

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 июля 2004 года N 547

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке проведения торгов по предоставлению
земельных участков в курортно-рекреационной зоне
Иссык-Кульской области, находящихся
в государственной собственности, для строительства
курортных, лечебно-оздоровительных и туристических
объектов и объектов сервиса

(В редакции постановления Правительства КР от
13 декабря 2004 года N 917)

1. Общие положения
2. Понятия и определения, применяемые в настоящем положении
3. Организаторы, участники и объект открытых торгов
4. Подготовительные работы перед проведением торгов
5. Порядок проведения торгов
6. Порядок оформления документов по итогам проведенных аукционов
и конкурсов
7. Распределение денежных средств

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и устанавливает порядок проведения торгов по предоставлению земельных участков в курортно-рекреационной зоне Иссык-Кульской области, находящихся в государственной собственности, для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса.

1.2. Государственной администрации Иссык-Кульской области предоставлено право предоставления земельных участков в курортно-рекреационной зоне, находящихся в государственной собственности, для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса с ограничениями, установленными законодательством Кыргызской Республики, путем проведения открытых торгов.

Проведение и организация торгов осуществляются комиссией по проведению торгов по предоставлению земельных участков в курортно-рекреационной зоне Иссык-Кульской области, находящихся в государственной собственности (далее - Комиссия).

1.3. Объектом продажи являются земельные участки, расположенные в курортно-рекреационной зоне Иссык-Кульской области и которые могут предоставляться в собственность и пользование, в том числе и на условиях аренды, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

1.4. Земельные участки, подлежащие продаже, должны быть свободными от прав третьих лиц и не иметь ограничений для совершения гражданско-правовых сделок.

2. Понятия и определения, применяемые
в настоящем положении

2.1. Понятия, применяемые в настоящем положении:

- 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 земельного участка;

- комиссионные сборы - сборы, оплачиваемые участниками аукциона организатору торгов, в размере 0,5 процента от стартовой стоимости земельного участка, выставляемого на торги;

- лот - термин, используемый для обозначения конкретного земельного участка, право на который выставляется на торгах;

- недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, здания, сооружения и др.;

- право на земельный участок - право собственности на земельный участок или право на бессрочное (без указания срока) или на срочное (временное) пользование земельным участком;

- право на временное (срочное) пользование земельным участком - пользование земельным участком, в том числе на условиях аренды, ограниченное сроком до 50 лет;

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

- рыночная стоимость - наиболее вероятная на дату оценки сумма, за которую возможно продать право на земельный участок на открытом рынке в условиях частной конкуренции, полученная расчетным путем согласно утвержденной методике;

- стартовая цена земельного участка - стоимостная оценка земельного участка, представленного для реализации на торгах;

- уполномоченный орган - государственная администрация Иссык-Кульской области;

- целевое назначение земель - перечень видов разрешенного использования земельных участков, указанных в правоудостоверяющих документах;

- недобросовестная конкуренция - достигнутые в любой форме согласованные действия участников торгов, если такие согласованные действия могут иметь своим результатом:

 - искусственное повышение, снижение или поддержание цен на аукционе;

 - раздел лотов между участниками;

- ограничение доступа на торги или устранение с них потенциальных конкурентов и другие недобросовестные действия;

- конкурс - форма торгов, когда от покупателей требуется выполнение выдвинутых заранее определенных условий по отношению к объекту торгов;

- отсрочка или рассрочка - изменение срока по уплате при наличии оснований, предусмотренных уполномоченным органом, с единовременной или поэтапной уплатой покупателем или иным обязанным лицом выкупной стоимости или суммы задолженности;

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

- независимый оценщик - 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;

- разрешенное использование земельного участка - использование земельного участка в соответствии с местным нормативным правовым актом (правила землепользования и застройки) и с учетом целевого назначения, землеустроительной и градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке;

- цена - денежная сумма, за которую фактически приобретен (продан) земельный участок в результате заключения сделки между покупателем и продавцом;

- информационный пакет - сведения о земельном участке, подлежащем продаже;

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

- инвестиционный конкурс - конкурс по предоставлению в собственность или пользование, в том числе и на условиях аренды земельных участков, использование которых требует вложения определенных инвестиций для улучшения инфраструктуры, строительство курортных, лечебно-оздоровительных, туристических объектов и объектов сервиса.

