

*Махмудов А.Н.*

**АЙЫЛ ЧАРБА БАГЫТЫНДАГЫ ЖЕРЛЕРДИ КУРУЛУШ  
КАТЕГОРИЯСЫНА КОТОРУУДАГЫ АЙРЫМ КӨЙГӨЙЛӨР ЖАНА  
АЛАРДЫ УКУКТУК ЖАКТАН ПАЙДАЛАНУУ**

*Махмудов А.Н.*

**НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА КАТЕГОРИЮ  
ЗАСТРОЙКИ И ИХ ПРАВОВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

*A.N. Makhmudov*

**SOME PROBLEMS OF TRANSFER OF LAND AGRICULTURAL  
PURPOSES ON THE CATEGORY OF DEVELOPMENT  
AND THEIR LEGAL USE**

УДК: 349.41

*Макалада айыл чарба жерлерин башка жер категорияларына которуунун кээ бир кыйынчылыктары жана курулуш иштеринин укуктук пайдалануусу каралды. Кыргызстандагы базар экономикасынын тездик менен өнүгүшү, ишкердүүлүктүн активдешүүсү, жеке менчик институтунун бекемделиши жаңы курулуш объектилеринин куруусуз мүмкүн эмес. Бирок мындай курулуштар айыл чарба багытындагы жерлерди таарытууда, башкача айтканда айыл чарба айдоолорунун аянтын жана айыл чарба өндүрүшүнүн азайып кетишине алып келүүдө.*

**Негизги сөздөр:** айыл чарба жерлери, жер категориялары, трансформациялоо, жер фонду, курулуш объектилери.

*В статье рассматриваются проблемы перевода земель сельскохозяйственного назначения на другие категории, а также правила застроек. Современное бурное развитие рыночной экономики, предпринимательской активности, укрепление института частной собственности в Кыргызстане невозможно без возведения новых объектов строительства, как зданий, сооружений дорог, водных объектов. Но при этом это развитие притесняет земли сельскохозяйственного назначения, то есть приводит к уменьшению площади сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственных производств.*

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, категории земель, трансформация, земельный фонд, объекты строительства.

*The article deals with the problems of transferring agricultural land to other categories, as well as the building rule. Modern rapid development of market economy, entrepreneurial activity, strengthening of the institution of private property in Kyrgyzstan is impossible without erecting new construction project like buildings, road structures, water objects. But at the same time this development oppresses agricultural land, that is leads to a decrease in the area of agricultural production.*

**Key words:** agricultural land, land categories, transformation, land fund, construction object.

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, они используются для сельскохозяйственного, племенного, семеноводческого производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, проведения научно-исследовательских работ или же

для иных целей связанных с сельскохозяйственным производством [1].

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли занятые пашнями, садоводческие земли, сенокосные земли и пастбища. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения старается не допустить выведения из сельскохозяйственного оборота ценных земель и обеспечивает сохранение и увеличения их плодородия, но несмотря на защиту законодательства земель сельскохозяйственного назначения привлекаются для изъятия их в другие категории. Это в частности связано с развитием общества, производства и т.д. В Земельном законодательстве указывается, если есть необходимость перевода земель на другие категории, например: для населенных пунктов, то выделяемые земли для перевода должны быть низкой кадастровой оценки, а если же на категорию земель транспорта связи и обороны, тут качество земель не учитывается. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий, в связи с отнесением земель к землям экологического, научного, природоохранного, историко-культурного, рекреационного назначения;
- 3) с образованием и расширением территории населенных пунктов на основании градостроительной документации и программы по обеспечению граждан Кыргызской Республики земельными участками, утвержденные органами местного самоуправления;
- 4) с размещением военных, промышленных объектов при отсутствии иных вариантов размещения;
- 5) с включением не пригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий;

7) с выполнением международных обязательств Кыргызской Республики, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов [2].

При этом основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные 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.

Для перевода более ценных видов сельскохозяйственных угодий в менее ценные учитываются также минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, состояние почв по степени засоленности, солонцеватости, загрязнения, 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.

Законодательство, регулирующие вопросы разработки, утверждения и реализации Правил землепользования и застройки:

1. Конституция Кыргызской Республики;
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики;
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики;

4. Жилищный кодекс Кыргызской Республики;

5. Закон Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики»;

6. Закон «Об основах градостроительного законодательства Кыргызской Республики»;

7. Положение о Государственном агентстве архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики [4].

8. Типовые правила застройки, землепользования и благоустройства населенных пунктов Кыргызской Республики утверждены постановлением Правительства КР [5].

9. Местные правила застройки и землепользования территорий населенных пунктов, разработанные органами архитектуры и утвержденные местными кенешами.

Понятие «Правила землепользования и застройки» в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. Роль и значение правил землепользования и застройки. В статье 1 Земельного кодекса Кыргызской Республики даны следующие понятия: правила застройки и землепользования территорий, городских и сельских населенных пунктов (далее – правила застройки) – это нормативные правовые акты органов местного самоуправления и специально уполномоченных государственных органов, регулирующие использование и строительные изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – совокупность установленных градостроительной документацией, правилами застройки и землепользования параметров и видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

#### Литература:

1. Илебаев У.И. Земельное право Кыргызской Республики. - Б., 2010.
2. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года, №45.
3. Боголюбова С.А. Земельное право. - М., 1999.
4. Постановление Правительства КР от 24 июня 2013 года №372, 11.
5. Постановление Правительства КР от 19 сентября 2009 года №597, 12.

Рецензент: к.ю.н., доцент Нарматов Х.Б.