

ПРАВИТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 сентября 2011 года № 571

Об утверждении Типового положения о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности

В целях оптимизации процедур формирования и предоставления прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам, во исполнение пункта 104 Плана мероприятий «Экономика и безопасность» на 2011 год по реализации программы Правительства Кыргызской Республики, утвержденного [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 26 января 2011 года № 26, Правительство Кыргызской Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое [Типовое положение](#) о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления:

- в месячный срок привести свои нормативные правовые акты, в т.ч. действующие правила застройки и землепользования, в соответствие с Типовым положением, утвержденным пунктом 1 настоящего постановления;

- до конца 2011 года обеспечить разработку и принятие правил застройки и землепользования в каждом населенном пункте, где еще не приняты такие нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

3. Государственному агентству архитектуры и строительства при Правительстве Кыргызской Республики, Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики:

- в месячный срок пересмотреть расценки на услуги, оказываемые структурными подразделениями указанных государственных органов, в соответствии с настоящим постановлением и в установленном порядке внести соответствующий проект решения на рассмотрение Правительства Кыргызской Республики;

- обеспечить исполнение настоящего постановления на местах.

4. Министерству энергетики Кыргызской Республики обеспечить проведение мониторинга исполнения настоящего постановления инженерно-техническими службами, оказывающими услуги по электро-, газо- и теплоснабжению.

5. Признать утратившими силу:

- [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений» от 5 февраля 2004 года № 57;

- [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики «О внесении изменения и дополнения в постановление Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 «Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений» от 8 мая 2006 года № 334;

- [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики «О внесении изменения и дополнения в постановление Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 «Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений» от 16 ноября 2006 года № 799;

- [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 16 августа 2008 года № 464 «О внесении изменения и дополнения в постановление Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений» от 5 февраля 2004 года № 57.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального [опубликования](#).

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на отдел транспорта, строительства, коммуникаций и чрезвычайных ситуаций и отдел агропромышленного комплекса и природопользования Аппарата Правительства Кыргызской Республики.

Премьер-министр

А. Атамбаев

Утверждено
[постановлением](#) Правительства
Кыргызской Республики
от 23 сентября 2011 года № 571

Типовое положение

**о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности
или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной
собственности**

1. Общие положения

1. Настоящее Типовое положение разработано в соответствии с [Земельным кодексом](#) Кыргызской Республики, [Гражданским кодексом](#) Кыргызской Республики и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и устанавливает порядок и условия возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности (далее - земельные участки).

2. Возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки производится уполномоченным органом на открытых торгах, а в случаях, предусмотренных [пунктом 11 настоящего Типового положения](#), возмездное предоставление земельных участков в аренду может быть произведено также путем прямых продаж.

Открытые торги по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки проводятся в форме аукционов и конкурсов.

3. Земельные участки в аренду могут быть предоставлены сроком до 50 лет. Срок, на который предоставляются в аренду земельные участки, определяется уполномоченным органом.

4. Требования настоящего Типового положения не распространяются на безвозмездное предоставление земельных участков в случаях, предусмотренных [статьей 32 Земельного кодекса](#) Кыргызской Республики, за исключением процедуры формирования земельных участков, которая должна выполняться во всех случаях.

2. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении

5. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении:

аренда земель - предоставление или передача собственником/землепользователем (арендодателем) земельного участка арендатору с правом его использования на определенный период времени за определенную плату;

аукцион - форма торгов, при которой победителем является лицо, предложившее наивысшую цену;

гарантийный взнос (задаток) - денежная сумма, вносимая претендентом, изъявившим желание участвовать в торгах с целью приобретения прав на земельный участок;

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 местах при осуществлении градостроительной деятельности;

градостроительная документация - документы проектов районной планировки, генеральные планы, проекты детальной планировки, межевания, застройки кварталов, градостроительных узлов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;

желтые линии - границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате обрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного происхождения. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между зданиями и сооружениями;

конкурс - продажа предмета торгов в случаях, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к предмету торгов;

красные линии - это линии, определяющие ширину улиц и дорог и являющиеся границами, отделяющими улицы и дороги от других элементов планировочной структуры;

лот - конкретный земельный участок, права на который выставляются на торгах;

недобросовестная конкуренция - любые, направленные на приобретение преимуществ действия субъектов, которые противоречат положениям законодательства Кыргызской Республики, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, если такие действия могут иметь своим результатом:

- тайный сговор участников торгов между собой,
- коррупцию,
- искусственное повышение, снижение или поддержание цен на торгах,
- ограничение доступа на торги или устранение потенциальных конкурентов и другие недобросовестные действия;

независимый оценщик недвижимости - лицо, получившее в установленном порядке соответствующий сертификат о профессиональном обучении по оценке недвижимого имущества и не являющееся учредителем, собственником, акционером, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки или лицом, состоящим с указанными лицами в близких родственных отношениях;

правила застройки и землепользования - нормативные правовые акты органов местного самоуправления и специально уполномоченных государственных органов, регулирующие использование и строительные изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов;

прямая продажа - способ предоставления физическим и юридическим лицам (заявителям) права аренды на земельный участок, путем прямых переговоров, без проведения торгов;

право собственности на земельный участок - признаваемое и охраняемое [Конституцией](#) Кыргызской Республики, [Земельным кодексом](#) Кыргызской Республики и другими законодательными актами право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком с ограничениями, устанавливаемыми [Земельным кодексом](#) Кыргызской Республики;

разрешенное использование земельного участка - использование земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами,

установленными градостроительной документацией населенных пунктов и правилами землепользования и застройки, а также ограничениями, установленными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также сервитутами;

стартовая стоимость земельного участка - начальная цена земельного участка, представленного для реализации на торгах или путем прямых продаж;

торги - способ предоставления прав на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса;

целевое назначение земель - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах;

уполномоченный орган - подразделение исполнительного органа местного самоуправления, наделенное полномочиями по управлению и распоряжению муниципальной собственностью.

