

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении Государственной программы  
Кыргызской Республики "Развитие рынка земли  
и недвижимого имущества в сельской местности  
до 2010 года"

Во исполнение [Указа](#) Президента Кыргызской Республики "О Национальной стратегии Кыргызской Республики "Комплексное развитие села до 2010 года" от 23 июня 2004 года № 210 и в целях выполнения решений, обозначенных в Комплексной основе развития Кыргызской Республики до 2010 года и Национальной стратегии сокращения бедности на 2003-2005 годы, Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемую [Государственную программу](#) Кыргызской Республики "Развитие рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности до 2010 года".

2. Министерством, государственным комитетам, административным ведомствам, государственным комиссиям, местным государственным администрациям, органам местного самоуправления принять к исполнению Государственную программу Кыргызской Республики "Развитие рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности до 2010 года".

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на отдел развития агропромышленного комплекса и природопользования Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр

Н.Танаев

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
"Развитие рынка земли и недвижимого имущества  
в сельской местности до 2010 года"

(Разработана в рамках Национальной [программы](#)  
Кыргызской Республики "Комплексное развитие  
села до 2010 года")

(В редакции постановления Правительства КР  
от [14 апреля 2006 года № 273](#))

Содержание:

- [1. Паспорт](#)
- [2. Введение](#)
- [3. Основные цели, задачи и срок реализации Программы](#)
- [4. Мероприятия Программы](#)
  - [4.1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в сельской местности и создание базы данных по недвижимости](#)
  - [4.2. Совершенствование процедуры оформления сделок с земельными участками](#)
  - [4.3. Развитие рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения](#)
  - [4.4. Содействие развитию оценочной, риэлторской деятельности и ипотечного кредитования в сельской местности](#)
- [5. Функции и полномочия органов государственной власти в реализации Программы](#)
- [6. Финансовое и материально-техническое обеспечение Программы](#)

## 7. Заключение

Приложение 1. Пакет мер по развитию рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности на 2005-2010 годы

Приложение 2. План мероприятий по реализации Государственной программы Кыргызской Республики "Развитие рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности до 2010 года"

### 1. Паспорт

Наименование Программы	Государственная программа Кыргызской Республики "Развитие рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности до 2010 года" (далее - Программа)
Основание для разработки Программы	Выполнение решений, обозначенных в Комплексной основе развития Кыргызской Республики до 2010 года и Национальной стратегии сокращения бедности на 2003-2005 годы и Национальной программе Кыргызской Республики "Комплексное развитие села до 2010 года"
Координатор Программы	Секретариат по КОР Администрации Президента Кыргызской Республики, Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики
Ответственные за реализацию Программы	Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, Министерство финансов Кыргызской Республики, Министерство юстиции Кыргызской Республики, Министерство сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики, Национальное агентство Кыргызской Республики по делам местного самоуправления, Государственная комиссия при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству, местные государственные администрации, органы местного самоуправления
Общественные организации, участвующие в реализации Программы	Проект земельных реформ в Кыргызстане, финансируемый USAID Кемоникс Интернейшнл, АРД/Чекки
Цель и задачи Программы	Формирование и развитие рынка недвижимости, в том числе земли, в сельской местности
Срок реализации	2005-2010 годы
Источники финансирования Программы	Республиканский и местный бюджеты. Гранты и кредиты международных проектов и организаций
Ожидаемые результаты реализации Программы	Развитие рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности, основанного на свободной реализации прав физических и юридических лиц

## 2. Введение

В результате последовательного проведения земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике по состоянию на 1 января 2005 года более 2 млн. 680 тысяч граждан Кыргызской Республики, проживающих в сельской местности и ранее работавших в колхозах, совхозах и на других государственных сельскохозяйственных предприятиях, а также работники здравоохранения, водного хозяйства, образования, бытового обслуживания, торговли, культуры, агрозооветхимтехсервиса получили земельные доли. Так, в частной собственности граждан Кыргызской Республики находится 1 млн. 47,7 тысячи га земель сельскохозяйственного назначения, в том числе 936,7 тысячи га пашни.

За годы проведения земельной реформы в Кыргызстане произошли коренные изменения в земельных отношениях. Конституцией Кыргызской Республики признано право частной собственности на землю, собственникам предоставлено право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, в том числе и земельными участками.

