

г.Бишкек, Дом Правительства от 21 декабря 2000 года N 750

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении временных положений,
регулирующих земельные правоотношения
в пилотных регистрационных зонах

Во исполнение Указа Президента Кыргызской Республики "О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения" от 13 июня 2000 года и в целях предварительной выработки механизмов и апробации технологии проведения различных сделок с землей

путем проведения пилотных проектов в регистрационных зонах Сокулукского и Иссык-Атинского районов Чуйской области и Кара-Суйского района Ошской области

Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые временные положения, регулирующие земельные правоотношения в пилотных регистрационных зонах:

- Временное положение о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения;

- Временное положение о порядке проведения аукционов по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения;

- Временное положение о порядке проведения конкурса по предоставлению земель сельскохозяйственного назначения и Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в среднесрочную и долгосрочную аренду;

- Временное положение о порядке определения арендной платы за использование сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной собственности.

2. Установить, что земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть реализованы на торгах только с разрешения Правительства

Кыргызской Республики на основании заключения Министерства сельского и водного хозяйства Кыргызской Республики и Республиканской комиссии по вопросам, связанным с отводом земель.

3. Государственному агентству по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики совместно с Министерством сельского и водного хозяйства Кыргызской Республики и местными государственными администрациями для изыскания путей развития рынка земли апробировать механизм проведения аукционов и конкурсов в пилотных регистрационных зонах Сокулукского и

Иссык-Атинского районов Чуйской области и Кара-Суйского района Ошской области.

4. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 января 1998 года N 14

"О мерах по введению рынка прав пользования землей";

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 25 сентября 1998 года N

624 "О временном моратории продажи прав пользования землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий при Министерстве сельского и водного хозяйства Кыргызской Республики".

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на отдел развития агропромышленного комплекса и природопользования Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

И.о. Премьер-министра Кыргызской Республики

А.Муралиев

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 декабря 2000 года N 750

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке купли-продажи земельных участков
сельскохозяйственного назначения

Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Кыргызской Республики, законами Кыргызской Республики "О регистрации прав на недвижимое имущество", "О нотариате" и Указом Президента Кыргызской Республики от 13 июня 2000 года "О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения" и регулирует порядок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и в частной собственности юридических и физических лиц Кыргызской Республики в пилотных регистрационных зонах Сокулукского и Иссык-Атинского районов Чуйской области и Кара-Суйского района Ошской области.

I. Общие положения

1. Понятия, применяемые в настоящем Положении:

- земли сельскохозяйственного назначения, как объект купли-продажи - это земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции (пашня орошаемая и богарная; залежь; земли, занятые многолетними плодовоягодными насаждениями; сенокосы; пастбища, расположенные в приграничных зонах и вкрапленные в пахотные земли);
- объекты купли-продажи - земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной, а также в частной собственности физических и юридических лиц;
- субъекты купли-продажи - собственники земельных участков юридические и физические лица, а также государство в лице уполномоченных государственных органов, выступающие в качестве покупателей и продавцов;
- уполномоченный государственный орган - исполнительный орган аильного, поселкового кенешей, районные государственные администрации;
- право собственности на земельный участок - признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, Земельным кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им земельными участками;
- Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ), находящиеся в государственной собственности, которые могут быть объектом продажи в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением.

2. Куплю-продажу земельных участков производят собственники земель. Если субъектами купли-продажи поручено совершение сделки третьим лицам, то эти лица должны иметь нотариально заверенную доверенность на совершение сделки.

3. Количество земельных участков, подлежащих купле-продаже, не ограничиваются.

Предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность физическому

лицу, а также приобретаемого им на вторичном рынке земли для ведения сельскохозяйственного производства, определяется районным кенешем.

4. Продаже не подлежат земли сельскохозяйственного назначения, загрязненные химическими и радиоактивными веществами сверх установленных предельно допустимых норм, а также находящиеся в режиме консервации.

5. При продаже недвижимого имущества (зданий и сооружений) покупатель приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим недвижимым имуществом, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимого имущества, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

6. Целевое назначение земель сельскохозяйственного назначения после совершения купли-продажи не меняется, имеющиеся сервитуты сохраняются. Целевое назначение земель может изменяться в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики.

7. Земельный участок, находящийся в общей (совместной, долевой) собственности, может быть продан по соглашению всех собственников.

8. Раздел общего земельного участка или выдел из нее доли в натуре возможен в случае, если земельный участок является делимым. Если в соответствии с законодательством земельный участок признан неделимым, его раздел и выдел из него земельной доли в натуре не допускается – выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли.

Не может быть предметом купли-продажи часть неделимого земельного участка.

9. Земельный участок, внесенный в сельскохозяйственное предприятие в качестве вклада (или пая), передается ему только в пользование и не может быть отчужден предприятием.

10. Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранным лицам не допускается.

11. Совершение сделок по купле-продаже земельного участка невозможно при наличии споров по земельному участку (спору о границах земельного участка, о принадлежности тому или иному лицу и т.д.), в случае нахождения участка под арестом (запрещением).

Купля-продажа земельного участка, обремененного залогом, возможна при получении согласия на то залогодержателя, если иное не установлено договором об ипотеке земельного участка.

12. Купля-продажа земельного участка оформляется договором купли-продажи, заключаемым в письменной форме. К договору купли-продажи в обязательном порядке прилагается план земельного участка.

При продаже земельного участка и недвижимости на нем стороны оговаривают в договоре порядок перехода к покупателю как право собственности на земельный участок, так и право собственности на недвижимость, находящуюся на ней.

13. Договор купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации в местных органах Госрегистра Кыргызской Республики.

II. Порядок и условия продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности

14. Продажа государственных земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность производится по инициативе районных государственных администраций, исполнительных органов аильного, поселкового кенешей с разрешения Правительства

Кыргызской Республики на основании заключения Министерства сельского и водного хозяйства Кыргызской Республики.

15. Продажа государственных земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность осуществляются только на открытых аукционах.

16. Районная государственная администрация для проведения продажи земельных участков через аукцион юридическим и физическим лицам Кыргызской Республики создает районную комиссию по рынку земель сельскохозяйственного назначения (далее – земельная комиссия).

В состав районной земельной комиссии входят: глава или заместитель главы районной государственной администрации – председатель; начальник районного управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество; представители финансовых органов, районного управления сельского и водного хозяйства; центра аграрной и земельной реформы района; главы айыл окмоту; депутаты районного и аильного кенешей.

