

## **ПОЛОЖЕНИЕ "О ПОРЯДКЕ ПЕРЕВОДА (ТРАНСФОРМАЦИИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ ИЛИ ИЗ ОДНОГО ВИДА УГОДИЙ В ДРУГОЙ"**

Утверждено

постановлением Правительства

Кыргызской Республики

от 22 января 2008 года N 19

I. Общие положения

II. Условия перевода земель из одной категории в другую III. Особенности перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой

IV. Порядок подготовки документов для перевода земель из одной категории в другую

V. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земельных участков из одной категории в другую

VI. Внесение изменений в Государственный земельный кадастр и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в связи с переводом земель из одной категории в другую

Настоящее Положение о порядке перевода (трансформации) земельных участков из одной категории в другую или из одного вида угодий в другой (в дальнейшем - Положение) разработано в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики, другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и определяет порядок перевода (трансформации) земельных участков из одной категории в другую, включая трансформацию видов угодий.

### **I. Общие положения**

1. Понятия и термины, используемые в настоящем Положении:

виды угодий - земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам (пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы, пастбища, древесно-кустарниковые насаждения, болота, озера, дороги и прочие);

залежь - земельный участок, который ранее использовался под пашню и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар;

землепользователь - физическое или юридическое лицо, государственные или муниципальные предприятия, учреждения и организации, которым были предоставлены земельные участки в пользование;

многолетние насаждения - сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданными древесными, кустарниковыми (без лесной площади) или травянистыми многолетними растениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. В составе многолетних насаждений различают: сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации;

пастбище - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для выпаса животных, и такое использование является основным, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью;

пастбище коренного улучшения - пастбище, на котором путем уничтожения дернины и последующего залужения создан новый травостой;

пастбище культурное - пастбище, на котором проведен необходимый комплекс мероприятий (коренное или поверхностное улучшение), создан хороший травостой, систематически проводится уход, вносятся удобрения, осуществляется загонная (порционная) пастьба скота;

пашня - сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары;

перевод (трансформация) земельного участка - изменение категории земель в результате изменения его целевого назначения или видоизменение угодья в результате изменения почвенно-мелиоративного состояния;

сенокос - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокосение.

2. Земельный участок, в соответствии с его целевым назначением, относится к одной из следующих категорий:

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

3. Каждая категория земель подразделяется на вышеуказанные виды угодий.

4. Земельные участки, расположенные в черте населенных пунктов, относятся к землям населенных пунктов, а вне черты населенных пунктов к определенной категории земель в зависимости от целевого назначения.

5. Перевод земельных участков из одной категории в другую производится уполномоченным органом в пределах его компетенции в случае изменения основного целевого назначения земель.

## **II. Условия перевода земель из одной категории в другую**

6. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- с консервацией земель;
- с созданием особо охраняемых природных территорий, в связи с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- с расширением территории населенных пунктов;
- с размещением промышленных объектов при отсутствии иных вариантов размещения;
- с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий (далее - линейные объекты), при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемых на период осуществления строительства линейных объектов;
- с выполнением международных обязательств Кыргызской Республики, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;
- с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

7. В случае перевода сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд землепользователем (собственником земельного участка в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики) уплачиваются суммы стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства и упущенной выгоды по нормативам, утверждаемым Правительством Кыргызской Республики.

8. Перевод земель особо охраняемых природных территорий в другую категорию осуществляется при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных экспертиз в соответствии с законодательством Кыргызской Республики об охране окружающей среды в случае, если их использование по целевому назначению ввиду

утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения невозможно.

9. Перевод земельных участков лесного фонда в другую категорию допускается:

- в связи с необходимостью обеспечения обороны страны и безопасности государства;
- в целях создания особо охраняемых природных территорий, в связи с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы, если изменение их целевого назначения предусмотрено лесоустроительной документацией или документами территориального планирования и документами по планировке территории для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения, объектов культурно-бытового, жилищно-коммунального, социального назначения.

10. Перевод земель водного фонда в другую категорию допускается в случаях:

- создания особо охраняемых природных территорий;
- установления или изменения черты населенных пунктов;
- размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

### **III. Особенности перевода сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой**

11. Виды сельскохозяйственных угодий подразделяются в зависимости от ценности на следующие группы угодий (по нисходящей линии):

- пашня орошаемая, многолетние насаждения;
- пашня богарная, залежь;
- пастбища культурные, сенокосы и пастбища коренного улучшения;
- сенокосы, пастбища.

12. Необходимость перевода (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одного вида угодий в другой обосновывается природными факторами, экономической целесообразностью дальнейшего их использования в составе других видов земельных угодий.

13. Основанием проведения работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида угодий в другой является ходатайство собственника земельного участка или землепользователя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подаваемое в соответствующий айыл окмоту по месту расположения земельного участка, а также по инициативе органа местного самоуправления и местной государственной администрации.

14. Перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида угодий в другой может производиться по земельному участку, группе участков, массиву орошения.

15. Наличие и почвенно-мелиоративное состояние сельскохозяйственных угодий, по которым требуется перевод их в другие виды угодий, устанавливаются Государственным проектным институтом "Кыргызгипрозем" Госрегистра на основании изучения имеющихся планово-картографических материалов, проектов землеустройства, мелиоративного строительства, материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических изысканий, солевых съемок, данных земельного кадастра, инвентаризации земель.

16. Основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные являются:

- для пашни - несоответствие агропроизводственных почвенных характеристик земель их фактическому использованию;
- для многолетних насаждений - предельный возраст насаждений, их изреженность, неудовлетворительный породный состав, неблагоприятные почвенно-мелиоративные характеристики земель;
- для сенокосов - опустынивание земель, вырождение луговой растительности, ухудшение мелиоративного состояния земель;
- для пастбищ - сбитость.

17. Основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные, помимо перечисленных в пункте 16 настоящего Положения, могут являться минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, уровень засоленности, солонцеватости, загрязнения почв и другие критерии, влияющие на качественную характеристику угодий.

18. При переводе орошаемых земель в неорошаемые, помимо учета вышеперечисленных факторов, учитываются потеря связи с источником орошения, водонеобеспеченность, техническое состояние внутривладельческих оросительных систем и сооружений.

19. Материалы по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой должны содержать:

- пояснительную записку;
- экспликацию земель, намечаемых к переводу из одного вида угодий в другой;
- акт и чертеж полевого обследования с отображением выявленных сельскохозяйственных угодий, подлежащих трансформации, причин трансформации;
- заключение Государственного проектного института "Кыргызгипрозем" Госрегистра об обоснованности трансформации;
- сведения о техническом состоянии оросительной сети.

20. Материалы по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой подготавливаются местным органом Госрегистра, согласовываются с местным органом Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики. При наличии потребности в переводе сельскохозяйственных угодий по нескольким айыл окмоту материалы обобщаются по району.

21. Местный орган Госрегистра направляет материалы по переводу со своим заключением в государственную администрацию района.

22. Государственная администрация района в случае перевода равноценных видов сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой в рамках одной группы, а также менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные принимает решение и направляет его в местный орган Госрегистра для внесения изменений в правоудостоверяющие документы на земельный участок и земельно-учетную документацию.

23. Перевод сельскохозяйственных угодий из группы более ценных видов сельскохозяйственных угодий в другие группы менее ценных видов угодий осуществляется по решению Правительства Кыргызской Республики в порядке, установленном пунктами 32-42 раздела V настоящего Положения.

#### **IV. Порядок подготовки документов для перевода земель из одной категории в другую**

24. Для перевода земельного участка из одной категории в другую в орган местного самоуправления подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую (далее - ходатайство) собственником земельного участка или землепользователем, а также по инициативе местной государственной администрации.

25. В ходатайстве указываются:

- сведения о праве на земельный участок;
- идентификационный код земельного участка;
- категория земель переводимого земельного участка;
- обоснование перевода земельного участка из земель одной категории в другую.

26. К ходатайству прилагаются:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо копия свидетельства о регистрации юридического лица;
- копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок.

27. Орган местного самоуправления или местная государственная администрация инициирует вопрос о переводе земельных участков, находящихся в государственной собственности, из одной категории в другую без согласия пользователей земельных участков (без изъятия земельных участков) при:

- создании особо охраняемых природных территорий;
- установлении или изменении черты населенных пунктов;

- утверждению генеральной схемы развития территории или генерального плана населенного пункта.

28. При инициировании местной государственной администрацией или органом местного самоуправления перевода земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных и общественных нужд требуется согласие собственника земельного участка в письменной форме.

29. Финансирование работ по подготовке землеустроительного дела о переводе земельных участков из одной категории в другую или в другой вид угодий, проводимых по инициативе органа местного самоуправления, производится за счет средств местного бюджета, а по заявкам собственников земельных участков и землепользователей - за счет их средств.

#### **V. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земельных участков из одной категории в другую**

30. Орган местного самоуправления направляет ходатайство заявителя на рассмотрение в местный орган Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики (далее - местный орган Госрегистра). Срок рассмотрения ходатайства не более трех месяцев.