По таким категориям земель как "Земли сельскохозяйственного назначения", "Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов)", "Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения" создана нормативная правовая база и правоотношения носят устойчивый рыночный характер. Отработаны конкретные механизмы и процедуры предоставления прав на все виды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Функционирует вторичный рынок земли.

Земельный кодекс Кыргызской Республики и Закон Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения" гарантируют защиту прав собственников и пользователей земель сельскохозяйственного назначения.

## 3. Основные цели, задачи и срок реализации Программы

Целью Программы является создание условий для реализации государственной политики по обеспечению развития рынка земли и иной недвижимости в сельской местности, активному вовлечению их в хозяйственный оборот и стимулированию инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и сельских жителей.

Программные мероприятия направлены на решение следующих основных задач:

- содействие созданию механизма государственной защиты прав собственников и пользователей недвижимого имущества путем создания автоматизированной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и ведения государственного земельного кадастра, стимулирующей более эффективное привлечение инвестиций и ведение производства;
- информационная и правовая поддержка функционирования рынка земли и другой недвижимости в сельской местности;
- формирование и развитие рынка недвижимости, в том числе земли и осуществление мер по поддержке региональных и муниципальных программ.

Реализация Программы предполагается в период 2005-2010 годов.

## 4. Мероприятия Программы

Основными направлениями реализации настоящей Программы по развитию

рынка земли и недвижимости в сельской местности являются:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество в сельской местности, внедрение автоматизированной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведение государственного земельного кадастра путем внедрения ГИС-технологий, создание базы данных по недвижимости;
- совершенствование процедуры оформления сделок с земельными участками;
- развитие рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения;
- содействие развитию оценочной и риэлторской деятельности и ипотечного кредитования в сельской местности.

#### 4.1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в сельской местности и создание базы данных по недвижимости

Гражданский кодекс Кыргызской Республики устанавливает, что права на недвижимое имущество, сделки, совершаемые с ним, подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, в том числе на землю, является основой развития рынка земли и недвижимости.

Закон Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" гарантирует государственную защиту прав собственников на недвижимость, в том числе на землю, а также содействует развитию рынка недвижимости и установлению правовых основ и порядка функционирования единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество. В настоящее время функционирует единая государственная система регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории Кыргызской Республики. Всеми местными регистрационными органами Кыргызской Республики осуществляется явочная регистрация прав на недвижимое имущество на основании заявлений правообладателей, на платной основе. Кроме этого, в рамках проекта "Регистрация земли и недвижимости" осуществляется на бесплатной основе системная регистрация прав на недвижимое имущество.

В ходе системной регистрации в сельской местности местными регистрационными органами по состоянию на 1 января 2005 года обследовано 1,3 млн. единиц недвижимости, из которых зарегистрированы права на 1,0 млн. единиц, в электронную базу данных внесена информация на 1,2 млн. единиц недвижимости.

В 2004 году в 20 районах республики начата системная регистрация прав на недвижимое имущество, находящееся вне населенных пунктов, основную часть которых составляют земельные доли сельских жителей. На 1 января 2005 года обследовано 108,2 тысячи единиц недвижимого имущества и зарегистрированы права на 7,9 тысячи единиц.

В целях совершенствования процесса регистрации и формирования базы данных по недвижимости в Кыргызской Республике во всех местных регистрационных органах внедряется автоматизированная система регистрации, на основе которой будет функционировать единая информационная база данных по недвижимости.

Основными направлениями деятельности органов единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются:

- максимальное упрощение для физических и юридических лиц процедуры регистрации прав на недвижимое имущество;
- предотвращение возникновения споров по вопросам недвижимого имущества;
- завершение системной регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории республики;
- поэтапное внедрение автоматизированной системы регистрации прав на недвижимое имущество;
- создание надежной и постоянно обновляемой информационной системы о недвижимом имуществе в целом по республике для обеспечения достоверной информацией органов государственной власти, всех юридических лиц и

граждан;

- проведение постоянной разъяснительной работы среди населения о правах на недвижимое имущество и гарантиях по их защите путем широкого использования рекламно-информационных средств;
- проведение обучающих семинаров, разъяснительной и информационной работы по вопросам рынка земли и недвижимого имущества;
- определение налогооблагаемой базы для введения налога на недвижимость.