17. Районная земельная комиссия:

- принимает заявки на участие в аукционах;
- принимает решение о предоставлении заявителям прав на участие в аукционах;
- решает вопросы по выставлению конкретных территорий для проведения аукционов по продаже земельных участков, с учетом спроса на определенные земельные участки;
- проводит подготовительные работы по проведению аукционов;
- проводит аукционные торги по продаже земельных участков;
- обобщает практику проведения аукционов, вносит предложения

Правительству Кыргызской Республики по совершенствованию правового регулирования продажи земель с торгов;

- утверждает сметы расходов, определяет размеры и порядок использования комиссионного сбора;
- проводит досудебное рассмотрение жалоб физических и юридических лиц по вопросам нарушения прав лиц при проведении торгов.

18. Члены районной земельной комиссии исполняют свои обязанности на общественных началах. Заседание комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов. Все члены комиссии при голосовании имеют одинаковые права. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании. При равенстве голосов Председатель имеет решающий голос. Член комиссии, не согласный с результатами голосования, вправе потребовать отметить в протоколе свое особое мнение.

19. При покупке государственных земель претенденты (покупатели) подают письменное заявление о намерении приобрести земельный участок в ту районную государственную администрацию, на чьей территории находятся продаваемые земельные участки.

Заявления покупателей со всеми приложениями направляются районной государственной администрацией в районную земельную комиссию для регистрации заявлений и оформления землеустроительных дел, подготовки других материалов, необходимых для продажи.

20. Районная земельная комиссия проверяет достоверность представленных материалов (оценка недвижимого имущества, наличие залога, оплата земельного налога, арендной платы и др.), принимает решение о выставлении земельных участков на открытый аукцион. При необходимости с помощью землеустроительной службы местного органа Госрегистра предварительно с выездом на место проводит следующие подготовительные работы:

1) уточняет:

- правовой статус земельного участка, наименование собственника;

- наличие правоудостоверяющих документов и их правомочность;
 - наличие граничных (межевых) знаков или опознаваемых твердых точек, измерением от которых можно было бы установить соответствие фактических границ;
- 2) устанавливает дополнительные межевые знаки, проводят геодезические работы по привязке межевых знаков и вычисляет их координаты и площадь участка;
- 3) изготавливает план земельного участка;
- 4) уточняет границы участка путем сопоставления с границами смежных землепользователей и собственников земельных участков. Для бесспорности фактической границы план участка подписывают все смежные землепользователи, собственники земельных участков и заверяются в установленном порядке;
- 5) выявляет:
- наличие ограничений;
 - имущественные права других лиц;
 - оплата налогов;
- 6) определяет нормативную цену (стартовую стоимость) продаваемого земельного участка. При наличии на участке недвижимого имущества, прочно связанного с ним, определяет его стоимость в соответствии с утвержденной методикой оценки недвижимого имущества;
- 7) при продаже части земельного участка, выделяет в натуре в самостоятельный участок.

Результаты камеральных и полевых работ оформляются в специальное землеустроительное дело.

21. Купля-продажа земельных участков в частную собственность на открытом аукционе производится в соответствии с Положением "О порядке проведения аукционной продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения".

22. На основании принятого решения районной земельной комиссии и договора купли-продажи земель, заключенного между уполномоченным органом и покупателем, местный орган Госрегистра Кыргызской Республики проводит государственную регистрацию прав на земельный участок в соответствии с правилами ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество; наносит новые границы земельного участка на кадастровую (регистрационную) карту айыл окмоту, района (города, села).

В месячный срок оформляются правоудостоверяющие документы (государственный акт о праве частной собственности; свидетельство о праве частной собственности).

III. Порядок и условия продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц

23. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц (далее - земельные участки), и недвижимое имущество, связанное с земельными участками, продаются и покупаются без какого-либо разрешения государственных органов по договору между продавцом и покупателем.

24. По желанию частных собственников их земельные участки продаются на аукционе. При этом продавец может подать заявку в районную земельную комиссию о продаже земельного участка. Районная земельная комиссия с помощью землеустроительной службы местного органа Госрегистра выполняет работы, указанные в пункте 20 настоящего Положения.

25. При купле-продаже земельного участка, находящегося в частной собственности, цена определяется по соглашению сторон.

26. В сделки частных собственников по купле-продаже земельных участков, в том числе и недвижимого имущества, вмешательство государственных органов не допускается.

27. Для регистрации сделки купли-продажи продавец или покупатель подает заявление в местный орган Госрегистра Кыргызской Республики.

28. Местный орган Госрегистра Кыргызской Республики производит регистрацию сделки купли-продажи, вносит изменения в правоудостоверяющие документы с соблюдением технических требований в установленном порядке.

При купле-продаже части земельного участка наносит на регистрационную индексированную карту айыл окмоту, района (города, села) границы земельного участка, присваивает идентификационный номер. Оформляются новые правоудостоверяющие документы (государственный акт о праве частной собственности, свидетельство о праве частной собственности).

Приложение

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
купи-продажи земельного участка
сельскохозяйственного назначения

Город (поселок, село) _____ N _____ от _____ 200__ г.

Мы, нижеподписавшиеся _____
(Ф.И.О. физического лица, наименование _____,
уполномоченного органа или юридического лица) в лице _____,
именуемые в
дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и _____,
(Ф.И.О., наименование юридического лица или уполномоченного органа) в лице _____,
именуемый в
дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

Предмет Договора

- 1) Продавец продает, а Покупатель приобретает земельный участок, находящийся в _____ собственности, в границах плана земельного участка прилагаемого к Договору, а также приобретает право собственности на находящееся на земельном участке недвижимое имущество, а именно на _____
- 2) Месторасположение земельного участка и его данные.
Идентификационный номер (код) _____
Общая площадь _____ га, из них пашни _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов _____ га, пастбищ _____ га, других земель _____ га.
- 3) Целевое назначение _____
4) Ограничения в использовании и обременения _____
5) Делимость и неделимость _____

Цена земельного участка

- 1) Стоимостная оценка (нормативная цена) земельного участка по акту оценки N _____ от "___" _____ 200__ г., определенная территориальным управлением по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество, составляет _____ сом.
(сумма цифрами и прописью)
- 2) Цена земельного участка по настоящему договору установлена _____ сомов,
(сумма цифрами и прописью) которая подлежит уплате Покупателем.

Права и обязанности сторон

- 1) Покупатель имеет право: _____

2) Продавец имеет право: _____

3) Покупатель обязуется:
- оплатить Продавцу стоимость земельного участка _____
(форма оплаты) до "____" _____ 200__ г. _____
_____ сом;

- соблюдать условия Договора, а также установленные в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ограничения прав в использовании земельного участка и его обременения _____
(другие условия договора)

4) Продавец обязуется:
- передать земельный участок в соответствии с условием договора;
- известить Покупателя обо всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Ответственность сторон

Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

Порядок рассмотрения споров

Все разногласия или требования, возникающие из или касающиеся настоящего Договора, либо его нарушения, прекращения или недействительности, которые не могут быть решены путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке.

