

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 5 февраля 2004 года N 57

ТИПОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды на земельные
участки в населенных пунктах

(В редакции постановлений Правительства КР от
8 мая 2006 года N 334, 16 ноября 2006 года N 799,
30 мая 2008 года N 252, 16 августа 2008 года N 464)

1. Общие положения
2. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении
3. Организаторы, участники и предмет торгов и прямой продажи
4. Основные условия предоставления прав на земельные участки
5. Процедуры выбора и подготовки земельных участков
для предоставления права на земельные участки, проектирование
и строительство
6. Порядок проведения торгов и прямых продаж
7. Порядок оформления документов по итогам проведенных торгов и
прямых продаж
8. Распределение денежных средств
9. Особые условия предоставления прав на земельные участки
на условиях аренды без проведения торгов

1. Общие положения

1.1. Настоящее Типовое положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Законом Кыргызской Республики "О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики" и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и устанавливает порядок и условия возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах республики.

Возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной и государственной собственности, осуществляется в соответствии с настоящим Типовым положением. В случаях, предусмотренных пунктом 3.2 Типового положения, возмездное предоставление земельных участков в собственность или в аренду может быть произведено путем прямых продаж. При этом в срочное (временное) пользование земельные участки предоставляются только на условиях аренды, в соответствии со схемами N 1-9, регламентирующими порядок предоставления прав на земельные участки и оформления разрешительных документов на проектирование, строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

1.2. Требования настоящего Типового положения не распространяются на безвозмездное предоставление земельных участков, в случаях, предусмотренных в статье 32 Земельного кодекса Кыргызской Республики, за исключением процедуры формирования земельных участков, которая должна выполняться во всех случаях.

2. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении

2.1. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении:
аренда земель - предоставление или передача
собственником/землепользователем (арендодателем) земельного участка
арендатору, с правом его использования на определенный период времени
за определенную плату;

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

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

градостроительный регламент - совокупность установленных градостроительной документацией, правилами застройки и землепользования параметров и видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских населенных местах, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности;

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

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

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

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

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

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

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

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

предоставление земельного участка без проведения торгов - способ предоставления физическим и юридическим лицам (заявителям) прав аренды на земельный участок путем рассмотрения вопроса на комиссии без проведения торгов;

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

разрешенное использование земельного участка и иных объектов недвижимости - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в градостроительной документации населенных пунктов и правилах землепользования и застройки, а также ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также сервитутами;

стартовая стоимость земельного участка – начальная цена земельного участка, представленного для реализации на торгах;

фактическая граница – граница земельного участка, указанная на схемах, выполненных в масштабе, не закреплённая на местности межевыми знаками установленного образца;

фиксированная граница – граница земельного участка, закреплённая на местности межевыми знаками установленного образца на основе юридических документов, с привязкой к капитальным зданиям и сооружениям, постоянным естественным ориентирам или к геодезическим пунктам, все поворотные точки которой имеют известные координаты;

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

3. Организаторы, участники и предмет торгов и прямой продажи

3.1. Возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки производится на открытых торгах уполномоченным органом.

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

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

- земельные участки были ранее предоставлены в срочное (временное) пользование этим физическим и юридическим лицам;
- земельный участок дважды выставлялся на открытые торги и не был продан.

При прямой продаже прав собственности на земельный участок или предоставлении его в срочное (временное) пользование в обязательном порядке оговариваются сроки освоения земельных участков.

(В редакции постановления Правительства КР от 16 августа 2008 года N 464)

3.3. Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки в соответствии с настоящим Типовым положением создаются комиссии по предоставлению прав на земельные участки (далее – комиссия).

В состав комиссии включаются представители органов местного самоуправления, руководители местных структурных подразделений государственного органа по делам архитектуры и строительства (далее – местные органы архитектуры и строительства) и государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество (далее – местные органы Госрегистра), представители местных технических служб, некоммерческих организаций и общественности.

Состав комиссии утверждается местным кенешем по предложению уполномоченного органа.