#### 4.2. Совершенствование процедуры оформления сделок с земельными участками

В связи с принятием Закона Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения" созданы основные предпосылки рыночных правоотношений по землям сельскохозяйственного назначения, начато осуществление купли-продажи земельных долей сельскохозяйственного назначения, функционирование на селе рынка земли. На 1 января 2005 года в республике совершено 6745 сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения, площадью 12587,2 га, средней стоимостью за 1 гектар 7,8 тысячи сомов. Количество сделок по купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения по республике не является критерием развитости рынка земли. В регионах сделки по отчуждению земельных участков осуществляются в связи с внешней и внутренней миграцией. Покупателями земельных участков в основном являются собственники смежных земельных участков.

Рынок по продаже земли находится на стадии развития, в связи с чем целесообразно снять некоторые ограничения на куплю-продажу земли.

Для дальнейшего развития рынка земли необходимо:

- совершенствование законодательной базы;
- создание рынка земли с целью повышения производительности труда и конкурентоспособности хозяйствующих субъектов;
- внедрение рыночной системы кредитования сельских товаропроизводителей;
- обеспечение всех потенциальных покупателей и продавцов земли своевременной, полной и достоверной информацией.

#### 4.3. Развитие рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения

Мировая практика земельно-правовых отношений показывает, что самым предпочтительным способом распоряжения земельной собственностью в условиях рыночных отношений является ее аренда. Собственникам земельных участков необходимо использовать возможность предоставления в аренду временно неиспользуемых земель, на обработку которых недостаточно собственных средств.

В развитии рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения в республике значительную роль играет Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий (далее - ФПС).

Органам местного самоуправления необходимо совершенствовать методы управления землями ФПС. Предоставление земель ФПС в аренду на основе прозрачного и справедливого коммерческого конкурса, который обеспечивает экономическую выгоду, позволяет айыл окмоту существенно пополнять доходную часть своего бюджета за счет более высокой арендной платы, сформированной по результатам конкурса.

Для предоставления в аренду земель ФПС малоимущим гражданам, проживающим в сельской местности, необходимо разработать четкую процедуру, которая обеспечит адресную помощь малоимущим и жесткий контроль уполномоченных органов за использованием предоставленных в аренду земель.

В ходе земельной реформы государственными администрациями отдельных районов не были должным образом определены площади земель для расширения сельских населенных пунктов в соответствии с генеральными

планами их развития. В связи с чем местным государственным администрациям требуется определить площади земель ФПС, необходимые для развития населенных пунктов с учетом селитебной зоны, объема строительства объектов жилищного, социального и производственного назначения.

Целесообразно разработать более четкий механизм предоставления земель ФПС семеноводческим и племенным хозяйствам, определения размеров арендных платежей, земельных участков, порядка и сроков их предоставления.

#### 4.4. Содействие развитию оценочной, риэлторской деятельности и ипотечного кредитования в сельской местности

Функционирование в республике, наряду с государственной и муниципальной собственностью, частной собственности заложило основы для формирования рынка недвижимого имущества. Рыночный подход к формированию и развитию рынка недвижимости на селе предполагает создание условий для функционирования:

- профессиональной оценки недвижимости;
- ипотечного кредитования;
- риэлторской деятельности.

Совершение сделок с недвижимостью и получение кредита под залог недвижимости требует оценки недвижимости профессиональными оценщиками. Действующая в республике нормативная правовая база по оценочной деятельности не охватывает оценку всей недвижимости, в том числе нежилого фонда, земельных участков, что требует ее совершенствования. В связи с чем назрела необходимость в принятии Закона Кыргызской Республики "Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике" и разработке стандартов оценки имущества, позволяющих развивать деятельность независимых оценщиков и осуществлять оценку недвижимости по единым стандартам и правилам, в том числе и в сельской местности.

Для развития рынка недвижимости, в том числе земли в сельской местности необходимо предоставление долгосрочной ссуды под залог сельскохозяйственных земель (ипотечное кредитование) по более низким процентам.

