



ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 18 июля 2025 года № 149

(Вводится в действие Законом КР от 18 июля 2025 года № 150)

Настоящий Кодекс регулирует земельные отношения в Кыргызской Республике, основания возникновения, порядок осуществления и прекращения прав на землю и их регистрации, перевод (трансформацию) земель, а также направлен на развитие земельно-рыночных отношений в условиях государственной, муниципальной и частной собственности на землю, рациональное использование земли и ее охрану.

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Земельное законодательство Кыргызской Республики

1. Земельные отношения в Кыргызской Республике регулируются Конституцией Кыргызской Республики, настоящим Кодексом, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, постановлениями Жогорку Кенеша Кыргызской Республики и иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики в сфере землепользования.

2. Нормы земельного права, содержащиеся в других нормативных правовых актах, 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 в соответствующих сферах.

Статья 2. Понятия, применяемые в настоящем Кодексе

В настоящем Кодексе применяются следующие понятия:

1) **деградированные земельные участки сельскохозяйственного назначения** - земельные участки, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

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

3) **возмещение потерь сельскохозяйственного и/или лесохозяйственного производства** - сумма, выплачиваемая при предоставлении или переводе сельскохозяйственных или лесных угодий в другие категории земель или виды угодий, не связанные с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством;

4) **сельскохозяйственные угодья** - земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно пашни (орошаемые, богарные), залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, ягодниками, виноградниками, питомниками, тутовниками), сенокосы и пастбища;

5) **несельскохозяйственные угодья** - земельные участки, отнесенные к землям всех категорий и состоящие из следующих видов угодий: приусадебные земли; дачные участки; лесные земли (леса, лесополосы); земли под деревьями и кустарниками; земли, находящиеся под водой (болота, реки, ручьи, озера, водохранилища, пруды, каналы, коллекторы, ледники); земли под дорогами, скотопрогонами, постройками (здания, сооружения, хранилища для силоса и сенажа, отстойники, загоны, строительные площадки, развалины), дворами, улицами; разрушенные земли; прочие земли (пески, каменистые земли, овраги, обрывы, ямы, курганы, земли, изобилующие щебнем, оползни, осыпи, глины, скалы, кладбища, а также земли, находящиеся под свалкой мусора);

6) **упущенная выгода** - неполученные доходы, которые собственник или землепользователь мог бы получить при обычных условиях гражданского оборота;

7) **малопродуктивные сельскохозяйственные угодья** - сельскохозяйственные угодья с баллом бонитета почв не выше 20 или урожайностью в кормовых единицах менее 0,8 ц/га (для сенокосов и пастбищ), неблагоприятные в мелиоративном отношении и требующие проведения мероприятий по их улучшению;

8) **специально уполномоченный государственный орган** - государственный орган в сфере регулирования земельных отношений, определяемый Кабинетом Министров Кыргызской Республики (далее - Кабинет Министров);

9) **садово-дачный участок** - земельный участок, предоставленный гражданам до введения в действие настоящего Кодекса, для выращивания сельскохозяйственной продукции и дачного строительства;

10) **сооружения связи** - объекты инженерной инфраструктуры (в том числе оборудование базовых станций мобильной сотовой связи, антенно-мачтовые сооружения, антенно-фидерные устройства, линейно-кабельные сооружения связи), созданные или приспособленные для размещения средств связи, систем линейно-кабельной связи, как объекты капитального строительства, так и не являющиеся таковыми;

11) **генеральный план** - один из видов градостроительной документации о перспективном градостроительном планировании развития территорий городских и сельских населенных пунктов;

12) **полоса отвода** - земельные участки (независимо от категории земель), предназначенные для размещения линейных сооружений (автомобильные дороги,

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

железнодорожные линии, железнодорожные пути, нефтепроводы, газопроводы и другие трубопроводы), и их конструктивных элементов, необходимые для эксплуатации и реконструкции;

13) **пастбища** - вид сельскохозяйственных угодий, покрытых травянистой растительностью, используемых в виде подножного корма для выпаса скота и иных целях;

14) **использование пастбищ в иных целях** - использование пастбищных ресурсов в других целях, кроме выпаса скота, к которым относятся ведение охоты, пчеловодства, сбор лекарственных трав, плодов и ягод, заготовка сена и топлива, добыча полезных ископаемых, установка сооружений связи легкой конструкции, пунктов сбора и первичной переработки молока и пунктов искусственного осеменения скота, туризм и отдых граждан;

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

16) **культурные пастбища** - участки пастбищ, на которых проведено поверхностное улучшение, создан хороший травостой путем посева кормовых культур, проводится систематический уход и внесение удобрений, осуществляется загонная (порционная) пастьба скота;

17) **пастбищные угодья долгосрочного пользования** - пастбищные угодья, ранее предоставленные (до июня 1999 года) в долгосрочное пользование бывшим колхозам и совхозам районов и областей Кыргызской Республики, расположенные в административных границах других районов и областей;

18) **пастбищепользователи** - физические и юридические лица Кыргызской Республики, имеющие право на использование пастбищ;

19) **пастбищный билет** - документ, предоставляющий право на использование пастбищ для выпаса скота;

20) **план по управлению пастбищами и их использованию** - план на 5 лет по управлению и использованию пастбищ, находящихся в государственной собственности;

21) **пастбищная инфраструктура** - здания, сооружения, мосты, дороги, скотоостановочные и водопойные площадки, ямы для купки овец, кошары и отгороженные места, предназначенные для нужд выпасаемого скота и проживания животноводов, а также иное недвижимое имущество, необходимое для содержания и функционирования пастбищ;

22) **ежегодный план использования пастбищ** - план, определяющий разрешенное и согласованное использование пастбищ, находящихся в управлении исполнительного органа местного самоуправления;

23) **поверхностное улучшение пастбищ** - мероприятие по улучшению пастбищ путем создания культурных пастбищ без разрушения верхнего слоя пастбищных угодий;

24) **улучшение пастбищ** - система мероприятий, направленных на повышение урожая и качества пастбищ;

25) **улучшение пастбищной инфраструктуры** - мероприятия, направленные на реконструкцию, ремонт, реабилитацию, строительство объектов пастбищной инфраструктуры;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

26) **пастбища коренного улучшения** - сельскохозяйственные угодья, покрытые травянистой растительностью, созданные путем уничтожения дернины и последующего залужения;

27) **земельный фонд** - все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики;

28) **земельный участок** - недвижимое имущество, которое представляет собой часть земной поверхности определенной площади в замкнутых границах;

29) **земли, предоставляемые для пользования недрами**, - земельные участки, предоставляемые недропользователю для разработки полезных ископаемых, осуществляемой на основании лицензии на право пользования недрами, концессионного договора, соглашения о разделе продукции и государственной регистрации, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, и строительства объектов инфраструктуры (дороги, вахтовый поселок и склады из легкой конструкции, линии электропередачи (ЛЭП) и иные объекты инфраструктуры, используемые исключительно в целях недропользования), определяемые в графической документации в прямоугольной системе координат его угловыми точками;

30) **категории земель** - земли, используемые или предназначенные для использования по одному и тому же целевому назначению;

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

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

33) **право собственности на земельный участок** - признаваемое и охраняемое [Конституцией](#) Кыргызской Республики, настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики право физических и юридических лиц Кыргызской Республики по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

34) **правообладатель земельного участка** - физическое или юридическое лицо, право на земельный участок которого зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество;

35) **предоставление прав на земельный участок** - предоставление уполномоченным органом в собственность или пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

36) **виды угодий** - сельскохозяйственные или несельскохозяйственные угодья;

37) **землепользователь** - физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено или передано в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

38) **землепользователь государственный** - государственные органы, государственные предприятия, государственные учреждения Кыргызской

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"
Республики, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

39) **землепользователь муниципальный** - муниципальные предприятия, органы местного самоуправления, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

40) **земельно-кадастровая документация** - сведения в электронном и/или бумажном виде, включающие в себя местоположение, количественное и качественное состояние земельных угодий в разрезе айыл окмоту, районов, городов, городов республиканского значения и в целом по республике, а также правоустанавливающие документы, изменяющие целевое назначение земельных участков;

41) **государственный орган в сфере охраны земель** - районные государственные администрации и органы в сфере земельного контроля и надзора;

42) **объект обремененного типа** - нестационарный или некапитальный объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, площадку, не связанную прочно с земельным участком, независимо от функционального назначения и подключения к сетям инженерно-технического обеспечения или отсутствия такого подключения;

43) **рекультивация земель** - комплекс инженерно-технических, мелиоративных, агротехнических и других мероприятий, направленных на восстановление биологической продуктивности и хозяйственной ценности нарушенных и загрязненных земель, в том числе путем устранения последствий загрязнения почвы, восстановления плодородного слоя почвы и создания защитных лесных насаждений;

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

45) **придорожная полоса** - земельные участки, прилегающие с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, в границах которых устанавливается особый режим их использования в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также соответствующих условий реконструкции, капитального ремонта автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития;

46) **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;

47) **кадастровая оценка** - оценка стоимости объекта недвижимости, проводимая уполномоченным государственным органом для определения кадастровой стоимости объектов и установления эффективности использования земель в целях ведения государственного кадастрового учета, исчисления ставок земельного налога, возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь и убытков;

48) **кадастровый план** - документ, удостоверяющий право на земельный участок, содержащий в себе идентификационный код недвижимого имущества, категорию земель, вид угодий, целевое назначение, площадь, месторасположение и адрес недвижимого имущества, графическое изображение (план) единицы

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

недвижимого имущества в масштабе, координаты земельного участка, сведения о государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о правообладателе;

49) общественные и государственные нужды - потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и объектов историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, энергетической, инженерной и архитектурно-строительной инфраструктуры, разработкой месторождений полезных ископаемых, реализацией международных договоров Кыргызской Республики;

50) приусадебный участок - земельный участок, отведенный органами государственной власти или местного самоуправления гражданам для индивидуального жилищного строительства и ведения домохозяйства (садоводство, ведение хозяйства);

51) земельный участок при многоквартирном доме - участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;

52) земли, занятые многолетними насаждениями, - сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданными древесными насаждениями, кустарниками (без лесной площади), предназначенными для получения плодово-ягодной продукции;

53) теплица - сооружение, предназначенное для выращивания, размножения и сохранения сельскохозяйственных культур (овощных, бахчевых, декоративных, тропических, субтропических и других культур), проведения научных исследований и иных целей, не противоречащих законодательству Кыргызской Республики;

54) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) - свод систематизированных данных о единицах недвижимости, существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в местных регистрационных органах;

55) залежь - сельскохозяйственное угодье, которое ранее использовалось под пашню и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлено под пары в течение 3 лет;

56) субъект Кыргызской Республики - физическое или юридическое лицо, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики, которому принадлежат те или иные права и обязанности на земельный участок с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

57) почвенно-мелиоративное состояние - оценка качественного состояния почв земель для производства сельскохозяйственной продукции;

58) уполномоченный орган - органы, указанные в статьях [17-24](#) настоящего Кодекса;

59) государственный земельный кадастр - составная часть единой системы государственных земельных кадастров, представляющая собой систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме земель в Кыргызской Республике, их

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

категориях, местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку;

60) **соглашение о государственно-частном партнерстве** - сотрудничество между государственным и частным партнерами, определяющее права, обязанности, ответственность сторон и иные условия реализации проекта государственно-частного партнерства;

61) **скотопрогон** - дорога, предназначенная для прогона скота;

62) **земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий** - участки территорий и/или акваторий, включающие природные комплексы или естественные либо искусственно возникшие отдельные природные объекты, имеющие приоритетное природоохранное, научное, культурное, эстетическое, оздоровительное и историко-культурное значение, являющиеся общенациональным достоянием, полностью или частично, постоянно или временно исключенные из хозяйственной деятельности, для которых установлен особый режим охраны и использования;

63) **особо ценные земли** - интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья (орошаемая пашня, богарная пашня, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями (сады, ягодники, виноградники, питомники, тутовники), залежи, культурные пастбища, пастбища коренного улучшения, сенокосы 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;

64) **оптимальная нагрузка пастбищ** - количество скота на единицу площади, на которой возможен выпас скота без нанесения ущерба ботаническому составу пастбищного травостоя, его производительности и экологической целостности пастбищ;

65) **рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величину цены сделки не оказывают влияние никакие чрезвычайные обстоятельства;

66) **объекты рекреации** - пансионаты, курорты, дома отдыха, гостевые дома и иные объекты, используемые для отдыха, оздоровления, туризма независимо от их формы собственности;

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

68) **технико-экономическое обоснование** - документ, содержащий технические и экономические параметры трансформируемого земельного участка, обосновывающие целесообразность перевода (трансформации) земельных участков, подготавливаемый собственником земельного участка;

69) **правовое зонирование** - деятельность органов местного самоуправления и специально уполномоченных государственных органов в области разработки и реализации правил застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов, включающих обязательные требования и ограничения к функциональному использованию, застройке и организации ландшафта отдельных частей городских и сельских населенных пунктов;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

70) **переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства** - возникновение права правопреемника на земельный участок при наследовании или реорганизации юридического лица;

71) **сенокос** - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокосение;

72) **приграничная территория** - территория в пределах административно-территориальной единицы (района, города, айыла), прилегающая к Государственной границе Кыргызской Республики, в пределах которой устанавливается и действует пограничный режим;

73) **пограничная полоса** - прилегающая к Государственной границе Кыргызской Республики часть территории, в пределах которой вводится особый режим въезда, временного проживания, передвижения и производства работ, определяемый Кабинетом Министров;

74) **иностранное лицо** - юридическое лицо с иностранным участием, иностранный гражданин или лицо без гражданства, выступающее стороной в земельно-правовых отношениях;

75) **юридическое лицо с иностранным участием** - юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Кыргызской Республики: полностью принадлежащее одному или более иностранным физическим, юридическим лицам; или контролируемое и управляемое одним или более иностранными физическими, юридическими лицами посредством письменного контракта, права реализовать большинство акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа; или не менее 20 процентов акций или голосов акционеров которого находится в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, постоянно проживающих за границей, или иностранных юридических лиц;

76) **убытки** - расходы, понесенные правообладателем земельного участка в связи с его изъятием для общественных и государственных нужд, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

77) **градостроительная документация** - документы проектов районной планировки, генеральные планы, проекты детальной планировки межевания, застройки кварталов, градостроительных узлов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;

78) **правила землепользования и застройки территорий городских и сельских населенных пунктов (далее - правила землепользования и застройки)** - нормативные правовые акты, регулирующие использование и строительные изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов;

79) **электронный государственный земельный реестр** - совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной, земельно-оценочной информации;

80) **компенсация** - предоставление правообладателю в виде прав на равнозначный (равноценный) земельный участок или в виде денежной компенсации, либо в виде сочетания этих видов, а также возмещение иных убытков, связанных с изъятием земельного участка для общественных и государственных нужд, не подлежащих налогообложению.

