

ИНСТРУКЦИЯ о порядке оформления и регистрации сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения

Утверждена
приказом Госрегистра
Кыргызской Республики
от «05» сентября 2001г. № 80

Настоящая инструкция разработана в соответствии со статьей 9 Земельного кодекса Кыргызской Республики, Законами Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» и Положением о купле-продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 13 августа 2001 г. №427.

1. Общая часть

1.1 Настоящая инструкция устанавливает порядок оформления и регистрации сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения между гражданами Кыргызской Республики и при отчуждении лицом, которому такой земельный участок в силу закона не может принадлежать на праве собственности.

Сделки, совершаемые с правами на земельный участок сельскохозяйственного назначения, подлежат обязательной государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения.

Купля-продажа участка возможна с зарегистрированным земельным участком и при отсутствии земельных споров по данному участку, иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделки.

Сделка по купле-продаже земельного участка может быть совершена между собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения, выступающим в роли продавца, и покупателем, отвечающим требованиям статей 7 и 17 Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», с оформлением договора купли-продажи и с последующей государственной регистрацией в местном регистрационном органе Госрегистра.

При совершении сделки купли-продажи земельного участка продавец или покупатель не могут самостоятельно изменить его целевое назначение и режим использования земель.

По желанию собственника участок, находящийся в частной собственности, может быть продан на конкурсе или аукционе через местную комиссию по рынку земли.

Цена продажи и условия оплаты при купле-продаже земельного участка, находящегося в частной собственности, определяются по договоренности между покупателем и продавцом или по результатам конкурса, аукциона.

1.6. В связи с необходимостью установления прав лиц, совершающих сделку купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения, на совершение такого рода сделки и их соответствия требованиям, предъявляемым статьями 7 и 17 Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» к покупателям и собственникам земельных участков сельскохозяйственного назначения совершение сделок купли продажи земельных участков по доверенности не допускается.

2. Порядок оформления сделок купли-продажи земельных участков

Для оформления сделки купли-продажи продавец и покупатель подают заявление в райгорууправление по землеустройству и

регистрации прав на недвижимое имущество согласно прилагаемой форме (приложение №1).

К заявлению прилагаются:

- свидетельство о праве пользования земельной долей, свидетельство о праве частной собственности на земельный участок или государственный акт о праве частной собственности на земельный участок;
- документы, удостоверяющие права третьих лиц на земельный участок (сервитут, залог, аренда);
- письменное согласие на продажу других собственников этого земельного участка.

Кроме этого лично предъявляются паспорт продавца, паспорта покупателя и его (ее) супруга с отметками о постоянном месте жительства, свидетельство о браке.

Начальник райгруппирования Госрегистра направляет заявление на рассмотрение в отдел землеустройства.

I этап

Отдел землеустройства проводит следующие виды работ:

проверяет достоверность материалов и документов, представленные собственником земельного участка, а именно правоудостоверяющего документа на земельный участок (отвечает ли его оформление требованиям, наличие плана земельного участка, наличие печати айыл окмоту, районного управления Госрегистра и т.д.)

проверяет регистрацию права на земельный участок в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Если право собственности Продавца ранее не зарегистрировано, то направляет для регистрации;

- определяет фиксированные границы земельного участка, путем установления граничных (межевых) знаков или опознаваемых постоянных точек. При необходимости устанавливает дополнительные межевые знаки, проводит геодезические работы по привязке межевых знаков и вычисляет их координаты и площадь участка. Для бесспорности фиксированной границы составляется акт о фиксации границ с приложением плана участка, которые подписывают все смежные землепользователи, собственники земельных участков и они заверяются печатью управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество. Фиксация границ осуществляется за счет участников сделки купли-продажи.