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

3.4. Комиссия осуществляет следующие функции:

- принимает решения о возможности предоставления прав собственности или аренды на земельные участки;
- определяет вид права (собственность, аренда) на земельный участок, способ его предоставления (аукцион, конкурс, прямая продажа, пр.);
- устанавливает размеры стартовой стоимости лота или начальной стоимости земельных участков для ведения прямых переговоров о продаже;

- выступает организатором торгов;
- в установленном порядке утверждает результаты торгов;
- рассматривает другие вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки, в пределах компетенции, предусмотренных настоящим Типовым положением и иными нормативными правовыми актами.

3.5. Участниками торгов и прямых продаж выступают физические и юридические лица Кыргызской Республики. При предоставлении земель населенных пунктов, курортно-рекреационных зон в аренду арендаторами могут выступать и иностранные лица.

3.6. Предметом торгов и прямой продажи являются права собственности или аренды на земельные участки, под строительство объектов, существующих объектов, расположенных в границах населенного пункта.

4. Основные условия предоставления прав на земельные участки

4.1. Предоставление прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной и государственной собственности, возможно при условии, что на момент предоставления эти участки сформированы.

Земельные участки считаются сформированными, если они:

- свободны от прав третьих лиц (за исключением прав, закрепленных посредством сервитутов);
- имеют установленные границы земельного участка;
- имеют установленные виды разрешенного использования и другие необходимые градостроительные регламенты.

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

4.3. Формирование перечня земельных участков, для предоставления права пользования, по поручению органов местного самоуправления, государственных администраций осуществляется местным государственным органом по делам архитектуры и строительства и на основании заявлений физических и юридических лиц.

В заявлении физических и юридических лиц указывается:

- информация о заявителе (сведения, необходимые для его однозначной идентификации, для юридических лиц указывается, является ли оно иностранным);
- предполагаемый объект строительства, иллюстрирующие инвестиционные и строительные намерения заявителя примерной площадью участка и ее месторасположение по которому должны подбираться варианты участков в соответствии с заявлением;
- вид испрашиваемого права на земельный участок;
- описание предполагаемого для использования испрашиваемого земельного участка, с указанием зданий и сооружений, реконструкции существующих объектов.

Заявление подается в уполномоченный орган, который в 3-дневный срок направляет поручения в местные органы архитектуры и строительства и Госрегистра для подготовки заключения о возможности предоставления прав на земельный участок. Одна копия зарегистрированного заявления передается заявителю.

4.4. Размеры земельных участков, предоставляемых в собственность или в аренду на торгах, определяются в соответствии с запросом под конкретный объект строительства в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, правилами застройки и землепользования, иной градостроительной документацией, строительными нормами и правилами.

4.5. Сроки аренды земельных участков могут быть краткосрочными до 5 лет, среднесрочными - до 15 лет и долгосрочными - до 50 лет.

Срок, на который предоставляются в аренду земельные участки, определяется уполномоченным органом, с учетом поданного физическим или юридическим лицом заявления.

4.6. Каждый предмет торгов должен быть предварительно оценен согласно порядку, установленному законодательством Кыргызской Республики. При наличии на земельном участке строений и сооружений, а также незавершенного строительства, в стоимость участка включается также стоимость этих объектов.

Стартовая стоимость земельного участка устанавливается комиссией. Для определения стартовой стоимости земельного участка комиссия вправе привлекать независимых оценщиков.

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

4.7. Первоначальная стоимость земельного участка по каждому предмету прямой продажи устанавливается комиссией на основе заключения независимых оценщиков. В ходе переговорного процесса комиссия может изменить условия и цену земельных участков в рамках отведенных ей полномочий.

5. Процедуры выбора и подготовки земельных участков для предоставления права на земельные участки, проектирование и строительство

5.1. Выбор земельного участка для предоставления прав на земельные участки, проектирование и строительство производится местным органом архитектуры и строительства.

