В Государственное агентство по

Земельным ресурсам, геодезии и картографии

При Кабинете министров КР.

От Общественного объединения

ОО «МЦ Интербилим»

От 1 октября 2025 года

**Предложения Общественного Объединения «МЦ Интербилим» в г. Ош к проекту Положения «О порядке изъятия для государственных и общественных нужд».**

1. Предлагаем внести корректировку в название документа после слова изъятие в скобках добавить (выкуп) как в ст. 69 Земельного Кодекса КР, а также везде по тексту.

2. В определении «исполнитель изъятия земель» указано, что он отвечает за реализацию Проекта, однако само определение «Проекта» (комплекс мероприятий с целями, результатами, инвестициями и международным финансированием) значительно шире и не относится к узким функциям исполнителя. В п. 23 Положения полномочия исполнителя ограничены организацией процедуры изъятия, без упоминания «Проекта». Следовательно, корректно говорить о его ответственности за реализацию Плана изъятия, а не Проекта.

3. А лучше совсем убрать орган Исполнитель изъятия. В правоприменительной практике действует принцип: орган, инициирующий изъятие, сам должен его осуществлять, обеспечивая единство полномочий и ответственности. Создание отдельного «исполнителя изъятия» дублирует функции уполномоченных органов, нарушает принцип оптимизации административных расходов, ведёт к раздуванию штата и неоправданным затратам, поэтому целесообразно исключить его из проекта Положения.

4. К пункту 2. Цель регулирования данного порядка и условий изъятия земельных участков может относиться исключительно для обеспечению государственных и общественных нужд, определение которых уже дано в Земельном кодексе. Дополнительное упоминание в Положении слов «для реализации инвестиционных проектов, финансируемых из средств республиканского и местного бюджета, включая государственные инвестиционные проекты, финансируемые международными финансовыми институтами на основании международных договоров» выходит за пределы легального определения, противоречит принципу правовой определённости и расширяет основания для изъятия сверх установленных законом, в связи с чем подлежит исключению из проекта.

5. В раздел 2, после пункта 9 предлагаем добавить пункт: Штраф за задержку исполнения обязательств: Если исполнитель - орган изъятия, не выполнит

предоставление компенсации или нового жилья в сроки, назначенные соглашением, начислять штраф (например, 0,01 % стоимости имущества за каждый день просрочки, но не более предельной суммы).

6. В п. 10 и 11. разд. 2 проекта Положения упоминается «Исполнитель Проекта», однако в определениях такой субъект отсутствует, есть лишь «Исполнитель изъятия». Это создаёт коллизию и правовую неопределённость, ведёт к пробелам и противоречиям в правоприменении и нарушает требования Закона КР «О нормативных правовых актах» о чёткости и недвусмысленности норм. Необходимо унифицировать терминологию.

7. «Пункт 14 следует дополнить положением следующего содержания: «План изъятия земельных участков не подлежит утверждению без протокола общественных консультаций с участием правообладателей жилых домов, подлежащих изъятии»

8. Предлагается дополнить Положение новым пунктом следующего содержания: «План изъятия земельных участков не подлежит утверждению без включения размера компенсаций для покрытия ущерба изъятия и утверждения в статьях государственного или местного бюджета» Финансирование расходов, связанных с изъятием, должно быть предусмотрено в соответствующем бюджете в сроки, установленные Бюджетным кодексом Кыргызской Республики, не менее чем за один финансовый год до реализации. То есть в сроки за год до планирования изъятия.

9. В условия включить отдельным пунктом требования о том, что исключено реализовать План изъятия в осенне- зимний период, это прямая рекомендации Спецдокладчика ООН по праву на ПДЖ.

10. О сроках Уведомления. В пункт 37 кроме информационных досок включить и индивидуальные Уведомления. Согласно практике соседних стран и межд норм сроки уведомлений не позже от 3 и 6 месяцев. В данном проекте всего лишь 2 месяца. Предлагаем в проекте закрепить отдельным пунктом, что уведомление об изъятии и возможном переселении вручается не менее чем за 90 дней, а для проектов с массовым переселением — не менее чем за 6 месяцев. Такая норма соответствует рекомендациям ООН (A/HRC/4/18, п.37–38), Комитета ООН по ЭСКП (Общий комментарий №7), а также стандартам Всемирного банка (ESS5), ЕБРР (PR5) и IFC PS5, которые требуют раннего и достаточного уведомления затронутых лиц

11. Исключить пункт 16 из проекта так как противоречит Закону КР «Об особо охраняемых природных территориях» и Закону КР «Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия», которые устанавливают особый режим и недопустимость их использования в иных целях. Допущение изъятия таких земель создаёт риск утраты природных и культурных ценностей и нарушает международные обязательства КР по Конвенции ЮНЕСКО 1972 года. Поэтому пункт подлежит исключению из проекта, либо замене на норму о полном запрете изъятия, кроме случаев охраны и восстановления.

