

Утверждено
постановлением Законодательного
собрания Жогорку Кенеша
Кыргызской Республики
от 15 апреля 2002 года З N 702-II

ТИПОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
об условиях и порядке предоставления
в аренду земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

Настоящее типовое Положение разработано в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Кыргызской Республики и определяет порядок и условия предоставления в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

I. Общие положения

1. Понятия, применяемые в настоящем типовом Положении (далее - Положение):

- аренда земель фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий - предоставление айильным, поселковым кенешем земельного участка арендатору с правом его использования для сельскохозяйственных целей на определенный период времени за определенную плату;

- арендатор - физическое или юридическое лицо Кыргызской Республики, получившее в установленном порядке от арендодателя земельный участок из фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду;

- Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий (далее Фонд) - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности;

- конкурс - форма торгов, через которую производится предоставление земельного участка из Фонда. Победителем конкурса признается заявитель - претендент, предложивший конкурсной комиссии лучшие условия;

- коммерческий конкурс - форма конкурса, где победителем признается заявитель-претендент, предложивший наибольшую сумму арендной платы, при обязательном соблюдении определенных конкурсных условий;

- инвестиционный конкурс - форма конкурса, где победителем признается заявитель-претендент, который кроме обязательств соблюдения определенных конкурсных условий, также обязуется вложить определенные инвестиции и улучшения за период аренды в земельный участок.

2. Предоставление земельного участка в аренду производится путем проведения конкурса. Победитель конкурса приобретает право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с условиями конкурса. Такой договор аренды должен быть подписан сторонами не позднее десяти дней или иного указанного в извещении срока после завершения конкурса и оформления протокола. В случае уклонения одной из сторон от заключения договора аренды другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении причиненных убытков.

3. Айильный, поселковый кенеш направляет копии документов об аренде земельного участка и оригинал договора аренды земель Фонда в государственный орган регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Арендатору запрещается приступать к пользованию земельным участком до установления границ в натуре (на местности) и выдачи удостоверения на право временного пользования земельным участком.

5. Земли Фонда передаются в краткосрочную аренду на срок от 5 до 7 лет и среднесрочную аренду - до 10 лет.

Условия и порядок предоставления в аренду земель Фонда, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами.

6. Земельные участки орошаемой пашни Фонда предоставляются только в краткосрочную аренду сроком на 5 лет.

7. Земельные участки из Фонда выделяются в аренду землепользователям в следующих размерах:

физическим лицам - на орошаемых землях - до 25 гектаров, на богарных землях - до 50 гектаров;

юридическим лицам - на орошаемых землях - до 50 гектаров, на богарных землях - до 100 гектаров.

II. Подготовка к проведению конкурса

8. Предоставление земель фонда в аренду производится по решению айильного, поселкового кенеша, который выступает в качестве арендодателя.

9. В целях предоставления права аренды на земельный участок из Фонда исполнительный орган местного кенеша (айыл окмоту) формирует конкурсную комиссию, в состав которой входят:

а) глава соответствующего айыл окмоту - председатель комиссии;

б) все депутаты соответствующего айильного, поселкового кенеша;

в) по одному представителю местных органов Госрегистра Кыргызской Республики, Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики, Министерства финансов Кыргызской Республики;

г) представители общественности и НПО.

Секретарем комиссии избирается по представлению главы айыл окмоту один из работников аппарата исполнительного органа айильного, поселкового кенеша.

10. Все члены конкурсной комиссии при голосовании имеют одинаковые права. Члены конкурсной комиссии исполняют свои обязанности на общественных началах.

Заседание конкурсной комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов.

Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании. При равенстве голосов председатель имеет решающий голос.

Решения конкурсной комиссии утверждаются айильным, поселковым кенешем.

11. Конкурсная комиссия проводит необходимые работы по определению отдельных участков земель Фонда, предоставляемых в аренду.

При этом конкурсная комиссия определяет участки, которые будут переданы в аренду на условиях коммерческого или инвестиционного конкурса.