5.2. Местный орган архитектуры и строительства дает заключение по выбранному земельному участку в соответствии с градостроительным регламентом, в котором указывается:

- соответствие расположения земельного участка генеральному плану города (поселка), другой проектно-планировочной документации, Правилам застройки и землепользования, строительным нормам и правилам;
- наличие проектных границ участка и градостроительных регламентов (оценка сформированности участка как объекта недвижимости);
- возможность подключения к инженерным коммуникациям;
- условия сейсмичности участка, наличие опасных инженерно-геологических и техногенных явлений;
- описание земельного участка;
- предложения о возможности (невозможности) предоставления земельного участка;
- необходимость и объем подготовительных работ по формированию земельного участка.

При необходимости, местный орган Госрегистра по запросу местного органа архитектуры и строительства предоставляет ему соответствующую информацию в течение 5 рабочих дней.

Заключение готовится в течение 12 рабочих дней. На крупные объекты со строительным объемом свыше 15000 куб.м или в сложной градостроительной ситуации, в том числе со сложными условиями инженерного обеспечения, срок подготовки может быть продлен на 7 рабочих дней.

Заключение местного органа архитектуры и строительства передается в местный орган Госрегистра.

5.3. Местный орган Госрегистра на основании представленного заключения местного органа архитектуры и строительства дает заключение по выбранному земельному участку, в котором указывается:

- правовой статус рассматриваемого участка (права собственности, бессрочного пользования);
- наличие сервитутов, других обременений;
- имущественные права других лиц;

- наличие межевых знаков или опознаваемых твердых точек, от которых можно установить соответствие фиксированных границ с фактическими границами, путем сопоставления с границами смежных землепользователей и собственников земельных участков;

- наличие зданий и сооружений, прочих построек;

- предложения о возможности (невозможности) предоставления земельного участка.

При наличии прав третьих лиц или обременений местный орган Госрегистра прикладывает к заключению схему участка с нанесением границ, отражающих права третьих лиц и обременения.

При необходимости, местный орган архитектуры и строительства по запросу местного органа Госрегистра предоставляет ему соответствующую информацию в течение 5 рабочих дней.

Местный орган Госрегистра готовит заключение в течение 10 рабочих дней, которое вместе с заключением местного органа архитектуры и строительства передается в комиссию.

5.4. Комиссия рассматривает заключения в течение 7 рабочих дней после их получения.

В случае несогласия комиссии с представленными заключениями последние возвращаются на доработку в местные органы архитектуры и строительства и Госрегистра. Повторное рассмотрение доработанных заключений проводится не позднее чем через 10 рабочих дней.

Решение комиссии о выставлении земельного участка на торги оформляется в виде протокола. В протоколе указываются подготовительные работы, которые должны быть выполнены по формированию земельного участка (в том числе необходимость и сроки проработки проектных вариантов), вид предоставляемого права на земельный участок (собственность, аренда), стартовая стоимость земельного участка, сроки и способ его предоставления (аукцион, конкурс). Протокол направляется в уполномоченный орган и утверждается им в течение 3-х рабочих дней после его поступления.

Копии утвержденного уполномоченным органом протокола направляются в местные органы архитектуры и строительства и Госрегистра.

В случае, если земельный участок был включен в перечень участков, выставляемых на торги на основании заявления физического или юридического лица, протокол комиссии направляется также и заявителю.

5.5. В случае положительного решения комиссии о предоставлении земельного участка путем торгов местные органы архитектуры и строительства и Госрегистра выполняют работы по формированию земельного участка. Данные работы выполняются преимущественно за счет средств, формируемых из поступлений от продаж права собственности и аренды по итогам проводимых торгов в соответствии с пунктами 8.1 и 8.2 настоящего Типового положения.

При предоставлении земельного участка в собственность или аренду путем прямой продажи работы по подготовке земельного участка оплачиваются заявителем.

(В редакции постановления Правительства КР от 16 ноября 2006 года N 799)

5.6. Местный орган архитектуры и строительства подготавливает Схему проектируемого объекта на земельном участке, который составляется в 2-х экземплярах. В Схеме проектируемого объекта земельного участка содержатся следующие сведения:

1) местоположение (адрес) земельного участка;

2) площадь земельного участка;

3) перечень существующих строений, включая строения, не соответствующие правилам застройки и землепользования;

4) план земельного участка, выполненный на топографической подоснове в масштабе 1:500, на котором нанесены:

- существующие строения, включая строения, не соответствующие правилам застройки и землепользования;

- трассы инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку;

- здания, строения, сооружения и инженерно-технические коммуникации, подлежащие сносу или перемещению, подверженные опасным природным и техногенным процессам.