Нормы законодательства Кыргызской Республики, регулирующие ипотечное кредитование, включая ипотечное кредитование земельных участков сельскохозяйственного назначения, не получили должного развития. Для полноценного развития института ипотеки на селе необходимо совершенствование нормативной правовой базы.

В целях регулирования деятельности риэлторских фирм и отдельных предпринимателей, занимающихся посреднической деятельностью по оказанию услуг за вознаграждение по совершению операций с объектами недвижимости, принят Закон Кыргызской Республики "О риэлторской деятельности в Кыргызской Республике", в котором предусмотрено лицензирование риэлторской деятельности. Для реализации вышеуказанного Закона необходимо внести дополнения в Закон Кыргызской Республики "О лицензировании", разработать ряд нормативных правовых актов, принятие которых обеспечит деятельность риэлторских фирм и предпринимателей на профессиональной основе, защитит права как собственников и пользователей недвижимости, так и самих риэлторов от противоправных действий.

#### 5. Функции и полномочия органов государственной власти в реализации Программы

Министерства, государственные комитеты, административные ведомства, государственные комиссии Кыргызской Республики разрабатывают и участвуют в разработке нормативных правовых актов и выполнении практических действий, предусмотренных Пакетом мер (Приложение N 1) и Планом мероприятий (Приложение N 2) настоящей Программы.

Местные государственные администрации, органы местного самоуправления оказывают содействие сельскому населению в организации наиболее полного и рационального использования всех земельных ресурсов, способствующего снижению уровня бедности в сельской местности.

Роль международных организаций и проектов заключается в оказании консультативной, инвестиционной и правовой помощи сельскому населению, выработке предложений по совершенствованию законодательства. Предполагается обучение должностных лиц, занимающихся администрированием сельского хозяйства, правовым основам рынка земли.

#### 6. Финансовое и материально-техническое обеспечение Программы

Финансово-техническое обеспечение Программы осуществляется на базе имеющейся материально-технической базы соответствующих государственных органов управления и органов местного самоуправления, ответственных за реализацию мероприятий данной Программы, за счет средств республиканского и местного бюджетов, утвержденных в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также средств международных организаций и проектов.

#### 7. Заключение

Реализация данной Программы позволит создать полноценный, развитый рынок недвижимости, в том числе земли в сельской местности, основанный на свободной реализации прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество и их гарантированной защите, что в свою очередь увеличит приток инвестиций в сельскохозяйственное производство, и в конечном итоге подъем благосостояния сельского населения. Для успешного развития рынка недвижимости в сельской местности и реализации мероприятий настоящей Программы необходима также всемерная государственная поддержка.

Приложение № 1

#### ПАКЕТ МЕР по развитию рынка земли и недвижимого имущества в сельской местности на 2005-2010 годы

Мероприятия	Сроки исполнения	Исполнители	Финансово-техническое обеспечение	Ожидаемые результаты
1   Совершенствование   2005-   Госрегистр,   Республикан-   Совершенство-     нормативной   2010   Минюст,   ский бюджет,   вание     правовой базы по   годы   Госкомарх-   средства   нормативной     рынку земли и     строй,   международных   правовой     недвижимому       Минсельвод-   организаций   базы     имуществу в       хозпром,   и проектов       сельской       Минфин         местности				
2   Проведение   До   Госрегистр   Всемирный   Обеспечение     системной   2008     банк   гарантиро-     регистрации прав   года       ванной     на недвижимое           защиты прав     имущество в           собственников     сельской           и				

	местности Кыргызской Республики				пользователей недвижимого имущества
3	Дальнейшее совершенствование системы учета земель для обеспечения участников рынка необходимой информацией, в том числе создание автоматизированной системы ведения земельного кадастра	2005-2010 годы	Госрегистр, Минфин, НПО (по согласованию)	Республиканский бюджет, средства международных организаций и проектов	Создание условий для предоставления соответствующей информации для участников рынка
4	Содействие развитию ипотечного кредитования путем совершенствования нормативной правовой базы по ипотечному кредитованию	2005-2006 годы	Нацбанк (по согласованию)	Республиканский бюджет, средства международных организаций и проектов	Развитие ипотечного кредитования
5	Развитие рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения, проведение коммерческих и инвестиционных конкурсов по предоставлению земельных участков	2005-2010 годы	Органы местного самоуправления (по согласованию), Госрегистр, Минсельхозпром	Местный бюджет	Пополнение местного бюджета
6	Сокращение площадей не востребуемых сельскохозяйственных угодий, в том числе ФПС: - путем внесения изменений и дополнений в нормативные акты по земельным вопросам; - путем проведения мелиоративных мероприятий за	2005-2010 годы	Местные государственные администрации, Госрегистр, Минсельхозпром, Минюст	Республиканский бюджет	Вовлечение не востребуемых земель в рыночный оборот