Действие Договора

Договор подлежит обязательной регистрации в местных органах Госрегистра Кыргызской Республики.

Договор составлен в трех экземплярах, из которых один передается Покупателю, второй - Продавцу, третий - в территориальный орган по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

Продавец _____
Адрес _____
р/счет _____
Подпись _____
М.П. _____

Покупатель _____
Адрес _____
р/счет _____
Подпись _____
М.П. _____

Зарегистрирован "____" _____ 200__ г. регистрационный N _____ (код) участка

Начальник управления по землеустройству
и регистрации прав на недвижимое имущество
_____ района

_____ области
(подпись) (Ф.И.О) _____
М.П. _____

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 декабря 2000 года N 750

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке проведения аукционов по продаже земельных
участков сельскохозяйственного назначения

Настоящее Положение разработано во исполнение Указа Президента Кыргызской Республики от 13 июня 2000 года "О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения" и в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами Кыргызской Республики, законами "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", "О нотариате" и иными нормативными правовыми актами.

Положение регулирует порядок проведения аукционов по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности и в частной собственности физических и юридических лиц Кыргызской Республики в пилотных регистрационных зонах Сокулукского и Иссык-Атинского районов Чуйской области и Кара-Суйского района Ошской области.

Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, производится через открытый аукцион. По желанию собственника могут быть выставлены на аукцион также и земельные участки, находящиеся в частной собственности. Аукционная продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения осуществляется с целью обеспечения гласности и прозрачности, привития навыков населения в участии в рыночных земельных отношениях.

Районная государственная администрация для проведения аукционной продажи земельного участка в собственность физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики создает районную комиссию по рынку земель сельскохозяйственного назначения (далее – районная земельная комиссия).

I. Подготовка к аукциону

1. Земельные участки, которые подлежат продаже через аукционы, должны быть разделены на лоты.

2. Лот – это термин, используемый для обозначения конкретных земельных участков, права на которые выставляются на аукцион в качестве отдельных единиц.

3. Размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения,

находящихся в государственной собственности и подлежащих купле-продаже на аукционе, ограничиваются следующими пределами:

- в зоне интенсивного земледелия – до 15 га;
- в зоне среднеинтенсивного земледелия – до 25 га;
- в зоне горно-животноводческого направления – до 50 га.

4. Лоты выделяются отдельно по участкам сельскохозяйственного назначения.

По каждому лоту устанавливается стартовая стоимость земельного участка, которая должна быть не ниже нормативной цены, определяемой в соответствии с Порядком определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 22 августа 2000 года N 511.

В стартовую стоимость земельного участка дополнительно могут включаться стоимость строений и сооружений, находящихся на данном участке, а также незавершенное производство: сады, поднятая зябь, посевы и посадки однолетних культур (все производственные затраты), многолетние травы и насаждения (по их остаточной стоимости).

5. Земельный участок, который выставляется на аукционные торги, должен быть подробно описан. В описание включается следующая информация:

- номер лота;
- земельный участок или его часть (площадь в гектарах);
- площадь в гектарах;
- расположение земельного участка (название урочища, поле севооборота, схема

расположения (карта), номер участка);

- качественная (кадастровая) оценка земельного участка;
- краткая характеристика обеспеченности инфраструктурой, водными ресурсами;
- стартовая цена земельного участка.

6. Районная земельная комиссия обязана за тридцать дней до проведения аукциона опубликовать в средствах массовой информации и вывесить для всеобщего обозрения в общедоступных местах информационное сообщение, которое помимо описания лотов, указанных в пункте 5 настоящего положения, должно содержать порядок проведения аукциона, место и время проведения аукциона, необходимые реквизиты банка, на который должна быть перечислена сумма гарантийного взноса и комиссионного сбора, срок окончания приема заявок, необходимые контактные телефоны и адрес организатора торгов.

7. Субъектами (претендентами) на участие в торгах на аукционе являются физические и юридические лица Кыргызской Республики.

Право первоочередного приобретения земли будут иметь жители того айыл окмоту, где расположен земельный участок. При этом предпочтение отдается праву соседства, т.е. лицам, участки которых являются смежными. Далее приоритет имеют жители района, области и только после них другие граждане и юридические лица Кыргызской Республики.

8. Субъекты (претенденты) подают письменное заявление в произвольной форме.

Решение о проведении аукциона принимает организатор торгов.

Для регистрации претендентов аукциона районная земельная комиссия с момента опубликования информационного сообщения и за пять дней до дня проведения аукциона принимает следующие документы:

- письменное заявление в произвольной форме с указанием земельных участков, которые покупатель намерен приобрести;
- документ, удостоверяющий личность и доверенность на право выступать от имени юридического лица;
- учетную карточку претендента (приложение 1);

– банковские или кассовые документы, подтверждающие оплату комиссионного сбора в размере 0,5 процента от стартовой стоимости заявленного земельного участка и гарантийного взноса.

Гарантийный взнос вносится претендентами путем безналичного перечисления на текущий счет продавца либо путем наличного взноса в кассу продавца. Его размер определяет районная земельная комиссия, но не более 10 процентов от стартовой цены объекта торгов.

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

Если аукцион не состоялся или претендент не выиграл аукцион, гарантийный взнос возвращается.

При заключении договора с победителем аукциона, сумма гарантийного взноса включается в продажную стоимость объекта торгов.

9. За 5 дней до начала проведения аукциона прием заявок на участие в аукционных торгах прекращается.

10. После окончания срока приема заявок на участие в аукционе, районная земельная комиссия проводит заседание и составляет протокол об итогах приема заявок.

Лот, на который подана только одна заявка, снимается с аукциона и он может быть выставлен на следующие торги.

11. Претенденты получают статус участника аукциона с момента получения ими письменного уведомления комиссии, подписанного председателем и секретарем на основе протокола заседания районной земельной комиссии.

Участникам аукциона присваиваются номера.

II. Проведение аукциона

12. Аукцион по продаже земельных участков в собственность проводится открыто, в легко доступном общественном месте (местные клубы, залы заседаний и т.д.), а также около земельных массивов, выставляемых на продажу.

Аукцион, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся.

Аукцион начинается с объявления аукционистом стартовой цены выставленного лота и шаг увеличения цены (шаг увеличения цены устанавливается комиссией до начала аукциона, но не более 10 процентов от стартовой цены). Участники поднятием своих номеров сигнализируют о готовности приобрести лот по предложенной цене. Если двое или более участников подняли свои номера, аукционист повышает цену на один шаг. Аукционист повышает цену лота до тех пор, пока не останется один участник, который выражает готовность приобрести данный лот. Аукционист трижды называет последнюю цену и ударом молотка извещает, что лот продан участнику, предложившему наивысшую цену за выставленный лот.