Статья 3. Принципы земельного законодательства Кыргызской Республики

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Земельное законодательство Кыргызской Республики основывается на следующих принципах:

- 1) сохранение земли как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики;
- 2) обеспечение государственной и экологической безопасности;
- 3) совершенствование рынка земли и его эффективное функционирование;
- 4) соблюдение и защита прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей;
- 5) эффективное использование земель;
- 6) целевое использование земель;
- 7) приоритетность земель сельскохозяйственного назначения;
- 8) доступность информации о правах на землю;
- 9) государственная поддержка мероприятий по использованию и охране земель;
- 10) предотвращение причинения вреда земле или устранение его последствий;
- 11) плата за землю;
- 12) равенство всех форм собственности на землю.

Статья 4. Государственная собственность на землю

1. В государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий, земли запаса, земли пограничной полосы и приграничных территорий, земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбища и другие земли, не переданные в муниципальную и частную собственность.

2. Пастбища, леса и земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий находятся в исключительной собственности государства.

3. Управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут быть делегированы органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

4. Право государственной собственности на землю осуществляют Кабинет Министров, а также местные государственные администрации в пределах соответствующей административной территории.

Кабинет Министров вправе делегировать органам местного самоуправления полномочия по управлению землями, находящимися в государственной собственности.

Статья 5. Муниципальная собственность на землю

1. К землям муниципальной собственности относятся земли в черте населенного пункта, за исключением земель, находящихся в частной, государственной формах собственности и предоставленных государственным землепользователям, а также земельные участки вне границ населенного пункта, приобретенные ими для решения вопросов местного значения.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

2. Управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют органы местного самоуправления.

Статья 6. Частная форма собственности на землю

К землям частной формы собственности относятся земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц Кыргызской Республики, управление и распоряжение которыми осуществляется собственниками в рамках гражданского и земельного законодательства Кыргызской Республики.

Статья 7. Особенности правового положения государственных и муниципальных землепользователей

1. Государственные и муниципальные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке с учетом целевого назначения земельного участка.

2. Государственный и муниципальный землепользователь не вправе передавать в ипотеку принадлежащее ему право пользования земельным участком, за исключением случаев, связанных с отчуждением либо залогом расположенного на земельном участке здания и/или сооружения и реализацией государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики, а также случаев, связанных с меной и/или куплей-продажей расположенного на земельном участке здания и/или сооружения, и/или части свободного от строений земельного участка.

3. Земельный участок, находящийся в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, не может быть предметом взыскания по искам кредиторов, включая банкротство землепользователя, за исключением случаев обращения взыскания на принадлежащие ему здания и сооружения.

4. В случае сдачи в аренду государственным или муниципальным землепользователем принадлежащего ему здания и/или сооружения вместе с ним может передаваться право пользования земельным участком, который закреплен за этим зданием и/или сооружением.

Порядок и условия передачи в аренду земельного участка, находящегося в пользовании у государственного или муниципального землепользователя, устанавливаются Кабинетом Министров.

5. Государственный землепользователь, являющийся уполномоченным органом в сфере ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале, осуществляющий реализацию государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики, не вправе отчуждать право пользования переданным ему земельным участком в черте населенного пункта, за исключением случаев передачи земельного участка, прилегающего к дому, в границах, указанных в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, независимо от формы собственности при сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

Государственный землепользователь, являющийся уполномоченным органом в сфере ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале, осуществляющий реализацию государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики, вправе передавать право пользования земельным участком в черте населенного пункта:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- частному партнеру и/или застройщику объектов в рамках государственной жилищной программы на период действия соглашения о государственно-частном партнерстве и/или инвестиционных соглашений;

- товариществу собственников жилья и/или собственникам квартир и/или нежилых помещений (многоквартирный дом) без участия иностранных лиц после их ввода в эксплуатацию.

Статья 8. Право на земельный участок иностранных лиц

1. Иностранным лицам предоставление и передача земель в собственность не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Переход иностранному лицу земельного участка сельскохозяйственного назначения в порядке универсального правопреемства влечет последствия, предусмотренные частями 2 и 3 [статьи 39](#) настоящего Кодекса.

2. Иностранным лицам земельные участки в черте населенного пункта могут предоставляться и передаваться (отчуждаться) на правах срочного (временного) пользования или передаваться в собственность в случае обращения взыскания по ипотечному кредиту с обязательством последующего отчуждения земельного участка в течение 2 лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о залоге.

3. Иностранным лицам земельные участки вне населенных пунктов, за исключением сельскохозяйственных угодий и земель, предоставляемых для пользования недрами, могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования Кабинетом Министров. В остальных случаях земли вне населенных пунктов иностранным лицам предоставляются, передаются, переходят в порядке универсального правопреемства в срочное (временное) пользование.

При реализации иностранными лицами национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утверждаемых решением Кабинета Министров, возможно предоставление иностранным лицам земельного участка на правах срочного (временного) пользования сроком до 50 лет, с последующей пролонгацией при надлежащем целевом использовании.

Иностранным лицам земли для пользования недрами предоставляются в срочное (временное) пользование в том же порядке, что и для недропользователей - граждан Кыргызской Республики.

4. Иностранным лицам, за исключением кайрылманов и строительства объектов возобновляемых источников энергии, железной дороги и ее инфраструктуры, не могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования земельные участки, находящиеся на приграничных территориях.

5. Земли сельскохозяйственного назначения, переданные в собственность иностранным банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям при обращении взыскания на земельный участок, подлежат отчуждению указанными субъектами в течение 2 лет с момента возникновения права собственности в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о залоге.

В случаях когда земельный участок не отчужден собственником (иностранным банком или специализированным финансово-кредитным учреждением), по истечении 2 лет право собственности прекращается и переходит в государственную собственность.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

6. При переходе здания и/или сооружения от физического или юридического лица Кыргызской Республики к иностранному лицу или лицу без гражданства земельный участок переходит ко второму (иностранному лицу или лицу без гражданства) в срочное (временное) пользование сроком до 50 лет с последующей пролонгацией. При последующем переходе права собственности здания и/или сооружения от иностранного лица или лица без гражданства гражданину Кыргызской Республики или юридическому лицу Кыргызской Республики осуществляется государственная регистрация права частной собственности на земельный участок.

7. Ограничения, предусмотренные настоящей статьей для иностранных лиц, не распространяются на случаи установления сервитута.

Статья 9. 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 срока, указанного в абзаце первом настоящей части, по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

3. Земли сельскохозяйственного назначения из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду на 5 лет, за исключением земель богарной пашни и занятых многолетними насаждениями, земель для ведения семеноводческого, племенного, экспериментального хозяйства, научно-исследовательских, опытно-селекционных, сортоиспытательных работ и сельскохозяйственных кооперативов, которые предоставляются сроком на 20 лет.

Земельный участок Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не может быть передан в субаренду.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий передаются в аренду уполномоченным государственным органом в сфере сельского хозяйства в порядке, определенном Кабинетом Министров.

Сроки пользования земельным участком из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий могут быть продлены по истечении сроков, указанных в абзаце первом настоящей части, при условии выполнения договорных обязательств и пересмотра суммы арендной платы с учетом инфляции.

Статья 10. Налог на имущество (землю). Плата за пользование землей

1. Землепользование в Кыргызской Республике является платным для всех юридических и физических лиц, за исключением государственных и муниципальных землепользователей, финансируемых из бюджета.

2. Платежи за землепользование состоят из арендной платы, налоговых и неналоговых выплат.

Налог на имущество (землю) уплачивается в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Арендная плата за пользование земельным участком, за исключением пастбищ, и порядок ее внесения землепользователем, получившим право пользования земельным участком на условиях аренды, устанавливаются на основе договора.

3. Предельный размер арендной платы за пользование землями, находящимися в государственной собственности, утверждается районной государственной администрацией согласно методике, утверждаемой Кабинетом Министров.

Предельный размер арендной платы за пользование землями, находящимися в муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления согласно методике, утверждаемой Кабинетом Министров.

4. При предоставлении земельных участков на территории Кыргызской Республики в пользование другому государству размер платы определяется международным договором.

Статья 11. 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 прав на недвижимое имущество подлежат возникновение прав на земельный участок, их передача, переход, ограничения, сервитут, ипотека и их прекращение.

3. Все сделки, совершаемые с правом на земельный участок, подлежат внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 12. 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;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий;
- 5) земли государственного лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Статья 13. Отнесение земель к категориям и перевод (трансформация) их из одной категории в другую и из одного вида угодий в другой

1. Отнесение земель к соответствующей категории является обязательным и производится одновременно при установлении или изменении целевого назначения земель.

[Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"](#)

2. Перевод (трансформация) земель из одной категории в другую производится в случае изменения основного целевого назначения земель.

3. Изменение вида угодий внутри одной категории земель производится без перевода (трансформации) из одного вида в другой, за исключением сельскохозяйственных угодий.

При этом в границах населенных пунктов изменение вида угодий производится без перевода (трансформации) из одного вида в другой на основании градостроительной документации.

Внимание! В соответствии с [Законом КР от 18 июля 2025 года № 150 часть 3 настоящей статьи вступает в силу с 1 января 2026 года.](#)

4. При наличии противоречий между данными о принадлежности земельного участка к определенной категории земель, указанными в сведениях государственного земельного кадастра, правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, отнесение земельных участков к определенной категории производится по заявлению правообладателя земельного участка на основании данных, указанных в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах.

5. В случае если категория земель не указана в сведениях государственного земельного кадастра, правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, принимается акт исполнительного органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к определенной категории земель в зависимости от целевого назначения земельного участка.

6. Использование земель не по целевому назначению не допускается, за исключением случаев предоставления земельных участков:

1) размером, не превышающим 36 м², операторам электросвязи для строительства и/или установки сооружений связи;

2) для установки линии электропередачи.

7. Порядок перевода (трансформации) земель из одной категории в другую утверждается Кабинетом Министров.

Статья 14. Установление и изменение целевого назначения земель

1. Установление целевого назначения земель производится при предоставлении земельного участка в собственность или срочное (временное) пользование.

2. Изменение целевого назначения земель:

1) внутри населенных пунктов производится на основании градостроительной документации, утвержденной уполномоченным органом;

2) сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, за исключением земель населенных пунктов, производится на основании решения уполномоченного органа в пределах компетенций, установленных земельным законодательством Кыргызской Республики.

3. Использование земельного участка осуществляется в соответствии с целевым назначением, указанным в правоустанавливающем документе.

4. Целевое назначение, категория земель и вид угодий указываются в правоустанавливающих документах:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 1) уполномоченного органа о предоставлении земельных участков;
- 2) в договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) в земельно-учетной документации;
- 4) в кадастровом плане.

Статья 15. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды

1. При переводе (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одной категории земель в другие категории земель или виды угодий, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством, выплачиваются суммы стоимости возмещения потерь и упущенной выгоды новыми землепользователями и собственниками.

Нормативы потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в целях их возмещения устанавливаются Кабинетом Министров.

2. При переводе сельскохозяйственных видов угодий, находящихся в частной собственности, в другую категорию земель несельскохозяйственного назначения собственник уплачивает возмещение потерь с учетом требований [статьи 16](#) настоящего Кодекса.

3. Средства от возмещения сельскохозяйственных потерь поступают в республиканский бюджет, средства от возмещения лесохозяйственных потерь зачисляются на специальный счет территориального уполномоченного органа и направляются на природоохранные мероприятия, средства от возмещения упущенной выгоды поступают в местный бюджет.

Порядок использования поступающих средств от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь, упущенной выгоды устанавливается Кабинетом Министров.

4. Перевод (трансформация) и предоставление земельных участков для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета Министров, осуществляется без уплаты возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды.

Статья 16. Выплата суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, упущенной выгоды и затрат на обеспечение инфраструктуры

1. Сумма возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды выплачивается до выдачи документа, удостоверяющего право на земельный участок, новыми землепользователями и собственниками.

2. Сумма возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и упущенной выгоды не возмещается при переводе земель для:

- 1) строительства мелиоративных систем, предназначенных для орошения и/или осушения земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) использования под приусадебный участок, предоставляемый на безвозмездной основе уполномоченным органом;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

3) строительства объектов здравоохранения, школ, детских дошкольных, социальных учреждений, включая объекты сферы культуры, искусства, малых и крупных гидроэлектростанций, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, кладбищ;

4) строительства, реконструкции и ремонта автомобильных, магистральных дорог, производимых за счет республиканского и/или местного бюджетов;

5) строительства линий электропередачи, энергетических сооружений, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии, нефтепроводов и иных трубопроводов;

6) строительства объектов военного, природоохранного и историко-культурного назначения (создание государственных природных заповедников, государственных биосферных заповедников, государственных природных парков, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов, государственных комплексных заказников, государственных памятников природы и археологии, микрозаповедников, зон ядра биосферных территорий и/или резерватов, основных зон геопарков, зон ядра особо охраняемых природных территорий местного значения, лесохозяйственных учреждений, археологических и историко-архитектурных объектов, мемориальных парков), производимых за счет республиканского и/или местного бюджетов;

7) строительства линий Государственной границы Кыргызской Республики и объектов пограничной инфраструктуры (зданий, помещений, сооружений);

8) строительства аэропортов и расширения территорий аэропортов Кыргызской Республики;

9) строительства физкультурно-оздоровительных комплексов за счет республиканского и/или местного бюджетов;

10) строительства водохозяйственных сооружений, производимых за счет республиканского и/или местного бюджетов;

11) реализации государственных задач, определяемых Кабинетом Министров в сфере строительства объектов государственного значения и/или в рамках реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики;

12) исполнения вступивших в силу в установленном законодательством порядке международных договоров, участницей которых является Кыргызская Республика;

13) закрепления права на объект земельной амнистии.

