Тиркеме

**Жер мунапысын жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө**

**жобо**

**1. Жалпы жоболор**

1. Бул Жобо Кыргыз Республикасынын Жер кодексине, “Жер-укуктук мамилелерди жөнгө салуу жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык жер мунапысын жүргүзүү, комиссия түзүү тартибин, анын функцияларын, пайдалануучулардын тизмесин түзүү, коомчулукка билдирүү, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органдары тарабынан жер мунапысынын объектилерине менчик укуктарын бекитүү жөнүндө чечимдерди кабыл алуу жол-жоболорун аныктайт.

2. Бул Жобо “Жер-укуктук мамилелерди жөнгө салуу жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык жер мунапысынын объектилерине өзүнүн колдонулушун жайылтат.

Комиссия тарабынан жер мунапысын жүргүзүү жер мунапысы жарыяланган күндөн тартып 2 жылдын ичинде аяктайт.

Жергиликтүү мамлекеттик администрациялар жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары менен бирдикте ушул Жобо күчүнө кирген датадан тартып жергиликтүү калкка жалпыга маалымдоо каражаттарында, жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын веб-сайттарында жарыялоо, ошондой эле жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын имараттарында жайгашкан атайын көрүү жерлерине (такта, стенд) жайгаштыруу аркылуу жер мунапысын жүргүзүү жол-жобосунун башталышы жөнүндө жарыялайт.

3. Жер мунапысынын субъектилери “Кыргыз Республикасынын Кылмыш-жаза кодексин, Кыргыз Республикасынын Кылмыш-жаза процессуалдык кодексин, Кыргыз Республикасынын Укук бузуулар жөнүндө кодексин колдонууга киргизүү жана Кыргыз Республикасынын айрым мыйзам актыларына өзгөртүүлөрдү киргизүү жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы күчүнө киргенге чейин жер мунапысынын субъектилери өзүм билемдик менен жер участогун басып алгандыгы жана комиссия тарабынан жер мунапысынын объектилери болуп аныкталган жерлерде уруксатсыз курулуш жүргүзгөндүгү үчүн Кыргыз Республикасынын Кылмыш-жаза [кодексинде](toktom://db/171171) жана Кыргыз Республикасынын Укук бузуулар жөнүндө [кодексинде](toktom://db/171173) каралган жоопкерчиликтен бошотулат.

4. Бул Жобонун колдонулушу төмөнкүлөргө жайылтылбайт:

– газ түтүктөрү, жогорку чыңалуудагы электр өткөрүү линиялары жана жылуулук тармактары өткөн жерлерде, көрүстөндөрдү, мал көмүлгөн жерлерди, таштандыларды коргоо зонасында өзүм билемдик менен курулган жер участокторуна; социалдык-маданий, тиричилик багытындагы объектилерди куруу үчүн арналган жерлерге; калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жерлерине;

– экологиялык, санитардык-эпидемиологиялык талаптарга жооп бербеген, аларга карата сот органдарынын тиешелүү чечимдери бар, табигый жана техногендик мүнөздөгү өзгөчө кырдаалдын зонасына кирген жер участокторуна, ошондой эле тарыхый-маданий мурас объектилери, ЮНЕСКОнун бүткүл дүйнөлүк мурас объектилери бар жер участокторуна, маданий жана эс алуу парктарына, ботаникалык паркка;

– “Өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарынын жерлери” жана “Суу фондунун жерлери” категорияларындагы жер участокторуна, ошондой эле үрөнчүлүк чарбалардын, асыл тукум чарбалардын, окуу-тажрыйба, айыл чарба илимий-изилдөө мекемелеринин жер участокторуна.

**2. Терминдер жана аныктамалар**

5. Жер мунапысы – жер мунапысынын объектисине мыйзамдуу статус берүү боюнча бир жолку акция, ал өзүнө жер мунапысына туура келген жер мунапысынын объектилерине болгон менчик укуктарын бекитүүнү камтыйт.

6. Жер мунапысынын субъектилери – мүлктүк укуктары “Жер-укуктук мамилелерди жөнгө салуу жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамында белгиленген тартипте жер мунапысына туура келген Кыргыз Республикасынын жарандары, мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары.