12. Местный орган Госрегистра Кыргызской Республики, который привлекается к работе конкурсной комиссией:

- определяет на плано-картографическом материале границы отдельных земельных участков, предоставляемых в аренду из земель Фонда, с сохранением существующих границ линейных элементов (каналы, арыки, дороги, лесные полосы и др.);

- производит вычисление площади каждого земельного участка;

- вычерчивает план земельного участка в необходимом масштабе (на плане указываются поворотные точки, приводится описание смежеств, экспликация земель);

- по необходимости переносит границы отдельных земельных участков в натуру;

- определяет размер земельного налога и стартовой арендной платы в соответствии с утвержденной методикой;

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

13. Материалы, подготовленные местным органом Госрегистра Кыргызской Республики, рассматриваются на заседании конкурсной комиссии, которая изучает их и принимает решение об утверждении результатов работ.

14. В соответствии с возложенными функциями конкурсная комиссия:

- определяет форму и условия конкурса по каждому земельному участку;

- в установленном порядке организует публикацию краткого информационного сообщения о земельных участках, право аренды на которые выставляются на конкурс, в местных средствах массовой информации;

- принимает и регистрирует по мере поступления заявки на участие в конкурсе в специальном журнале;

- определяет условия инвестиционного конкурса;

- определяет победителя коммерческого или инвестиционного конкурса;

- подписывает протокол о результатах конкурса, являющийся основанием для заключения договора аренды земельного участка с победителем конкурса;

- публикует краткую информацию об итогах конкурса в местных средствах массовой информации.

15. Конкурсная комиссия публикует в средствах массовой информации за 30 дней до проведения конкурса сообщение о проведении конкурса по передаче в аренду земель Фонда, в котором указываются: перечень участков с их описанием, условия, дата, место и форма проведения конкурса, дополнительная информация и координаты для получения консультаций по вопросам конкурса. Наряду с этим конкурсная комиссия также обязана разместить информационные сообщения в общедоступных местах. Публикация и информационное сообщение должны быть опубликованы на государственном и официальном языках.

16. Выставляемый на конкурс земельный участок должен иметь подробное описание, содержащее следующую информацию:

- номер участка;

- месторасположение земельного участка (название урочища, участка, номер поля севооборота), балл бонитета и краткую характеристику почв, обеспеченность видными ресурсами;

- площадь участка и состав угодий в гектарах;

- срок аренды.

17. Для участия в конкурсе заявители-претенденты представляют в конкурсную комиссию следующие документы:

- заявку на участие в конкурсе с указанием номера участка;

- другие документы, подтверждающие соответствие заявителя-претендента условиям конкурса, а именно: справку с места жительства, справку о неимении или размере имеющихся долгов, копии документов на сельскохозяйственную технику, копию диплома (при наличии) об образовании, справку с места работы.

18. Секретарь конкурсной комиссии принимает и регистрирует в специальном журнале заявки заявителей-претендентов, а также другие документы в соответствии с условиями конкурса. Прием заявок и других документов прекращается за пять рабочих дней до даты проведения конкурса.

Секретарь конкурсной комиссии обязан выдать заявителю-претенденту после приема заявки на участие в конкурсе и других документов уведомление о принятии документов.

III. Проведение коммерческого конкурса

19. После принятия конкурсной комиссией решения о проведении по конкретному земельному участку коммерческого конкурса ею проводятся мероприятия, указанные в разделе II настоящего Положения.

20. При этом наряду с подачей заявки на участие в коммерческом конкурсе заявитель-претендент заполняет учетную карточку заявителя-претендента и представляет документы, подтверждающие данные учетной карточки.

21. Коммерческий конкурс проводится при следующих условиях:

- по окончании срока подачи заявок составляется протокол конкурсной комиссии о принятых заявках, подписываемый председателем и членами конкурсной комиссии;
- на заседаниях конкурсной комиссии посторонние лица не допускаются.

22. Выявление победителя коммерческого конкурса производится в два этапа:

- на первом этапе проводится экспертиза представленных документов, учетных карточек заявителей-претендентов и согласно методике проведения конкурса определяются участники конкурса, допускающиеся ко второму этапу;
- на втором этапе (завершающем) проводятся торги методом аукциона между участниками конкурса, допущенными ко второму этапу;
- окончательным победителем коммерческого конкурса является заявитель-претендент, предложивший наибольшую цену арендной платы на торгах.

23. В соответствии с методикой проведения конкурса группа участников конкурса, допущенных ко второму этапу конкурса, формируется из заявителей-претендентов, набравших проходную сумму в 50 баллов. Величина данной суммы баллов может быть изменена конкурсной комиссией с учетом условий по конкретным территориям.