3. Средства, поступившие в соответствии с настоящей статьей, используются на цели, определяемые Кабинетом Министров.

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

Статья 17. Компетенция Жогорку Кенеша Кыргызской Республики в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию Жогорку Кенеша Кыргызской Республики входит:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 1) ратификация международных договоров о предоставлении права землепользования в границах Кыргызской Республики;
- 2) рассмотрение вопросов административно-территориального устройства Кыргызской Республики;
- 3) дача официального толкования законов в сфере земельных отношений.

Статья 18. Компетенция Кабинета Министров

В компетенцию Кабинета Министров входит:

- 1) проведение единой государственной политики в сфере управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений;
- 2) распоряжение землями в границах Кыргызской Республики в межгосударственных и/или государственных целях;
- 3) предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, административных границах городов республиканского и областного значения, в пользование и собственность юридических и физических лиц;
- 4) заключение договора с другим государством о предоставлении земельных участков в срочное (временное) пользование;
- 5) определение порядка предоставления земель в собственность или пользование, в том числе для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных инвестиционных проектов и государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета Министров;
- 6) утверждение порядка управления и предоставления земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий;
- 7) установление нормативов потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, упущенной выгоды в целях их возмещения;
- 8) утверждение республиканской и региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охраны земельных ресурсов;
- 9) установление порядка осуществления мониторинга земель, ведение государственного земельного кадастра, организация землеустройства;
- 10) определение порядка контроля за использованием и охраной земель;
- 11) установление границ особо охраняемых природных территорий, порядка их использования;
- 12) определение порядка изъятия земельного участка для общественных и государственных нужд;
- 13) перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, пастбища культурные и коренного улучшения, сенокосы коренного улучшения), категорий земель государственного лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых природных территорий в другие виды угодий или другие категории земель, за исключением земель, указанных в статьях [20](#) и [22](#) настоящего Кодекса;
- 14) перевод (трансформация) в категорию земель государственного лесного фонда;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 15) определение порядка перевода (трансформации) земель;
- 16) утверждение генерального плана городов Бишкек и Ош;
- 17) утверждение порядка использования средств, поступающих от возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь;
- 18) решение других вопросов в сфере земельных отношений.

Статья 19. Компетенция специально уполномоченных государственных органов

1. Кабинет Министров определяет специально уполномоченные государственные органы, которые осуществляют регулирование земельных отношений.

2. Кабинет Министров через специально уполномоченные государственные органы осуществляет:

- 1) управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, государственными пастбищными угодьями;
- 2) ведение государственного земельного кадастра;
- 3) мониторинг земель;
- 4) проведение землеустройства, регистрацию прав на земельные участки;
- 5) выдачу разрешений на проведение работ по землеустройству и решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений;
- 6) выдачу разрешений на проведение строительства и других работ в сфере архитектуры и строительства;
- 7) охрану окружающей среды, экологии и климата, геологии и недропользования, использование и охрану природных ресурсов, включая биоресурсы, недра и водные ресурсы;
- 8) государственный контроль и надзор за соблюдением требований экологической (в том числе химической, биологической, радиационной и ядерной), промышленной безопасности, безопасности горных работ, охраны недр, качеством угля и топлива;
- 9) ведение вопросов в области топливно-энергетического комплекса, реализацию проектов в области возобновляемых источников энергии, промышленности (за исключением пищевой промышленности), а также государственный контроль и надзор в сфере энергетики;
- 10) изъятие земель для общественных и государственных нужд;
- 11) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений.

Статья 20. Компетенция районной государственной администрации в сфере регулирования земельных отношений

В компетенцию районной государственной администрации в пределах административных границ входят:

- 1) предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности, свободного от прав третьих лиц, в собственность и пользование в пределах административных границ;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 2) утверждение перечня объектов земельной амнистии в пределах административных границ;
- 3) утверждение государственного земельного кадастра в пределах административных границ;
- 4) утверждение итогов инвентаризации земель района;
- 5) разработка 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;
- 8) перевод (трансформация) менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные виды угодий, равноценных видов сельскохозяйственных угодий - из одного вида в другой;
- 9) перевод всех категорий земель и видов угодий, выделяемых под кладбища, мусорные полигоны, объекты питьевого водоснабжения, водоотведения, очистные сооружения, объекты здравоохранения, школы и детские дошкольные учреждения, объекты сферы культуры и искусства, в другие категории земель;
- 10) перевод земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения;
- 11) перевод (трансформация) пастбищ, сенокосов, несельскохозяйственных угодий, находящихся в категории земель сельскохозяйственного назначения, в другие виды угодий или в другие категории земель, кроме перевода земель, выделяемых под строительство индивидуального жилого дома;
- 12) перевод земель населенных пунктов, промышленности, связи, энергетики и иного назначения в другие категории земель;
- 13) перевод (трансформация) всех категорий земель, за исключением особо охраняемых природных и историко-культурных территорий, государственного лесного фонда, независимо от форм собственности, для решения общественных и государственных нужд;
- 14) утверждение стартовой ставки арендной платы за земельные участки государственной собственности, выставляемые на торги, и размера арендной платы за земельные участки, передаваемые в аренду путем прямого предоставления;
- 15) принятие решения об изъятии земель для общественных и государственных нужд с целью размещения объектов государственного и/или местного значения;
- 16) установление скотопрогонных трасс районного значения, включая скотоостановочные площадки;
- 17) разрешение споров, касающихся использования пастбищ;
- 18) дача согласия на перевод (трансформацию) особо ценных сельскохозяйственных угодий и земельных участков государственного лесного, водного фонда, обороны, транспорта и особо охраняемых природных территорий в другие категории земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров, за исключением земель, указанных в пунктах 8-13 настоящей статьи;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

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

Статья 21. Компетенция местных кенешей в сфере регулирования земельных отношений

1. Городской кенеш в пределах административных границ с учетом мнения местного сообщества:

1) рассматривает предложения по административно-территориальному устройству, границам районов города;

2) утверждает программы по рациональному использованию муниципальных земель;

3) утверждает генеральные планы проектов застройки территорий, правовое зонирование территорий и правила землепользования сельских населенных пунктов айылного аймака;

4) утверждает порядок предоставления земель, находящихся в муниципальной собственности;

5) устанавливает зональный коэффициент для исчисления налоговой стоимости на городские земли в пределах базовых ставок налога на городские земли, утвержденных в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

6) утверждает методику расчета стартовой ставки арендной платы земельных участков муниципальной собственности, выставяемых на торги, и размер арендной платы за земельные участки муниципальной собственности, передаваемые в аренду путем прямого предоставления;

7) утверждает методику расчета стоимости земельных участков муниципальной собственности, которая применяется с учетом срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

8) утверждает план по управлению пастбищами и их использованию, ежегодный план использования пастбищ, а также отчеты об их исполнении;

9) устанавливает размеры приусадебного земельного участка с жилым домом.

2. Айылный кенеш, с учетом мнения местного сообщества:

1) рассматривает предложения по административно-территориальному устройству района;

2) утверждает генеральные планы проектов застройки, детальной планировки и правила землепользования сельских населенных пунктов айылного аймака;

3) устанавливает размеры приусадебного земельного участка с жилым домом;

4) утверждает программы по рациональному использованию муниципальных земель;

5) устанавливает зональный коэффициент для исчисления налоговой стоимости для земель, находящихся в пределах его территорий;

6) утверждает план по управлению пастбищами и их использованию, ежегодный план использования пастбищ, а также отчеты об их исполнении.

3. Представительные органы местного самоуправления с учетом оптимальной нагрузки на единицу площади пастбищ, инфраструктуру, а также их продуктивности

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

и отдаленности устанавливают размеры оплаты за пользование пастбищами для пастбищепользователей на поголовье скота.

Статья 22. Компетенция мэрий городов Бишкек, Ош и городов областного значения в сфере регулирования земельных отношений

1. В компетенцию мэрий городов Бишкек, Ош и городов областного значения входит:

1) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в собственность и пользование в границах города производится в соответствии с генеральным планом города, проектом детальной планировки и застройки города;

2) принятие решения о закреплении права собственности на объекты земельной амнистии, определяемые законодательством Кыргызской Республики;

3) утверждение перечня объектов земельной амнистии;

4) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городов Бишкек и Ош, в частную собственность в границах города в соответствии с перечнем случаев, указанных в [статье 29](#) настоящего Кодекса;

5) организация работ по управлению государственными пастбищными угодьями и их использованию, а также предоставление пастбищ в срочное (временное) пользование и установление порядка их использования в пределах административной границы города;

6) утверждение земельного и градостроительного кадастра, схем и проектов землеустройства;

7) разработка программ по рациональному использованию земель и их выполнение;

8) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

9) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;

10) перевод менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные виды угодий, равноценных видов сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой;

11) перевод пастбищ, сенокосов, видов несельскохозяйственных угодий, находящихся в категории земель сельскохозяйственного назначения, в другие виды или в другие категории земель, кроме перевода земель, выделяемых под строительство индивидуального жилого дома;

12) перевод всех категорий земель и видов угодий, выделяемых под кладбища, мусорные полигоны, объекты питьевого водоснабжения, водоотведения, очистные сооружения, объекты здравоохранения, школы и детские дошкольные учреждения, объекты сферы культуры и искусства, в другие категории земель;

13) перевод земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения;

14) перевод земель населенных пунктов, промышленности, связи, энергетики и иного назначения в другие категории земель;

15) дача согласия на перевод (трансформацию) особо ценных сельскохозяйственных угодий и земельных участков государственного лесного, водного фондов, обороны, транспорта и особо охраняемых природных территорий

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

в другие категории земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров, за исключением земель, указанных в пунктах 10-14 настоящей статьи;

16) управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в пределах делегированных государственных полномочий в порядке, установленном законодательством;

17) принятие решения об изъятии земель для общественных и государственных нужд с целью размещения объектов государственного и/или местного значения;

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

2. Управление пастбищами и предоставление их в пользование осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Исполнительный орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению пастбищами и их использованию муниципальным предприятиям.

3. Передача полномочий по управлению землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий органам местного самоуправления осуществляется в соответствии с законодательством о порядке делегирования органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий.

4. Мониторинг и оценка состояния пастбищ осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Статья 23. Компетенция мэрий городов районного значения в сфере регулирования земельных отношений

1. В компетенцию мэрий городов районного значения в пределах административных границ входит:

1) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в собственность и пользование в пределах административных границ;

2) принятие решения о закреплении права собственности на объекты земельной амнистии;

3) утверждение перечня объектов земельной амнистии;

4) утверждение государственного земельного и градостроительного кадастров в пределах административных границ;

5) разработка программ по рациональному использованию земель и их выполнение, разработка и ведение градостроительного кадастра;

6) организация работ по управлению государственными пастбищными угодьями и их использованию, а также предоставление в срочное (временное) пользование пастбищ, установление порядка их использования в пределах административной границы города;

7) разработка и реализация плана по управлению пастбищами и их использованию;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 8) выдача пастбищных билетов в соответствии с планом использования пастбищ, а также заключение договоров об использовании пастбищ в иных целях;
- 9) определение размера сбора за использование пастбищ с обязательным утверждением его местным кенешем;
- 10) разрешение споров, касающихся использования пастбищ, в рамках своих полномочий;
- 11) управление доходами, поступившими от оплаты за пользование пастбищами и другими ресурсами, направляемыми в качестве инвестиций в пастбищную инфраструктуру, управление и улучшение пастбищ;
- 12) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 13) принятие решения об изъятии земель для общественных и государственных нужд с целью размещения объектов государственного и/или местного значения;
- 14) управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством;
- 15) выдача разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;
- 16) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Мэрия города в пределах административных границ дает согласие на перевод (трансформацию) всех категорий земель и видов угодий в другие категории земель и виды угодий в виде решения и вносит его в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

3. Управление пастбищами и предоставление их в пользование осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Исполнительный орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению пастбищами и их использованию муниципальным предприятиям.

4. Мониторинг и оценка состояния пастбищ осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Статья 24. Компетенция айыл окмоту в сфере регулирования земельных отношений

1. В компетенцию айыл окмоту в пределах административных границ входит:
 - 1) предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в собственность и/или пользование с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;
 - 2) принятие решения о закреплении права собственности на объекты земельной амнистии;
 - 3) утверждение государственного земельного кадастра в пределах административных границ айылного аймака;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 4) разработка программ по рациональному использованию земель;
- 5) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- 6) организация работ по управлению государственными пастбищными угодьями и их использованию, а также предоставление пастбищ в срочное (временное) пользование, установление порядка их использования;
- 7) разработка и реализация плана по управлению пастбищами и их использованию;
- 8) выдача пастбищных билетов в соответствии с планом использования пастбищ, а также заключение договоров об использовании пастбищ в иных целях;
- 9) управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством;
- 10) принятие решения об изъятии земель для общественных и государственных нужд с целью размещения объектов местного и/или государственного значения;
- 11) определение размера сбора за использование пастбищ с обязательным утверждением его местным кенешем;
- 12) разрешение споров, касающихся использования пастбищ, в рамках своих полномочий;
- 13) управление доходами, поступившими от оплаты за пользование пастбищами и другими ресурсами, направляемыми в качестве инвестиций в пастбищную инфраструктуру, управление и улучшение пастбищ;
- 14) разрешение на проведение проектно-изыскательских работ;
- 15) дача согласия на перевод (трансформацию) всех категорий земель и видов угодий в другие категории земель и виды угодий в виде решения и внесение его в порядке, определяемом Кабинетом Министров;
- 16) решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Управление пастбищами и предоставление их в пользование осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Исполнительный орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению пастбищами и их использованию муниципальным предприятиям.