3. Организаторы, участники и предмет торгов и прямой продажи

6. Организатором торгов по предоставлению прав на земельные участки является уполномоченный орган.

7. Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки в соответствии с настоящим Типовым положением создается комиссия по предоставлению прав на земельные участки (далее - комиссия).

В состав комиссии включаются представители исполнительного и представительного органов местного самоуправления, общественности, некоммерческих и иных организаций. Состав комиссии утверждается местным кенешем по предложению уполномоченного органа.

8. Комиссия осуществляет следующие функции:

- принимает решения о возможности предоставления прав собственности или аренды на земельные участки;

- определяет вид права (собственность, аренда) на земельный участок, способ его предоставления (аукцион, конкурс, прямая продажа); аукционный шаг (в случае проведения аукциона) или условия конкурса (в случае проведения конкурса);

- устанавливает размеры стартовой стоимости лота или земельного участка для ведения прямых переговоров о продаже;

- определяет результаты торгов;

- рассматривает другие вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки, в пределах компетенции, предусмотренной настоящим Типовым положением и иными нормативными правовыми актами.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

Протокол комиссии подписывается председателем и членами комиссии, присутствовавшими на заседании комиссии, а в случаях, предусмотренных настоящим Положением, - также победителем торгов.

9. Участниками торгов и прямых продаж выступают физические и юридические лица в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

10. Предметом торгов является право на заключение договора купли-продажи или срочного (временного) пользования (аренды) земельного участка, а предметом прямых продаж - право на заключение договора срочного (временного) пользования (аренды) земельного участка.

4. Особые условия предоставления прав на земельные участки

11. Право аренды на земельный участок может быть предоставлено уполномоченным органом физическим и юридическим лицам (заявителям) путем прямых продаж в следующих случаях, если:

а) на земельном участке, ранее предоставленном в срочное (временное) пользование, расположены здания и сооружения, в том числе объекты, не завершённые строительством, принадлежащие этим лицам на правах собственности;

б) земельный участок дважды в установленном порядке выставлялся на открытые торги и не был предоставлен в аренду;

в) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на правах собственности, для строительства входной группы к указанным объектам, осуществления благоустройства либо строительства пристройки с целью расширения площади существующего объекта при условии, что указанный земельный участок не может быть сформирован в качестве самостоятельной единицы недвижимости и предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений;

г) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на правах собственности, либо располагается вблизи указанных зданий и сооружений, и требуется для организации парковочных мест в целях их обслуживания, когда предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений.

12. Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. В исключительных случаях они могут быть предоставлены уполномоченным органом в краткосрочную аренду сроком до пяти лет. На указанных землях может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа.

5. Порядок формирования земельного участка и предоставления прав на него на торгах или путем прямой продажи

13. Право собственности или аренды предоставляется на сформированные земельные участки.

Земельный участок считается сформированным, если:

- земельный участок свободен от прав третьих лиц (за исключением прав, закрепленных посредством сервитутов);
- земельный участок имеет установленные границы;
- земельный участок имеет установленные виды разрешенного использования и другие необходимые градостроительные регламенты;
- по данному земельному участку предоставлены сведения о наличии или отсутствии инженерных коммуникаций, максимально разрешенной мощности, сроках и стоимости подключения к инженерным коммуникациям, а также в случае отсутствия инженерных коммуникаций - сведения о планируемом развитии инженерных коммуникаций в данном районе, возможных мощностях планируемых инженерных коммуникаций, сроках и стоимости подключения к ним;
- согласовано использование, снос, перемещение зеленых насаждений, находящихся на данном земельном участке (при их наличии).

14. Формирование земельных участков для предоставления прав собственности или аренды, осуществляется уполномоченным органом по собственной инициативе либо на основании заявлений физических и юридических лиц.

15. Физические и юридические лица, претендующие на получение прав на земельные участки на торгах, обращаются в уполномоченный орган с заявлением.

В заявлении указывается:

- информация о заявителе (сведения, необходимые для его однозначной идентификации, для юридических лиц дополнительно указывается, является ли оно иностранным);
- вид испрашиваемого права на земельный участок (право собственности или временного пользования);
- описание инвестиционно-строительных намерений, площадь участка и его месторасположение; при отсутствии информации о конкретном земельном участке заявитель указывает приемлемое месторасположение, в соответствии с которым будет осуществлен выбор и формирование земельного участка;

16. Физические и юридические лица, претендующие на получение прав на земельные участки путем прямой продажи, обращаются в уполномоченный орган с заявлением.