7. Жер мунапысынын объектилери – төмөнкүдөй жер участоктору:

– өзүм билемдик менен курулган же курулушу бүтпөй калган жеке турак үйлөрү бар (“Кыргыз Республикасынын Кылмыш-жаза [кодексин](toktom://db/171171), Кыргыз Республикасынын Кылмыш-жаза процессуалдык [кодексин](toktom://db/171172), Кыргыз Республикасынын Укук бузуулар жөнүндө [кодексин](toktom://db/171173) колдонууга киргизүү жана Кыргыз Республикасынын айрым мыйзам актыларына өзгөртүүлөрдү киргизүү жөнүндө” Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](toktom://db/171122) күчүнө киргенге чейин жеке турак жай курулушун жөнгө салуучу мыйзамда белгиленген тартипте бөлүнүп берилбеген жер участогунда жеке турак үй куруу үчүн негизсиз тургузулган объектилер);

– “Жер участокторун которуу (трансформациялоо) жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы күчүнө киргенге чейин которуу (трансформациялоо) жөнүндө тиешелүү чечимдер кабыл алынган жерлердин башка түрлөрүн кошпогондо, “Сугат айдоо жерлерин жарактуу жерлердин башка категорияларына жана түрлөрүнө которууга (трансформациялоого) мораторий киргизүү жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы күчүнө киргенге чейин кабыл алынган жергиликтүү өз алдынча башкаруунун ыйгарым укуктуу органдарынын, же болбосо жергиликтүү өз алдынча башкаруунун тиешелүү органдары укук мураскерлери болуп саналган органдардын сугат айдоо жерлерин жеке турак жай курулушуна которуу (трансформациялоо) жөнүндө чечимдери бар;

– жер мунапысынын объектилерине туура келгендигинин натыйжасында айыл чарба өндүрүшүндө пайдаланууга жараксыз (комиссия тарабынан мелиорациялык процесстерди жүргүзүүгө жана аны максаттуу багыты боюнча натыйжалуу пайдаланууга мүмкүн болбогон участок катары аныкталган жер участогу);

– Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жер үлүштөрүн жер участокторуна бөлүштүрүүнүн натыйжасында “айыл чарбалык” максаттуу багыттагы жер участокторуна жеке менчик укугу жөнүндө мамлекеттик актылары бар;

– багбанчылык-дача участоктору.

8. Ыйгарым укуктуу органдар – жергиликтүү мамлекеттик администрациялар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары.

**3. Арыз берүү тартиби, комиссияны түзүү жана контурлардын жана аянттардын аймактарынын чектеринин алдын ала тизмегин, жер мунапысынын объектилеринин пайдалануучуларынын жана/же менчик ээлеринин тизмесин түзүү жол-жобосу**

9. Шаарлардын мэрияларында жана жергиликтүү мамлекеттик администрацияларда жер мунапысын жүргүзүү үчүн комиссиялар түзүлөт.

Комиссиянын курамына жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу жана өкүлчүлүктүү органдарынын, архитектура жана шаар куруу органдарынын, кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча органдардын, жерди көзөмөлдөө боюнча органдардын, райондук агрардык өнүктүрүү башкармалыктарынын өкүлдөрү киргизилет, ошондой эле коомчулуктун өкүлдөрү киргизилиши мүмкүн.

Комиссия зарыл болгон учурда тиешелүү мамлекеттик органдардын өкүлдөрүн тарта алат.

10. Жер мунапысынын субъектилери жер мунапысынын объектилерин пайдалануучулардын жана/же менчик ээлеринин тизмесине киргизүү үчүн жер участогу жайгашкан жер боюнча комиссияга арыз менен кайрылат.

Арыздарды жана документтерди кабыл алуу ыйгарым укуктуу органдар тарабынан жер мунапысын жүргүзүү жол-жобосу башталганы жөнүндө жарыяланган күндөн тартып 3 айдын ичинде ишке ашырылат.

