

КАБИНЕТ МИНИСТРОВ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**«Об утверждении Требований к размещению специальной
финансовой инвестиционной территории «Тамчы»**

В целях реализации Закона Кыргызской Республики «О специальной финансовой инвестиционной территории (далее – СФИТ) «Тамчы» с особым правовым режимом и статусом», а также в рамках мероприятий по разработке подзаконных актов, в соответствии со статьями 13, 17 Конституционного Закона Кыргызской Республики «О Кабинете Министров Кыргызской Республики», Кабинет Министров Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Требования к размещению специальной финансовой инвестиционной территории «Тамчы», согласно приложению 1.

2. Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Кыргызской Республики обеспечить применение требований при подготовке материалов по определению мест размещения объектов и функциональных зон СФИТ «Тамчы» совместно с Государственным агентством по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики, Министерством природных ресурсов, экологии и технического надзора Кыргызской Республики, Министерством транспорта и коммуникаций Кыргызской Республики, Министерством энергетики Кыргызской Республики, Министерством здравоохранения Кыргызской Республики, Министерством цифрового развития и инновационных технологий Кыргызской Республики, Иссык-Кульской областной администрацией и иными заинтересованными органами.

3. Управляющей компании СФИТ «Тамчы» и Совету по управлению СФИТ «Тамчы» при разработке внутренних актов СФИТ и планов развития учитывать требования, предусмотренные настоящим постановлением.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления Иссык-Кульской области учитывать требования при подготовке и утверждении документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также при предоставлении земельных участков под размещение объектов СФИТ «Тамчы».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Председатель Кабинета Министров

А. А. Касымалиев

СПРАВКА-ОБОСНОВАНИЕ
к проекту постановления Кабинета Министров Кыргызской
Республики «Об утверждении Требований к размещению специальной
финансовой инвестиционной территории «Тамчы»

1. Цель

В целях реализации Закона Кыргызской Республики «О специальной финансовой инвестиционной территории «Тамчы» с особым правовым режимом и статусом», во исполнение распоряжения Председателя Кабинета Министров Кыргызской Республики от 4 августа 2025 года № 472, а также протокольного поручения совещания у Председателя Кабинета Министров Кыргызской Республики – Руководителя Администрации Президента Кыргызской Республики от 21 августа 2025 года № 18 разработан проект постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об утверждении Требований к размещению специальной финансовой инвестиционной территории «Тамчы».

Принятие проекта постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об утверждении Требований к размещению специальной финансовой инвестиционной территории «Тамчы» (далее – СФИТ «Тамчы») позволит установить единые требования к определению мест размещения и внутренней функциональной структуры СФИТ «Тамчы», увязки решений о размещении с документами территориального планирования и градостроительного зонирования, обеспечение экологической и инженерной безопасности, повысит прозрачности процедур и предсказуемость правоприменения.

2. Описательная часть

Настоящий проект устанавливает обязательные критерии и порядок определения мест размещения, внешних и внутренних границ, а также функциональной структуры СФИТ «Тамчы» на территории Иссык-Кульской области.

При определении мест размещения соблюдаются положения законодательства Кыргызской Республики в сферах земельных отношений, градостроительства, охраны окружающей среды, водных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия, охраны объектов культурного наследия и использования недр.

Таким образом, настоящим проектом постановления утверждаются требования к размещению СФИТ «Тамчы» и устанавливает следующее:

- принципы размещения, критерии выбора площадок;
- порядок установления внутренних границ и функциональных зон;
- требования к инженерной и транспортной инфраструктуре, экологические и природоохранные положения, требования безопасности и контрольно-пропускного режима;
- состав и порядок согласования материалов;
- основания для возврата и отказа;

- требования к цифровым пространственным данным и их машиночитаемой публикации;
- мониторинг и заключительные положения.

Принятие данного постановления создаёт надёжную основу для устойчивого, экологически безопасного и экономически эффективного развития территории СФИТ «Тамчы». Также способствует привлечению инвестиций, развитию инфраструктуры, сохранению уникальной природной среды и улучшению качества жизни населения региона.

3. Прогнозы возможных социальных, экономических, правовых, правозащитных, гендерных, экологических, коррупционных последствий

Принятие данного проекта не повлечет негативных социальных, экономических, правовых, правозащитных, гендерных, экологических и коррупционных последствий. Проект способствует снижению коррупционных рисков за счет единых критериев и открытой публикации решений, обеспечивает защиту окружающей среды за счет обязательной оценки воздействия и мониторинга, укрепляет правовую определенность для граждан и бизнеса.