- выявляет наличие ограничений, имущественные права других лиц, оплату налогов;

- определяет нормативную цену (стартовую стоимость) продаваемых земель. При наличии на участке недвижимого имущества, прочно связанного с ним, определяет его стоимость в соответствии с утвержденной методикой оценки недвижимого имущества;

Отдел землеустройства также устанавливает правомочность покупателя совершать сделку купли-продажи, а именно:

наличие гражданства Кыргызской Республики у покупателя и его (ее) супруги;

достижение покупателем 18-летнего возраста, постоянное проживание в сельской местности не менее 2-х лет;

при покупке земельной доли, является ли покупатель собственником земельной доли данного участка;

наличие у него в собственности других земель сельскохозяйственного назначения, то есть не будут ли после совершения купли-продажи площадь земельного участка,

находящаяся в собственности покупателя превышать 20-кратный размер земельной доли по данному айыл окмоту, но не более 50 гектаров.

Результаты рассмотрения документов и материалов обобщаются отделом землеустройства в отдельное дело по сделке купли-продажи конкретного земельного участка, в котором подшиваются:

копии паспортов продавца, покупателя, его (ее) супруги, свидетельства о браке;

подлинники письменного согласия на продажу земельного участка других собственников земельных участков;

подлинники правоудостоверяющих документов на земельный участок и документов, удостоверяющих права третьих лиц на земельных участок (сервитут, залог, аренда);

подлинник плана земельного участка с фиксированными границами, подписанный всеми смежными землепользователями, собственниками земельных участков и заверенный печатью управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество;

справку о наличии в собственности покупателя земельных участков сельскохозяйственного назначения, их площади;

квитанции об оплате услуг;

пояснительную записку.

После рассмотрения материалов и документов, если они отвечают всем требованиям законодательства Кыргызской Республики, специалистом отдела землеустройства в присутствии Продавца и Покупателя оформляется договор купли-продажи

земельных участков согласно прилагаемой форме (приложение №2). При этом условия договора, цена продажи, срок и форма оплаты, права и обязанности сторон заполняются со слов участников договора.

В случае если по тем или иным причинам сделка купли-продажи не может быть совершена, или представлены не все необходимые документы дается обоснованный отказ от оформления договора купли-продажи.

II этап

Договор купли-продажи подписывается продавцом и покупателем, заверяется начальником отдела землеустройства и направляется в отдел регистрации для государственной регистрации сделки купли-продажи.

К договору прилагается дело о сделке купли-продажи земельного участка, подготовленное отделом землеустройства.

Отдел регистрации рассматривает документы по сделке купли-продажи земельного участка, представленные отделом землеустройства и на их основании производит регистрацию договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения, вносит изменения в регистрационную карточку земельного участка о смене собственника.

Право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения местным регистрационным органом.

В случае если по тем или иным причинам регистрация договора купли-продажи не может быть произведена, дается обоснованный отказ от государственной регистрации.

Один экземпляр зарегистрированного договора купли-продажи вместе с архивным делом направляется в архив, один выдается Продавцу и один Покупателю.

Ш этап

2.13 На основании зарегистрированного договора купли-продажи в Свидетельство о праве пользования земельной долей вносится соответствующая запись о смене собственника земельного участка.

При желании, взамен Свидетельства о праве пользования земельной долей Покупателю земельного участка выдается Свидетельство о праве частной собственности на земельный участок в течение месяца со дня регистрации договора купли-продажи земельных участков.

Обязательной замене подлежат Свидетельства, изготовленные в местных типографиях, но признанные Правительством Кыргызской Республики за свидетельства установленного образца.

В случае если правоудостоверяющим документом является Государственный акт (старого образца) Покупателю земельного участка оформляется и выдается Государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.

2.14 Налогообложение и взимание государственной пошлины при купле-продаже участка производятся в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Приложение №1

к Инструкции о порядке оформления и регистрации сделки купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения

В _____ районное (городское) управление

по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество

Заявление

на оформление и регистрацию договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения

« ____ » ____ 200 _ г.

_____ айыл окмоту _____ района
_____ области

Мы, нижеподписавшиеся

ф.и.о. собственника земельного участка

паспорт серия _____ № _____ выдан

« ____ » _____ выступающий в качестве
“Продавца”, и

(ф.и.о.)