3. Передача полномочий по управлению землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий органам местного самоуправления осуществляется в соответствии с законодательством о порядке делегирования органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий.

4. Мониторинг и оценка состояния пастбищ осуществляется исполнительным органом местного самоуправления в пределах делегированных государственных полномочий и порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

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 25. Возникновение права на земельный участок

Право на земельный участок возникает:

- 1) при предоставлении права на земельный участок;
- 2) при передаче права на земельный участок на основе гражданско-правовых сделок;
- 3) при переходе права на земельный участок в порядке универсального правопреемства;
- 4) при иных основаниях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики в сфере земельных отношений.

Статья 26. 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 пользовании, может быть обращено взыскание по требованиям кредиторов в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о залоге.

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 муниципального землепользователя.

4. Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения, которым перешло право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, обязаны осуществить отчуждение данных земельных участков в течение 2 лет с момента возникновения права.

§ 2. Предоставление земельного участка

Статья 27. Предоставление земельного участка в собственность или пользование

1. Предоставление земельного участка в собственность или пользование физическим и юридическим лицам производится уполномоченным органом на безвозмездной или возмездной основе.

2. При предоставлении земельного участка запрещается приступать к пользованию земельным участком до установления границ в натуре (на местности) и выдачи кадастрового плана на земельный участок.

3. Граждане, зарегистрированные в очереди на получение земельного участка под жилищное строительство в городах и айылных аймаках, присоединенных в рамках административно-территориальной реформы, получают земельные участки

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

в своих прежних населенных пунктах по спискам очередности, существовавшим до проведения административно-территориальной реформы.

Статья 28. Предоставление земельного участка в собственность или пользование на торгах и путем прямого предоставления

1. Земли государственной или муниципальной собственности предоставляются в собственность или пользование путем продажи на торгах, которые могут проводиться в электронном формате, за исключением случаев, предусмотренных частями 4-6 настоящей статьи.

2. Допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности, в собственность или пользование без проведения торгов путем прямого предоставления, прямой продажи и/или мены в случаях, предусмотренных настоящей частью.

Для реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных инвестиционных проектов, утверждаемых Кабинетом Министров, право на земельные участки закрепляется путем прямого предоставления в собственность или пользование на основании соответствующего решения Кабинета Министров.

Для реализации межгосударственных договоров, вступивших в силу в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, земельные участки предоставляются в срочное (временное) пользование без проведения торгов путем прямой продажи и/или мены с учетом норм [статьи 8](#) настоящего Кодекса.

3. Земельные участки, находящиеся во временном пользовании, на которых построены многоквартирные, многоэтажные дома (жилые и нежилые помещения) или другие объекты физических или юридических лиц, до ввода их в эксплуатацию предоставляются в собственность без проведения торгов путем прямой продажи, за исключением случаев, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса.

4. Стоимостью земельного участка, предоставляемого в собственность, является рыночная стоимость земли, определяемая независимыми оценщиками.

5. Кабинет Министров для удовлетворения общественных и государственных нужд имеет право исключить земельный участок до объявления торгов за 30 календарных дней.

6. Допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в пользование частным партнерам в рамках реализации соглашения о государственно-частном партнерстве без проведения торгов в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

7. Земельный участок в черте населенного пункта, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики может быть предоставлен в бессрочное пользование уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале в целях реализации государственной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики.

8. Допускается предоставление и/или мена земельного участка в собственность или бессрочное пользование без проведения торгов под реализацию государственных задач, определяемых Кабинетом Министров, и/или в

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

рамках реализации государственной и муниципальной программы жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики:

1) находящегося в государственной собственности, в срочное (временное) или бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением Кабинета Министров;

2) находящегося в муниципальной собственности, в срочное (временное) или бессрочное пользование на безвозмездной основе юридическим лицам, имеющим стопроцентную государственную долю, решением органов местного самоуправления.

9. Порядок проведения торгов, прямого предоставления и/или мены земельных участков, находящихся в государственной собственности, определяется Кабинетом Министров.

10. Порядок проведения торгов, прямого предоставления и/или мены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется соответствующим местным кенешем.

11. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора. Арендодатель в течение 15 календарных дней обязан письменно уведомить арендатора о согласии либо несогласии заключения договора аренды земельного участка на новый срок.

При заключении договора аренды земельного участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель письменно отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение одного года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору, возмещения убытков и упущенной выгоды, причиненных отказом арендодателя возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Убытки, включая упущенную выгоду, подлежат возмещению в полном объеме на срок действия соответствующего заключенного договора.

Если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии письменных возражений со стороны арендодателя в течение 15 календарных дней, договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок, установленные в предыдущем договоре.

Статья 29. Перечень случаев предоставления земельного участка в собственность в границах городов республиканского значения

1. Мэрии городов Бишкек и Ош передают земельные участки в собственность в границах города:

1) в случае передачи пользователем (арендатором) муниципального земельного участка в муниципальную собственность 10 процентов жилых и нежилых помещений, расположенных в зданиях, возведенных на арендуемом земельном участке, в технической готовности "под самоотделку", за исключением случаев, когда земельные участки были предоставлены на основании договора до вступления в силу настоящего Кодекса:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- для многоэтажного жилого дома - от общей площади квартир либо эквивалентно денежными средствами;

- для коммерческих и иных объектов, кроме многоэтажных жилых домов, - от общей полезной площади либо эквивалентно денежными средствами;

2) в случае передачи пользователем (арендатором) муниципального земельного участка в бюджет города денежных средств в размере 10 процентов от полезной площади по рыночной стоимости за один квадратный метр, сложившейся на момент оформления договора в государственных органах регистрации Кыргызской Республики:

- для многоэтажного жилого дома - от общей площади квартир;

- для коммерческих и иных объектов, кроме многоэтажных жилых домов, - от общей полезной площади;

3) в случае возведения многоэтажных жилых домов, административных, коммерческих и иных объектов различного назначения на скомбинированных территориях, находящихся частично в частной собственности и частично в муниципальной собственности (временное пользование), то выкуп производится путем передачи площади или денежных средств в размере 10 процентов от площади здания, расположенного на арендованном земельном участке. Площадь предоставляемого в собственность земельного участка определяется уполномоченным государственным органом архитектуры на основании градостроительного заключения;

4) в случае отсутствия собственника арендуемого земельного участка либо его правопреемника более 10 лет земельный участок, на котором расположен многоэтажный жилой дом, передается безвозмездно в собственность товарищества собственников жилья в порядке определяемом местным кенешем;

5) в случае реализации государственных программ и задач, строительства стратегических объектов за счет государственных и иных средств со стопроцентной долей государства муниципальный земельный участок передается в собственность безвозмездно, а государство вправе его продать, обменять или заложить по рыночной стоимости, при этом средства должны быть направлены только на государственные нужды.

2. Землепользователи обязаны заключить с органами местного самоуправления городов республиканского значения соответствующую гражданско-правовую сделку (договор) по исполнению обязательств о передаче 10 процентов либо передаче денежных средств не позднее 2 месяцев, муниципальные органы обязаны оформить правоудостоверяющий документ на земельный участок в течение одного месяца с момента исполнения землепользователем обязательства о передаче 10 процентов.

3. При заключении гражданско-правовой сделки (договора) по передаче в муниципальную собственность жилых помещений стороны должны указать условия и техническое состояние передаваемого имущества.

Статья 30. Безвозмездное предоставление земельного участка в собственность или пользование

1. Земельный участок предоставляется в собственность гражданам Кыргызской Республики уполномоченным органом безвозмездно один раз на всей территории Кыргызской Республики при наличии земель, свободных от прав

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"
третьих лиц, для приусадебного участка под строительство индивидуального
жилого дома.

Нормы приусадебного участка устанавливаются на соответствующей
территории уполномоченными органами.

2. Государственным и муниципальным землепользователям земельные
участки предоставляются в пользование уполномоченным органом безвозмездно.

Порядок безвозмездного предоставления земель в собственность или
пользование устанавливается Кабинетом Министров.

3. Земельные участки для реализации национальных и/или государственных
инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или
государственных инвестиционных проектов, утвержденных решением Кабинета
Министров, предоставляются безвозмездно.

Статья 31. Документы, удостоверяющие право на земельный участок

1. При предоставлении земельного участка в собственность или пользование
документом, удостоверяющим право на земельный участок, является кадастровый
план.

2. Уполномоченный орган направляет копии документов в электронном и/или
бумажном виде о предоставлении права на земельный участок в специально
уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое
имущество в течение одного рабочего дня и несет ответственность за их
представление в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о
правонарушениях.

Форма кадастрового плана утверждается Кабинетом Министров.

Статья 32. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения

1. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в
собственность гражданину Кыргызской Республики, определяются с учетом
наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения
сельскохозяйственными угодьями.

2. Земли, расположенные в приграничных зонах Кыргызской Республики,
могут предоставляться гражданам Кыргызской Республики в частную
собственность в порядке, установленном земельным законодательством
Кыргызской Республики.

3. Малопродуктивные пастбища могут предоставляться в пользование
гражданам и юридическим лицам Кыргызской Республики для освоения и ведения
сельскохозяйственного производства сроком на 20 лет после изменения целевого
назначения земель в порядке, определяемом Кабинетом Министров, с
последующим включением в состав земель Государственного фонда
сельскохозяйственных угодий. По истечении данного срока по согласованию сторон
сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

Обязательным условием при предоставлении в пользование
малопродуктивных пастбищ после изменения целевого назначения земель
является повышение продуктивности земель.

Порядок предоставления малопродуктивных пастбищ для освоения и ведения
сельскохозяйственного производства определяется Кабинетом Министров.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

4. Не подлежат предоставлению под освоение и ведение сельскохозяйственного производства малопродуктивные сельскохозяйственные угодья, на которых обитают эндемичные виды фауны и произрастают эндемичные виды растительности.

Статья 33. Предоставление земель несельскохозяйственного назначения

1. В целях обеспечения национальной безопасности, обороноспособности, предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, заправочных станций, хранилищ горюче-смазочных материалов, линий электропередачи и магистральных трубопроводов, объектов рекреации и других объектов земельные участки предоставляются из земель несельскохозяйственного назначения.

2. Предоставление для указанных целей земельных участков из земель государственного лесного фонда производится преимущественно за счет непокрытых лесом площадей, кроме сельскохозяйственных угодий или площадей, занятых малоценными насаждениями.

3. Для строительства линий электропередачи, сооружений связи, магистральных трубопроводов и других линейных сооружений отводятся участки преимущественно вдоль существующих дорог, границ земельных участков, каналов ирригационной сети.

Для целей, предусмотренных настоящей частью, допускается использование земель без перевода (трансформации) при наличии положительного заключения соответствующих уполномоченных государственных органов в сфере культуры, охраны окружающей среды, здравоохранения и строительства.

Статья 34. Предоставление земельных участков для пользования недрами

1. Земельные участки под недропользование могут предоставляться только во временное пользование на срок действия права пользования недрами с последующей обязательной рекультивацией.

2. Границы и размеры земельного участка под недропользование определяются техническим проектом или технологической схемой отбора подземных вод.

3. Выплата суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, упущенной выгоды производится недропользователем до выдачи правоудостоверяющих документов.

Земельные участки предоставляются недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры, за исключением особо ценных сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных и историко-культурных территорий, без перевода (трансформации) в другую категорию земель в порядке, установленном Кабинетом Министров, при наличии положительного заключения соответствующего уполномоченного государственного органа.

После окончания срока действия лицензии недропользователь проводит рекультивацию земельного участка в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о недрах.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

4. Если земельный участок, на котором найдено месторождение полезных ископаемых, находится в собственности или срочном (временном) пользовании, то государство в случае принятия решения о разработке месторождения и изъятии земельного участка обязано компенсировать понесенные собственником или землепользователем убытки или предоставить ему другой земельный участок.

Статья 35. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых

1. Запрещается проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и иных сопутствующих объектов до получения от уполномоченного государственного органа в сфере недропользования заключения о наличии или отсутствии полезных ископаемых в недрах под участками проектируемой застройки.

2. Застройка площадей залегания полезных ископаемых на землях под недропользование, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений, не связанных с разработкой полезных ископаемых, допускается по согласованию с уполномоченным государственным органом в сфере недропользования в следующих исключительных случаях:

1) если расчетные деформации земной поверхности от будущей разработки не превышают допустимых значений для застраиваемого объекта;

2) если площадка для застраиваемого объекта выбрана над отработанными запасами полезных ископаемых.

3. Требования пунктов 1 и 2 части 2 настоящей статьи не распространяются на случаи предоставления земельных участков размером, не превышающим 36 м², для строительства и/или установки сооружений связи, а также при установке линии электропередачи.

Статья 36. Пользование земельным участком при геологическом изучении недр

1. В случае геологического изучения недр (поиск, разведка месторождений полезных ископаемых и другие проектно-изыскательские работы) недропользователю предоставляется письменное согласие местной государственной администрации или органа местного самоуправления на временное пользование земельным участком при наличии положительного заключения уполномоченных государственных органов в сферах культуры, охраны окружающей среды.

2. В случае геологического изучения недр с нарушением целостности земной поверхности (разведка полезных ископаемых и другие проектно-изыскательские работы) недропользователю предоставляется письменное согласие местной государственной администрации или исполнительного органа местного самоуправления на временное пользование земельным участком с обязательным внесением платы за нарушение целостности земной поверхности и последующей рекультивацией земельного участка.