Если при трехкратном объявлении стартовой цены не поднялось ни одного номера, аукционист по согласованию с комиссией снижает стартовую цену не более чем на два шага увеличения цены и объявляет новый торг по данному лоту. Если после понижения цены никто из участников не заявил о своем намерении приобрести лот, он снимается с торгов.

13. Победители аукциона, приобретшие земельный участок, в 5-дневный срок доплачивают комиссии 2,0 процента стоимости приобретенного права в виде комиссионного

сбора (всего 2,5 процентов, из которых 0,5 процента оплачено при получении права участвовать в аукционе), о чем районная земельная комиссия выдает соответствующий документ.

14. По итогам проведения аукциона составляется Протокол о результатах аукциона

(приложение 3), который подписывается членами районной земельной комиссии и победителем аукциона. Лицо, выигравшее аукцион и отказавшееся от подписания протокола о результатах аукциона, лишается права на дальнейшее участие в аукционе и

при этом гарантийный взнос ему не возвращается.

15. Оплата стоимости объекта торгов может быть произведена по безналичному или наличному расчету. Срок и форма оплаты, как существенные условия договора, устанавливаются районной земельной комиссией и должны быть объявлены до начала аукциона. При этом районная земельная комиссия может установить оплату за объект торгов в рассрочку.

16. На основании протокола и после полной оплаты стоимости земельного участка заключается договор купли-продажи, который подписывается продавцом и победителем аукциона (приложение к Временному положению о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения). Договор купли-продажи подлежит обязательной государственной регистрации и не требует нотариального заверения. В случае установления срока оплаты в рассрочку, договор купли-продажи заключается с соответствующей оговоркой об отсрочке сразу после уплаты пошлины, установленной в пункте 13 настоящего Положения. Такой договор также подлежит обязательной регистрации с тем ограничением, что право собственности возникает у покупателя после полной оплаты стоимости объекта торгов.

На основании зарегистрированного договора-купли продажи в месячный срок землеустроительной службой местного органа Госрегистра Кыргызской Республики покупателю оформляются или вносятся изменения в правоудостоверяющие документы на земельный участок.

17. По истечении установленного срока оплаты, если победитель аукциона не оплатил стоимость приобретенного лота, решением комиссии протокол о результатах торгов аннулируется, гарантийный взнос и выплаченная сумма стоимости земельного участка не возвращаются, а земельный участок может быть выставлен вновь на следующем аукционе.

III. Распределение денежных средств, полученных на аукционе

18. Денежные средства, полученные на аукционе от реализации входных билетов, комиссионного сбора в размере 0,5% от стартовой стоимости земельного участка, не возвращенные суммы гарантийного взноса поступают на счет районной земельной комиссии и расходуются на проведение аукционов и развитие земельного рынка.

Средства, вырученные от продажи земель, находящихся в государственной собственности, комиссионного сбора в размере 2,0% от стартовой стоимости земельного участка, за исключением указанных в первом абзаце данного пункта, распределяются следующим образом: 70 процентов поступают в республиканский бюджет и 30 процентов поступают в бюджет айыл окмоту, на территории которого находился проданный земельный участок. Эти средства расходуются на улучшение использования земель, проведение мелиоративных и других мероприятий по сохранению и повышению плодородия почв,

освоение новых земель.

19. В случае, если на земельном участке государственной собственности имеются строения, сооружения, незавершенное производство или вложенные средства прошлых лет, а также если земельный участок обременен долговыми обязательствами, сумма от их продажи направляется, в первую очередь, на покрытие долговых обязательств и вложенных средств. Оставшаяся сумма распределяется в соответствии с пунктом 18 данного Положения.

Приложение 1

УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА N _____
заявителя-претендента на участие в аукционном торге

Регистрационный N _____ заявления _____ и дата регистрации _____

А. Фамилия, имя, отчество гражданина или представителя юридического лица _____

Б. Претендент на лот N _____, количество земель _____, всего: _____ га, в том числе орошаемая пашня _____ га, богарная пашня _____ га, залежь _____ га, сенокосы _____ га, многолетние насаждения _____ га, пастбища _____ га, прочие земли _____ га.

Место жительства или юридический адрес претендента: _____ район _____ ул. _____ дом _____ село _____

Серия и N паспорта _____

Номер и дата выдачи доверенности на право участия в аукционе _____

Уплачены:

Комиссионный сбор	_____	сомов.
Гарантийный взнос	_____	сомов.

Ф.И.О., должность и подпись ответственного лица районной земельной комиссии за прием и регистрацию заявления претендента _____

Дата _____

Приложение 2

УВЕДОМЛЕНИЕ

" _____ " _____ (число) _____ (месяц) _____ (год)

Гражданину (юридическому лицу) Кыргызской Республики _____ (фамилия, имя, отчество или наименование) _____ районная земельная комиссия по рынку земель сельскохозяйственного назначения уведомляет Вас о том, что аукционные торги по продаже земель состоятся " _____ " _____ 200 _____ года в кабинете N _____ в здании _____ по адресу _____.

Вам присвоен номер _____

Ответственный сотрудник районной земельной комиссии _____ (Ф.И.О) _____ (подпись)

Дата _____

Уведомление получил _____

Приложение 3

ПРОТОКОЛ
о результатах аукциона N _____
районной комиссии по рынку земли
сельскохозяйственного назначения

от " ____ " _____ 2000 г. район (село) _____

Состав комиссии:
Председатель _____
Секретарь _____
Члены комиссии: _____

Участники аукциона, претендовавшие на лот N _____ площадью _____ га, в том числе орошаемая пашня _____ га, богарная пашня _____ га, залежь _____ га, сенокосы _____ га, многолетние насаждения _____ га, пастбища _____ га, прочие земли _____ га.

- 1. _____
- 2. _____
- 3. _____

Районная земельная комиссия установила стартовую цену на лот N _____

тыс.сомов, всего _____ сомов за один гектар. В результате проведения аукциона в селе _____

района _____ право собственности на земельный участок площадью _____ га, указанным в лоте N _____, приобрел _____

(название субъекта или Ф.И.О. победителя аукциона) за _____ сомов.

Покупатель обязан уплатить полную выкупную стоимость до " ____ "

200__ года и перевести денежную сумму на расчетный счет или в кассу продавца _____

(реквизиты продавца)

Председатель комиссии _____
Члены комиссии _____

Победитель аукциона _____

В случае, если Покупатель не внес в установленный срок всю сумму платежа. Продавец в одностороннем порядке аннулирует результаты аукциона. В этом случае внесенный Покупателем гарантийный взнос и выплаченная часть суммы не возвращается.