3. Организаторы, участники и объект открытых торгов

3.1. Продажа права собственности и пользования, в том числе и на условиях аренды, на земельные участки через открытые торги производится государственной администрацией Иссык-Кульской области.

Проведение и организация торгов осуществляется Комиссией.

3.2. В пределах, установленных законодательством Кыргызской Республики, Комиссия определяет перечень земельных участков, которые подлежат продаже на торгах в собственность или в пользование, в том числе и на условиях аренды, с привлечением независимых оценщиков, устанавливает размеры стартовой стоимости лотов.

3.3. На торгах имеют право участвовать физические и юридические лица Кыргызской Республики, а также иностранные лица (при предоставлении земельных участков на правах срочного (временного) пользования) определенные в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики.

3.4. Объектом торгов является право собственности или пользования, в том числе и на условиях аренды, на земельные участки.

3.5. Выбор земельных участков, выставляемых на торги для продажи (предоставления) в собственность или пользование, в том числе и на условиях аренды, осуществляется в соответствии с градостроительной документацией.

4. Подготовительные работы перед проведением торгов

4.1. На торги выставляются земельные участки, сформированные как объекты недвижимости.

4.2. Для формирования земельного участка как объекта недвижимости необходимо:

- а) районному управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество, на территории которого находится выставляемый на торги земельный участок, по поручению Комиссии:

- проверить правовой статус выставляемых на торги земельных участков, наличие прав третьих лиц, достоверность материалов и документов;

- проверить соответствие документально установленным границам и площадям земельного участка в натуре;

- согласовывать границы земельных участков, выставляемых на торги, с собственниками или пользователями смежных земельных участков;
- проверить наличие сервитутов и других обременений;
- выдать технические данные на оценку земельного участка и на другие подготовительные работы;

б) районным и городским управлениям архитектуры и строительства, на территории которых находится выставляемый на торги земельный участок, по поручению Комиссии:

- подготовить необходимые материалы и документы для проведения заседаний Комиссии;
- определить границы участка с учетом утвержденной градостроительной документацией, строительных норм и правил, нормативных правовых актов;
- запросить санитарные, противопожарные и другие службы об условиях использования рассматриваемого земельного участка;
- запросить службы, ответственные за содержание и развитие сетей инженерно-технического обеспечения, о предварительных технических условиях подключения;
- определить и выдать виды и параметры разрешенного использования земельных участков;
- составить сводное техническое заключение о возможностях использования земельного участка на основе полученных заключений;
- определить существующие сервитуты и ограничения.

Подготовленные материалы в недельный срок предоставляются Комиссии.

4.3. Комиссия на основании предоставленных материалов определяет стартовую стоимость земельного участка.

4.4. По каждому объекту торгов Комиссией формируется информационный пакет, который включает:

- регистрационный номер объекта продажи;
- место расположения (адрес), кадастровый номер земельного участка (при наличии);
- разрешенное использование земельного участка;
- удостоверенный план земельного участка с нанесением его границ, границ действия сервитутов;
- сводное заключение об условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерных коммуникаций;
- начальную (стартовую) цену объекта торгов;
- проект договора купли-продажи, с указанием стартовой цены земельного участка, включающий условия использования земельного участка;
- сведения об экологическом состоянии земельного участка и другие сведения об объекте торгов.

4.5. Комиссия обязана за тридцать дней до проведения торгов опубликовать в средствах массовой информации и вывесить для всеобщего обозрения в общедоступных местах извещение о проведении торгов.

4.6. Извещение должно содержать следующие сведения:

- местоположение земельного участка;
- форму и порядок проведения торгов;
- список объектов торгов;
- дату, время, место проведения торгов;
- необходимые реквизиты банка, на которые должна быть перечислена сумма гарантийного взноса и комиссионного сбора;
- срок окончания приема заявок;
- стартовую стоимость земельного участка;
- условия проведения торгов, телефоны и адрес организатора торгов для получения полной информации.