3. Согласие местной государственной администрации или исполнительного органа местного самоуправления на предоставление в срочное (временное) пользование земельного участка не является сделкой по аренде земельного участка, плата за его предоставление в пользование с недропользователя не взимается.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

4. Земли, на проведение геологического изучения недр которых было дано согласие местной государственной администрации или исполнительного органа местного самоуправления, используются правообладателем земельного участка для сельскохозяйственных нужд.

§ 3. Передача земельного участка

Статья 37. Передача 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, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики, условиями предоставления земельного участка.

2. При передаче права собственности или пользования 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 самостоятельный земельный участок с последующей государственной регистрацией.

Допускается передача во временное пользование собственником или землепользователем части земельного участка для строительства и/или установки сооружений связи и линии электропередачи без выделения этой части в самостоятельный земельный участок.

4. Земельный участок, находящийся в срочном (временном) пользовании, может быть передан другому лицу на оставшийся срок срочного (временного) пользования.

Выход из гражданства Кыргызской Республики является основанием для изменения права собственности на земельный участок на право временного пользования земельным участком.

5. При совершении сделки с земельной долей - сельскохозяйственным угодьем, находящимся в частной собственности гражданина Кыргызской Республики в результате проведенной земельной реформы, она переходит к новому правообладателю как земельный участок сельскохозяйственного угодья.

6. При передаче права собственности или срочного (временного) пользования на земельный участок сведения о новом собственнике или землепользователе указываются в кадастровом плане.

Статья 38. Формы хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения

1. Собственник сельскохозяйственного угодья вправе создавать другие формы хозяйствования на земле, основанные на совместной собственности (семейно-фермерские хозяйства), а также объединяться в кооперативы сельскохозяйственного направления и создавать простые товарищества, передавая кооперативу или простому товариществу в пользование сельскохозяйственное угодье, принадлежащее ему на праве собственности. Волеизъявление собственника сельскохозяйственного угодья о его передаче в срочное (временное) пользование осуществляется на основании договора, заключаемого в письменной форме.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

2. Собственник сельскохозяйственного угодья вправе создавать совместные формы хозяйствования с иностранными гражданами и юридическими лицами с иностранным участием без права передачи земельного участка в собственность.

§ 4. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства

Статья 39. Переход права на земельный участок в порядке универсального правопреемства

1. Право на земельный участок может переходить от физического или юридического лица к другому лицу в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация) в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

2. Если наследником земельного участка становится иностранное лицо, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение субъекту Кыргызской Республики.

3. Если наследником земельного участка становится иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, он обязан в течение 10 лет с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение субъекту Кыргызской Республики.

4. В случае если иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок, перешедший ему по наследству в сроки, указанные в части 2 настоящей статьи, отчуждение производится в порядке, предусмотренном [статьей 283](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

5. В случае если иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, не произвел отчуждение права на земельный участок в сроки, указанные в части 3 настоящей статьи, то его отчуждение производится в порядке, предусмотренном пунктом 2 [статьи 283](#) Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

Статья 40. Предмет ипотеки

1. Предметом ипотеки может быть право на земельный участок.

2. Отношения, связанные с ипотекой права на земельный участок, регулируются законами Кыргызской Республики с особенностями, установленными настоящим Кодексом.

Статья 41. Ограничения ипотеки права на земельный участок

1. Ипотека права на земельный участок допускается с ограничениями, установленными в отношении иностранных лиц.

2. Не допускается ипотека права на часть земельного участка, если эта часть не выделена в самостоятельный земельный участок.

Статья 42. Ипотека права на земельный участок, на котором имеются здания и/или сооружения

1. В случае, если на земельном участке находятся здания и/или сооружения, ипотека права на данный земельный участок одновременно сопровождается ипотекой права на эти здания и/или сооружения, если иное не установлено законом.

2. Если на земельном участке расположены здания и/или сооружения, находящиеся в общей собственности, ипотека права на части здания и/или

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

сооружения означает, что одновременно передается в ипотеку доля залогодателя в земельном участке, находящемся в общем пользовании или общей (совместной, долевой) собственности.

Глава 4. Общее пользование земельным участком

Статья 43. 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 норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

2. Уполномоченный государственный орган в сфере земельных отношений вправе произвести деление (раздел), объединение делимых земельных участков при обращении правообладателя с соответствующим заявлением с приложением копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок.

3. При делении (разделе) земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при делении (разделе) образуются земельные участки, прекращает свое существование.

При делении (разделе) земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

При делении (разделе) земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между ними.

4. Деление (раздел) земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, осуществляется уполномоченным органом в сфере земельных отношений на основании заключения органов архитектуры.

5. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

6. Допускается объединение и раздел земельного участка, обремененного залогом, с согласия собственника и залогодержателя. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

7. Неделимость земельного участка отражается в кадастровом плане на основании данных органов архитектуры.

Статья 44. 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 пользовании с определением доли или без определения доли.

Статья 45. Недопустимость раздела земельного участка, признанного законодательством Кыргызской Республики неделимым

1. Если в соответствии с законодательством Кыргызской Республики 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 46. Взаимосвязь между зданием и/или сооружением и земельным участком

1. Здание и/или сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и/или сооружением.

2. Собственник здания и/или сооружения имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим зданием и/или сооружением по своему усмотрению, в том числе и сносить их, если это не противоречит условиям пользования земельным участком, положениям законодательства Кыргызской Республики.

3. При передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и/или сооружение или их части к другому лицу оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и/или сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и/или сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон, за исключением иностранных лиц, которым земельный участок переходит во временное пользование.

4. Строительство зданий и/или сооружений на земельных участках, предоставленных во временное пользование, допускается в соответствии с целевым назначением земельного участка, указанным в правоустанавливающем документе.

Статья 47. Здания и/или сооружения, находящиеся в общей собственности, и право на земельный участок

В случае если здание и/или сооружение находится в общей собственности, право на участок земли, на котором находится здание и/или сооружение, принадлежит собственникам здания и/или сооружения на праве общей собственности или общего пользования земельным участком.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Статья 48. 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), за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, является 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. Земельный участок при одноэтажном многоквартирном доме может быть делимым при условии соблюдения требований части 1 [статьи 43](#) настоящего Кодекса и с согласия большинства собственников жилых и/или нежилых помещений, расположенных в данном доме. Раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности при одноэтажном многоквартирном доме, осуществляется пропорционально принадлежащим собственникам долям, указанным в правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документах.

Статья 49. Здание и сооружение при прекращении права на земельный участок

1. При прекращении права на земельный участок судьба здания и/или сооружения, находящегося на земельном участке, определяется его собственником.

2. При прекращении права на земельный участок в связи с отселением владельцев в безопасные районы, при угрозе возникновения стихийных бедствий здания и/или сооружения, оставшиеся на земельном участке, подлежат обязательному сносу/переносу.

3. Регистрация прекращения права на земельный участок с имеющимися строениями в связи с отселением владельцев в безопасные районы при угрозе возникновения стихийных бедствий производится на основании заключения уполномоченного органа по ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Статья 50. Сохранение права на земельный участок при разрушении здания и/или сооружения

Разрушение здания и/или 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 51. Права собственника земельного участка и землепользователя

1. Собственник земельного участка и землепользователь, если иное не предусмотрено законом, правоустанавливающим документом или договором, имеет право:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 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 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) осуществлять строительство объектов, не противоречащих целевому назначению земельного участка, с соблюдением архитектурно-планировочных, строительных, авиационных, экологических, историко-культурных, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований, норм, правил, нормативов;
- 7) проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы в соответствии со строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
- 8) совершать гражданско-правовые сделки с правом на земельный участок с ограничениями, установленными настоящим Кодексом, а также передавать часть земельного участка в пользование третьим лицам без выделения его в самостоятельный земельный участок сроком до 3 лет;
- 9) совершать иные действия, предусмотренные настоящим Кодексом.

2. Нарушенные права подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

Статья 52. Обязанности собственника земельного участка и землепользователя

1. Собственник земельного участка и землепользователь обязаны:

- 1) обеспечить использование сельскохозяйственных угодий, находящихся в частной собственности, для производства сельскохозяйственной продукции без перевода (трансформации) из одного вида угодий в другой;
- 2) обеспечить использование земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;
- 3) соблюдать требования по охране окружающей среды, охране и использованию историко-культурного наследия;
- 4) не ухудшать плодородие почв, применять системы земледелия и использовать рациональные методы возделывания культур;
- 5) своевременно вносить земельный налог или арендную плату за землю;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 6) не нарушать права собственников смежных земельных участков, землепользователей и иных лиц;
- 7) для возделывания многолетних плодовых насаждений на орошаемой пашне получить согласие собственников смежных земельных участков;
- 8) соблюдать порядок пользования лесными, водными и другими природными ресурсами;
- 9) соблюдать при осуществлении на земельном участке строительства действующие архитектурно-планировочные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);
- 10) своевременно представлять в государственные органы, определенные Кабинетом Министров, сведения о состоянии и использовании земель и природных ресурсов;
- 11) обеспечивать предоставление сервитута в порядке, предусмотренном [статьей 54](#) настоящего Кодекса;
- 12) в случае обнаружения объектов, предметов и находок, относящихся к историко-культурным ценностям, передавать их в государственную собственность в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики об охране и использовании историко-культурного наследия.

2. Собственники земельных участков и землепользователи могут иметь иные обязанности, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и документами о праве на земельный участок.

Статья 53. Права граждан Кыргызской Республики и их общественных объединений в сфере регулирования земельных отношений

1. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения вправе участвовать в рассмотрении вопросов по использованию и охране земель, затрагивающих интересы населения, через собрания населения.
2. Граждане Кыргызской Республики и их общественные объединения содействуют государственным органам в осуществлении мер по использованию и охране земель и улучшению охраны окружающей среды.
3. Государственные органы информируют население об изъятии и предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает интересы населения на всех этапах их реализации.

Глава 7. Сервитуты

Статья 54. 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 права пользоваться и распоряжаться земельным участком.

Статья 55. Добровольный сервитут

В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

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 56. 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 судебном порядке.

Статья 57. Цели установления принудительного сервитута

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иным законодательством Кыргызской Республики, 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 58. 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 - судебным органом.

3. Собственник земельного участка или землепользователь, земельный участок которого обременен принудительным сервитутом, вправе вместо возмещения убытков потребовать от собственника или землепользователя, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату.

Статья 59. 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 60. Прекращение сервитута

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

1. Сервитут, возникающий по договору, может устанавливаться на неопределенный срок или на срок, предусмотренный в договоре.

2. Принудительный сервитут может быть отменен ввиду прекращения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или судебного органа.

3. В случаях когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать в судебном порядке снятия обременения с данного земельного участка.

Глава 8. Порядок использования земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ и недропользования

Статья 61. Использование земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ и недропользования

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 без изъятия земельного участка.

2. Разрешение на занятие земельного участка для разработки месторождений полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, выдается уполномоченным органом, указанным в статьях [17-24](#) настоящего Кодекса, в границах и на срок, определенные техническим проектом и установленные в лицензионном соглашении.

Статья 62. 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 облегченного типа, использовать земельный участок для нужд изысканий в соответствии с полученным разрешением.

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.

3. Уполномоченное государством лицо, которое проводит проектно-изыскательские работы, ограничивающие полностью или частично использование этих земель собственником земельного участка или землепользователем, возмещает причиненные им убытки полностью, включая упущенную выгоду и плату за землю.

Глава 9. Прекращение права на земельный участок

Статья 63. Прекращение права на земельный участок

Право на земельный участок прекращается в следующих случаях:

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

- 1) отчуждение права на земельный участок другому лицу;
- 2) обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования по требованиям кредиторов;
- 3) смерть собственника земельного участка или землепользователя при отсутствии наследников;
- 4) добровольный отказ собственника или землепользователя от права на земельный участок;
- 5) истечение срока пользования земельным участком;
- 6) невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия;
- 7) изъятие земельного участка в порядке и по основаниям, предусмотренным в **главе 10** настоящего Кодекса;
- 8) ликвидация государственного или муниципального землепользователя, общественного объединения, общественного фонда, религиозной организации;
- 9) при выходе из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, за исключением случая ипотечного жилищного строительства;
- 10) прекращение действия концессионного договора, договора о горной концессии, соглашения о разделе продукции, а также права пользования недрами;
- 11) прекращение действия соглашения, заключенного в рамках государственно-частного партнерства;
- 12) расторжение договора аренды земельного участка;
- 13) принятие решения о закреплении права собственности по объекту земельной амнистии, расположенному на сельскохозяйственном угодье;
- 14) аннулирование специально уполномоченным государственным органом в сфере недропользования прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах".

Статья 64. Прекращение права на земельный участок при невозможности дальнейшего использования в результате стихийного бедствия

1. В случае если в результате стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации в мирное или военное время дальнейшее использование приусадебного участка с жилым домом или предоставленного приусадебного участка не представляется возможным, безвозмездно предоставляется другой приусадебный участок по установленным для данного населенного пункта нормам независимо от размера земельного участка, признанного непригодным к использованию.

2. Решение о прекращении права на приусадебный участок по причине невозможности его дальнейшего использования в результате стихийного бедствия принимается предоставившим его органом во внесудебном порядке.

Статья 65. Переход земельного участка государству или муниципальному собственнику при прекращении права на земельный участок

1. В случае прекращения права на земельный участок по основаниям, предусмотренным пунктами 3, 4, 5, 7, 9, 12 [статьи 63](#) и пунктами 1, 3 части 1 [статьи](#)

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"
[67](#) настоящего Кодекса, земельные участки переходят государству или муниципальному собственнику.

2. Прекращение права собственности на земельный участок по основанию, предусмотренному пунктом 10 статьи 63, производится в порядке, определяемом частями 2 и 3 [статьи 39](#) настоящего Кодекса.

Глава 10. Изъятие земельного участка

Статья 66. Изъятие земельного участка

1. Изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом после письменного предупреждения собственника земельного участка об устранении имеющегося нарушения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 части 1 [статьи 67](#), статьями [70](#) и [71](#) настоящего Кодекса.