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 декабря 2000 года N 750

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке проведения конкурса по представлению
земель сельскохозяйственного назначения и Фонда
перераспределения сельскохозяйственных угодий
в среднесрочную и долгосрочную аренду

Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным и
Гражданским кодексами, Указом Президента Кыргызской Республики от 13 июня 2000 года N 151 "О

проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения" и определяет порядок и условия предоставления в аренду земель сельскохозяйственного назначения и Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в среднесрочную и долгосрочную аренду.

I. Общие положения

1. Понятия, применяемые в настоящем Положении:

- аренда земель сельскохозяйственного назначения - наем на определенный срок земель сельскохозяйственного назначения за определенную плату с правом пользования ими;
 - арендодатель - райгосадминистрация и айыл окмоту, любое физическое или юридическое лицо Кыргызской Республики, являющееся собственником или пользователем земельного участка и имеющее право передавать его другому лицу - арендатору на определенный срок;
 - арендатор - физическое или юридическое лицо Кыргызской Республики, а также иностранное лицо, получившее в установленном порядке от арендодателя земли сельскохозяйственного назначения на определенный срок;
 - частная собственность на земельный участок - признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, Земельным кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики право физических и юридических лиц Кыргызской Республики по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им земельными участками, с ограничениями, предусмотренными Земельным кодексом Кыргызской Республики;
 - государственная собственность на земельный участок - земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные в установленном порядке государственным землепользователям, а также входящие в лесной и водный фонды, земли особо охраняемых территорий, земли запаса, земли пограничных зон, земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, присельные, интенсивного пользования и отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную и коммунальную собственность;
 - земли сельскохозяйственного назначения - это земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции (пашня орошаемая и богарная, залежь, земли, занятые многолетними плодово-ягодными насаждениями, сенокосы и пастбища);
 - фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности;
 - конкурсная форма предоставления земель сельскохозяйственного назначения - мероприятие, проводимое конкурсной комиссией по выявлению лучших из числа претендентов на получение в аренду земель сельскохозяйственного назначения;
 - субъекты аренды земель сельскохозяйственного назначения - арендодатели и арендаторы;
 - объекты аренды земель сельскохозяйственного назначения - четко определенные на местности земельные участки сельскохозяйственного назначения соответствующего функционального назначения, предоставляемые в аренду;
 - уполномоченные государственные органы, имеющие право передавать земли государственной собственности в аренду - Правительство Кыргызской Республики, районная, городская, областная государственная администрация и органы местного самоуправления в лице айыл окмоту, которым делегировано право пользования ФПС.
2. Предоставлять в аренду земельные участки могут:
- собственники отдельных земельных участков;
 - юридические и физические лица, которым земельные участки переданы в постоянное, бессрочное (без указания срока) и срочное (с указанием срока)

пользование, с
согласия собственника;

- уполномоченные государственные органы - при передаче в аренду земель государственной собственности, - айыл окмоту, - при передаче в аренду земель ФПС.

3. Передача земельного участка в аренду удостоверяется договором аренды утвержденной формы (прилагается). Право на аренду сроком на три года и более подлежит обязательной регистрации в местном регистрационном органе. На основании регистрации арендатору выдается удостоверение на право временного пользования земельным участком (среднесрочная и долгосрочная аренда).

II. Порядок предоставления государственных земель сельскохозяйственного назначения в аренду

4. Предоставление государственных земель сельскохозяйственного назначения в аренду производится по инициативе районных государственных администраций или айыл окмоту.

5. Земли сельскохозяйственного назначения передаются в аренду исключительно для производства сельскохозяйственной продукции.

6. Условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения в аренду определяются на основе настоящего Положения райгосадминистрацией и айыл окмоту, а также собственниками земельных участков. При этом 20 процентов земель Фонда перераспределения сельхозугодий резервируются для передачи в аренду на льготных условиях социально-незащищенным слоям населения.

7. Земли сельскохозяйственного назначения передаются в краткосрочную (до пяти лет), среднесрочную (до пятнадцати лет) и долгосрочную аренду (до пятидесяти лет).

8. Передача земель сельскохозяйственного назначения в аренду осуществляется только на конкурсной основе районной земельной комиссией, которая создается решением главы райгосадминистрации:

а) при предоставлении земель, находящихся в ведении районной госадминистрации, из представителей:

- райгосадминистрации - председатель комиссии;
- районного управления по землеустройству и регистрации прав на

недвижимое
имущество;

- финансовых органов;
- районного управления сельского и водного хозяйства;
- районного центра по земельной и аграрной реформе;
- депутатов районного кенеша.

Секретарем комиссии избирается один из членов земельной комиссии;

б) при предоставлении земель, находящихся в ведении айыл окмоту, из представителей:

- глава айыл окмоту - председатель комиссии;
- районного управления по землеустройству и регистрации прав на

недвижимое
имущество;

- районных финансовых органов;
- районного управления сельского и водного хозяйства;
- районного центра по земельной и аграрной реформе;
- депутатов айыльного кенеша;
- совета аксакалов.

Секретарем земельной комиссии избирается один из членов комиссии.

9. По решению райгосадминистрации и айыл окмоту земельные комиссии проводят необходимые работы по выделению в отдельный участок земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых в аренду.

10. По поручению земельной комиссии местная землеустроительная служба Госрегистратора Кыргызской Республики:

- определяет соответствие фактического использования земель

правоудостоверяющим документам, земельно-учетным данным и планово-картографическим материалам, наличие сервитутов;

- уточняет наличие и сохранность межевых знаков, а при необходимости устанавливает дополнительные межевые знаки;
- выявляет имущественные права третьих лиц на земельный участок;
- вычерчивает план земельного участка в необходимом масштабе (на плане указываются поворотные точки, приводится описание смежеств, экспликация земель);

- вычисляет размер стартовой арендной платы в соответствии с утвержденной методикой;

- формирует результаты своих полевых, камеральных и других работ в отдельное землеустроительное дело и передает на рассмотрение земельной комиссии.

11. Все материалы, переданные местной землеустроительной службой Госрегистра

Кыргызской Республики рассматриваются на заседании комиссии. Комиссия проверяет

правильность выполненных работ местными землеустроительными службами Госрегистра

Кыргызской Республики, принимает решение об утверждении проделанной работы местной землеустроительной службой.

12. После принятия решения комиссии и выделения земель в самостоятельные участки, комиссия осуществляет следующие функции:

- публикует в средствах массовой информации условия и сроки проведения конкурса

по передаче в аренду земель сельскохозяйственного назначения;

- проводит прием заявок и регистрацию претендентов на участие в конкурсе в

специальном журнале;

- проверяет правильность определения размера арендной платы и фиксирует ее в

своем решении;

- организует проведение конкурса и определяет его победителей.