5.7. Местный орган архитектуры и строительства направляет копии предварительных материалов по застройке конкретного земельного участка в органы экологического контроля, санитарно-эпидемиологическую службу и органы пожарного надзора для получения соответствующего заключения. Согласование осуществляется в форме заключений, которые готовятся в течение 7 рабочих дней с момента поступления материалов. Заключения передаются в местный орган архитектуры и строительства.

Если права на земельные участки передаются на основе проекта планировки-межевания, то согласования вышеперечисленных органов не требуется.

5.8. На стадии работ по формированию земельных участков местным органом архитектуры и строительства определяются предварительные условия подключения к инженерно-техническим коммуникациям.

Отсутствие указанных условий не является препятствием для заключения договоров купли-продажи или аренды земельных участков, равно как и государственной регистрации этих договоров, иных правоустанавливающих документов.

5.9. Местный орган архитектуры и строительства подготавливает архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование конкретного объекта на одобренном комиссией предоставленном земельном участке. В состав архитектурно-планировочного задания входит комплект графических и текстовых материалов содержащих:

- сведения о градостроительных требованиях по использованию земельного участка (в числе архитектурно-планировочных требований к проектируемому зданию, сооружению, градостроительному комплексу);

- технические условия подключения объекта к городским инженерным коммуникациям, трассы инженерно-технических коммуникаций;

- границы действия сервитутов с описанием обременений;

- материалы, указанные в пункте 5.6 настоящего Типового положения.

Первый экземпляр АПЗ подписывается руководителем местного органа архитектуры и строительства.

5.10. Местный орган Госрегистра согласовывает План земельного участка со всеми смежными землепользователями - собственниками земельных участков - в части установления границ, градостроительных регламентов, сервитутов и обременений. Местный орган архитектуры и строительства, при необходимости, уточняет границы земельного участка, наносит дополнительную информацию (красные, а при необходимости - желтые линии, линии застройки и другие планировочные ограничения).

Местным органом Госрегистра согласовывается План земельного участка, и дело на земельный участок передается в комиссию не позднее 15 рабочих дней после поступления материалов в местный орган Госрегистра.

5.11. По каждому предмету торгов комиссией определяются размер гарантийного взноса, сроки и порядок его внесения участниками торгов, аукционный шаг (в случае проведения аукциона) или условия конкурса (в случае проведения конкурса), формы платежа, сроки заключения договора купли-продажи или аренды, подготавливаются проекты постановления уполномоченного органа о предоставлении прав собственности или аренды на земельный участок, договора купли-продажи или аренды.

5.12. Комиссия обязана за тридцать дней до проведения торгов опубликовать в средствах массовой информации и вывесить для всеобщего обозрения в общедоступных местах в населенном пункте, где находится предмет торгов, извещение о проведении торгов.

Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене, необходимые счета банка, на которые должна быть перечислена сумма гарантийного взноса и комиссионного сбора, стартовая стоимость предмета торгов, срок окончания приема заявок, телефон и адрес комиссии для получения полной информации.

6. Порядок проведения торгов и прямых продаж

6.1. Торги проводятся в форме:

а) Открытых аукционов.

Аукцион ведет аукционист, назначаемый комиссией. Аукционист описывает предмет торгов, условия его продажи и шаг торгов. Началом торгов на аукционе считается момент объявления стартовой цены предмета торгов. Размер минимально допустимого шага и их количество по каждому лоту определяет комиссия до начала аукциона. Размеры последующих шагов не могут быть ниже минимально допустимого шага.

Если в ходе аукциона после трехкратного объявления начальной цены не находятся покупатели, готовые приобрести предмет торгов, аукционист имеет право снизить цену, но не более чем на 10 процентов.

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 предмета торгов покупателем, предложившим последнюю цену.

б) Конкурса с предложением условий в запечатанных конвертах.