2. Предупреждение уполномоченного органа должно содержать:

- 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 предупреждения собственником земельного участка или землепользователем.

Статья 67. 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 общественных и государственных нужд в соответствии с настоящей главой;
- 3) неиспользования земельного участка или части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение 3 лет;
- 4) неиспользования земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственного производства, в течение 5 лет;
- 5) неиспользования пастбища, предоставленного для туристических целей с правом некапитального строительства, в течение 3 лет;
- 6) нецелевого использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного уполномоченному органу в сфере государственного ипотечного жилищного кредитования со стопроцентным участием государства в уставном капитале, для реализации государственных программ и задач, определяемых Кабинетом Министров;
- 7) угрозы возникновения стихийных бедствий и в результате стихийных бедствий;
- 8) неисполнения землепользователем обязательств соглашения о передаче органам местного самоуправления городов республиканского значения 10 процентов либо эквивалентно денежных средств.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

2. Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 1, 3, 4, 5, 6 части 1 настоящей статьи, производится без выплаты собственнику земельного участка стоимости земельного участка.

3. Изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 7 части 1 настоящей статьи, производится после выплаты стоимости земельного участка и возмещения убытков.

4. Изъятие земельного участка, находящегося во временном (срочном) пользовании у землепользователей, производится в порядке, определяемом Кабинетом Министров, в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи во внесудебном порядке, за исключением пунктов 2, 3, 7, 8 части 1 настоящей статьи, которые рассматриваются в судебном порядке.

5. Приусадебный участок с жилым домом не подлежит изъятию.

Статья 68. 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 на основании решения суда.

2. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка после письменного предупреждения собственника земельного участка или землепользователя об устранении нарушения в срок не менее 3 месяцев.

Статья 69. Изъятие (выкуп) земельного участка для общественных и государственных нужд

1. Изъятие земельного участка для общественных и государственных нужд производится только при отсутствии других альтернативных вариантов возможного размещения объектов.

2. При изъятии земельного участка для общественных и государственных нужд заключается договор о возмездном изъятии земельного участка между специально уполномоченным государственным органом по изъятию и правообладателем земельного участка на основании решения уполномоченного органа об изъятии земельного участка для общественных и государственных нужд.

В случае несогласия правообладателя земельного участка с изъятием или его условиями специально уполномоченный государственный орган вправе обратиться в двухмесячный срок в суд с иском о возмездном изъятии земельного участка с момента получения отказа.

3. До принятия судом решения об изъятии земельного участка правообладатель земельного участка вправе осуществлять принадлежащие ему права на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

4. Компенсация за изъятый земельный участок для общественных и государственных нужд может быть представлена по выбору правообладателя в виде предоставления прав на равнозначный (равноценный) земельный участок или денежной компенсации либо в сочетании этих видов.

5. 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

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

6. Размер компенсации за изымаемый земельный участок для общественных и государственных нужд, сроки и другие условия изъятия определяются в договоре о возмездном изъятии. Компенсация должна быть выплачена до фактического изъятия земельного участка.

7. В случае изъятия земельного участка в судебном порядке сумма компенсации определяется решением суда об изъятии земельного участка для общественных и государственных нужд.

8. При изъятии части земельного участка, вследствие которого утрачивается экономическая целесообразность использования оставшейся части земельного участка, а также возможность его дальнейшего использования с соблюдением противопожарных, санитарных, экологических, градостроительных, сельскохозяйственных и иных обязательных норм, необходимо изъятие всего земельного участка.

9. В случае изъятия земельного участка, находящегося в залоге, для общественных и государственных нужд:

1) залог переходит на предоставленный взамен земельный участок;

2) залогодержатель вправе удовлетворить свои требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

10. При наличии ограничения на земельный участок его изъятие (выкуп) возможно после снятия такого ограничения.

Статья 70. Изъятие особо ценных земель

Изъятие особо ценных земель для общественных и государственных нужд допускается при отсутствии других вариантов размещения объектов по решению уполномоченного органа с согласия собственника.

Статья 71. Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями

Изъятие земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению, допускается при отсутствии других вариантов размещения объектов по решению Кабинета Министров с согласия собственника.

**РАЗДЕЛ III. КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Глава 11. Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 72. Земли сельскохозяйственного назначения

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

2. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят площади сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий.

3. Право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики,

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"
осуществляющие выращивание и/или переработку сельскохозяйственной
продукции.

4. К особо ценным сельскохозяйственным угодьям относятся: орошаемая и богарная пашня, залежь, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, культурные пастбища, сенокосы коренного улучшения и пастбища коренного улучшения.

5. На особо ценных сельскохозяйственных угодьях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений, теплиц и сооружений системы капельного орошения на орошаемой пашне.

6. Перевод (трансформация) особо ценных сельскохозяйственных угодий в другие виды угодий осуществляется в случаях, установленных законодательством Кыргызской Республики.

Статья 73. Использование земель сельскохозяйственного назначения

1. Земли сельскохозяйственного назначения используются физическими и юридическими лицами для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, тепличного или парникового производства, проведения научно-исследовательских работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

2. Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий используются:

1) для передачи в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям и хозяйствующим субъектам на основе прозрачных и открытых торгов;

2) для функционирования семеноводческих, племенных, опытно-селекционных, экспериментальных хозяйств и государственных сортоиспытательных учреждений, а также сельскохозяйственных кооперативов;

3) для расширения территории населенных пунктов в соответствии с утвержденными генеральными планами их развития;

4) для удовлетворения общественных и государственных нужд по решению Кабинета Министров.

3. Уполномоченный государственный орган в сфере сельского хозяйства разрабатывает политику по управлению землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, а также пастбищными угодьями, определению их разновидностей, оценке состояния пастбищных угодий.

4. Земельные доли сельскохозяйственного назначения площадью до 5 га являются неделимыми, за исключением случаев изъятия для общественных и государственных (транспортной, энергетической, в связи с реализацией международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

Земельные доли сельскохозяйственного назначения площадью более 5 га могут быть выделены в самостоятельные участки только в пределах размеров, превышающих 5 га, за исключением случаев изъятия для общественных и государственных (транспортной, энергетической, в связи с реализацией международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

При этом размеры выделяемых самостоятельных участков не могут быть меньше 5 га, за исключением случаев изъятия для общественных и

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"
государственных (транспортной, энергетической, в связи с реализацией
международных договоров Кыргызской Республики) нужд.

Статья 74. Аренда земель сельскохозяйственного назначения

Земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть переданы в аренду на условиях, определенных сторонами, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Статья 75. Мена земель сельскохозяйственного назначения

Мена земельных участков сельскохозяйственного назначения может быть произведена на другие земельные участки в границах Кыргызской Республики.

Статья 76. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения

1. Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, осуществляющие выращивание и/или переработку сельскохозяйственной продукции.

2. Продажа земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в неустановленных границах Кыргызской Республики в приграничных территориях, запрещается.

Статья 77. Залог земель сельскохозяйственного назначения

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть объектом залога.

Право залога на земельные участки сельскохозяйственного назначения предоставляется исключительно банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, получившим лицензию Национального банка Кыргызской Республики.

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения имеют право обращения взыскания на предмет залога в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, право собственности на которые перешло банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, предоставляются лицам, указанным в [статье 76](#) настоящего Кодекса, путем проведения открытых торгов.

Статья 78. Пастбища

1. Использование пастбищ осуществляется в соответствии с планом по управлению пастбищами и их использованию и ежегодным планом использования пастбищ.

2. Использование пастбищ для выпаса скота осуществляется на основании пастбищных билетов, выдаваемых ежегодно. Порядок предоставления пастбищ определяется Кабинетом Министров.

3. Пастбищные билеты выдаются исполнительным органом местного самоуправления после внесения соответствующего сбора за пользование пастбищными угодьями. По решению представительного органа местного самоуправления допускается внесение сбора за пастбищный билет в размере не менее 50 процентов от общего объема сбора не позднее 15 апреля, а оставшейся части - не позднее 1 ноября текущего года. В случае несвоевременного внесения сбора за пользование пастбищными угодьями начисляется пеня за каждый день

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"
просрочки в соответствии с Кодексом Кыргызской Республики о неналоговых доходах.

4. Размер сбора за пользование пастбищными угодьями определяется ежегодно для каждой пастбищной системы и для каждого вида пользования пастбищ исполнительным органом местного самоуправления не ниже налоговой базовой ставки с учетом оптимальной нагрузки, включается в ежегодные планы использования пастбищ и утверждается представительным органом местного самоуправления.

5. Сбор за пользование пастбищными угодьями устанавливается и изменяется в зависимости от поголовья скота и вида сельскохозяйственных животных.

6. Размер сбора за использование пастбищ в иных целях определяется:

1) для участков, ведение деятельности на которых приводит к нарушению пастбищного покрова, в соответствии с нормативами стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства, установленными Кабинетом Министров;

2) для участков, ведение деятельности на которых исключает выпас скота, но не приводит к нарушению пастбищного покрова, равным размеру сбора за использование данного участка для выпаса скота.

7. Типовые положения о порядке разработки плана по управлению пастбищами и их использованию, ежегодного плана по использованию пастбищ, порядке установления сбора за использование пастбищ, положение о порядке определения норм нагрузки скота на пастбищные угодья Кыргызской Республики, порядок определения государственных стандартов и методов оценки мониторинга состояния и качества пастбищ, а также положения, инструкции, правила и другие нормативные правовые акты по вопросам управления пастбищами и их использования разрабатываются уполномоченным государственным органом в сфере управления пастбищными угодьями и утверждаются Кабинетом Министров.

8. Положения данной статьи не применяются к пастбищам, находящимся в категории "Земли государственного лесного фонда".

Статья 79. Границы пастбищ

1. Границы пастбищ должны быть установлены на основе распределения их в границах бывших советских и коллективных хозяйств с учетом границ существующих административно-территориальных единиц.

2. В случае возникновения спора при определении границ участков пастбищ, передаваемых исполнительным органам местного самоуправления в рамках делегированных полномочий, границы устанавливаются:

- в границах земель, предоставленных колхозам и совхозам по государственному акту в пользование;

- в границах земель, входивших в состав государственного земельного запаса, использовавшихся колхозами и совхозами на основе долгосрочного пользования, в соответствии с материалами по установлению границ хозяйствующих субъектов.

Положения настоящей части не распространяются на земли государственного лесного фонда.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

3. В свое время переданные в пользование на основе государственных актов пастбища, границы земель, входившие в состав государственного земельного запаса, в соответствии с настоящими административно-территориальными единицами местных айылных аймаков и городов находятся в ведении соответствующих айылных аймаков и городов.

Пастбища могут быть переданы в пользование пастбищепользователям соответствующих айылных аймаков и городов при обязательном приобретении пастбищного билета в соответствии со сроками государственного акта.

4. Установление границ пастбищ должно проводиться комиссией, образованной местной государственной администрацией и мэриями городов. В случае возникновения спора по установлению границ Кабинет Министров создает государственную комиссию по установлению границ пастбищ.

Порядок установления границ пастбищ определяется Кабинетом Министров.

Статья 80. Предоставление пастбищ в иных целях, не связанных с выпасом скота

1. Пастбища могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам во временное пользование с учетом интересов местного населения в целях ведения охоты, пчеловодства, сбора лекарственных трав, плодов и ягод, заготовки сена и топлива, добычи полезных ископаемых, установки легкой конструкции (некапитальных) сооружений связи, пунктов приема и первичной переработки молока, пунктов искусственного осеменения сроком на 5 лет с последующим его продлением до 20 лет.

2. Для туристических целей пастбища предоставляются с правом установки сооружений легкой конструкции (некапитальных) сроком до 20 лет с последующим продлением.

3. Если землепользователь в течение 3 лет с момента предоставления ему пастбища во временное пользование в туристических целях не реализовал проект, предоставленный в пользование участок подлежит изъятию.

4. Для реализации рыбохозяйственной деятельности пастбища предоставляются местной государственной администрацией после перевода (трансформации) земель в категорию "Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения" в порядке, определяемом Кабинетом Министров, сроком до 20 лет с последующим продлением.

5. Обязательным условием предоставления пастбищных угодий, не связанных с выпасом скота, является параллельное восстановление равнозначной территории деградированных пастбищ на соответствующей территории в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

6. Пастбищные угодья, подлежащие восстановлению, определяются и утверждаются органами местного самоуправления в соответствии с планом по управлению пастбищами и их использованию.

7. Порядок предоставления пастбищ в иных целях, не связанных с выпасом скота, определяется Кабинетом Министров.

Статья 81. Распределение пастбищных угодий долгосрочного пользования

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

1. Пастбищные угодья долгосрочного пользования распределяются уполномоченным государственным органом в сфере управления пастбищными угодьями в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

2. Использование пастбищ долгосрочного пользования осуществляется в соответствии с планом по управлению пастбищами и их использованию и ежегодным планом использования пастбищ на основании пастбищного билета.

3. Сбор за пользование пастбищными угодьями, предоставленными в долгосрочное пользование, производится органами местного самоуправления, использующими данные участки. Средства поступают в местный бюджет органов местного самоуправления, получивших право пользования пастбищными угодьями, и распределяются на улучшение и развитие пастбищ и пастбищной инфраструктуры в соответствии с планом по управлению пастбищами и их использованию.

4. Земельный налог за пользование пастбищными угодьями, предоставленными в долгосрочное пользование, уплачивается согласно налоговому законодательству Кыргызской Республики по месту учетной регистрации земельного участка.

Глава 12. Категория земель населенных пунктов

Статья 82. Состав земель населенных пунктов и их использование

1. К землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта (города, села).

На территориях земель населенных пунктов могут находиться другие соответствующие категории земель.

2. Земли населенных пунктов используются в соответствии с генеральным планом, градостроительной документацией, правовым зонированием и правилами землепользования и застройки.

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

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

3. Предоставление прав на земельные участки для застройки в границах населенных пунктов производится на основании правил землепользования и застройки и утвержденной градостроительной документации.