13. Каждый земельный участок, выставляемый на конкурс по передаче земель сельскохозяйственного назначения в аренду, должен иметь подробное описание и содержать следующую информацию:

- номер участка;

- месторасположение земельного участка (название урочища, участка, номер поля

севооборота, квартала), балл бонитета и краткая характеристика почв, обеспеченность

водными ресурсами и инфраструктурой, обременения;

- площадь участка и состав угодий в гектарах.

14. Земельная комиссия за 30 дней до проведения конкурса публикует в средствах

массовой информации сообщение, в котором указывается:

- список участков с описанием, приведенным в пункте 13;

- дата и место проведения конкурса.

15. Секретарь земельной комиссии принимает и регистрирует заявки претендентов,

заполняет Учетную карточку заявителя/претендента на участие в конкурсе для получения

права аренды на земли сельскохозяйственного назначения (приложение 1) и выдает ему

уведомление (приложение 2).

16. Для участия в конкурсе претенденты предоставляют в земельную комиссию

следующие документы:

- заявку на участие в конкурсе с указанием номера участка;

- подтверждающие правоспособность претендента (паспорт, диплом, трудовая

книжка, удостоверение и др.);

- подтверждающие условия Учетной карточки.

17. Прием заявок прекращается за 5 дней до конкурса. Земельная комиссия рассматривает представленные документы, учетные карточки претендентов и определяет

согласно методике проведения конкурса победителя (приложение 3), способного наиболее

эффективно использовать арендуемые земли сельскохозяйственного назначения.

Споры, возникшие между членами комиссии, связанные с проведением

конкурса по предоставлению земель сельскохозяйственного назначения в аренду, решаются открытым голосованием, а при равном количестве голосов голос председателя считается решающим.

Преимущественное право на получение земельного участка в аренду при равных условиях имеют местные сельские жители того села, поселка, айыл окмоту, района, на территории которого находятся земли сельскохозяйственного назначения.

18. Комиссия проводит открытое заседание в присутствии участников конкурса и оформляет свое решение протоколом. Протокол подписывается всеми членами комиссии.

19. Решение земельной комиссии объявляется всем участникам конкурса.

20. На основании протокола земельной комиссии в 10-дневный срок между арендодателем и арендатором заключается договор аренды. В договоре оговариваются сроки аренды, права и обязанности арендодателя и арендатора, размеры и сроки выплаты арендной платы.

21. Договор аренды составляется в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, с приложением к нему плана (карты) земельного участка. Один экземпляр остается у арендодателя, второй - у арендатора, третий - в районном (городском) управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

22. На среднесрочную и долгосрочную аренду на основании договора аренды выдается удостоверение на право временного пользования земельным участком.

23. Удостоверение на право временного пользования подлежит обязательной регистрации в местном органе Госрегистра Кыргызской Республики.

24. Арендная плата с физических и юридических лиц Кыргызской Республики устанавливается согласно Временному положению о порядке определения арендной платы за использование сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной собственности.

III. Предоставление в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности или переданных в пользование или субаренду

25. Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения имеет право передавать земельный участок в аренду другим физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики для сельскохозяйственного производства, а также для осуществления производственной деятельности, соответствующего функционального назначения.

26. Собственник земельного участка по своему усмотрению выбирает форму передачи в аренду принадлежащего ему участка, т.е. он может выставлять его на конкурс для получения более высокой арендной платы. Порядок передачи земельного участка в

аренду на конкурсной основе аналогичен процедуре передачи земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности.

По желанию собственника порядок передачи земельного участка в аренду осуществляется по обоюдному соглашению сторон, не выставляя его на конкурс.

27. Арендатор может передать арендованный земельный участок с согласия собственника в субаренду по обоюдному соглашению с субарендатором.

28. Совершение сделки между собственником, арендатором и субарендатором оформляется договором аренды и выдачей удостоверения на право временного пользования земельным участком.

Договором аренды устанавливается срок аренды, права и обязанности арендодателя, арендатора, размер арендной платы, сроки и условия уплаты. Размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон.

29. Договор аренды составляется в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, с приложением к нему плана (карты) земельного участка. Один экземпляр договора остается у арендодателя, второй - у арендатора, третий передается местному органу Госрегистра.

30. Удостоверение на право временного пользования земельным участком

подлежит
регистрации в установленном порядке в местном органе Госрегистра Кыргызской
Республики.

Приложение 1

УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА N _____
заявителя-претендента на участие в конкурсе
для получения права аренды на земли
сельскохозяйственного назначения

А. Регистрационный N заявления _____ и дата регистрации _____

Б. Фамилия, имя, отчество заявителя-претендента _____

Место рождения _____

В. Претендент на участок N _____ площадью _____ га, в том числе по
видам _____
угодий: _____

1. Место жительства претендента: район _____ село
(город) _____ ул. _____ дом _____. С какого времени
прописан _____
по данному адресу: число ____ месяц _____ год _____. Серия и N паспорта _____

2. Основная специальность и профессия _____, род
занятий _____

3. Стаж работы по специальности _____, место работы за последние 5
лет _____

4. Возраст _____ лет.

5. Наличие средств производства (сельскохозяйственная техника,
производственные помещения площадью более 200 квадратных метров или другие
средства) _____

6. Наличие задолженности (налоги, залоги) _____ сомов
на
день подачи заявления.

7. Статус предприятия, хозяйства/вид и форма собственности _____

8. Социальное положение (безработный, рядовой член хозяйства или
руководитель) _____

9. Обрабатывал ли землю самолично или руководил за последние 3 гола (да,
нет) _____, количество закрепленных земель _____ га, количество
вспаханных
земель за последний год _____ га.

10. Размер полученных чистых доходов с 1 га _____ в сомах.

11. Сколько видов культур возделано на закрепленной земле и их
удельный вес (в
%) _____

12. Основной вид деятельности юридическим лицом по Уставу _____

(Ф.И.О., должность и подпись ответственного лица

за прием, регистрацию заявления претендента)

Дата _____

Приложение 2

УВЕДОМЛЕНИЕ

1. " _____ "
(число) _____ (месяц) _____ (год) от гражданина
Кыргызской Республики

(фамилия, имя, отчество) принято заявление на участие в конкурсе для получения в аренду земель сельскохозяйственного назначения площадью _____ га, указанных в номере _____ и находящихся _____ (описание места расположения)

2. Конкурс по отбору претендентов состоится "____" _____ 200__ г. в кабинете N _____ в здании _____ по адресу _____ (местонахождение полностью)

Ф.И.О., должность и подпись ответственного лица за прием и регистрацию заявления претендента _____ (подпись)

Приложение 3

МЕТОДИКА проведения конкурса на получение в аренду земель сельскохозяйственного назначения

Конкурс на получение в аренду земель сельскохозяйственного назначения проводится по 100-бальной шкале, с учетом отрицательных баллов. Если претендент подает заявление для участия в конкурсе как физическое лицо и работал или работает в хозяйстве в качестве руководителя, то оценка по отношению к нему проводится по состоянию использования земель и хозяйства, руководимого претендентом.