24. Участники конкурса, допущенные ко второму этапу, обязаны заплатить гарантийный взнос в размере 10 процентов от размера стартовой цены на земельный участок. При неоплате гарантийного взноса они не допускаются ко второму этапу конкурса.

25. Если конкурс не состоялся или заявитель-претендент не выиграл конкурс, гарантийный взнос возвращается. При заключении договора с победителем конкурса сумма гарантийного взноса включается в сумму комиссионного сбора.

26. Торги проводятся открыто. Для лиц, не являющихся участниками торгов, продаются входные билеты. Цена входного билета устанавливается конкурсной комиссией.

27. Заявитель-претендент имеет право участвовать на торгах лично или через своих представителей.

28. Стартовой ценой на торгах является размер арендной платы за 1 год аренды, определенный конкурсной комиссией.

29. Торги ведет лицо, назначаемое конкурсной комиссией. Началом торгов считается момент объявления стартовой цены. Шаг торгов задается от 10 до 20 процентов от стартовой цены и устанавливается конкурсной комиссией. Шаг торгов остается единым на весь период торгов.

30. Если после трехкратного объявления последней цены кем-нибудь из участников торгов не будет предложена более высокая цена, победителем объявляется участник, предложивший последнюю цену.

31. Участник, объявленный победителем конкурса, в тот же день должен подписать протокол о результатах коммерческого конкурса (приложение 4). Протокол подписывается также председателем и секретарем конкурсной комиссии.

В протоколе приводятся следующие сведения: стартовый и окончательный размер арендной платы, величина комиссионного сбора, обязательства сторон по подписанию договора аренды земельного участка. Копия протокола о результатах коммерческого конкурса выдается заявителю-претенденту.

32. Если победитель конкурса отказался подписать протокол о результатах коммерческого конкурса, торги по данному объекту возобновляются. Победитель конкурса, отказавшийся подписать протокол, лишается права дальнейшего участия в конкурсе по данному земельному участку и ему не возвращается гарантийный взнос.

33. На основании протокола в течение десяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах коммерческого конкурса заключается договор аренды земельного участка (приложение 5) между айильным, поселковым кенешем и арендатором – заявителем-претендентом, выигравшим коммерческий конкурс.

IV. Проведение инвестиционного конкурса

34. После принятия конкурсной комиссией решения о проведении по конкретному земельному участку инвестиционного конкурса, ею проводятся мероприятия, указанные в разделе II настоящего Положения.

35. Инвестиционный конкурс проводится преимущественно по отношению к земельным участкам, использование которых требует инвестиций в инфраструктуру, улучшения качественных показателей земельного участка, выполнения мелиоративных мероприятий, работ по восстановлению дренажной сети, насосных станций и т.д.

36. Конкурсная комиссия вправе определить основные условия инвестиционного конкурса, то есть необходимые параметры по улучшению земельного участка. Данный пакет условий проведения инвестиционного конкурса заявители-претенденты могут получить при подаче заявки на участие в конкурсе.

37. Наряду с подачей заявки на участие в конкурсе заявители-претенденты должны также предоставить необходимые расчеты предполагаемых инвестиций в улучшение земельного участка согласно условиям конкурсной комиссии.

38. При инвестиционном конкурсе размер арендной платы не может быть ниже размера земельного налога. Конкретный размер арендной платы является одним из условий конкурса.

39. Конкурсная комиссия может потребовать в качестве условий инвестиционного конкурса необходимость указания механизма обеспечения (залог, поручительство и т.п.) надлежащего исполнения победителем конкурса своих обязательств по инвестиционным и конкурсным условиям.

40. Победителем инвестиционного конкурса признается заявитель-претендент, предложивший, по мнению конкурсной комиссии, наилучшие инвестиционные условия.

41. Решение конкурсной комиссии оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами конкурсной комиссии и ее председателем.

42. В протоколе приводятся следующие сведения: размер арендной платы на право пользования земельным участком, который был выставлен на конкурс; величина комиссионного сбора обязательства сторон по подписанию договора аренды земельного участка с включением в него инвестиционных и конкурсных условий, с которыми согласились стороны. Копия протокола о результатах инвестиционного конкурса выдается заявителю – претенденту.

43. На основании протокола в течение десяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах инвестиционного конкурса заключается договор аренды земельного участка (приложение 5 с включением в него инвестиционных и конкурсных условий) между айильным, поселковым кенешем и арендатором – заявителем-претендентом, выигравшим инвестиционный конкурс.