В заявлении указывается:

- информация о заявителе (сведения, необходимые для его однозначной идентификации, для юридических лиц дополнительно указывается, является ли оно иностранным);
- вид испрашиваемого права на земельный участок;

- площадь участка и его месторасположение;
- данные об объекте недвижимости (если имеется);
- описание инвестиционно-строительных намерений в случаях, предусмотренных подпунктами в) и г) пункта 11 настоящего Положения;

К заявлению прилагаются: копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок и единицу недвижимого имущества (здание и сооружение), за исключением случая, предусмотренного подпунктом б) пункта 11 настоящего Положения.

17. Уполномоченный орган выдает заявителю подтверждение о принятии заявления.

18. Уполномоченный орган по собственной инициативе либо в 3-х дневный срок со дня поступления заявления направляет соответствующее поручение по формированию земельного участка в территориальный орган архитектуры и строительства.

В поручении уполномоченного органа предусматривается описание инвестиционно-строительных намерений и примерная площадь участка и его месторасположение.

19. В случаях, предусмотренных подпунктом а) пункта 11 настоящего Положения, а также если земельный участок, на который предоставляется право, ранее был сформирован, повторное формирование земельного участка не требуется.

20. Территориальный орган архитектуры и строительства в течение 5 рабочих дней устанавливает соответствие заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования.

При установлении несоответствия заявленных намерений, территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня направляет в уполномоченный орган заключение о несоответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования.

21. При установлении соответствия заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования, территориальный орган архитектуры и строительства в течение 7 рабочих дней подготавливает схему земельного участка, выполненную на топографической основе в масштабе 1:500, на которой нанесены:

- границы земельного участка с указанием координат угловых точек или привязкой границ участка к существующим объектам недвижимости или геодезическим знакам;
- существующие трассы инженерно-технических сетей, проходящих по земельному участку.

22. На стадии работ по формированию земельных участков территориальным органом архитектуры и строительства обеспечивается взаимодействие с инженерно-техническими службами с целью определения предварительных технических условий подключения к инженерно-техническим

коммуникациям, а также иными уполномоченными органами, указанными в настоящем пункте, с целью получения соответствующих заключений и иных необходимых документов.

Территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня со дня подготовки схемы земельного участка в соответствии с [пунктом 21 настоящего Положения](#) одновременно направляет запросы с копией схемы земельного участка:

- в местный регистрационный орган для уточнения границ земельного участка, наличия прав третьих лиц, обременений и ограничений на данный земельный участок и согласования схемы земельного участка со всеми смежными землепользователями-собственниками земельных участков;

- в инженерно-технические службы, обеспечивающие электроснабжение, водоснабжение и канализацию, теплоснабжение и газоснабжение для получения предварительных технических условий;

- в уполномоченные органы экологического, санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора для получения соответствующего заключения;

- в уполномоченный орган по охране памятников для определения условий охраны памятников истории и культуры (в случае нахождения земельного участка в зоне охраны памятников);

- в уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений для решения вопроса об условиях пользования зелеными насаждениями, в том числе их сносе или пересадке (при наличии на земельном участке зеленых насаждений, находящихся в муниципальной собственности).

Если права на земельные участки передаются на основе градостроительной документации, согласованной с вышеуказанными органами, то повторного согласования с вышеперечисленными уполномоченными органами при формировании отдельного земельного участка в соответствии с настоящим пунктом не требуется.

23. В течение 5 рабочих дней указанные в [пункте 22](#) настоящего Положения инженерно-технические службы обязаны направить в орган архитектуры - предварительные технические условия, а уполномоченные органы - соответствующее заключение.

В предварительных технических условиях указываются сведения о наличии или отсутствии инженерных коммуникаций, максимально разрешенной мощности, сроках и стоимости подключения к инженерным коммуникациям, а также в случае отсутствия инженерных коммуникаций - сведения о планируемом развитии инженерных коммуникаций в данном районе, возможных мощностях планируемых инженерных коммуникаций, сроках и стоимости подключения к ним.

В заключениях уполномоченных органов указывается информация о возможности строительства и в случаях, предусмотренных законодательством, - условия, ограничения и требования по соблюдению соответствующего законодательства.

Отсутствие возможности подключения к инженерным сетям не является препятствием для предоставления прав на земельный участок при условии, что участник торгов или лицо, приобретающее земельный участок путем прямых продаж, информирован об этом.

В случае непредставления в указанный срок заключений, направленные территориальным органом архитектуры материалы считаются одобренными соответствующими уполномоченными органами.

24. В случае если земельный участок предоставляется в собственность, то вместе с правом собственности на земельный участок к собственнику переходит также право собственности на иные объекты недвижимости, включая зеленые насаждения, расположенные на земельном участке. В этом случае условия пользования зелеными насаждениями, расположенными на земельном участке, определяются самим собственником земельного участка.

В случае, если снос или пересадка зеленых насаждений, либо их предоставление в частную собственность не допускается законодательством, уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений составляет мотивированное заключение об этом и определяет условия пользования зелеными насаждениями.

Если снос или пересадка зеленых насаждений, либо их предоставление в частную собственность не запрещается законодательством, уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений составляет соответствующее заключение с указанием суммы компенсации стоимости указанных зеленых насаждений. В этих случаях повторное согласование и получение разрешительных документов на снос или пересадку зеленых насаждений не требуется.