Шкала оценки для претендентов на получение в аренду земель сельскохозяйственного назначения

N п/п	Критерии	Положит. баллы	Коэффициент	Сумма баллов
1	Место жительства претендента:			
1.1	Живет в данном селе	5	4	20
1.2	Живет в другом селе, но в данном айыл окмоту	3	3	9
1.3	Прочие	1	1	1
2	Основная специальность, род занятий:			
2.1	Работающие непосредственно в сельском хозяйстве	5	3	15
2.2	Прочие	2	2	4
3	Наличие собственных средств производства:			
3.1	Тракторы	5	3	15
3.2	Кошары или производственные помещения площадью более 200 кв.м	5	2	10
3.3	Сеялки, плуги, прицепы, бороны, культиваторы, косилки	5	2	10
4	Наличие долгов (налоговые, по кредиту и залогу):			
4.1	Не имеется	5	2	10
4.2	Имеется в размере до 12 минимальных окладов	5	1	5
4.3	Имеется в размере от 12 до 65 минимальных окладов	3	1	3
4.4	Имеется в размере более 65 минимальных окладов	0	0	0
5	Статус хозяйствующего субъекта:			
5.1	Физическое лицо	5	2	10
5.2	Фермерское (крестьянское) хозяйство	4	2	8
5.3	Прочие	2	1	2
6	Положение в хозяйстве:			

6.1	Руководители, члены личных, фермерских и крестьянских хозяйств	5	2	10
6.2	Руководители коллективных хозяйств	5	1	5
6.3	Прочие	2	1	2
7	Отношение к обработке земли:			
7.1	Обрабатывает, будет обрабатывать землю самолично	5	2	10
7.2	Нанимал работников или использует других людей	1	1	1
8	Получил валовой доход с 1 га орошаемой пашни в размере:			
8.1	Свыше 55 минимальных окладов	5	2	10
8.2	от 25 до 55 минимальных окладов	3	2	6
8.3	до 25 минимальных окладов	2	1	2
8.4	Раньше не обрабатывал землю	0	0	0

- Отрицательные баллы присваиваются за:
1. Наличие недообработанных площадей ранее закрепленных земель, в процентах к общей площади за последние три года:
- до 10% - 10 баллов
 - от 11% до 20% - 15 баллов
 - от 21% до 30% - 25 баллов
 - более 31% - 30 баллов
2. Наличие просроченных долгов за 1 га обрабатываемой орошаемой пашни:
- до 7 минимальных окладов - 5 баллов
 - от 7 до 14 минимальных окладов - 15 баллов
 - от 14 до 67 минимальных окладов - 20 баллов
 - более 67 минимальных окладов - 25 баллов
3. Лица, имеющие основной предмет деятельности (направления) несельскохозяйственного назначения - 20 баллов.
4. Наличие фактов ухудшения плодородия почвы из-за несоблюдения систем земледелия, а также нарушения экологии в различной степени:
- сильной - 15 баллов
 - средней - 10 баллов
 - слабой - 5 баллов
5. Претендент, получивший более 30 штрафных баллов, на конкурс не допускается.

Приложение 4

ПРОТОКОЛ N _____
комиссии по проведению конкурса по предоставлению земель
сельскохозяйственного назначения в аренду

Состав комиссии:
Председатель _____
Секретарь _____
Члены комиссии _____
Участники конкурса, претендовавшие на земельный участок N _____
площадью _____ га, в том числе пашни _____ га, из них орошаемой _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов _____ га, пастбищ _____ га, коллективных садов и огородов _____ га, прочих земель _____ га.
В результате проведения конкурса земельный участок площадью _____ га, расположенный в _____ айыл окмоту _____ района, предоставляется в аренду _____

(наименование субъекта или Ф.И.О. победителя конкурса)
На основании вышеизложенного комиссия просит _____ айыл окмоту, местную государственную администрацию или орган местного самоуправления утвердить настоящее решение конкурсной комиссии.
Председатель комиссии _____
Члены комиссии _____

Приложение 5

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
аренды земель сельскохозяйственного назначения

от _____ года _____ село (город) _____
(дата)

Нами, _____
(Ф.И.О., наименование собственника _____,
земельного участка, землепользователя) в дальнейшем именуемым
"Арендодатель", с _____
одной стороны, и _____
(Ф.И.О., наименование юридического лица, _____,
получившего в аренду земельный участок) в дальнейшем именуемым "Арендатор",
с _____
другой стороны, заключен настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает Арендатору _____ га земель, в том числе по видам
угодий, согласно прилагаемой экспликации земель, для _____
(указать вид использования земельного участка) в аренду сроком на _____ лет,
до _____ года в границах, указанных на прилагаемом к настоящему договору плане
(карте) в _____
масштабе 1:_____.

1.2. Вместе с вышеуказанным земельным участком Арендатору передаются
находящиеся на нем _____
(наименование строений и сооружений) в аренду сроком на _____ лет.

2. Арендная плата

2.1. За пользование земельным участком, указанным в п.1 настоящего
договора, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю ежегодно (или в другие оговоренные
сроки) арендную плату за аренду земель сельскохозяйственного назначения в
размере _____ сомов и за аренду _____
(наименование строений и сооружений) в размере _____ сомов, всего _____
_____ сомов до 1 ноября.

2.2. При выполнении за счет средств Арендатора работ по улучшению земель
сельскохозяйственного назначения арендная плата не увеличивается.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:
- самостоятельно хозяйствовать на арендованном участке;
- за счет своих средств проводить мелиоративные и др. работы по
улучшению плодородия пахотных земель и состояния других земель сельскохозяйственного
назначения;
- получать компенсацию вложенных затрат на повышение плодородия почв и
возмещения убытков, включая упущенную выгоду, в случае изъятия (выкупа)
земель для государственных или общественных нужд;
- передавать право аренды в залог с разрешения Арендодателя;
- вносить арендные права в качестве вноса в уставный капитал
хозяйственных товариществ и обществ;
- перезаключать договор аренды на новый срок преимущественно перед
другими лицами;
- при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу

все права

Арендатора сохраняются до окончания срока договора;

- использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые;
- в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы.
- на возобновления договора аренды земли по истечении срока его действия (при согласии Арендодателя).