4. Информация о результатах общественного обсуждения

В соответствии со статьей 22 Закона Кыргызской Республики «О нормативных правовых актах Кыргызской Республики» представленный проект будет опубликован на сайте Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Кыргызской Республики и в Едином портале общественных обсуждений проектов нормативных правовых актов Кыргызской Республики. По итогам общественного обсуждения предложения и замечания будут рассмотрены и при необходимости учтены при доработке проекта.

5. Анализ соответствия проекта законодательству

Представленный проект не противоречит нормам, вступившим в установленном порядке в силу международных договоров, участницей которых является Кыргызская Республика.

6. Информация о необходимости финансирования

Принятие представленного проекта не повлечет дополнительных финансовых затрат из республиканского бюджета, реализация будет осуществляться в пределах утвержденных бюджетов уполномоченных государственных органов. Отдельные расходы на публикацию цифровых пространственных данных, проведение экспертиз и мониторинга могут покрываться за счет бюджета СФИТ «Тамчы» и иных не запрещенных источников в рамках действующего законодательства без необходимости дополнительных ассигнований.

7. Информация об анализе регулятивного воздействия

Представленный проект не требует проведения анализа регулятивного воздействия, поскольку носит организационно-процедурный характер, не вводит новых обязательных требований, плат и ограничений для субъектов

предпринимательской деятельности и не изменяет условия ведения предпринимательской деятельности.

Министр

Н.К. Орунтаев

Требования к размещению Специальной финансовой инвестиционной территории «ТАМЧЫ»

1. Общие положения

1. Настоящие требования устанавливают обязательные критерии и порядок определения мест размещения, внешних и внутренних границ, а также функциональной структуры Специальной финансовой инвестиционной территории «Тамчы» (далее- СФИТ «Тамчы») на территории Иссык-Кульской области.

2. Требования обязательны для государственных и органов местного самоуправления, управляющей компании и субъектов СФИТ «Тамчы», а также для юридических и физических лиц, участвующих в подготовке, согласовании и реализации решений о размещении объектов СФИТ «Тамчы».

3. При определении мест размещения соблюдаются положения законодательства Кыргызской Республики в сферах земельных отношений, градостроительства, охраны окружающей среды, водных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия, охраны объектов культурного наследия и использования недр, а также положения Закона Кыргызской Республики «О Специальной финансовой инвестиционной территории «Тамчы»» и актов СФИТ «Тамчы».

4. Размещение объектов СФИТ «Тамчи» основывается на следующих принципах:

- законности и приоритета публичных интересов;
- обеспечение национальной безопасности, сохранение уникальной экосистемы озера Иссык-Куль и прибрежной полосы общего пользования в границах, установленных законодательством;
- соблюдения требований территориального планирования и градостроительного зонирования, схемами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры;
- обеспечения безопасности, устойчивости к опасным природным и техногенным процессам, включая сейсмические воздействия, селовые и паводковые риски, оползневые и эрозионные процессы;
- этапности освоения, экономической эффективности, рационального использования земель и природных ресурсов, энергоэффективности и климатической устойчивости;
- обеспечения транспортной доступности и связности, связи с международным аэропортом «Иссык-Куль» в селе Тамчы и ключевыми

дорожными коридорами, развития многоуровневых транспортно-логистических узлов;

- открытости и прозрачности процедур, проведения общественных обсуждений и учета их результатов.

2. Критерии выбора площадок и установления границ

5. Внешние границы СФИТ «Тамчы» определяются решением Президента Кыргызской Республики. Подготовка предложений выполняется с учетом настоящих требований.

6. Размещение допускается в пределах Иссык-Кульской области на территориях, соответствующих документам территориального планирования и градостроительного зонирования, а также сведениям государственного земельного кадастра.

7. Не допускается включение в границы СФИТ «Тамчы» участков, расположенных в зонах ограничений и особых режимов, в том числе:

- охранных и санитарно-защитных зон;
- водоохранных зон и прибрежных защитных полос;
- особо охраняемых природных территорий;
- территорий объектов культурного наследия и их охранных зон;
- зон охраны линий и объектов инженерных коммуникаций;
- зон аэродромов и аэронавигационных объектов.

8. Допускается включение при условии соблюдения предусмотренных законодательством требований и ограничений и подтвержденной совместимости функционального использования.

9. Предпочтение отдается участкам, имеющим доступ к существующим и планируемым объектам транспортной и инженерной инфраструктуры, с возможностью подключения без нарушения пропускной способности сетей и без ухудшения качества коммунальных услуг для населения.