Арызга жер мунапысынын объектисинин багытына ылайык төмөнкү документтер тиркелет:

– жеке жак үчүн – арыз ээсинин ким экендигин күбөлөндүрүүчү документтердин көчүрмөлөрү же юридикалык жакты каттоо жөнүндө күбөлүктүн көчүрмөсү;

– жер участогуна укук белгилөөчү жана укук күбөлөндүрүүчү документтердин көчүрмөлөрү (болсо);

– өкүлдөрдүн нотариалдык күбөлөндүрүлгөн ишеним каты;

– объектини сатып алуу фактысын ырастаган документтер (болсо) (жер мунапысынын объектисин сатып алуу фактысын ырастаган документтер же тиешелүү тил каттар, коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акы төлөнгөндүгү жөнүндө квитанциялар, жер салыгы төлөнгөндүгү жөнүндө квитанциялар, ишеним каттар жана жер мунапысынын объектилерине тиешеси бар башка документтер);

– “Жер участокторун которуу (трансформациялоо) жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы күчүнө киргенге чейин которуу (трансформациялоо) жөнүндө тиешелүү чечимдер кабыл алынган жерлердин башка түрлөрүн кошпогондо, “Сугат айдоо жерлерин жарактуу жерлердин башка категорияларына жана түрлөрүнө которууга (трансформациялоого) мораторий киргизүү жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы күчүнө киргенге чейин кабыл алынган жергиликтүү өз алдынча башкаруунун ыйгарым укуктуу органдарынын, же болбосо жергиликтүү өз алдынча башкаруунун тиешелүү органдары укук мураскерлери болуп саналган органдардын сугат айдоо жерлерин жеке турак жай курулушуна которуу (трансформациялоо) жөнүндө чечимдери;

– Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жер үлүштөрүн жер участокторуна бөлүштүрүүнүн натыйжасында “айыл чарбалык” максаттуу багыттагы жер участокторуна жеке менчик укугу жөнүндө мамлекеттик актылар.

11. Тиркелген документтер менен арыздардын келип түшүшүнө жараша комиссия аларды компетенциясына ылайык корутундуларды берүү үчүн ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын төмөнкү аймактык бөлүмдөрүнө жиберет:

а) кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо чөйрөсүндөгү – жер участогуна чектөөлөрдүн болушуна же жок экендигине;

б) тарыхый-маданий мурастарды сактоо, пайдалануу жана өнүктүрүү чөйрөсүндөгү – тарыхый-маданий мурас объектилеринин болушуна же жок экендигине;

в) ден соолукту коргоо чөйрөсүндөгү – адамдын ден соолугуна терс таасирин тийгизүүчү объектилердин (мал көмүлгөн жерлер ж.б.) болушуна же жок экендигине;

г) айлана-чөйрөнү коргоо, экология жана климат, геология жана жер казынасын пайдалануу чөйрөсүндөгү – пайдалуу кендердин лицензиялык аянттарынын жана айлана-чөйрөгө терс таасирин тийгизүүчү объектилердин болушуна же жок экендигине.

12. Арыздарды жана документтерди чогултуу башталган күндөн тартып 3 ай өткөндөн кийин тиркелген документтер менен арыздарды ушул Жобонун 11-пунктунда көрсөтүлгөн тиешелүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар менен макулдашуу жол-жобосу аяктагандан кийин комиссия 30 күндүн ичинде жер участогунун жайгашуу схемасы жана жерлердин экспликациясы менен жер мунапысынын объектилерине туура келген контурлардын жана аянттардын аймактарынын чектеринин тизмегин (мындан ары – Чектердин тизмеги), ошондой эле жер мунапысынын объектилерин пайдалануучулардын жана/же менчик ээлеринин алдын ала тизмесин (мындан ары – Тизме) түзөт.

13. Ушул Жобонун 11-пунктунда көрсөтүлгөн ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын аймактык бөлүмүнөн терс корутунду келип түшкөн учурда комиссия келип түшкөн арыз боюнча терс чечим кабыл алат жана баш тартуу жөнүндө комиссиянын жүйөлөнгөн чечимин жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына жана арыз ээсине жөнөтөт.

14. Комиссия төмөнкү критерийлер боюнча жер участокторунун жараксыздыгы жөнүндө карайт жана чечим кабыл алат:

– мелиорациянын ар кандай түрүнүн мүмкүн эместиги;

– жер участогун айыл чарба багытында максаттуу багыты боюнча пайдалануу мүмкүн болбогондо (которуштуруп айдоо мүмкүндүгүнүн, айыл чарба техникасынын өтүүсү үчүн кирүүчү жолдордун жоктугу);

– суу ресурстары (мелиорация мүмкүн экендигине же мүмкүн эместигине), жерди жана сууну көзөмөлдөө (жер жана суу мыйзамдарына ылайык келүү), агрардык өнүктүрүү (максаттуу багыты боюнча натыйжалуу пайдалануу мүмкүн экендигине же мүмкүн эместигине) чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын корутундуларынын негизинде.