25. Территориальный орган архитектуры и строительства на основании полученных материалов в течение 7 рабочих дней готовит План земельного участка в 2-х экземплярах, установленной формы, согласно [приложению](#).

План земельного участка включает в себя:

а) Графический материал в виде схемы земельного участка, выполненной на топографической основе в масштабе 1:500, на которой нанесены:

- границы земельного участка с указанием координат угловых точек или привязкой границ участка к существующим объектам недвижимости или геодезическим знакам;
- существующие трассы инженерно-технических сетей, проходящие по земельному участку;
- проектные трассы прохождения инженерно-технических сетей и точки подключения к ним, а также трассы выноса инженерных коммуникаций, попадающих в зону застройки;
- линии застройки, красные, желтые линии;
- границы водоохранных зон, санитарно-защитных и зон санитарной охраны;
- организация проездов к участку;
- возможное размещение парковочных мест с указанием их количества (если требуется).

б) Текстовый материал, предусматривающий: параметры (характеристику) земельного участка, включая сведения о сейсмичности и наличии опасных инженерно-геологических и техногенных явлений, сведения о соответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и Правилам застройки и землепользования, а также основные и дополнительные градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков:

Основные градостроительные регламенты предусматривают:

- виды разрешенного использования;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимально возможную площадь и процент застройки участка;

В случае расположения участка в зонах соответствующих ограничений в Плате земельного участка указывается наличие дополнительных градостроительных регламентов:

- по санитарным, водоохранным и иным экологическим условиям застройки и землепользования;
- по условиям охраны памятников истории и культуры.

В зависимости от месторасположения земельного участка и функционального назначения объекта могут быть установлены следующие дополнительные требования:

- требования по благоустройству и к фасадам;
- требования к организации парковочных мест с указанием их количества (если требуется) и проездов к участку, в т.ч. временных на период строительства;
- требования по выносу инженерно-технических коммуникаций (за исключением тех, которые находятся в частной собственности) с площадки застройки;

в) предварительные технические условия на подключение объекта к инженерным сетям, выданные инженерно-техническими службами;

г) заключения соответствующих уполномоченных органов, предусмотренных пунктом 21 настоящего Положения.

План земельного участка подписывается руководителем территориального органа архитектуры и строительства.

При подготовке Плате земельного участка обеспечивается установление границ на местности, о чем делается соответствующая запись в Плате.

26. Общий срок подготовки Плате земельного участка составляет 25 рабочих дней со дня поступления поручения.

27. В случаях, предусмотренных подпунктами в) и г) пункта 11 настоящего Положения, формирование земельного участка осуществляется в упрощенном порядке.

Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней с даты поступления заявления направляет в территориальный орган архитектуры и строительства поручение с приложением копии заявления.

В поручении уполномоченного органа предусматриваются описание инвестиционно-строительных намерений и примерная площадь участка и его месторасположение. Размер земельного участка определяется уполномоченным органом с учетом поступившего заявления и в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Территориальный орган архитектуры и строительства в течение 5 рабочих дней устанавливает соответствие заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования.

При установлении несоответствия заявленных намерений, территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня направляет в уполномоченный орган заключение о несоответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку.

При установлении соответствия заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку, территориальный орган архитектуры и строительства в течение 7 рабочих дней подготавливает схему земельного участка, выполненную на топографической основе в масштабе 1:500, на которой нанесены:

- границы земельного участка с указанием координат угловых точек или привязкой границ участка к существующим объектам недвижимости или геодезическим знакам;
- существующие трассы инженерно-технических сетей, проходящих по земельному участку.

Территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня со дня подготовки схемы земельного участка одновременно направляет копию схемы земельного участка с приложенной к ней копией заявления:

- в местный регистрационный орган для уточнения границ земельного участка, наличия прав третьих лиц, обременений и ограничений на данный земельный участок и согласования схемы земельного участка со всеми смежными землепользователями-собственниками земельных участков;
- в уполномоченный орган по охране памятников для определения условий охраны памятников истории и культуры (в случае нахождения земельного участка в зоне охраны памятников);
- в уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений для решения вопроса об условиях пользования зелеными насаждениями, в том числе их сносе или пересадке (при наличии на земельном участке зеленых насаждений, находящихся в муниципальной собственности).

28. Местный регистрационный орган и соответствующие уполномоченные органы, указанные в [пункте 27](#) настоящего Положения, обязаны в течение 5 рабочих дней направить в территориальный орган архитектуры и строительства соответствующее заключение с указанием информации, предусмотренной [пунктами 23 и 24](#) настоящего Положения.

В случае непредставления в указанный срок заключений, направленные территориальным органом архитектуры материалы считаются одобренными соответствующими уполномоченными органами.

При необходимости территориальный орган архитектуры и строительства в течение 1 рабочего дня на основании поступивших материалов местного регистрационного органа уточняет План земельного участка.

29. План земельного участка является исходным материалом для проектирования объектов строительства и используется для нанесения проектных трасс прохождения инженерно-технических коммуникаций и точек подключения к ним при получении инженерно-технических условий на подключение объекта строительства к инженерным сетям. Получение архитектурно-планировочных условий на стадии оформления разрешительных документов на строительство не требуется.

30. Территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня со дня истечения срока, предусмотренного [пунктами 25 и 28](#) настоящего Положения, передает План земельного участка со всеми приложенными к нему материалами в уполномоченный орган.

31. Оплата расходов, связанных с формированием земельного участка, осуществляется уполномоченным органом за счет средств, формируемых от поступлений от продаж права собственности и аренды земельных участков. По каждому сформированному земельному участку составляется смета расходов на формирование земельного участка, которая передается в уполномоченный орган. Расходы уполномоченного органа, связанные с формированием земельного участка, включаются в стоимость земельного участка.

32. Не допускается предоставление права на земельный участок, если:

- земельный участок не сформирован в соответствии с настоящим Положением;
- имеется заключение территориального органа архитектуры о несоответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку либо отрицательное заключение местного регистрационного органа о возможности предоставления земельного участка.

6. Порядок проведения общественных слушаний и организации торгов и прямых продаж

33. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней рассматривает План земельного участка со всеми приложенными к нему материалами.

По результатам рассмотрения указанных документов уполномоченный орган:

- проводит общественные слушания (в случаях, предусмотренных [пунктом 34](#) настоящего Положения);
- оценку земельного участка;

- либо, в случае необходимости доработки указанных документов, возвращает их в территориальный орган архитектуры и строительства с указанием замечаний.

Территориальный орган архитектуры и строительства в течение 5 рабочих дней дорабатывает указанные документы и возвращает их в уполномоченный орган.

34. В случае предоставления прав на земельный участок, расположенный в зонах исторического и культурного наследия, а также существующей жилой застройки, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами а) и б) пункта 11 настоящего Положения, уполномоченный орган в течение одного месяца со дня получения Плана земельного участка в соответствии с [пунктом 30 настоящего Положения](#) проводит общественные слушания.

Уполномоченный орган уведомляет о предстоящем слушании заинтересованных лиц путем размещения уведомления о предстоящем общественном слушании на официальном сайте уполномоченного органа и в средствах массовой информации за 15 дней до даты проведения общественных слушаний.

Уведомление должно содержать информацию о дате, времени и месте проведения слушания; данные о земельном участке, права на который планируется предоставить (месторасположение, площадь, виды разрешенного использования), дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией, контактных данных уполномоченного органа.

В общественных слушаниях вправе участвовать заинтересованные физические и юридические лица. Уполномоченный орган вправе пригласить представителей органов местного самоуправления, органов архитектуры и строительства, местного регистрационного органа и иных государственных органов и организаций для участия в общественных слушаниях.

В процессе общественных слушаний уполномоченным органом ведется протокол, в котором отражаются все поступившие предложения, замечания и результаты их рассмотрения.

Протокол о результатах общественных слушаний вместе с Планом земельного участка и материалами к нему направляются комиссии. Копия протокола вывешивается на специальном стенде в общедоступном месте служебного здания уполномоченного органа, а также размещается на его официальном сайте.

35. По результатам общественных слушаний, в случае необходимости доработки Плана земельного участка, уполномоченный орган вправе вернуть его в территориальный орган архитектуры и строительства, который в сроки, предусмотренные [пунктом 33](#) настоящего Положения, дорабатывает полученные документы и возвращает их в уполномоченный орган.

36. В случае предоставления прав на земельный участок на основании градостроительной документации, принятой с проведением общественных слушаний, проведение повторных общественных слушаний с целью предоставления указанного земельного участка не требуется.

37. Стартовая стоимость сформированного земельного участка определяется в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

В случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, оценка стоимости земельного участка определяется с привлечением независимых оценщиков недвижимости.

При наличии на земельном участке строений и сооружений, а также незавершенного строительства, находящегося в муниципальной собственности, в стоимость участка включается также стоимость этих объектов.

Определение (расчет) стоимости земельного участка уполномоченным органом, в том числе проведение независимой оценки осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня получения Плана земельного участка. Проведение независимой оценки осуществляется на основании договора, заключаемого между уполномоченным органом и независимым оценщиком (организацией).

38. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней вносит План земельного участка со всеми приложенными к нему материалами на рассмотрение комиссии.

39. Комиссия рассматривает План земельного участка и приложенные к нему материалы в течение 3 рабочих дней после их получения.

В случае принятия комиссией решения о выставлении земельного участка на торги или предоставления земельного участка путем прямой продажи, комиссия определяет: вид права, в соответствии с которым предоставляется земельный участок (собственность, аренда), способ предоставления права на земельный участок (аукцион, конкурс, прямая продажа), стартовую стоимость земельного участка, размер гарантийного взноса, сроки и порядок его внесения участниками торгов, аукционный шаг (в случае проведения аукциона) или условия конкурса (в случае проведения конкурса).

При проведении торгов или прямых продаж стартовая стоимость по каждому предмету торгов устанавливается комиссией на основе заключения независимых оценщиков.

В случае предоставления на торгах права аренды на земельный участок стартовой стоимостью является размер арендной платы, определенный комиссией.

Решение комиссии о выставлении земельного участка на торги или предоставлении земельного участка путем прямой продажи оформляется в виде протокола.

40. В случаях, предусмотренных [пунктами 14 - 15](#) настоящего Положения, уполномоченный орган обязан сообщить заявителю о результатах рассмотрения его заявления.