10. Допускается формирование СФИТ «Тамчы» как единой территории либо как совокупности обособленных участков, связанных единой системой управления, логистики и контрольно-пропускных мероприятий. Обособленные участки должны быть пространственно и функционально увязаны и соответствовать требованиям безопасности и учета.

11. При выделении участков учитываются правовой режим земель, отсутствие судебных споров и обременений, подтвержденные межеванием, а также согласие правообладателей в случаях отчуждения или изъятия по предусмотренным законом основаниям.

12. Оценка потенциальных площадок выполняется по матричному подходу, с обязательной сравнительной оценкой по блокам, инфраструктурная обеспеченность, экологические ограничения и риски, инженерно-геологические условия, транспортная доступность, правовой статус земель и готовность документов, социальные факторы, каждый блок подтверждается расчетами и ссылками на источники данных.

13. Итоговое обоснование выбора площадки содержит сводную таблицу критериев, описание допущений, оценку рисков и меры по их снижению.

3. Функциональная организация территории

14. В составе СФИТ «Тамчы» предусматриваются функциональные зоны, включая финансово-деловой центр, зону деловых услуг, зону туристско-рекреационной деятельности и развлечений, зону логистики и складской обработки, зону общественно-деловой и сервисной инфраструктуры, инженерные зоны, охранные и буферные территории. Перечень может быть расширен внутренними актами СФИТ с учетом законодательства.

15. Размещение объектов с повышенными требованиями безопасности, а также объектов с потенциальным негативным воздействием на окружающую среду, осуществляется с обязательным устройством санитарно-защитных зон и буферов, подтвержденных расчетами и экспертизами.

16. В прибрежной зоне озера Иссык-Куль обеспечивается непрерывность прибрежной полосы общего пользования в пределах, установленных законодательством, а также сохранение природных береговых процессов и предотвращение их нарушения.

4. Инженерная и транспортная инфраструктура

17. Проекты размещения предусматривают источники и схемы подключения ко всем видам инженерной инфраструктуры, включая электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, ливневую канализацию, газоснабжение при наличии, цифровые сети связи, а также объекты обращения с отходами.

18. Инженерные решения обеспечивают надежность и резервирование, учет сейсмичности, соблюдение нормативов энергоэффективности и устойчивости к климатическим воздействиям.

19. Транспортные решения предусматривают связь с международным аэропортом «Иссык-Куль» в селе Тамчы и основными дорожными коридорами, устройство улично-дорожной сети с приоритетом для общественного транспорта и пешеходно-велосипедной доступности, а также пропускные пункты въезда и выезда по отдельным решениям Кабинета Министров.

5. Экологические и природоохранные требования

20. Для всех проектов размещения проводится оценка воздействия на окружающую среду с общественными обсуждениями. При выявлении значимых воздействий разрабатываются меры по предотвращению, снижению и компенсации.

21. Обязателен расчет водного баланса и подтверждение достаточности водных ресурсов без ущерба для экосистемы озера Иссык-Куль и водообеспечения населения. Для водоотведения обосновывается схема очистки сточных вод с достижением нормативных показателей качества.

22. Землеустроительные решения предусматривают сохранение и восстановление зеленого каркаса, защитные лесные насаждения и противоэрозионные мероприятия.

23. Проекты, подлежащие государственной экологической экспертизе, направляются на государственную экологическую экспертизу в соответствии с законодательством, градостроительная государственная экспертиза проводится в случаях, установленных нормативными правовыми актами.

24. Разрабатывается план управления экологическими воздействиями, включающий меры мониторинга, календарный план, ответственных исполнителей и источники финансирования, мониторинг качества сточных вод и состояния поверхностных и подземных вод осуществляется в период строительства и эксплуатации по утвержденной программе.

6. Требования безопасности и контрольно-пропускного режима

25. Планировочные решения предусматривают возможность оборудования зон контрольно-пропускных мероприятий и безопасности без создания барьеров для транспортных потоков и без нарушения прав законопослушных пользователей.

26. На участках, расположенных в районах влияния аэродромной инфраструктуры, соблюдаются высотные ограничения и иные параметры безопасности полетов, подтвержденные уполномоченными органами.

27. В пределах приаэродромной территории параметры высотности, размещение инженерных сооружений, источников света и радиотехнических объектов подлежат согласованию с уполномоченным органом в области гражданской авиации и оператором аэродрома, порядок согласования определяется законодательством и актами уполномоченных органов.