Выбор земельных участков, предоставляемых в собственность или пользование в населенных пунктах, и подготовка соответствующих документов осуществляется органами архитектуры и строительства.

4. 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, стоянок и парковок автомобильного транспорта).

5. Земли населенных пунктов, предоставленные во временное пользование, могут передаваться в субаренду только для использования в соответствии с целевым назначением данных земель, за исключением земельных участков,

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

находящихся у государственного или муниципального землепользователя, которые не могут передаваться в субаренду. Объекты, находящиеся на земельных участках и зарегистрированные уполномоченным органом, могут быть переданы в аренду и субаренду в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, за исключением объектов, находящихся у государственного или муниципального землепользователя.

6. Целевое назначение земель населенных пунктов может меняться на основании градостроительного заключения местных органов архитектуры, разработанного на основании градостроительной документации.

Статья 83. Земли общего пользования населенных пунктов

1. Земли общего пользования населенных пунктов состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны, арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, парки отдыха, бульвары, скверы, водоемы и др.).

2. Земли общего пользования населенных пунктов не используются для капитального строительства и не предоставляются в собственность и субаренду.

Земли общего пользования населенных пунктов могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком на 5 лет.

3. На землях общего пользования, предоставленных в срочное (временное) пользование уполномоченным органом, может быть разрешено возведение временных строений и сооружений облегченного типа, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Для обеспечения и удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения на землях общего пользования допускаются организация, проектирование и строительство подземных капитальных сооружений (стоянок, парковок автомобильного транспорта, тоннелей, переходов) с объектами социально-бытового обслуживания населения, а также надземных пешеходных переходов, спортивных, концертных и детских площадок в соответствии с градостроительной документацией.

5. Допускается предоставление земель общего пользования населенных пунктов для строительства и/или установки сооружений связи и линии электропередачи.

Статья 84. Зонирование земель населенных пунктов

1. Зонирование - деление территории земель населенных пунктов на зоны с установлением их функционального и правового режима использования.

2. Функциональное зонирование территории населенного пункта указывается в градостроительной документации для установления перспективных (основных) видов и градостроительных ограничений использования территорий.

3. Правовое зонирование территории населенного пункта устанавливается путем разработки и реализации органами местного самоуправления правил застройки и землепользования в административных границах.

Статья 85. Городская черта

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

1. Городская черта - внешняя граница земель города, которая отделяет их от других категорий земель, определяется на основе генерального плана развития города, утвержденного уполномоченным органом.

2. Городская черта устанавливается и изменяется уполномоченным органом, утверждающим генеральный план, проект застройки населенных пунктов.

3. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения прав на земельный участок.

Статья 86. Границы сельских населенных пунктов

1. Границы сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются органом, утверждающим генеральный план проекта застройки сельского населенного пункта.

2. Включение земельных участков в черту сельского населенного пункта не влечет прекращения прав на земельный участок.

Глава 13. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

Статья 87. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

1. Землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения признаются земли, предоставленные и переданные в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

2. Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения устанавливаются законодательством Кыргызской Республики, регулирующим указанные сферы.

3. Земельные участки, не вошедшие в другие категории земель, признаются землями иного назначения.

Статья 88. Земли промышленности

1. К землям промышленности относятся земли, предоставленные и переданные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные зоны. При этом в отношении санитарно-защитных зон действует режим использования, устанавливаемый Кабинетом Министров.

2. Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных в настоящей статье целей, определяются в соответствии с проектно-технической документацией.

Статья 89. Земли транспорта

1. Землями транспорта признаются земли, предоставленные для обеспечения деятельности и/или эксплуатации объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного транспорта.

2. Земли автомобильных дорог в пределах полосы отвода и придорожной полосы, за исключением земель автомобильных дорог, находящихся в муниципальной или частной собственности, являются государственной собственностью.

Управление и распоряжение землями дорог общего пользования в пределах полосы отвода и придорожной полосы на всей территории Кыргызской Республики,

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики" находящихся в государственной собственности, осуществляются согласно законодательству Кыргызской Республики в сфере транспорта и дорог.

3. Земли железных дорог в пределах полосы отвода являются государственной собственностью.

Охранные зоны земель железнодорожного транспорта находятся в ведении соответствующих органов согласно их административно-территориальному расположению.

4. Земельные участки, составляющие подземную часть тоннели и других подземных сооружений, предоставляются из земель других категорий без перевода (трансформации) в категорию "Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения".

Статья 90. Земли связи и энергетики

1. К землям связи относятся земли, отведенные для размещения сооружений связи, радиовещания, телевидения, информатики, за исключением земель, предоставленных без перевода (трансформации).

Для сооружений связи могут устанавливаться охранные зоны на основании строительных норм и правил, правил охраны линий связи и других нормативных технических документов, в отношении которых действует иной режим использования, устанавливаемый Кабинетом Министров.

2. К землям энергетики относятся земельные участки, за исключением предоставленных без перевода (трансформации), отведенные для:

- 1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также объектов по использованию возобновляемых источников энергии;
- 2) размещения опор воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

Для обеспечения безопасности населения и создания условий эксплуатации объектов энергетики устанавливаются охранные зоны электрических и тепловых сетей в соответствии с правилами установления охранных зон объектов электрических и тепловых сетей, утвержденными уполномоченным государственным органом в сфере электроэнергетики.

Статья 91. Земли для нужд обороны и национальной безопасности

1. Землями для нужд обороны и национальной безопасности признаются земельные участки, предоставленные для размещения и постоянной деятельности воинских частей, военных полигонов, а также арсеналов, баз и складов Вооруженных Сил Кыргызской Республики, других войск и воинских формирований и прилегающих к ним территорий в пределах установленных запретных зон и запретных районов, военных учебных заведений, специальных (военных) учебных заведений Кыргызской Республики, иных организаций Вооруженных Сил Кыргызской Республики, других войск и воинских формирований, специальных государственных органов Кыргызской Республики, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны и национальной безопасности.

Предоставление и изъятие земельных участков для нужд обороны и национальной безопасности осуществляются по согласованию с уполномоченными государственными органами в сфере обороны и безопасности.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны и национальной безопасности, земельные участки у собственников земельных участков и землепользователей не изымаются.

3. В целях обеспечения охраны государственной границы Кыргызской Республики отводятся земельные участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через государственную границу Кыргызской Республики.

Глава 14. Земли особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

Статья 92. Состав земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

1. К землям особо охраняемых природных и историко-культурных территорий относятся земли соответствующих объектов установленной категории (государственных природных заповедников, государственных биосферных заповедников, государственных природных парков, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов, государственных комплексных заказников, государственных памятников природы, трансграничных особо охраняемых природных территорий, ледников и снежников, которым придан статус особо охраняемых природных территорий, микрозаповедников, геопарков, особо охраняемых природных территорий местного значения и зон ядра биосферных территорий и/или резерватов).

2. В состав земель, указанных в части 1 данной статьи, могут относиться земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и археологическое значение.

За исключением установленной категории объекты рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения не могут быть организованы как самостоятельные особо охраняемые природные территории.

Статья 93. Режим земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий

1. В отношении земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий устанавливается режим особой охраны или регулируемый режим хозяйственной деятельности.

2. Режим земель особо охраняемых природных и историко-культурных территорий устанавливается в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики в сфере охраны окружающей среды, охраны и использования историко-культурного наследия.

3. В целях обеспечения сохранности недвижимых объектов историко-культурного наследия, в том числе памятников археологии, устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются виды деятельности, не связанные с сохранением и музеефикацией объектов историко-культурного наследия.

4. Допускается предоставление земельных участков для установки линии электропередачи.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

5. Допускается предоставление земельного участка, расположенного на территории государственного природного парка, особо охраняемых природных территорий, во временное пользование без перевода (трансформации) в другую категорию земель под строительство малых ГЭС, культурно-оздоровительных, туристических и рекреационных объектов только при наличии заключения государственной экологической экспертизы и Национальной академии наук Кыргызской Республики, в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

Глава 15. Земли государственного лесного фонда

Статья 94. Земли государственного лесного фонда

1. Все леса и земли, предоставленные для нужд лесного хозяйства, находящиеся в государственной собственности, образуют государственный лесной фонд.

Земли государственного лесного фонда включают лесные и нелесные земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства.

2. Лесные земли включают покрытые лесом и не покрытые лесом земли.

Покрытые лесом земли - земли, занятые лесами искусственного и естественного происхождения.

Не покрытые лесом земли - земли, занятые несомкнутыми лесными культурами, лесными питомниками, вырубками, гарями, рединами, прогалинами, пустырями.

3. Нелесные земли включают сельскохозяйственные и другие земельные угодья, образующие с лесами единый природный комплекс, а также земли, на которых лес был сведен при строительстве объектов, связанных с хозяйственной деятельностью (дороги, противопожарные разрывы, трассы линий электропередачи и трубопроводы).

4. Границы земель государственного лесного фонда, отделяющие их от земель иных категорий земельного фонда, определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Статья 95. Предоставление земель государственного лесного фонда

1. Земли государственного лесного фонда предоставляются в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование государственным органам, физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики и используются ими в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом и лесным законодательством Кыргызской Республики.

2. Допускается предоставление земель государственного лесного фонда в порядке, определяемом Кабинетом Министров, для строительства и/или установки сооружений связи, объектов возобновляемых источников энергии, линии электропередачи, туристической индустрии в культурно-оздоровительных, рекреационных и туристических целях.

Глава 16. Земли водного фонда

Статья 96. Земли водного фонда

1. К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами естественного (природного) происхождения, включая реки, ручьи, родники, озера, водоемы, болота, ледники и снежники.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

2. К землям ирригационного фонда относятся земли, занятые водохозяйственными сооружениями, объектами ирригационной системы и инфраструктуры, включая полосы отвода.

Статья 97. Пользование землями водного фонда

1. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных, транспортных и других потребностей населения, и объектов рекреации, а также в водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, рыбохозяйственных, энергетических, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии, целей.

2. Допускается использование земельных участков размером, не превышающим 36 м², для установки сооружений связи с сохранением санитарных требований к землям водного фонда.

3. Порядок использования земель водного фонда определяется Кабинетом Министров.

Статья 98. Водоохранные зоны

1. Вокруг рек, озер, гидротехнических сооружений и устройств, водохранилищ, каналов, водозаборных и защитных сооружений, у источников питьевого и технического водоснабжения в целях предотвращения их загрязнения устанавливаются водоохранные зоны.

2. Водоохранные зоны во всех категориях земель устанавливаются районной государственной администрацией или мэриями городов в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

3. Земельные участки в водоохраных зонах используются в порядке и режиме, определяемых Кабинетом Министров.

Статья 99. Предоставление земель водного фонда во временное пользование

1. Земли водного фонда могут предоставляться физическим и юридическим лицам решением местной государственной администрации или уполномоченного государственного органа, определяемого Кабинетом Министров, в срочное (временное) пользование сроком:

1) до 10 лет для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйств, размещения объектов по их обслуживанию, некапитального строительства сооружений связи, проведения рекреационных мероприятий и других целей;

2) до 50 лет для строительства гидроэлектростанций, объектов возобновляемых источников энергии, установки опор линии электропередачи.

2. Особенности предоставления земель водного фонда во временное пользование устанавливаются Кабинетом Министров.

3. Ледники в собственность и пользование не предоставляются.

Глава 17. Земли запаса

Статья 100. Земли запаса

1. Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или пользование. Земли запаса являются государственной собственностью.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Допускается предоставление земельных участков для установки опор линии электропередачи или связи.

2. Порядок формирования и использования земель запаса утверждается Кабинетом Министров.

Статья 101. Предоставление земель запаса

Земли запаса, находящиеся в ведении уполномоченных органов, предоставляются в пользование в порядке, установленном Кабинетом Министров, по результатам перевода (трансформации) земель в соответствующую категорию земель.

**Глава 18. Особенности перевода (трансформации)
земельных участков**

**Статья 102. Особенности перевода (трансформации) земельных
участков сельскохозяйственного назначения**

1. Перевод (трансформация) земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях при отсутствии иных вариантов размещения объектов, а именно:

- 1) консервации земель;
- 2) создания особо охраняемых природных и историко-культурных территорий;
- 3) включения непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель государственного лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 4) добычи полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;
- 5) образования, преобразования и расширения территории населенных пунктов на основании градостроительной документации;
- 6) размещения объектов социального, коммунально-бытового назначения, физкультурно-оздоровительных комплексов, объектов здравоохранения, образования;
- 7) обеспечения обороны страны и безопасности государства;
- 8) размещения военных, промышленных объектов, объектов рыбного хозяйства;
- 9) строительства дорог, линий электропередачи, энергетических сооружений, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий;
- 10) строительства аэропорта и расширения территории аэропорта;
- 11) строительства гидроэлектростанций, объектов возобновляемых источников энергии;
- 12) строительства объектов рекреации, логистических центров;
- 13) формирования инвестиционного лота, включенного в реестр уполномоченного государственного органа, ответственного за разработку и реализацию единой государственной инвестиционной политики;
- 14) реализации национальных и/или государственных инвестиционных проектов, включенных в перечень национальных и/или государственных

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

инвестиционных проектов, утверждаемых решением Кабинета Министров, и соглашений о государственно-частном партнерстве;

15) выполнения международных обязательств Кыргызской Республики.

2. Основаниями для перевода (трансформации) более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные или равноценные являются:

1) для орошаемой пашни в богарную - несоответствие агрометеорологических, почвенных характеристик земель их фактическому использованию, потеря связи с источником орошения;

2) для многолетних насаждений в орошаемую пашню - предельный возраст насаждений, их изреженность, неудовлетворительный породный и сортовой состав насаждений;

3) для сенокосов и пастбищ в другие виды - опустынивание земель, вырождение луговой растительности, сбитость.

При переводе (трансформации) более ценных видов сельскохозяйственных угодий в менее ценные также учитываются минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, состояние почвы по степени ее засоленности, солонцеватости, загрязнения, эродированности, залегания галечника, механическому составу, влияющих на качественное состояние сельскохозяйственных угодий.