**4. Коомчулукка билдирүү, чектердин тизмегин жана**

**тизмени бекитүү жол-жобосу**

15. Комиссия ушул Жобонун 3-главасында көрсөтүлгөн жол-жоболор аяктагандан кийин жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына Чектердин тизмегин жана Тизмени коомчулукка билдирүү жол-жобосун жүргүзүү үчүн жиберет.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары Чектердин тизмеги жана Тизме келип түшкөндөн кийинки күнү аларды коомчулукка билдирүүгө алып чыгат.

Коомчулукка билдирүүнүн мөөнөтү 30 күндөн ашпоого тийиш.

16. Чектердин тизмеги жана Тизме жалпыга маалымдоо каражаттарында, гезиттерде жана жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын веб-сайттарында жарыяланууга тийиш, ошондой эле жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын имараттарында жайгашкан атайын көрүү жерлеринде (такта, стенд) жайгаштырылат.

17. Ушул Жобонун 15-пунктунда көрсөтүлгөн мөөнөттө ошол жер мунапысынын объектиси боюнча кызыкчылыктары бири-бирине байланышкан жеке же юридикалык жактар комиссияга жер мунапысынын объектисин көрсөтүү, Тизмедеги кандай болбосун каталарды же так эместиктерди баяндоо менен жазуу жүзүндө доомат коё алышат.

Дооматтар комиссия тарабынан 10 күндүн ичинде каралат, комиссиянын чечими менен макул болбогон учурда талаш-тартыштар сот тартибинде чечилет.

Белгиленген 30 күндүк мөөнөт аяктагандан кийин берилген дооматтар, ошондой эле жер мунапысынын объектилери боюнча талаш-тартыштар сот тартибинде чечилет.

18. Коомчулукка билдирүүнүн жыйынтыгы боюнча комиссия дооматтар жок болгон учурда 5 жумуш күндүн ичинде төмөнкүлөрдү жиберет:

– архитектура жана шаар куруу боюнча тиешелүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдарга Чектердин тизмегин жана Тизмени;

– арыз ээсине багбанчылык-дача участокторунан тышкары, Чектерин көрсөтүү менен аймакты куруу долбоорун же жер мунапысынын объектилерине чектерди көрсөтүү менен өзүнчө жер участогун куруу долбоорун (мындан ары – Курулуш долбоору) белгиленген тартипте иштеп чыгуу үчүн архитектура жана шаар куруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдарга андан ары кайрылуу үчүн жер участогун Чектердин тизмегине жана Тизмеге киргизүү жөнүндө кабарлоону.

Жер мунапысынын субъектисине бекитилип берилген жер участогунун өлчөмү Курулуш долбооруна ылайык жалпы пайдалануудагы жерлерди эсептен чыгаруу менен ээлеп турган жер участогунун иш жүзүндөгү чектерине жараша белгиленет.

19. Арыз ээлери кабарлоону алгандан кийин Курулуш долбоорун белгиленген тартипте өз каражаттарынын эсебинен иштеп чыгуу үчүн архитектура жана шаар куруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдарга кайрылат.

20. Арыз ээлери Курулуш долбоорун алгандан кийин комиссиянын кароосуна анын күбөлөндүрүлгөн көчүрмөсүн берет.

21. Ушул Жобонун 15–20-пункттарында көрсөтүлгөн жол-жоболордун жыйынтыгы боюнча комиссия Чектердин акыркы тизмегин, Курулуш долбоорун жана Тизмени түзөт.

Чектердин тизмегинин, Курулуш долбоорунун жана Тизменин негизинде комиссия аларды жактыруу жөнүндө протоколду тариздөө менен чечим кабыл алат жана 3 жумуш күндүн ичинде аларды бекитүү үчүн аны жергиликтүү мамлекеттик администрацияга же шаардын мэриясына жиберет.