При определенных условиях в использовании того или иного земельного участка, выставяемого на торги, исходя из целесообразности его использования, комиссия может принять решение о проведении торгов в виде конкурса. При этом заранее устанавливаются условия, предъявляемые к участнику конкурсов.

Претенденты на лот предлагают свои условия в официальной конфиденциальной заявке, которая затем запечатывается в конверт. Покупатели могут предлагать свои условия столько раз, сколько хотят, до официального окончания приема заявок. По истечении времени, отведенного на внесение предложений, все конверты вскрываются председателем комиссии и участок предоставляется претенденту, назвавшему самые лучшие условия.

6.2. На аукционе осуществляется продажа прав на земельные участки, предмета торгов участнику аукциона, предложившему наибольшую цену. При этом от покупателя требуется использование земельных участков в соответствии с установленными градостроительными регламентами, утвержденной градостроительной документацией, ограничениями и обременениями по земельным вопросам.

На конкурсе осуществляется предоставление прав на земельные участки, предмет с основными условиями торгов участнику конкурса, предложившему лучшие условия, предварительно определяемые комиссией по согласованию с уполномоченным органом.

6.3. На аукцион и конкурс в первоочередном порядке выставяются права собственности или аренды на земельные участки, на которые, согласно требованиям комиссии, подано не менее двух заявок.

6.4. На земельные участки населенных пунктов, курортно-рекреационных зон, с учетом инвестиционной привлекательности, торги проводятся в форме конкурса.

6.5. Все объекты, выставяемые на торги, которые подлежат продаже через аукцион и конкурс, должны быть разделены на лоты.

6.6. Публикация извещения о проведении торгов проводится в порядке, определенном в пункте 5.12 настоящего Типового положения.

6.7. Организатором торгов подготавливается пакет документов для участников, в которых содержатся следующие сведения: номер, под которым покупатель участвует в торгах; наименование предмета торгов; условия проведения аукциона и конкурса; копии графических и текстовых материалов, предусмотренных пунктом 5.6 настоящего Типового положения. На торгах объекты реализуются по схеме - "один билет - один лот".

6.8. Для получения права участвовать 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), или доверенность на право выступать от имени юридического лица;
- платежные документы, подтверждающие оплату комиссионного сбора в размере 0,5 процента от стартовой стоимости заявленного земельного участка и гарантийного взноса.

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

6.10. В случае, если претендент будет участвовать на аукционе и конкурсе по нескольким объектам, гарантийный взнос вносится по каждому объекту. Если торги не состоялись, всем участникам возвращаются комиссионный сбор в размере 0,5 процента и гарантийный взнос. Всем претендентам, не выигравшим на торгах в двухнедельный срок возвращаются гарантийные взносы, а комиссионный сбор в размере 0,5 процента от стартовой стоимости земельного участка остается в распоряжении комиссии.

6.11. При заключении договора с победителем аукциона сумма гарантийного взноса включается в продажную стоимость предмета торгов.

6.12. Участник аукциона и конкурса имеет право:

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

6.13. Прием заявок на участие в аукционе и конкурсе осуществляется непосредственно до истечения срока, указанного в информационном сообщении комиссии. Комиссия осуществляет регистрацию участников и составляет протокол об итогах приема заявок. Предмет торгов, на который подана только одна заявка, снимается с торгов и может быть выставлен на следующие торги. Претенденты получают статус участника торгов с момента получения ими письменного уведомления комиссии, подписанного председателем и секретарем на основе протокола заседания местной комиссии. Участникам торгов присваиваются номера.

6.14. Для лиц, не являющихся участниками торгов, продаются входные билеты. Цена входного билета устанавливается комиссией.

6.15. Комиссия вправе отказаться от аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса. В таких случаях участникам торгов дается аргументированное разъяснение причин отказа от торгов и возвращаются комиссионные сборы и гарантийный взнос.

6.16. На прямую продажу выставляются земельные участки, сформированные с условиями, предусмотренными пунктом 4.1 настоящего Типового положения, на основании заявлений физических и юридических лиц.

При предоставлении земельного участка в собственность или аренду путем прямой продажи собственникам капитальных зданий и сооружений работы по формированию земельного участка выполняются в соответствии с пунктами 5.2, 5.3, 5.6 настоящего Типового положения.