	счет средств, поступающих от возмещения потерь сельскохозяй- ственного производства				
7	Определение возможности развития оценочной и риэлторской деятельности на селе путем проведения анализа местных рынков недвижимости	2005- 2010 годы	Госрегистр	Республикан- ский бюджет	Содействие развитию оценочной и риэлторской деятельности
8	Проведение обучающих семинаров, разъяснительной и информационной работы по вопросам рынка земли и недвижимого имущества	2005- 2010 годы	Госрегистр, международные организации и проекты (по согласованию)	Средства международных организаций и проектов	Повышение уровня информиро- ванности участников рынка недвижимости

Приложение № 2

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ  
по реализации Государственной программы  
Кыргызской Республики "Развитие рынка земли  
и недвижимого имущества в сельской местности  
до 2010 года"

№	Мероприятия	Исполнители, их функции, ресурсное обеспечение				
		Аппарат Премьер-ми- нистра Кыргызской Республики	Министер- ства, государст- венные комитеты, админист- ративные ведомства, государст- венные комиссии	Местные государст- венные админи- страции	Органы местного самоуправ- ления (по согласо- ванию)	Местные сообщества (по согла- сованию)
1	Совершенство- вание	Контроль исполнения	Разработка проектов	Внесение предложе-	Внесение предложе-	Внесение предложе-

	нормативной правовой базы по рынку земли и недвижимому имуществу в сельской местности		нормативных правовых актов	ний	ний	ний по дальнейшему развитию местного сообщества
2	Проведение системной регистрации прав на недвижимое имущество в сельской местности Кыргызской Республики	Контроль исполнения	Проведение системной регистрации прав на недвижимое имущество	Оказание содействия, организация общественного оповещения	Оказание содействия, организация общественного оповещения с результатами системного обследования	Оказание содействия, организация общественного оповещения с результатами системного обследования
3	Ведение автоматизированной системы учета земель и земельного кадастра для обеспечения необходимой информацией участников рынка	Оказание содействия в изыскании международной помощи	Практические действия	Внесение предложений, оказание содействия	Внесение предложений, оказание содействия	-
4	Совершенствование нормативной правовой базы по ипотечному кредитованию	Содействие развитию ипотечного кредитования	Разработка законопроектов, практические действия	Внесение предложений	-	-
5	Развитие рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения путем проведения коммерческих и инвестици-	Контроль	Совершенствование нормативной правовой базы, оказание методической и практической помощи	Контроль за соблюдением законодательства	Практические действия	Участие в проведении конкурсов

	онных конкурсов по предоставлению земельных участков					
6	Сокращение площадей невогребованных сельскохозяйственных угодий, в том числе ФПС: - путем внесения изменений и дополнений в нормативные акты по земельным вопросам; - путем проведения мероприятий за счет средств, поступающих от возмещения потерь сельскохозяйственного производства	Контроль	Разработка законопроектов	Внесение предложений	Организация местных сообществ в целях совместного освоения невогребованных земель	Внесение предложений
	- путем проведения мероприятий за счет средств, поступающих от возмещения потерь сельскохозяйственного производства	Координация действий	Разработка предложений	Разработка предложений		Участие в освоении невогребованных земель
7	Определение возможности развития оценочной и риэлторской деятельности на селе путем проведения анализа местных рынков недвижимости	Контроль	Проведение анализа, методической и практической помощи	Оказание содействия	Оказание содействия	-
8	Проведение обучающих семинаров, разъясни-	Контроль	Проведение обучения, привлечение	Содействие	Содействие	Активное участие

		тельной и			междуна-				
		информаци-			родных				
		онной			организа-				
		работы по			ций				
		вопросам							
		рынка земли							
		и							
		недвижимого							
		имущества							

---