V. Особые случаи предоставления права пользования

44. Право пользования земельным участком из Фонда может быть предоставлено айльным, поселковым кенешем вне конкурса малоимущим гражданам, проживающим на территории данного айыл окмоту.

При этом земельные участки, предоставляемые данной категории граждан, определяются со стороны айыл окмоту заранее и составляют не более 20 процентов от всей площади фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий данного айыл окмоту.

45. Малоимущие граждане Кыргызской Республики, претендующие на срочное пользование земельным участком, подают заявление в айльный, поселковый кенеш. Наряду с заявлением подаются также другие необходимые подтверждающие документы, выданные органами социальной защиты населения.

46. Айльный, поселковый кенеш рассматривает заявление и соответствующие документы, после чего предоставляет земельный участок в срочное пользование на льготных условиях. При этом размер арендной платы не может быть больше размера земельного налога, а срок аренды не может превышать 7 лет.

47. Предоставление земельных участков для малоимущих граждан производится из особо ценных сельскохозяйственных угодий.

48. Для ведения общинного лесного хозяйства вне конкурса могут быть предоставлены в аренду малопродуктивные земельные участки Фонда с учетом наличия свободных земель.

49. При предоставлении земельного участка малоимущим гражданам или для ведения общинного лесного хозяйства айльный, поселковый кенеш заключает договор аренды. Договор аренды подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество.

VI. Договор аренды

50. Независимо от формы предоставления права пользования земельным участком из Фонда айльный, поселковый кенеш заключает с арендатором договор аренды земельного участка.

51. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу. По одному экземпляру договора получают арендодатель и арендатор, а третий экземпляр передается в местный орган Госрегистратора для осуществления государственной регистрации.

52. В арендном договоре необходимо четко указывать количественные и качественные параметры предмета аренды – земельного участка, т.е. обозначать местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно идентифицировать соответствующий земельный участок. К договору аренды прилагаются соответствующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора аренды, в том числе схема земельного участка, позволяющая определить местоположение земельного участка на местности.

53. Если договор аренды заключен на основании коммерческого конкурса, то в договоре необходимо отразить график уплаты арендных платежей. Для обеспечения исполнения обязательств по оплате арендных платежей айльный, поселковый кенеш вправе заключить с арендатором договор залога.

54. Если договор аренды заключен на основании инвестиционного конкурса, то в договоре аренды необходимо отразить обязательства арендатора по исполнению конкретных конкурсных и инвестиционных условий и передаче в надлежащем состоянии земельного участка с улучшениями по окончании срока аренды. Для обеспечения исполнения этих обязательств айльный, поселковый кенеш заключает с арендатором договор залога.

55. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды согласно решению айльного, поселкового кенеша.

56. Арендная плата может вноситься в виде установленных в твердой сумме платежей, уплачиваемых периодически или единовременно.

При досрочной уплате арендной платы на год вперед предоставляется скидка до 20 процентов.

57. Арендная плата может быть установлена в виде передачи арендатором арендодателю установленной доли продукции/плодов (в натуре), полученных от использования земельного участка.

58. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут в судебном порядке в случае неустранения арендатором в 30-дневный срок после вынесения письменного предупреждения о нижеследующих нарушениях:

пользование имуществом с существенным нарушением условий договора аренды, конкурсных и инвестиционных условий;

существенное ухудшение плодородия почв;

невнесение арендной платы в течение установленного договором срока платежа;

невыполнение обязательств по инвестициям в земельный участок в соответствии с обязательствами, установленными договором аренды.

59. При досрочном расторжении договора аренды гарантийный взнос и комиссионный сбор не возвращаются.

60. Изъятие земельного участка применяется только судом после письменного предупреждения арендатора об устранении имеющегося нарушения, привлечения физического или юридического лица к административной ответственности, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2, 3 пункта 1 статьи 66 Земельного кодекса Кыргызской Республики. Земельный участок может быть изъят в случае его использования с нарушением целевого назначения только на основании решения суда.

61. Арендованный земельный участок не может быть передан в субаренду.

62. Право на арендованный земельный участок не может быть предметом договора ипотеки.

VII. Финансовое обеспечение организации и проведения конкурсов

63. Денежные средства, полученные от реализации входных билетов, невозвращенные суммы гарантийных взносов, а также комиссионный сбор, взимаемый с победителей коммерческого и инвестиционного конкурсов в размере 5 процентов от совокупных размеров арендных платежей за весь срок договора аренды, поступают на счет конкурсной комиссии и расходуются по решению данной комиссии на организацию и проведение конкурсов.