6.17. Прямые продажи проводятся комиссией путем переговоров с заявителем об условиях предоставляемого земельного участка с учетом требований пункта 4.7 настоящего Типового положения.

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

7.1. 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 предъявить представителю организатора торгов свой билет участника и подписать протокол о результатах торгов. Протокол подписывается также уполномоченным лицом комиссии и аукционистом.

7.2. В протоколе приводятся следующие сведения: стартовая и окончательная цена проданного предмета торгов, обязательства сторон по подписанию договора купли-продажи или аренды предмета торгов и прямых продаж, а также номер расчетного счета уполномоченного органа. Копия протокола о результатах торгов выдается победителю торгов.

7.3. Победитель торгов, отказавшийся подписать протокол о результатах торгов, лишается права на дальнейшее участие на торгах, ему не возвращается гарантийный взнос. В этом случае торги по данному предмету возобновляются.

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

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

7.6. На основании протокола о результатах торгов и прямых продаж, в течение десяти рабочих дней со дня его подписания, уполномоченный орган выпускает постановление о предоставлении земельного участка победителю торгов, на основании которого покупателем права собственности земельного участка заключается договор купли-продажи с уполномоченным органом. При предоставлении земельного участка в аренду между уполномоченным органом и победителем торгов на основании постановления заключается договор аренды, в котором указываются срок аренды, размер арендной платы, условия аренды и другие существенные условия договора.

7.7. Оплата может быть произведена по наличному или безналичному расчету (перечислением). Срок и форму оплаты стоимости предмета торгов устанавливает комиссия с обязательным согласованием с уполномоченным органом.

7.8. Договор подлежит государственной регистрации и не требует нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики. Право собственности или право аренды на земельный участок приобретает после его государственной регистрации.

7.9. Право собственности на земельный участок удостоверяется Государственным актом о праве частной собственности на земельный участок. Право на аренду земельного участка удостоверяется Удостоверением на право срочного (временного) пользования земельным участком. Правоудостоверяющие документы оформляются и выдаются в течение месяца со дня заключения договора купли-продажи права собственности или договора аренды земельного участка.

Первый экземпляр Схемы земельного участка, включая градостроительные регламенты, иную информацию в соответствии с пунктами 5.2 и 5.6 настоящего Типового положения, используется:

- как исходный материал для проектно-изыскательских работ;
- как графическая основа для нанесения проектных трасс прохождения инженерно-технических коммуникаций и точек подключения к ним.

Второй экземпляр Схемы земельного участка используется как графическая часть правоудостоверяющего документа и подписывается руководителем местного органа Госрегистра.

7.10. Местный орган Госрегистра обеспечивает установление на местности (вынос в "натуру") границ земельного участка.

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

7.12. В случае существенного отклонения реального состояния предмета торгов на момент вступления покупателя в право собственности или аренды комиссия несет ответственность по решению суда.

7.13. Информация об итогах торгов публикуется комиссией в течение пяти дней со дня подписания протокола в средствах массовой информации.

8. Распределение денежных средств

8.1. Средства, вырученные от предоставления земельных участков в собственность и аренду на торгах и прямых продажах, поступают в соответствующий местный и республиканский бюджет.

8.2. Расходы, связанные с возмездным предоставлением прав на земельные участки в собственность или аренду на торгах, в том числе на оплату услуг местных органов архитектуры и строительства, Госрегистра и других, несет уполномоченный орган.

9. Особые условия предоставления прав на земельные участки под многоэтажное жилищное строительство на условиях конкурса

(Раздел в редакции постановления Правительства КР от 16 ноября 2006 года N 799)

9.1. Настоящий раздел устанавливает порядок и условия предоставления прав на земельные участки в населенных пунктах для многоэтажного жилищного строительства жилищно-строительным кооперативам, состоящим из граждан Кыргызской Республики, имеющих права на безвозмездное получение земельного участка в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

9.2. Предоставление прав на земельные участки под многоэтажное жилищное строительство производится только в форме конкурса.