41. По каждому земельному участку уполномоченным органом формируется информационный пакет, который содержит следующую информацию:

- копия Плана земельного участка с приложенными к нему материалами;
- стартовая стоимость земельного участка;

- условия конкурса (если проводится конкурс);
- размер гарантийного взноса (задатка), сроки и порядок его внесения участниками торгов;
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- срок заключения договора с победителем торгов или покупателем земельного участка, предоставляемого путем прямой продажи.

Уполномоченный орган обязан предоставить информационный пакет лицам, желающим участвовать в торгах.

В случае предоставления информационного пакета на платной основе, его стоимость не должна превышать затрат на его изготовление.

42. Уполномоченный орган обязан не менее, чем за тридцать дней до дня проведения торгов опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте уполномоченного органа извещение о проведении торгов.

Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете, стартовой стоимости предмета торгов, в том числе о сроках окончания приема заявлений на участие в торгах, реквизиты банка, на которые должна быть перечислена сумма гарантийного взноса (задатка), контактные данные уполномоченного органа для получения полной информации.

7. Порядок проведения торгов и прямых продаж

43. Открытые торги по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки проводятся в форме аукционов и конкурсов.

44. Все объекты, выставляемые на торги, должны быть разделены на лоты.

45. На торгах объекты реализуются по схеме - "один номер - один лот".

46. Для получения права участвовать в торгах претендент представляет организатору торгов:

- письменное заявление о намерении участвовать в торгах с указанием номера лота;
- документ, удостоверяющий личность физического лица-претендента;
- документ, подтверждающий правоспособность юридического лица-претендента;
- документ, подтверждающий, что лицо является руководителем юридического лица-претендента, либо доверенность на право выступать от имени физического или юридического лица-претендента;
- платежные документы, подтверждающие оплату гарантийного взноса (задатка).

Юридическое лицо, изъявившее желание участвовать в торгах по предоставлению прав собственности на земельный участок, дополнительно представляет документ, подтверждающий, что юридическое лицо не является иностранным (копия устава или учредительного договора, выписка из реестра акционеров и т.п.).

47. Гарантийный взнос (задаток) вносится претендентами путем безналичного перечисления на текущий счет уполномоченного органа либо путем наличного вноса в кассу уполномоченного органа. Размер гарантийного вноса определяет уполномоченный орган в размере не более 10 процентов от стартовой стоимости заявленного земельного участка.

48. При заключении договора с победителем торгов сумма гарантийного вноса (задатка) включается в продажную стоимость предмета торгов.

49. В случае, если претендент будет участвовать в торгах по нескольким объектам, гарантийный взнос вносится по каждому объекту отдельно.

Гарантийный взнос (задаток) подлежит возврату в течение 5 рабочих дней:

- участникам торгов, не выигравшим на торгах;
- если торги не состоялись;
- в случае отказа от участия в торгах за 3 дня до дня проведения торгов..

50. Уполномоченный орган осуществляет прием заявлений и регистрацию участников. Претенденты получают статус участника торгов с момента выдачи письменного уведомления о принятии заявления и присвоении номера.

51. Заявителю может быть отказано в приеме документов в следующих случаях:

- заявление подано по истечении срока приема заявлений, установленного в извещении о проведении торгов;
- заявление подано лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- не представлены документы, предусмотренные [пунктом 49](#) настоящего Положения, либо представленные документы оформлены не надлежащим образом.

Отказ в приеме документов осуществляется уполномоченным органом в письменном виде, с указанием причин отказа, не позднее следующего дня со дня подачи заявления. Заявление и приложенные к нему документы, не принятые уполномоченным органом, возвращаются заявителю вместе с отказом об их принятии.

52. Участник торгов имеет право:

- лично или через своих представителей участвовать в торгах;
- получать полную информацию о предмете торгов путем приобретения информационного пакета;
- отказаться от участия в торгах, но не позднее, чем за три дня до дня проведения торгов сообщить об этом организатору торгов и при этом получить свой гарантийный взнос в установленные сроки, в случае нарушения указанного срока гарантийный взнос не возвращается;
- осматривать предмет торгов;
- знакомиться с протоколами комиссии и получать их копии;
- обращаться в суд при нарушении его прав как участника торгов.

53. Торги, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися и уполномоченный орган повторно публикует извещение о проведении торгов по данному лоту либо принимает решение о невыставлении данного лота на торги.

54. На торгах вправе присутствовать любое лицо, не являющееся участником торгов, а также представители средств массовой информации.

55. Комиссия вправе отказаться от аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса, о чем составляется протокол, в котором указываются причины отказа от проведения торгов. В случае отказа от торгов уполномоченный орган уведомляет об этом участников торгов в письменной форме с указанием причин отказа от проведения торгов.

56. При установлении недобросовестной конкуренции комиссия вправе в любой момент снять с торгов заявленный лот или аннулировать результаты торгов по лоту.

57. В случае установления недобросовестной конкуренции со стороны участника, последний лишается права дальнейшего участия в торгах по данному лоту, при этом гарантийный взнос (задаток) ему не возвращается.

58. Порядок проведения аукционов:

Уполномоченный орган перед началом аукциона проводит регистрацию явившихся участников аукциона и выдает им таблички с присвоенными им номерами.