5. Порядок проведения торгов

5.1. Продажа (предоставление) земельных участков в собственность или в пользование, в том числе и на правах аренды, осуществляется методом проведения открытых аукционов и инвестиционных торгов.

В исключительных случаях, при невозможности продажи (предоставления) земельных участков любыми двумя из перечисленных выше методов и из-за отсутствия спроса, может быть применен метод прямой продажи.

Решение о применении метода прямой продажи принимается Комиссией.

5.2. Методы проведения торгов определяются Комиссией и должны быть объявлены заранее.

5.3. Инвестиционный конкурс проводится преимущественно по отношению к земельным участкам, использование которых требует инвестиций в инфраструктуру, а также имеются наилучшие инвестиционные предложения для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса.

5.4. Комиссия может включить в качестве одного из условий проведения инвестиционного конкурса требования по предоставлению гарантий обеспечения надлежащего исполнения участниками конкурса своих обязательств (залог, поручительство, банковская гарантия и т.д.).

5.5. Прямая продажа проводится Комиссией путем переговоров с заявителем. Первоначальная стоимость земельного участка выставленного на продажу, устанавливается Комиссией на основании заключения независимых оценщиков. В ходе переговоров Комиссия может изменить условия и цену земельных участков, в рамках возложенных на нее полномочий.

5.6. Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

5.7. Все объекты торгов, которые подлежат продаже с аукциона и по конкурсу, должны быть разделены на лоты.

5.8. На торгах объекты реализуются по схеме: один номер – один лот.

5.9. Прием заявок на участие в аукционе и конкурсе завершается за сутки до торгов.

5.10. Организатором осуществляется регистрация участников и составляется протокол об итогах приема заявок. Претенденты получают статус участников торгов с момента получения ими письменного уведомления секретаря Комиссии и присвоения номера.

5.11. Для лиц, не являющихся участниками торгов, продаются входные билеты. Цена входного билета устанавливается Комиссией.

5.12. Для получения права на участие в торгах претендент представляет организатору торгов:

- письменное заявление в установленной форме с указанием земельных участков, права на которые покупатель намерен приобрести;
- документ, удостоверяющий личность (для физического лица);
- учредительные документы и устав (для юридических лиц);
- платежные документы, подтверждающие оплату гарантийного взноса в размере не более 10 процентов и комиссионного сбора в размере 0,5 процента от стартовой стоимости заявленного земельного участка.

5.13. Заявителю может быть отказано в приеме документов в следующих случаях, если:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, установленных Комиссией;
- заявка подана лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- документы оформлены ненадлежащим образом;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Кыргызской Республики.

5.14. Отказ в приеме документов оформляется секретарем Комиссии в письменном виде с мотивированным указанием причины отказа. Заявка и документы, не принятые организатором, возвращаются заявителю вместе с

описью документов и письменным отказом путем вручения их заявителю или его уполномоченному представителю под расписку.

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

5.16. В случае, если претендент будет участвовать в аукционе и в конкурсе по нескольким объектам, гарантийный взнос вносится по каждому объекту отдельно. Если торги не состоялись, всем участникам возвращаются комиссионный сбор в размере 0,5 процента и гарантийный взнос. Претендентам, участвовавшим, но не выигравшим торги либо отказавшимся в установленный срок от участия на торгах, в двухнедельный срок возвращаются гарантийные взносы. Комиссионный сбор в размере 0,5 процента от стартовой стоимости земельного участка остается в распоряжении Комиссии.

5.17. При проведении торгов методом открытых аукционов:

- Комиссия назначает аукциониста, который описывает объект торгов, условия его продажи и шаг торгов. Началом торгов на аукционе считается момент объявления стартовой цены объекта. Размер шага по каждому лоту определяет Комиссия до начала проведения аукциона;

- если в ходе аукциона после трехкратного объявления начальной цены находятся покупатели, готовые приобрести объект, аукционист вправе снизить цену объекта на 10 процентов по согласованию с Комиссией;

- в ходе торга участники аукциона (или их доверенные лица) поднимают билеты участника с номером, обращенным к аукционисту, и называют свою цену;

- 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 объекта торга с покупателем, предложившим последнюю цену;

- если после двукратного вынесения на аукцион одного и того же лота не имеется спроса на данный лот (не поступили заявки), Комиссия вправе снизить стартовую цену от 10 процентов до 25 процентов и объявить очередной аукцион через 30 дней.