9.3. Условия и порядок проведения конкурса устанавливаются и публикуются уполномоченным органом в средствах массовой информации.

Обязательными условиями конкурса являются:

- предоставление разработанного эскизного проекта;
- возможность финансирования строительства многоэтажного жилья или наличие кредитного соглашения заявителя с банковскими учреждениями.

При подведении итогов конкурса приоритетное право имеет участник, получивший наивысший балл соответствующего градостроительного Совета и предложивший наиболее приоритетные условия финансирования строительства многоэтажного жилья, в том числе на условиях ипотечного кредитования.

9.4. Решение комиссии о предоставлении земельного участка оформляется в виде протокола. В протоколе указываются вид предоставляемого права на земельный участок, условия пользования земельным участком, сроки и способ его предоставления. Протокол

направляется в уполномоченный орган, которое утверждает его в течение 3-х рабочих дней после его поступления.

9.5. При предоставлении земельного участка работы по формированию земельного участка выполняются в соответствии с пунктами 5.2, 5.6, 5.8 и 5.10 настоящего Типового положения.

9.6. Порядок проведения конкурса определяется в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и настоящим Положением.

9.7. Копии утвержденного уполномоченным органом протокола направляются в местные органы архитектуры и строительства и Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики.

Копия протокола комиссии направляется также заявителю.

9.8. По результатам проведенного конкурса между победителем конкурса и органом местного самоуправления заключается договор.

Основным условием договора является предоставление земельного участка на пользование и владение. Земельный участок на распоряжение передается после приемки жилого дома (домов) в соответствии с актом государственной приемочной комиссии.

Приложение N 1
к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 1
для подготовки земельного участка под застройку
для продажи на аукционе и выдачи разрешительных
документов на проектирование, строительство и
ввод объекта в эксплуатацию

(УТРАТИЛО СИЛУ
в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 2
к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 2
для подготовки разрешительной документации
для продажи земельного участка путем "прямой продажи"

N	Последовательность действий	Наименование представляемых документов	Кто готовит	Кто рассматривает	Срок (дней)	Итого-вый документ	Кто утверждает	Прим.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Заявление		За-	Органы				

			каз- чик	МСУ, госад- ми- нист- рации				
2	Заявление о продаже земельного участка под существующим зданием и сооружением	Заявление, документ о собствен- ности, акт (удостове- рение) на право временного пользо- вания земельным участком	Орга- ны архи- тек- туры	Органы архи- текту- ры	5	Заклю- чение	Глав- ный архи- тектор горо- да, района	
3	Выполнение работ по формированию дела на земельный участок на рассмотрение комиссии, (заклучения, юридические документы о собственности зданий и сооружений, копии ранее имевшегося акта (удостоверения) на право пользования участком	Заклуче- ние, схема участка, юридичес- кие документы	Орга- ны архи- тек- туры и Гос- ре- гист- ра	Органы архи- текту- ры и Госре- гистра	5	Заклю- чения, схема, юриди- ческие доку- менты	Глав- ный архи- тектор горо- да, райо- на, на- чаль- ник органа Госре- гистра	
4	Рассмотрение на комиссии	Сформиро- ванное дело на земельный участок	Ко- мис- сия	Комис- сия	1	Прото- кол реше- ния комис- сии и пере- дача мат-в на оценку	Пред- седа- тель комис- сии	
5	Подписание договора на оценку земельного участка	Протокол решения комиссии	Ко- мис- сия по пре- дос- тав- лению прав на зем- учас- тки	Мэрии горо- дов, госад- ми- нист- рации	2	Дого- вор м/у оцен- щиком и ко- мисси- ей	Пред- седа- тель комис- сии	
6	Оценка земельного	Задание на оценку	Оцен- щики	Комис- сия	5	Отчет об	Пред- седа-	

