы 10 875 га земель из категории “Земли сельскохозяйственного назначения” в другие категории земель и виды угодий. При этом, из них значительно сократились площади пашни на 1774 га и пастбищ на 9710 га земель.

Из общей площади республики 8,9 млн. га, в основном составляют интенсивно используемые луга и пастбища, и лишь 1,2 млн. га являются пахотными землями, в том числе примерно 0,79 млн. га орошающие [2].

В расчете на одного жителя республики их площадь неуклонно сокращается. За последние 20–25 лет обеспеченность пашней на одного человека сократилась с 0,34 до 0,17 га, в том числе орошаемых – с 0,25 до 0,11 га. К 2025 году прогнозируется дальнейшее сокращение указанных земель, соответственно до 0,15 и 0,09 га за счет трансформации, земельной амнистии и т.п. При этом необходимо учесть тот факт, что КР относится к числу стран с низкими показателями обеспеченности пашни.

С принятием Закона КР «О внесении изменений в некоторые законодательные акты по вопросам поддержки инвестиций» (№ 12 от 26.12.2021 года) четко определены компетенции местной государственной администрации и Правительства КР по трансформации земельных участков. При этом местным государственным администрациям даны значительные полномочия по переводу всех категорий земель [2].

Согласно земельно-учетным данным по состоянию на 01.01.2023 года по республике трансформированы и выведены из оборота 5576 га земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель, из них 3517 га были трансформированы по решению местных государственных администраций с дальнейшим целевым использованием под социальные объекты, туризма, производства и т.д

Такой темп сокращения площадей, вовлекаемых в производство сельскохозяйственных ресурсов приведет к значительному падению сельскохозяйственного производства и снижению уровня продовольственной безопасности. Как известно, устойчивое развитие сельского хозяйства определяет экономический потенциал и обеспечивает продовольственную безопасность страны в целом.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.08.2022 г.) [Электронный ресурс]: // Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>. – Загл. с экрана.

2. Закон Кыргызской Республики «О переводе (трансформации) земельных участков» от 15 июля 2013 года № 145 [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>. – Загл. с экрана.
3. Постановление Правительства Кыргызской Республики от 19 марта 2014 года № 169 [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>. – Загл. с экрана.
4. Закон Кыргызской Республики «О регулировании земельно-правовых отношений» от 01 апреля 2022 года № 21 [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>. – Загл. с экрана.
5. Положение Кабинета Министров Кыргызской Республики «О порядке проведения земельной амнистии» от 31 мая 2022 года № 291 [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>. – Загл. с экрана.