5.18. При проведении конкурса:

- победителем признается лицо, которое, по заключению Комиссии, предложило лучшие условия;

- при равенстве предложений победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше;

- запечатанные конверты с предложениями участников торгов вскрываются в установленный день и час на открытом заседании Комиссии. Перед вскрытием конвертов Комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе о результатах торгов;

- цена должна быть указана числом и прописью. В случае, если числом и прописью указаны разные цены, Комиссия принимает во внимание цену, указанную прописью;

- при вскрытии конвертов и оглашении предложений присутствуют все участники торгов или их представители, имеющие надлежащим образом оформленную доверенность.

5.19. При заключении договора с победителем торгов сумма гарантийного взноса включается в продажную цену объекта торгов.

5.20. Участник торгов имеет право:

- лично или через своих представителей участвовать в торгах бесплатно;

- бесплатно получить полную информацию об объекте торгов;

- отказаться от участия в торгах, но не позднее чем за 10 дней до дня проведения торгов и сообщить письменно об этом организатору торгов; в случае нарушения указанного срока гарантийный взнос не возвращается.

5.21. Комиссия вправе снять с торгов тот или иной объект за три дня до начала торгов, с конкурса – не позднее чем за 30 дней до проведения конкурса. В таком случае участникам торгов дается аргументированное разъяснение причин снятия объекта с торгов, возвращаются комиссионные сборы и гарантийный взнос.

6. Порядок оформления документов по итогам проведенных аукционов и конкурсов

6.1. Участник аукциона, предложивший последнюю в ходе торга цену на объект, или участник конкурса, предложивший лучшие условия, объявляется победителем торгов и должен в тот же день представить Комиссии свой номер участника и подписать протокол о результатах торгов. Протокол составляется в 3-х экземплярах, подписывается всеми членами Комиссии и аукционистом.

6.2. В протоколе приводятся следующие сведения: начальная (стартовая) и окончательная цена проданного объекта, величина гарантийного вноса, обязательства сторон по подписанию договора купли-продажи объекта торгов, а также номер расчетного счета уполномоченного органа. Один экземпляр протокола о результатах торгов выдается покупателю.

6.3. Победителю торгов, отказавшемуся подписать протокол о результатах торгов, не возвращается гарантийный взнос. В этом случае торги по данному объекту возобновляются.

6.4. При установлении недобросовестной конкуренции Комиссия вправе в любой момент снять с торгов заявленный лот или аннулировать результаты торгов по лоту в день проведения торгов.

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

6.6. Результаты торгов утверждаются распоряжением Правительства Кыргызской Республики.

Если победителем торгов является иностранное лицо, то земельные участки предоставляются на правах срочного пользования Правительством Кыргызской Республики с согласия Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

На основании протокола о результатах торгов, утвержденного распоряжением Правительства Кыргызской Республики, составляется договор купли-продажи прав (в собственность или пользование, в том числе и на условиях аренды) на земельные участки, который подписывается председателем Комиссии.

После заключения договора и получения необходимых документов покупатель регистрирует права на земельный участок в районном управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество в установленном порядке.

(В редакции постановления Правительства КР от 13 декабря 2004 года N 917)

6.7. Оплата может быть произведена по наличному или безналичному расчету.

6.8. При нарушении сроков оплаты или других существенных условий договор может быть расторгнут по инициативе Комиссии, при этом гарантийный взнос и комиссионный сбор не возвращаются.

6.9. Информация об итогах торгов публикуется органом, ответственным за проведение торгов, в средствах массовой информации в течение пяти дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

7. Распределение денежных средств

7.1. Денежные средства, полученные от продажи прав на земельные участки, а также средства от реализации входных билетов, невозвращенные суммы гарантийных взносов и суммы комиссионных сборов

направляются в Фонд социально-экономического развития Иссык-Кульской области.

7.2. Расходы по организации торгов покрываются из средств Фонда социально-экономического развития Иссык-Кульской области.

7.3. В случае, если на земельном участке 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.