VIII. Ответственность сторон за нарушение требований настоящего Положения

64. Соккрытие заявок на участие в торгах или их неучет при подведении итогов влекут за собой ответственность членов конкурсной комиссии согласно нормам законодательства Кыргызской Республики. Результаты торгов в этом случае признаются недействительными.

Приложение 1

УВЕДОМЛЕНИЕ

" _____ " _____ айыл окмоту
(число) (месяц) (год)

1. От _____

(фамилия, имя, отчество, N паспорта физического лица,

наименование юридического лица)
принято заявление на участие в конкурсе для получения в аренду земель Фонда перераспределения сельхозугодий площадью _____ га, указанных в номере _____ и находящихся

(описание места расположения)
2. Конкурс по отбору заявителей-претендентов состоится "___" _____ 200__ г. в кабинете N _____ в здании _____ по _____ адресу

(местонахождение полностью)
3. Наряду с заявлением приняты также следующие документы:

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

Приложение 2

УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА N _____
заявителя-претендента на участие
в конкурсе для получения права аренды
земель фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

А. Регистрационный N заявления _____ и дата регистрации _____

Б. Фамилия, имя, отчество, наименование заявителя-претендента _____

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

Для физических лиц:

1. Место жительства заявителя-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 _____ за последние _____ 5 _____ лет

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

4. Возраст _____ лет.

5. Состав семьи _____ человек, в том числе трудоспособных _____ человек.

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

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

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

9. Обработывал ли землю самолично или руководил хозяйством за последние 3 года (да, нет) _____, кол-во закрепленных земель _____ га, кол-во вспаханных земель за последний год _____ га.

10. Размер полученного чистого дохода с 1 га _____ в сомах в год.

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

Для юридических лиц:

1. Место расположения заявителя-претендента: район _____ село (город) _____ ул. _____ дом _____

2. С какого времени зарегистрировано по данному адресу: число _____ месяц _____ год _____

Серия и N свидетельства о регистрации _____

3. Основной вид деятельности по уставу _____

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

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

6. Обработывало ли землю за последние 3 года (да, нет) _____, кол-во закрепленных земель _____ га, кол-во вспаханных земель за последний год _____ га.

7. Размер полученного чистого дохода с 1 га _____ в сомах в год.

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

Ф.И.О., должность и подпись ответственного лица за прием и регистрацию заявления заявителя-претендента

Дата _____

Приложение 3

МЕТОДИКА проведения конкурса на получение в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий

Конкурс на получение в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий проводится по 100-балльной шкале с учетом отрицательных баллов.

Если заявитель-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 заявителем-претендентом.

Шкала оценки для заявителей-претендентов на получение в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

N	Критерии	Положит. баллы	Коэф-фициент	Сумма баллов
1	Место жительства или место расположения заявителя-претендента:			
1.1	Живет, расположен в данном селе	5	3	15
1.2	Живет, расположен 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	4	3	12
2.2	Прочие	2	2	4
3	Наличие собственных средств производства:			
3.1	Тракторы	4	3	12
3.2	Кошары или производственные помещения площадью более 200 кв.м	4	2	8
3.3	Сеялки, плуги, прицепы, бороны, культиваторы, косилки	4	2	8
4	Наличие собственных финансовых средств на 1 га арендуемой земли:			
4.1	Имеется в размере более 75 минимальных окладов	5	5	25
4.2	Имеется в размере от 41 до 75 минимальных окладов	5	4	20
4.3	Имеется в размере, до 40 минимальных окладов	5	3	15
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 фермерских и крестьянских хозяйств	5	2	10
6.2	Члены фермерских и крестьянских хозяйств	5	1	5
6.3	Руководители коллективных хозяйств	2	1	2
7	Отношение к обработке земли:			
7.1	Обрабатывает, будет обрабатывать землю самолично	4	2	8
7.2	Нанимал работников или использует других людей	4	1	4
8	Получил валовой доход с 1 га орошаемой пашни в размере:			
8.1	Свыше 55 минимальных окладов	4	2	8
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 частей ранее закрепленных земель, в процентах к общей площади за последние три года:

- до 10 процентов - 10 баллов;
- от 11 процентов до 20 процентов - 15 баллов;
- от 21 процента до 30 процентов - 25 баллов;
- более 31 процента - 30 баллов.