3. По продуктивности сельскохозяйственные угодья с учетом равноценности подразделяются на следующие группы:

1) пашня орошаемая является равноценным сельскохозяйственным угодьем многолетнего насаждения и наоборот;

2) пашня богарная является равноценным сельскохозяйственным угодьем залежи и наоборот;

3) пастбище является равноценным сельскохозяйственным угодьем сенокоса и наоборот.

Перевод (трансформация) сельскохозяйственных угодий из одного вида угодий в другой может производиться по земельному участку, группе участков, массиву орошения уполномоченным органом в пределах его компетенции.

4. Перевод (трансформация) орошаемой пашни в другую категорию, за исключением объектов, реализуемых за счет государственных и муниципальных средств, может производиться при условии обязательства землепользователя освоить в течение 3 лет другие виды угодий в орошаемую пашню за счет собственных, заемных средств и инвестиций с включением в Государственный фонд сельскохозяйственных угодий.

5. Перевод (трансформация) земельных участков орошаемой пашни, подпадающих под объекты земельной амнистии, осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о земельной амнистии.

6. Приостановление перевода (трансформации) орошаемой пашни осуществляется (вводится) в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о моратории.

7. Перевод (трансформация) земельных участков в другую категорию земель или в другой вид угодья не прекращает право пользования и/или собственности на земельный участок.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Статья 103. Особенности перевода (трансформации) земельных участков особо охраняемых природных и историко-культурных территорий в другие категории земель

Перевод (трансформация) земельных участков особо охраняемых природных и историко-культурных территорий в другие категории земель осуществляется при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и заключения об археологической проверке наличия или отсутствия объектов историко-культурного наследия в соответствии с законодательством об охране окружающей среды, об особо охраняемых природных территориях и об охране и использовании историко-культурного наследия в случае, если они не могут использоваться по целевому назначению в связи с утерей природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного и иного особо ценного значения.

Статья 104. Особенности перевода (трансформации) земельных участков государственного лесного фонда

Перевод (трансформация) земельных участков государственного лесного фонда допускается в следующих случаях:

- 1) обеспечение обороны и безопасности государства;
- 2) создание особо охраняемых природных и историко-культурных территорий при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и заключения об археологическом обследовании на наличие или отсутствие объектов историко-культурного наследия;
- 3) изменение целевого назначения, предусмотренного лесоустроительной документацией;
- 4) образование, преобразование и расширение территории населенных пунктов, объектов рекреации оздоровительного назначения на основании градостроительной документации;
- 5) размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 6) добыча полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель, заключения государственной экологической экспертизы и заключения об археологическом обследовании на наличие или отсутствие объектов историко-культурного наследия;
- 7) строительство объектов рекреации, культурно-оздоровительного назначения, имеющих государственное значение;
- 8) строительство линий электропередачи, энергетических сооружений, в том числе с использованием возобновляемых источников энергии.

Статья 105. Особенности перевода (трансформации) земель водного фонда

Перевод (трансформация) земель водного фонда допускается в следующих случаях:

- 1) создание особо охраняемых природных и историко-культурных территорий;
- 2) образование, преобразование и расширение территории населенных пунктов на основании градостроительной документации;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

3) размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

4) добыча полезных ископаемых при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и утвержденного проекта рекультивации земель;

5) прекращение существования водных объектов, изменение русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы;

6) строительство объектов рекреации, культурно-оздоровительного назначения, имеющих государственное значение.

Статья 106. Особенности перевода (трансформации) земельных участков промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

1. Перевод (трансформация) земельных участков промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения осуществляется с предварительного согласия специально уполномоченных государственных органов, регулирующих вопросы промышленности, энергетики, транспорта и обороны.

2. Перевод (трансформация) земельных участков промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу (в том числе подземными), в другую категорию земель допускается при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.

Статья 107. Особенности перевода (трансформации) земельного участка из состава земель запаса

Перевод (трансформация) земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель производится в зависимости от целевого назначения дальнейшего использования этого земельного участка.

Статья 108. Особенности перевода (трансформации) земель, находящихся в частной собственности и срочном пользовании до 50 лет

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности, переводятся под индивидуальное жилищное строительство после изъятия земель органом местного самоуправления на основании градостроительной документации, правил застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов.

2. Перевод (трансформация) земельных участков, подпадающих под объекты земельной амнистии, осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о земельной амнистии.

3. Перевод (трансформация) земельных участков, находящихся в частной собственности, в категорию "Земли особо охраняемых природных территорий" (государственные природные заповедники, государственные биосферные заповедники, государственные природные парки, дендрологические и зоологические парки, ботанические сады, государственные комплексные заказники, государственные памятники природы, трансграничные особо охраняемые природные территории, ледники и снежники, которым придан статус особо охраняемых природных территорий, микрозаповедники, геопарки, особо

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

охраняемые природные территории местного значения и зон ядра биосферных территорий и/или резерватов) осуществляется после изъятия земель в соответствии с настоящим Кодексом.

4. Земельные участки, находящиеся в частной собственности и срочном пользовании до 50 лет, переводятся без изъятия земельного участка под строительство объектов для туристических целей местной районной государственной администрацией на основании градостроительной документации, правил застройки и землепользования территорий городских и сельских населенных пунктов.

**РАЗДЕЛ IV. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ.
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР.
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО**

Глава 19. Охрана земель

Статья 109. Задачи и цели охраны земель

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на охрану земель как части окружающей природной среды, их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, их защиту от вредных антропогенных воздействий, а также 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 в [разделе IV](#) настоящего Кодекса и законодательством Кыргызской Республики об охране окружающей среды.

3. Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации и нарушения почвенного покрова и других качественных показателей земель путем стимулирования применения природоохранных технологий производства и проведения рекультивационных и восстановительных мероприятий;

2) обеспечение улучшения и восстановления почвенного покрова;

3) восстановление естественных кормовых угодий, подвергшихся деградации или нарушению;

4) соблюдение экологических нормативов.

Статья 110. 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, других процессов разрушения;

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

4) защиту от заражения сельскохозяйственных угодий и других земель карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорняками, кустарниками, других видов ухудшения культурно-технического состояния земель;

5) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств, своевременное 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 Кабинетом Министров.

Статья 111. 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 Кабинетом Министров.

Статья 112. 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 113. 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 консервация земель в порядке, установленном Кабинетом Министров.

Глава 20. Контроль за использованием и охраной земель

Статья 114. 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.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

2. Предписания 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 Кабинетом Министров.

**Глава 21. Государственный земельный кадастр.
Мониторинг земель. Землеустройство**

Статья 115. Государственный земельный кадастр

1. Государственный земельный кадастр обеспечивает приоритетность земель сельскохозяйственного назначения среди других категорий земельного фонда Кыргызской Республики, показатели качества земель, позволяющие определить степень пригодности земли к возделыванию сельскохозяйственных культур, продуктивность сельскохозяйственных угодий и их ценность.

2. 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.

3. Государственный земельный кадастр ведется на всех землях независимо от принадлежности земельного участка и формы собственности.

Статья 116. Ведение государственного земельного кадастра

1. Порядок ведения государственного земельного кадастра и состав земельно-кадастровой документации определяется Кабинетом Министров.

2. Государственный земельный кадастр ведется с использованием 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, проводимых по мере необходимости, с составлением электронного земельного реестра.

Статья 117. Основные принципы ведения государственного земельного кадастра

Основными принципами ведения государственного земельного кадастра являются:

- 1) единство системы государственного земельного кадастра, основанного на взаимосвязи с лесным, водным и другими кадастрами;
- 2) полнота охвата всей территории Кыргызской Республики;
- 3) непрерывность ведения государственного земельного кадастра;
- 4) применение единой системы кадастровых карт и единых технических условий кадастровых измерений в Кыргызской Республике;
- 5) применение единой системы пространственных координат;
- 6) актуальность, доступность.

Статья 118. Орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Государственный земельный кадастр ведется специально уполномоченным государственным органом по единой системе за счет средств государственного бюджета и иных поступлений.

Статья 119. Государственный отчет о состоянии и использовании государственного земельного фонда Кыргызской Республики

1. Государственный отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики по состоянию на 1 января в виде текстовых материалов направляется в орган статистики.

2. Государственный отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики составляется ежегодно и включает сведения о количественном состоянии земель в разрезе административно-территориальных единиц, распределении их по категориям, видам собственности.

Статья 120. 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 категориям земель, видам угодий, форме собственности в разрезе айылных аймаков, районов, городов, городов республиканского значения и в целом по республике.

3. Учет количества земель производится геодезическими и/или картометрическими методами в зависимости от размеров земельных участков, их ценности и требуемой точности измерения и включает сведения о размерах, местоположении земельных угодий, видах собственности в разрезе айылного аймака, районов, городов, городов республиканского значения и в целом по республике.

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 накопления 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 орган, на который возложено ведение государственного земельного кадастра, достоверную информацию о происшедших изменениях на земельных участках.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

Статья 121. Внесение изменений в земельно-учетную документацию в связи с переводом (трансформацией) земель

1. Решение о переводе (трансформации) земель в течение 10 рабочих дней со дня его принятия направляется в местный регистрационный орган.

Местный регистрационный орган в течение 10 рабочих дней вносит изменения в земельно-учетную документацию.

Перевод (трансформация) земель считается состоявшимся с момента выдачи документа, удостоверяющего право на переведенный (трансформированный) земельный участок.

2. При переводе (трансформации) земель не требуется переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты решения. В документы, удостоверяющие право на земельный участок, вносятся соответствующие изменения или по заявлению правообладателя выдается новый документ, удостоверяющий право на земельный участок.

Статья 122. Бонитировка почв

Бонитировка почв характеризует качественное состояние земель и служит основой для разработки мероприятий по повышению плодородия почв, определению кадастровой оценки (нормативной цены) земельного участка и других целей.

Статья 123. Кадастровая оценка земель

1. Кадастровая оценка земель всех категорий производится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей. Кадастровая оценка земель производится в порядке, определяемом Кабинетом Министров.

2. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения производится для установления уровня эффективности использования земель, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

3. Сведения о кадастровой оценке земель составляют земельно-оценочную информацию.

Статья 124. 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 при производстве топографо-геодезических работ. Кадастровая съемка включает в себя почвенные, геоботанические, мелиоративные, агрохимические и другие специальные обследования и изыскания.

Статья 125. Земельно-кадастровые карты

1. Индексированные карты являются составной (графической) частью государственного земельного кадастра.

2. Составление и поддержание в актуальном состоянии индексированных карт осуществляется специально уполномоченным органом в сфере государственного земельного кадастра.

Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"

3. Индексированные карты 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 следующие индексированные карты:

1) индексированная карта Кыргызской Республики с отображением границ и кодов областей, а также городов Бишкек и Ош;

2) индексированная карта области с отображением границ и кодов административных районов и городов областного (районного) значения;

3) индексированная карта города Бишкек с отображением границ и кодов административных районов внутри города;

4) индексированная карта административного района, города областного (районного) значения с отображением границ и кодов учетных кварталов;

5) индексированная карта айылного аймака с отображением границ и кодов собственников земельных участков и землепользователей.

Статья 126. Государственный электронный земельный реестр

1. Государственный электронный земельный реестр предназначен для решения научных и практических задач по инвентаризации, оценке, планированию, прогнозу, управлению земельными ресурсами и др.

2. Государственный электронный земельный реестр подразделяется: по назначению - на многоцелевое и специализированное; по территориальному охвату - на локальный (районный, городской), региональный и республиканский.

Статья 127. Применение Государственного электронного земельного реестра

1. Государственный электронный земельный реестр составляет совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной, земельно-оценочной информации и предназначается для использования органами государственной власти и управления всех уровней, а также заинтересованными физическими и юридическими лицами.

2. Сведения Государственного электронного земельного реестра 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. Кабинетом Министров могут быть установлены ограничения или запрет доступа к Государственному электронному земельному реестру.

4. Данные Государственного электронного земельного реестра предоставляются государственным органам и органам местного самоуправления, другим юридическим и физическим лицам в порядке, установленном Кабинетом Министров.

5. Информация, собираемая для государственного земельного кадастра, не требует регистрации права на землю.

Внимание! В соответствии с [Законом КР от 18 июля 2025 года № 150](#) настоящая статья вступает в силу с 1 января 2026 года.

Статья 128. 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 Кабинетом Министров.

Статья 129. Землеустройство

1. Землеустройство включает систему мероприятий, направленных на организацию рационального использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды и улучшение 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 или специально уполномоченным государственным органом.

4. Порядок проведения землеустройства утверждается Кабинетом Министров.

Глава 22. Разрешение земельных споров и ответственность за нарушение земельного законодательства Кыргызской Республики

Статья 130. Земельные споры

1. Споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

2. Разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, осуществляется только в судебном порядке.

3. В случае если судом принимаются меры по обеспечению иска в виде наложения ареста на имущество или денежные средства, принадлежащие застройщику, меры по обеспечению иска принимаются в пределах суммы иска без остановки строительства объекта и ввода его в эксплуатацию до момента завершения судебных разбирательств.

Для обеспечения иска застройщик имеет право вносить денежные средства или имущество в пределах суммы иска из имущества или объектов строительства, принадлежащих ему или другим лицам, по согласованию сторон. При этом оценка имущества для обеспечения иска осуществляется с привлечением независимого оценщика.

Статья 131. Ответственность за нарушение земельного законодательства Кыргызской Республики

[Кодекс КР от 18 июля 2025 года № 149 "Земельный кодекс Кыргызской Республики"](#)

Должностные лица, собственники земельных участков и землепользователи несут установленную законодательством Кыргызской Республики гражданскую, уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства Кыргызской Республики, а также ответственность, установленную законодательством Кыргызской Республики о правонарушениях.

**Президент
Кыргызской Республики**

С.Н. Жапаров

Принят Жогорку Кенешем
Кыргызской Республики

4 июня 2025 года