	участка					оценке	тель	
							комис-	
							сии	
7	Прямые переговоры с заявителем о цене продажи участка	Отчет об оценке	Комиссия	Комиссия	1	Протокол	Председатель	
						решения	комис-	
						комис-	сии	
8	Оформление договора купли-продажи и постановления органа местного самоуправления, администрации	Протокол решения комиссии, оплата за земельный участок	Органы Мэрии, МСУ, гос. админист-	Мэрии, госад-ми-нист-рации	10	Договор	Мэр,	
						куп-	глава	
						ли-	госад-	
						прода-	нист-	
						жи и	рации	
						поста-		
						новле-		
						ние		
						органа		
						мест-		
						ного		
						само-		
						управ-		
						ления,		
						госад-		
						ми-		
						нист-		
						рации		
9	Оформление госакта на право частной собственности земельного участка	Постановление, договор купли-продажи, протокол решения комиссии, оплата	Органы Госрегистра	Органы Госрегистра	3	Акт	Органы	
							Госре-	
							гистра	

Приложение N 3
к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 3
для подготовки земельного участка для предоставления
во временное пользование на условиях конкурса и выдачи
разрешительных документов на проектирование,
строительство и ввод объекта в эксплуатацию

(УТРАТИЛО СИЛУ
в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 4
к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления

прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 4

для подготовки земельного участка для предоставления
под строительство многоэтажных жилых домов путем ипотечного
кредитования и ЖСК на условиях конкурса и выдачи
разрешительных документов на проектирование, строительство
и ввод объекта в эксплуатацию

(УТРАТИЛО СИЛУ

в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 5

к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 5

для подготовки и предоставления земельного участка
под застройку индивидуального жилого дома и выдачи
разрешительных документов на проектирование,
строительство и ввод объекта в эксплуатацию

(УТРАТИЛО СИЛУ

в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 6

к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 6

для подготовки разрешительных документов по объектам
реконструкции и перепрофилирования, не требующих
проектной документации и разрешения на строительство
(текущий ремонт квартир, зданий и сооружений,
установка или ликвидация дверей, остекление лоджий,
утепление веранд, пристройки веранд в индивидуальных
жилых домах без изменения объемно-планировочных и
конструктивных решений)

(УТРАТИЛО СИЛУ

в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 7

к Типовому положению о порядке

и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 7

для подготовки разрешительных документов
на перепрофилирование объекта общей площадью
до 200 кв.м и установку временного сооружения
или разрешения с разработкой проектной
документации в сокращенном объеме без разрешения
на строительные работы и без отвода земельного
участка (передвижные, переносные павильоны,
киоски, лотки, организация летних площадок
без строительства навесов)

(УТРАТИЛО СИЛУ

в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 8
к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 8

для подготовки документов для отвода земельного участка
на строительство пристройки к существующим объектам

(УТРАТИЛО СИЛУ

в соответствии с постановлением Правительства КР от
30 мая 2008 года N 252)

Приложение N 9
к Типовому положению о порядке
и условиях возмездного предоставления
прав собственности или аренды
на земельные участки в населенных пунктах
и Положению о порядке реализации
инвестиционно-строительных намерений

СХЕМА N 9

для подготовки документов для отвода и закрепления
земельных участков под существующими объектами
(в соответствии и согласно Генеральному плану, проекту
детальной планировки, СНИПам, с учетом существующего и
перспективного устройства инженерных сетей, дорог и др.)

N	Последовательность действий	Наименование представленных документов	Кто готовит	Кто рассматривает	Срок (дней)	Итого выдан	Кто утверждает	Прим.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1	Заявление о закреплении земельного участка под существующим зданием и сооружением	Заявление, документ о собственности, проект, акт ввода объекта	Заявитель	Мэрии, госадминистрации	5	Заключение органов архитектуры и Госрегистра	
2	Формирование дела на предоставление земельного участка	Заключение, схема	Органы архитектуры и Госрегистра	Органы архитектуры, органы Госрегистра	5	Заключение, схема	Главный архитектор города, района, начальник органа Госрегистра
3	Подготовка проекта постановления органов местного самоуправления, госадминистрации	Проект постановления	Органы МСУ, администрации	Мэрии, госадминистрации	5	Постановление мэрии, администрации	Мэр, глава госадминистрации
4	Оформление правоудостоверяющих документов на земельный участок	Постановление мэрии, госадминистрации и схема	Органы администрации	Органы Госрегистра	3	Акт (удостоверение)	Органы Госрегистра