**5. Багбанчылык-дача участокторуна укукту**

**бекитүүнүн тартиби**

22. Ушул Жобонун 3 жана 4-главаларынын ченемдери багбанчылык-дача участокторуна жайылтылбайт.

23. Багбанчылык-дача участоктору боюнча жеке жак мунапыс жарыяланган күндөн тартып жергиликтүү өз алдынча башкаруунун тиешелүү аткаруучу органына багбанчылык-дача китепчесинин күбөлөндүрүлгөн көчүрмөлөрүн жана багбанчылык-дача кооперативинин же коомдук бирикменин чечимин тиркөө менен жер участогуна укукту бекитүү жөнүндө арыз берет.

Багбанчылык-дача участокторуна укуктарды бекитүү арыздардын келип түшүшүнө жараша жүргүзүлөт жана мунапыс жарыяланган датадан тартып 2 жыл өткөндөн кийин аяктайт.

24. Жер участогуна укук белгилөөчү документтери жок багбанчылык-дача жер участоктору боюнча жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы 10 күндүн ичинде багбанчылык-дача кооперативинин же коомдук бирикменин чечиминин негизинде багбанчылык-дача жер участогун бекитүү жөнүндө чечимди кабыл алат.

**6. Жер мунапысынын объектилерине укуктарды**

**бекитүү жана каттоо**

25. Чектердин тизмеги, Курулуш долбоору жана Тизме жергиликтүү мамлекеттик администрациянын же шаардын мэриясынын чечими менен комиссиянын чечими келип түшкөн күндөн тартып 5 жумуш күндүн ичинде бекитилет.

Багбанчылык-дача жер участокторун кошпогондо, жер участоктору жергиликтүү мамлекеттик администрациянын же шаардын мэриясынын жер мунапысына туура келген жерлердин тизмегин бекитүү жөнүндө чечими кабыл алынгандан кийин “Калктуу конуштардын жерлери” категориясына которулду (трансформацияланды) деп эсептелет.

26. Бекитилген Чектердин тизмегинин, Курулуш долбоорунун жана Тизменин негизинде жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы 3 жумуш күндүн ичинде жер мунапысынын объектилерине укуктарды бекитүү жөнүндө чечимди кабыл алат.

Мында жер мунапысынын объектилерине туура келген жана мурда кабыл алынган укук белгилөөчү документтердин негизинде укуктар катталган кыймылсыз мүлк объектилери боюнча да жер мунапысынын субъектине укукту бекитүү жөнүндө чечимди кабыл алуу талап кылынат.

27. Жер мунапысынын объектиси жеке менчикте болгон жана менчик ээси жер мунапысына туура келген жер участогунун бөлүгүн берүүдөн баш тарткан учурда талаш-тартыштар жарандык мыйзамдарда белгиленген тартипте чечилет.

28. Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын жер мунапысынын объектилерине менчик укугун бекитүү жөнүндө чечими укук ээсине берилет, көчүрмөсү кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо боюнча органга берилет.

29. Жер мунапысынын объектилерине укуктарды каттоо кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо боюнча орган тарабынан белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

Мында жерлердин категориясын “айыл чарбалык” деп көрсөтүү менен берилген жер участокторуна укукту күбөлөндүрүүчү документтер алмаштырылууга тийиш.

30. Жер мунапысынын объектисине укук мамлекеттик каттоодон өткөн жана жер участогуна укукту күбөлөндүрүүчү документ берилген учурдан тартып жер мунапысы аяктады деп эсептелет.

31. Жерлерди которуу жөнүндө маалымат белгиленген тартипте жерди эсепке алуу документтерине киргизилет.

**7. Жер мунапысын жүргүзүү үчүн жоопкерчилик**

32. Которулуучу жер участогунун жайгашкан жери боюнча маалыматтын (материалдардын) аныктыгы үчүн жеке жоопкерчиликти Кыргыз Республикасынын кылмыш-жаза мыйзамдарына ылайык комиссиянын мүчөлөрү тартат.

33. Мамлекеттик органдардын корутундуларында камтылган маалыматтардын аныктыгы үчүн жеке жоопкерчиликти Кыргыз Республикасынын кылмыш-жаза мыйзамдарына ылайык мамлекеттик органдардын райондук жана аймактык бөлүмдөрүнүн жетекчилери тартат.