2. Наличие просроченных долгов (налоговых, по Социальному фонду, по заемным средствам (банковских кредитов) на 1 га обрабатываемой орошаемой пашни:

- до 7 минимальных окладов - 10 баллов;
- от 7 до 14 минимальных окладов - 20 баллов;
- от 14 до 67 минимальных окладов - 25 баллов;
- более 67 минимальных окладов - 30 баллов.

3. Наличие фактов ухудшения плодородия почвы из-за несоблюдения систем земледелия, а также нарушения экологии в различной степени:

- сильной - 25 баллов;
- средней - 15 баллов;
- слабой - 5 баллов.

Приложение 4

ПРОТОКОЛ N _____
от " _____ " _____
(число) (месяц) (год)

комиссии по проведению конкурса по предоставлению
земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных
угодий 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.

В результате проведения конкурса земельный участок площадью _____
га, расположенный в _____ айыл окмоту _____
района, _____ предоставляется _____ в _____ аренду

(фамилия, имя, отчество или наименование

_____ субъекта - победителя конкурса)

На основании вышеизложенного комиссия просит _____
айылный, поселковый кенеш утвердить настоящее решение конкурсной
комиссии.

Председатель комиссии _____

Секретарь комиссии _____

Победитель конкурса _____

Приложение 5

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
аренды земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

от _____ года

(дата)

село (город) _____

Нами, _____

(фамилия, имя, отчество главы и наименование

_____ аильного, поселкового кенеша)
в дальнейшем именуемым "Арендодатель", с одной стороны, и

_____ (фамилия, имя, отчество физического лица, наименование

_____ юридического лица, получившего в аренду земельный участок)
в дальнейшем именуемым "Арендатор", с другой стороны, заключен
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

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 (в краткосрочную аренду на срок от 5 до 7 лет, в
среднесрочную аренду - до 10 лет), до _____ года, в границах,
указанных на прилагаемом к настоящему договору плане (карте) в
масштабе 1: _____.

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 в размере _____
сомов до 1 ноября текущего года.

2.2. При выполнении за счет средств Арендатора работ по улучшению
арендованного земельного участка арендная плата не увеличивается.

2.3. При нарушении обязательств по уплате арендной платы Арендатор
подвергается штрафу в размере 0,5 процента от не перечисленной в срок
суммы за каждый день просрочки платежа.

3. Права и обязанности Арендатора

Арендатор имеет право:

- самостоятельно хозяйствовать на арендованном земельном участке;
- за счет своих средств проводить мелиоративные и др. работы по
улучшению плодородия и состояния арендованного земельного участка;
- получать компенсацию вложенных затрат на повышение плодородия
почв и возмещения убытков, включая упущенную выгоду, в случае изъятия
(выкупа) арендованных земельных участков для государственных или
общественных нужд;
- вносить арендные права в качестве вноса в уставный капитал
хозяйственных товариществ и обществ;
- перезаключать договор аренды на новый срок преимущественно перед
другими лицами;
- использовать в установленном порядке для нужд хозяйства
имеющиеся на арендованном земельном участке общераспространенные
полезные ископаемые;
- в установленном порядке проводить на арендованном земельном
участке оросительные, осушительные, культурно-технические и другие
мелиоративные работы.

3.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать арендованный земельный участок в
соответствии с целевым назначением;

- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

- осуществлять на арендованном земельном участке 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 другими 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;

- 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.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельный участок в _____ срок с момента регистрации договора 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 Фонда сельхозугодий;

- 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 Фонда сельхозугодий.

5. Порядок внесения изменений и дополнений, а также расторжения договора

Договор может быть расторгнут 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;
- г) невыполнения Арендодателем условий договора.

Настоящий договор может быть изменен или прекращен до истечения срока только по письменному соглашению обеих сторон либо в судебном порядке до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ.

6. Ответственность Сторон

Каждая из сторон несет ответственность за нарушение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке.

7.3. Прочие условия _____

7.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий передается местному органу Госрегистра.

7.5. 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 к Типовому договору

ЭКСПЛИКАЦИЯ земель, предоставленных в аренду

 (наименование или Ф.И.О. арендатора)

Общая площадь, га	Из них			
	всего	в том числе		
	пашни	орошаемой	богарной	многолетних
				сенокосов
				насаждений

М. П.