Аукцион ведет аукционист, назначаемый комиссией. Началом торгов на аукционе считается момент объявления аукционистом номера лота, стартовой стоимости предмета торгов и аукционного шага.

Участник аукциона, желающий приобрести лот по стартовой стоимости, поднимает свою табличку, обращенную номером к аукционисту, подтверждая согласие приобрести лот по названной цене.

Принятие каждого предложения участника аукциона подтверждается оглашением аукционистом номера участника и предложенной им цены.

Каждое новое предложение должно превышать предыдущее не менее, чем на один шаг.

Если после трехкратного объявления аукционистом последней цены кем-нибудь из участников не будет предложена более высокая цена, аукционист одновременно с ударом молотка объявляет о покупке предмета торгов покупателем, предложившим последнюю цену. Участник аукциона, предложивший последнюю в ходе торгов цену, объявляется победителем торгов.

Если в ходе аукциона после трехкратного объявления стартовой стоимости не находятся покупатели, готовые приобрести предмет торгов, аукционист имеет право снизить стартовую стоимость, но не более чем на 20 процентов.

Если в ходе аукциона после трехкратного объявления сниженной стартовой стоимости не находятся покупатели, готовые приобрести предмет торгов, аукционист снимает лот с аукциона и прекращает торги по данному лоту.

59. Порядок проведения конкурса.

Конкурсное предложение, соответствующее условиям конкурса, указанным в извещении и в информационном пакете, представляется участником конкурса в запечатанном конверте на заседании комиссии в день проведения конкурса не позднее установленного времени.

От одного участника по одному лоту может быть представлено только одно конкурсное предложение.

Вскрытие конкурсных предложений осуществляется непосредственно после завершения приема конкурсных предложений и в присутствии участников конкурса либо их уполномоченных представителей.

Комиссия поочередно вскрывает поступившие конкурсные предложения, оглашает номер участника конкурса, его фамилию, имя и отчество или наименование, основные конкурсные условия (включая стоимость земельного участка или размер арендной платы), предлагаемые участником конкурса, фиксирует в протоколе результаты вскрытия конкурсных предложений и приступает к оценке поступивших конкурсных предложений.

Оценка конкурсных предложений осуществляется по критериям, определенным в конкурсной документации, в день вскрытия конкурсных предложений.

В исключительных случаях, когда для оценки конкурсных предложений требуется дополнительное время, сроки проведения конкурса могут быть продлены комиссией на срок не более трех дней, о чем делается соответствующая запись в протоколе о результатах вскрытия конкурсных предложений, который подписывается членами комиссии и участниками конкурса, участвовавшими в заседании комиссии.

В ходе оценки представленных заявок комиссия вправе обратиться к участникам конкурса за разъяснением своих конкурсных предложений.

Не допускаются никакие изменения существа конкурсных условий, включая изменение стоимости земельного участка или размера арендной платы, предлагаемых участником конкурса, либо переговоры между ним и комиссией в отношении представленного конкурсного предложения.

Комиссия отклоняет конкурсное предложение, не соответствующее требованиям, установленным в конкурсной документации.

По результатам оценки конкурсных предложений комиссией определяется победитель конкурса, предложивший наилучшие условия, составляется протокол о результатах проведения конкурса, который подписывается членами комиссии, участвовавшими в заседании комиссии, и победителем конкурса.

60. Порядок предоставления права на земельный участок путем прямой продажи:

Прямая продажа проводится комиссией в течение 15 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка путем прямой продажи в соответствии с пунктом 30 настоящего Положения.

Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней с момента принятия комиссией решения о предоставлении земельного участка путем прямой продажи в соответствии с [пунктом 39](#) настоящего Положения обязан уведомить

заявителя о дате и месте проведения прямой продажи и направить ему информационный пакет.

Прямая продажа проводится комиссией путем переговоров с заявителем относительно стоимости предоставляемого земельного участка.

В ходе переговорного процесса комиссия вправе повысить или снизить стартовую стоимость земельного участка в пределах 20 процентов от оценочной стоимости.

Заявитель вправе отказаться от приобретения земельного участка на любой стадии переговоров.

8. Порядок оформления документов по итогам проведенных торгов и прямых продаж

61. Участник аукциона, предложивший последнюю в ходе торга цену на объект, или участник конкурса, предложивший лучшие условия, объявляется победителем торгов.

62. Протокол о результатах проведения торгов или прямой продажи подписывается членами комиссии, участвовавшими в заседании комиссии, и победителем торгов или покупателем земельного участка путем прямой продажи в день проведения торгов или прямых продаж.

63. В протоколе предусматриваются следующие сведения:

- номер лота и данные земельного участка, являющегося предметом торгов или прямой продажи (месторасположение, площадь);
- фамилия, имя и отчество или наименование победителя торгов или покупателя земельного участка путем прямой продажи;
- стартовая и окончательная стоимость предмета торгов или прямой продажи;
- обязательства сторон по подписанию договора купли-продажи или аренды;
- номер расчетного счета и иные реквизиты уполномоченного органа.

Копия протокола о результатах торгов выдается победителю торгов и покупателю земельного участка путем прямой продажи.

Копия протокола о результатах торгов или прямой продажи размещается на официальном сайте уполномоченного органа и вывешивается в общедоступном месте служебного здания уполномоченного органа в течение 3 дней со дня его подписания.

64. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им гарантийный взнос (задаток), лишается права победителя торгов и участвовать в повторных торгах по данному лоту.

Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть гарантийный взнос (задаток) в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах.

В случае отказа победителя торгов от подписания протокола, комиссия вправе принять решение о выставлении лота на повторные торги либо признать победителем торгов участника торгов, предложившего следующую наивысшую цену или наилучшие условия.

В случае, если следующий участник торгов, признанный победителем торгов отказывается от подписания протокола, он также утрачивает внесенный гарантийный взнос (задаток), лишается права победителя торгов и участвовать в повторных торгах по данному лоту. В этих случаях по данному лоту объявляются повторные торги.

65. На основании протокола о результатах торгов и прямых продаж в течение 3 рабочих дней со дня его подписания, уполномоченный орган заключает с победителем торгов либо покупателем земельного участка путем прямой продажи договор купли-продажи либо аренды земельного участка.

66. Оплата за земельный участок может быть произведена по наличному или безналичному расчету (перечислением). В случае оплаты в наличной форме, оплата вносится в кассу уполномоченного органа.

67. Договор подлежит государственной регистрации в местном регистрационном органе и не требует обязательного нотариального удостоверения. Право собственности или право аренды на земельный участок вступает в силу в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

68. Схема земельного участка используется как графическая часть правоудостоверяющего документа.

9. Распределение денежных средств

69. Средства, вырученные от предоставления земельных участков в собственность и аренду на торгах и прямых продажах, поступают в соответствующий местный бюджет. 10 процентов из указанных средств направляются на покрытие расходов, указанных в [пункте 71](#) настоящего Положения.

70. Расходы, связанные с предоставлением прав на земельные участки в собственность или аренду, в том числе с оплатой услуг территориального органа архитектуры и строительства, местного регистрационного органа, независимых оценщиков несет уполномоченный орган.

10. Заключительные положения

71. Решения уполномоченных органов, касающиеся предоставления земельных участков, могут быть обжалованы в судебном порядке, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

к [Типовому
положению](#)
о порядке и условиях
возмездного
предоставления прав
или аренды на
земельные участки,
находящиеся в
муниципальной
собственности

План земельного участка

Параметры (характеристика) земельного участка:

Идентификационный код земельного участка:

Местонахождение объекта (земельного участка):

Границы земельного участка (координаты угловых точек в системе координат Kyrg-06):

Площадь земельного участка:

Сейсмичность района:

Глубина залегания грунтовых вод:

Участок подвержен (неподвержен) опасным природным и техногенным процессам:

1. Графическая часть:

Схема земельного участка, выполненная на топографической основе в М 1:500 с нанесением границ земельного участка, существующие трассы инженерных сетей, линии застройки, красные, желтые, зеленые линии.

2. Текстовая часть:

1. Соответствие выбранного земельного участка для заявленных намерений использования градостроительной документации и Правилам застройки и землепользования (разрешенным видам использования)	
- Генеральный план	Указать наличие градостроительной документации и Правил застройки и землепользования (с реквизитами) и соответствие им)
- Проект детальной планировки	
- Иная градостроительная документация	
- Правила застройки и землепользования	
2. Основные градостроительные регламенты по использованию земельного участка (параметры разрешенного использования земельного участка предельные):	
2.1. Виды разрешенного использования земельного участка	
2.2. Минимальные отступы построек от границ земельного участка	
2.3. Предельная этажность (максимальная и/или минимальная этажность (высота) объекта	
2.4. Максимальный процент и площадь застройки участка	
3. Дополнительные градостроительные регламенты, ограничения и требования	

к основным:	
3.1. В случае расположения земельного участка в зонах соответствующих ограничений:	
- по условиям охраны памятников истории и культуры	Указать наличие условий
- по условиям санитарно-защитной зоны и зоны санитарной охраны	
- по условиям водоохранной зоны	
- по экологическим условиям	
3.2. Дополнительные требования к использованию земельного участка, в зависимости от месторасположения и функционального назначения:	
Требования по благоустройству	
Требования к фасадам	
Требования к организации парковочных мест (количество парковочных мест) и проездов к участку	
4. Условия подключения к основным инженерным сетям	
4.1. Инженерные сети	
Электроснабжение	Указать наличие и расстояние до точки подключения
Водоснабжение	
Канализация	
Теплоснабжение и горячее водоснабжение	
Газоснабжение	
Телефонизация	
4.2. Требования по проходу трасс инженерных сетей по отведенным в пользование территориям	
4.3. Требования по размещению инженерных сооружений:	
- трансформаторная подстанция (ТП)	
- шкафной газорегуляторный пункт (ШГРП);	
- повысительная насосная станция (ПНС)	

4.4. Сведения о наличии действующих инженерных сетей и требования по их переносу в случае необходимости	
---	--

3. Инженерно-технические условия, представленные инженерно-техническими службами.

4. Заключение уполномоченных органов по экологическому, санитарно-эпидемиологическому и пожарному надзору, по охране памятников истории и культуры, по содержанию и охране зеленых насаждений, в случаях, предусмотренных Положением.

Начальник

(должность, Ф.И.О. руководителя территориального органа архитектуры и строительства)

Дата: _____

(подпись)