12. Исключить пункта 19, в разделе 2. Эта норма не допустима, так как нарушает принцип правовой определённости и гарантию неприкосновенности собственности: изъятие при спорах о границах, отсутствии регистрации или правообладателя лишает граждан компенсации и создаёт риск произвольного вмешательства. Это противоречит ст. 12 Конституции КР, Земельному кодексу и международным стандартам. Спецдокладчик ООН по праву на жилище подчёркивает, что длительное фактическое проживание и уплата налогов являются достаточными доказательствами права пользования, даже при отсутствии госакта, и должны учитываться при принятии решений. Следовательно, норма подлежит исключению либо пере формулированию.

13. Включить новый пункт: «Данный Порядок применяется только к изъятию земельных участков для государственных и общественных нужд и не распространяется на случаи изъятия, предусмотренные иными статьями Земельного кодекса, а также на земельные участки, не подлежащие изъятию, в том числе придомовые территории многоквартирных домов.»

14. В разделе 3. В качестве Участника если сохранение органа «Исполнитель изъятия» будет сочтено необходимым, то следует прямо предусмотреть меры ответственности за превышение полномочий, включая штрафные санкции, поскольку исполнитель получает доступ к публичным ресурсам и вмешивается в права собственности граждан; отсутствие санкций создаст риск злоупотреблений и правовой неопределённости. В Узбекистане, например, этот процесс уже отрегулирован с применением санкций в виде регрессного взыскания ущерба с чиновника, что позволило усилить гарантии защиты прав собственников. К разделу 3 Участники процесса изъятия применительно к органам власти и Исполнителю изъятия.

15. В раздел 3. В качестве Участников процесса включить Институт Омбусмен для мониторинга, включить МинЮст для оказания бесплатной гарантированной юр помощи. ГГЮП могут включить в перечень для юр помощи лиц, чьи дома подлежат изъятью.

16. В раздел 3 в качестве участника включить социальную защиту. В международных стандартах (МПЭСКП, Общий комментарий №7, рекомендации Спецдокладчика ООН по праву на жилище) при изъятии земель и жилья государство обязано не ограничиваться предоставлением компенсации, но также обеспечить меры социальной защиты (социальной опеки). Это включает гарантии доступа к альтернативному жилью, социальной поддержке и программам переселения, с целью предотвращения ухудшения положения затронутых лиц и защиты

17. В раздел 3 в качестве Участников включить Институт Общественных организаций в качестве лиц для участия в обсуждении проекта Плана и для мониторинга до и после реализации Плана изъятия.

18. Пункт 39. Что такое Список правообладателей - включить в определение. Так как не понятно предназначение этих списков.

19. Установленный срок в 15 календарных дней для представления либо восстановления правоустанавливающих документов является неоправданно кратким. С учётом того, что отдельные государственные органы рассматривают обращения в пределах того же срока (15 дней), данная норма фактически создаёт риск перехода к процедуре принудительного изъятия земельного участка при объективной невозможности соблюдения требований заявителем. В целях недопущения нарушения принципа разумных сроков и обеспечения реальной возможности защиты прав и законных интересов правообладателей целесообразно установить минимальный срок не менее двух месяцев.

20. Предлагается пункт 61 проекта Положения изложить в следующей редакции: «В случае согласия с условиями изъятия земельного участка правообладатель подписывает Договор о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка для общественных и государственных нужд или Договор о пожертвовании земельного участка для общественных и государственных нужд в двух экземплярах, подлежащий обязательному нотариальному удостоверению, после чего договор в установленном порядке подлежит государственной регистрации.»

21. Предлагается дополнить пункт 62 проекта Положения новым предложением: «Договор о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка или договор о пожертвовании земельного участка для общественных и государственных нужд имеет юридическую силу только после его нотариального удостоверения и регистрации со стороны государства».

22. Исключить госпошлины при подаче исков по компенсациям. Мы предлагаем следующую формулировку в Закон о госпошлине «Иски и иные требования, вытекающие из споров о размере и порядке предоставления компенсации при изъятии земельных участков и объектов недвижимости для государственных и общественных нужд, подлежат рассмотрению судами без уплаты государственной пошлины. Государственная пошлина не взыскивается ни с истца, ни с ответчика, независимо от исхода дела. Исключить госпошлины при подаче исков по компенсациям. Мы предлагаем следующую формулировку в Закон о госпошлине «Иски и иные требования, вытекающие из споров о размере и порядке предоставления компенсации при изъятии земельных участков и объектов недвижимости для государственных и общественных нужд, подлежат рассмотрению судами без уплаты государственной пошлины. Государственная пошлина не взыскивается ни с истца, ни с ответчика, независимо от исхода дела.

С уважением, Гульгакы Мамасалиева

Руководитель Ошского филиала «Интербилим»

**Телефон для обратной связи: +996 555 077764; +996 704889498**