паспорт серия _____ № _____ выдан

« _____ » _____ выступающий в качестве
“Покупателя”, просим оформить и зарегистрировать Договор
купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного
назначения.

Правоудостоверяющий документ

выдан « _____ » _____ зарегистрирован в
_____ « _____ » _____ года № _____

Общая площадь земельного участка _____ га, из них
пашни _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов
_____ га, других земель _____ га

Право частной собственности на данные земельные участки
«Продавца» зарегистрировано в _____ местном
регистрационном органе « _____ » _____ года
№ _____

Продавец (Ф.И.О) _____
Покупатель(Ф.И.О) _____

Адрес _____
Адрес _____

Подпись
Подпись

Приложение №2

к Инструкции о порядке оформления и регистрации сделки
купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного
назначения

Договор

купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного
назначения

№ _____ от _____ 200 ____ г.

Город (поселок, село) _____

Мы, нижеподписавшиеся

ф.и.о. собственника земельного участка

паспорт серия _____ № _____ выдан

« _____ » _____

именуемый в дальнейшем “Продавец”, с одной стороны, и

(ф.и.о.)

паспорт серия _____ № _____ выдан

« _____ » _____

именуемый в дальнейшем “Покупатель”, с другой стороны,
заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Предмет Договора

Продавец продает, а Покупатель приобретает земельный участок
(земельную долю) сельскохозяйственного назначения ,
находящийся в частной собственности.

Данные о земельном участке:

Правоудостоверяющий документ

Выдан « _____ » _____ года

(кем выдан)

зарегистрирован в _____ « _____ » _____ года № _____

Общая площадь земельного участка _____ га, из них
пашни _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов
_____ га, других земель _____ га

Целевое назначение

Ограничения в использовании и
обременения _____

Делимость и неделимость

_____.

Идентификационные номера (коды) земельного участка:

Право частной собственности на данные земельные участки
«Продавца» зарегистрировано в _____ местном
регистрационном органе « _____ » _____ года
№ _____

Регистратор _____

Цена земельного участка

1) Стоимостная оценка (нормативная цена) земельного участка по акту оценки № _____ от “ _____ ” _____ 200__ г., определенная комиссией, составляет

сом.

(сумма цифрами и прописью)

2) Цена земельного участка по настоящему договору установлена

сомов.

(сумма цифрами и прописью)

Права и обязанности сторон

1) Продавец имеет право:

2) Покупатель имеет право:

3) Продавец обязуется:

- передать земельный участок в соответствии с условием Договора;
- известить Покупателя обо всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

4) Покупатель обязуется:

- оплатить Продавцу стоимость земельного участка

(форма оплаты)

_____ до “ _____ ” _____ 200 _____ г.

_____ сом,

- соблюдать условия Договора, а также целевое назначение земельного участка и установленные в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ограничения прав в использовании земельного участка и его обременения

—

(другие условия договора)

Ответственность сторон

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

Порядок рассмотрения споров

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

Действие Договора

Договор подлежит обязательной регистрации в местных органах Госрегистра Кыргызской Республики.

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

Продавец (Ф.И.О) _____

Покупатель(Ф.И.О)_____

Адрес _____

Адрес _____

Подпись

Подпись

Договор оформлен отделом землеустройства
_____ районного управления по
землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество и
установлено:

Продавец и Покупатель правомочны на совершение сделки
купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного
назначения;

правоудостоверяющие документы Продавца правомочны и
зарегистрированы;

определены в натуре фиксированные границы продаваемого
земельного участка и согласованы со смежными
землепользователями и собственниками;

имеется согласие на продажу других собственников земельного
участка;

не имеется других ограничений на продажу.

Начальник отдела землеустройства _____
районного управления по землеустройству и регистрации прав на
недвижимое имущество _____

(Ф.И.О.)

« _____ » _____ 200__ г.

Данный Договор купли-продажи зарегистрирован в едином
государственном реестре прав на недвижимое имущество
“ _____ ” _____ 200__ г. регистрационный № _____

(код) участка _____

подпись, Ф.И.О регистратора

МП