При положительном заключении оформляет землеустроительное дело на перевод земельного участка из одной категории в другую (трансформацию), состоящее из следующих документов:

- ходатайство;
- согласованный в установленном порядке генеральный план застройки участка или разработанные на его основе градостроительная документация (копия) и технико-экономическое обоснование;
- расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) лесного хозяйства, в случае перевода из земель сельскохозяйственного назначения и (или) лесного фонда в другие категории;
- экспликация земель по видам угодий в разрезе каждого собственника и землепользователя;
- план земельного участка с указанием границ и масштаба;
- акт обследования земельного участка комиссией, созданной местной государственной администрацией из представителей специальных уполномоченных органов (местных органов Госрегистра, Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики, Государственного агентства по охране окружающей среды и лесному хозяйству при Правительстве Кыргызской Республики, Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики, Министерства здравоохранения Кыргызской Республики, Министерства чрезвычайных ситуаций Кыргызской Республики) и других соответствующих служб, которые при необходимости могут представить обособленные заключения по данному земельному участку;
- пояснительная записка.

Землеустроительные материалы о переводе земельного участка местный орган Госрегистра вносит на рассмотрение органа местного самоуправления.

31. Орган местного самоуправления рассматривает материалы в срок не более месяца, принимает в пределах своей компетенции решение о переводе земель либо направляет заявителю обоснованный отказ в переводе земельного участка.

32. Решение о переводе земель из одной категории в другую должно содержать следующие данные:

- основание изменения категории земель;
- местоположение земельного участка, площадь и кадастровая информация;
- категория земель, из которой осуществляется перевод, и категория, в которую осуществляется перевод.

33. Решение о согласии на перевод земельного участка либо об отказе в переводе земельного участка может быть обжаловано в судебном порядке.

34. Перевод земельных участков из одной категории в другую не допускается в случае:

- установления в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ограничения перевода земельных участков из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

- наличия отрицательного заключения органов охраны окружающей среды, чрезвычайных ситуаций, санитарно-эпидемиологического надзора, по геологии и минеральным ресурсам и Института сейсмологии Национальной академии наук Кыргызской Республики;

- установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земельных участков утвержденным кадастровым документам территориального планирования или документам по планировке территории, землеустроительным либо лесоустроительным документам.

35. Орган местного самоуправления принимает решение о согласии на перевод земельных участков, которые являются особо ценными сельскохозяйственными угодьями, пастбищами интенсивного использования или отгонными, землями лесного фонда, землями особо охраняемых природных территорий, управление или распоряжение которыми не входит в его компетенцию и направляет все материалы со своим решением и пояснительной запиской к нему в соответствующую местную государственную администрацию.

36. Государственная администрация района, по особо ценным сельскохозяйственным угодьям, отгонным пастбищам, землям лесного фонда, землям особо охраняемых природных территорий, управление или распоряжение которыми не входит в ее компетенцию, выносит соответствующее решение о согласии на перевод земельного участка и направляет все материалы со своим решением и пояснительной запиской к нему на рассмотрение государственной администрации области.

37. Государственная администрация области, по особо ценным сельскохозяйственным угодьям, землям лесного фонда, землям особо охраняемых природных территорий, управление или распоряжение которыми не входит в ее компетенцию, выносит решение о согласии на перевод земельного участка и направляет все материалы со своим решением и пояснительной запиской к нему на рассмотрение Правительства Кыргызской Республики.

38. Правительство Кыргызской Республики направляет землеустроительные материалы о переводе земельных участков в Госрегистр на экспертизу.

Госрегистр в установленном порядке вносит материалы на рассмотрение Республиканской комиссии по вопросам, связанным с отводом земель.

39. Республиканская комиссия по вопросам, связанным с отводом земель, в установленные сроки рассматривает землеустроительные материалы и выносит заключение (положительное либо отрицательное) согласно Положению о Республиканской комиссии по вопросам, связанным с отводом земель.

В соответствии с Регламентом Правительства Кыргызской Республики Госрегистр на основании положительного заключения подготавливает проект постановления Правительства Кыргызской Республики и направляет в установленном порядке на рассмотрение Правительства Кыргызской Республики.

40. Правительство Кыргызской Республики рассматривает материалы и принимает по данному вопросу окончательное решение.

41. Решение о переводе земельных участков не может быть принято на определенный срок.

42. Решение о переводе земельных участков направляется заявителю в установленном порядке.

#### **VI. Внесение изменений в Государственный земельный кадастр и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в связи с переводом земель из одной категории в другую**

43. Принятое решение, о переводе земельных участков из одной категории в другую в течение десяти дней со дня его принятия направляется в местные органы Госрегистра для внесения в течение семи рабочих дней изменений в Государственный земельный кадастр и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

44. О внесенных изменениях о переводе земельных участков из одной категории в другую местный орган Госрегистра уведомляет заинтересованных землепользователей или собственников земель в течение семи рабочих дней.

45. Перевод земельных участков из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

46. При переводе земельных участков из одной категории в другую или в другой вид угодий не требуется переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в

отношении которых приняты решения. В правоудостоверяющие документы на земельный участок вносятся соответствующие изменения или по заявлению правообладателя выдается новый правоудостоверяющий документ.