3.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, засоления, подтопления, заболачивания, загрязнения и др.;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей, а также порядок пользования водными, лесными и др. природными объектами;
- возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
- своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком.

При нарушении обязательств по уплате арендной платы он подвергается штрафу в размере

___% не перечисленной в срок суммы за каждый день просрочки платежа;

- по окончании договора вернуть земельный участок Арендодателю в состоянии не хуже, чем в момент вступления договора в силу.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- участвовать в приемке в эксплуатацию мелиоративных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и др. объектов, сооруженных на земельном участке;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением земельного природоохранного законодательства и условий настоящего договора;
- расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае:
 - а) использования земли не по целевому назначению;
 - б) использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;
 - в) неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельный участок в _____ срок с момента регистрации и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора;
- создавать необходимые условия для самостоятельного хозяйствования Арендатора и не препятствовать эффективному использованию земельного участка;
- осуществлять контроль за состоянием земель сельскохозяйственного назначения;
- предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора;
- в случае смерти Арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор

аренды с одним из его наследников;
- возместить по истечении срока аренды полностью или частично расходы
Арендатора на освоение земель и улучшение состояния земель
сельскохозяйственного
назначения.

5. Ответственность сторон

Настоящий договор может быть изменен или прекращен до истечения срока
только
по письменному соглашению обеих сторон до начала или после окончания полевых
сельскохозяйственных работ. Каждая из сторон несет ответственность за
нарушение
условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством
Кыргызской Республики.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору,
стороны будут
стремиться разрешить путем переговоров.
6.2. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном
порядке.

7. Прочие условия _____
8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую
силу.
Один экземпляр остается у Арендодателя, второй - у Арендатора или
Субарендатора, третий
передается местному органу Госрегистра.

9. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель	Арендатор
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Подписи:	
Арендодатель	Арендатор
_____	_____
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.

Договор зарегистрирован _____
района "_____" _____ 200__ года.
Регистрационный номер _____
М.П.

Приложение 6

ЭКСПЛИКАЦИЯ
земель, предоставленных в аренду

(наименование или Ф.И.О. арендатора)

Общая пл.	В том числе:						
	с/х угодий	из них:					других земель
		пашни	многолетних насаждений	залежи	сенокосов	пастбищ	
1	2	3	4	5	6	7	8

М.П.

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики

от 21 декабря 2000 года N 750

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке определения арендной платы за использование
сельскохозяйственных угодий, находящихся
в государственной собственности

Настоящее Положение разработано в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса Кыргызской Республики и во исполнение пункта 2 Указа Президента Кыргызской Республики от 13 июня 2000 года N 151 "О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения" и регулирует порядок расчета арендной платы за использование сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной собственности.

1. Объектами аренды являются земельные участки сельскохозяйственных угодий, находящиеся в государственной собственности и передаваемые в аренду согласно Временному положению о порядке проведения конкурса по предоставлению земель сельскохозяйственного назначения и земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в среднесрочную и долгосрочную аренду.

2. Субъектами аренды сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной собственности, являются арендодатели - айыл окмоту или уполномоченный государственный орган и арендаторы - юридические и физические лица Кыргызской Республики.

3. Основанием для предоставления земельного участка в аренду и уплаты арендной платы является договор об аренде, заключенный в установленном порядке между арендодателем и арендатором.

4. Арендная плата за использование земельных участков сельскохозяйственных угодий рассчитывается на основании стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка, определяемой в соответствии с Порядком определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения, утвержденной постановлением Правительства Кыргызской Республики от 22 августа 2000 года N 511.

5. Расчет размера арендной платы производится по следующей формуле:

$A_n = C_z \times D_{ap} \times K_n$, где:

A_n - арендная плата за использование сельскохозяйственных угодий;

C_z - стоимостная оценка (нормативная цена) земельного участка, передаваемого в аренду. Рассчитывается специалистами районного управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество по каждому конкретному участку, передаваемому в аренду, с применением поправочных коэффициентов на неблагоприятные свойства почв, удаленность земельного участка от населенного пункта и уклон местности;

D_{ap} - доля арендной платы от нормативной цены. Получена расчетным путем и равна 1% или 0,01;

K_n - коэффициент доли земельного налога. Получена расчетным путем и равна 1,5.

Пример расчета:

Участок орошаемой пашни, передаваемый в аренду, расположен в зоне сероземов светлых Ошской области, с нормальными свойствами почв, в 15 километрах от населенного пункта.

Нормативная цена 1 гектара этого участка составляет:

$C_z = 92715 \text{ сом} \times 1,0 \times 0,95 = 88079,25 \text{ сом}$, где:

92715 сом - нормативная цена сероземов светлых Ошской области;

1,0 - коэффициент на отрицательные свойства почв;

0,95 - коэффициент на удаленность от хозяйственного центра.

Арендная плата:

$Ап = 88079,25 \text{ сом} \times 0,01 \times 1,5 = 1321,19 \text{ сом}$, где:

0,01 - доля арендной платы от нормативной цены;

1,5 - коэффициент доли земельного налога.

Так, арендная плата за 1 гектар данного участка составляет 1321,19 сом.

6. Арендная плата включает в себя земельный налог, ставки которого по арендованному земельному участку рассчитываются специалистами районных управлений по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество согласно Порядку определения ставок единого сельскохозяйственного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями, утвержденному постановлением Правительства Кыргызской Республики от 18 апреля 2000 года N 213.

7. Согласно этим ставкам и в соответствии со статьей 178 Налогового кодекса Кыргызской Республики из суммы арендной платы арендодателем уплачивается земельный налог.

8. При изменении нормативной цены земельного участка арендная плата за ее использование может индексироваться, если иное не предусмотрено в договоре аренды.

9. При расчете арендной платы за использование пастбищ, применяются следующие коэффициенты: 2,0 - на присельные пастбища, 1,0 - на пастбища, расположенные в зоне интенсивного использования и 0,3 - на отгонные пастбища, в соответствии с Положением о передаче в аренду и использовании пастбищ, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 29 ноября 1999 года N 649.

10. Арендный год исчисляется исходя из сельскохозяйственного сезона. При этом годовая сумма арендной платы уплачивается арендатором в размере 75 процентов в течение четвертого квартала текущего года (до 25 декабря) и в размере 25 процентов в течение первого квартала следующего года (до 25 марта).

11. В случаях освобождения или льгот по уплате земельного налога, предусмотренных Налоговым кодексом Кыргызской Республики, по решению местных кенешей, арендаторы могут освобождаться от арендной платы или им предоставляются льготы по уплате арендной платы.