28. При пересечении с особыми режимами охраны и пропускными процедурами решения по размещению согласуются с компетентными органами безопасности и пограничной службой, планировочные решения предусматривают организацию зон досмотра и учета движения в соответствии с установленными правилами.

7. Документация для принятия решения о размещении

29. Документация для принятия решения о размещении СФИТ «Тамчы» включает пояснительную записку, ситуационный план и схемы в

привязке к картографической основе и государственному земельному кадастру, правоустанавливающие и кадастровые документы на земельные участки, результаты инженерных изысканий по перечню, установленному нормативными правовыми актами, оценку воздействия на окружающую среду, согласования уполномоченных органов по предметам их ведения, градостроительное обоснование планировочных решений и функционального зонирования, технико-экономические показатели.

30. Документация для принятия решения о размещении СФИТ «Тамчы» предварительно согласовывается с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства, Государственным агентством по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии, Министерством природных ресурсов, экологии и технического надзора, Министерством транспорта и коммуникаций, Министерством энергетики, Министерством здравоохранения, Министерством цифрового развития и инновационных технологий, Государственной службой по чрезвычайным ситуациям, Государственной инспекцией по экологической и технической безопасности, Пограничной службой по вопросам пропускного режима, а также с Иссык-Кульской областной администрацией и соответствующими органами местного самоуправления.

31. По итогам согласований Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства готовит заключение о соответствии документации для принятия решения о размещении СФИТ «Тамчы» настоящим требованиям для внесения предложения в Кабинет Министров Кыргызской Республики. Предложения по изменению внешних границ СФИТ «Тамчы» вносятся Президенту Кыргызской Республики в установленном порядке.

32. Инициирование рассмотрения о размещении СФИТ «Тамчы» осуществляется заявителем или управляющей компанией СФИТ «Тамчы» путем направления полного пакета документов уполномоченному государственному органу.

33. Уполномоченным государственным органом является Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.

34. Уполномоченный государственный орган организует межведомственное согласование, ведет протокол разногласий и обеспечивает их урегулирование путем проведения совещаний с участием заинтересованных органов.

35. Разногласия между согласующими органами урегулируются в рабочем порядке под председательством уполномоченного государственного органа, при неурегулировании разногласий материалы выносятся на рассмотрение Кабинета Министров с приложением протокола разногласий и предложений по их снятию.

36. Основания для возврата материалов без рассмотрения, неполный пакет материалов, отсутствие обязательных согласований и

экспертиз, отсутствие подтверждения прав на землю или кадастровых сведений, несоответствие документам территориального планирования и градостроительного зонирования, выявление недостоверных сведений, основания для отказа, несоответствие требованиям настоящего документа, невозможность обеспечения инженерной инфраструктуры без нарушения надежности и качества коммунальных услуг для населения, невозможность соблюдения требований безопасности и охраны окружающей среды.

37. Материалы представляются в бумажной форме и в электронной форме, электронные материалы включают машиночитаемые пространственные данные и метаданные по перечню, установленному настоящими требованиями.

38. Пространственные данные подготавливаются в единой системе координат, с точностью, соответствующей требованиям государственного земельного кадастра и топографо-геодезических работ, предоставляются в форматах, пригодных для загрузки в государственные информационные системы, к материалам прилагается каталог метаданных и схема слоев, контуры границ и функциональных зон подлежат обязательной машиночитаемой публикации после принятия решений.

8. Мониторинг и контроль

39. Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства совместно с управляющей компанией СФИТ «Тамчы» осуществляет мониторинг соблюдения настоящих Требований и ежегодно информирует Кабинет Министров Кыргызской Республики о ходе выполнения.

40. При выявлении несоответствий материалы подлежат доработке с учетом замечаний уполномоченных органов. В исключительных случаях допускается установление временных ограничений на строительство и эксплуатацию до устранения несоответствий.

41. Мониторинг включает контроль индикаторов, подключение к инженерным сетям и их нагрузка, надежность и резервирование, качество очистки сточных вод, состояние поверхностных и подземных вод, соблюдение прибрежной полосы общего пользования, соблюдение высотных ограничений на приаэродромной территории, выполнение мероприятий по плану управления экологическими воздействиями, показатели занятости и социального влияния по согласованной программе.

42. Информация о принятых решениях по размещению, утвержденные карты границ и функциональных зон подлежат официальной публикации, в том числе в машиночитаемой форме, порядок и сроки публикации определяются уполномоченным государственным органом совместно с управляющей компанией СФИТ «Тамчы».