

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Кыргызской Республики
4 апреля 2003 года. Регистрационный номер 33-03

Утверждена
совместным приказом
Государственного агентства
по регистрации прав
на недвижимое имущество
при Правительстве
Кыргызской Республики
от 13 марта 2003 года N 23
и Государственной комиссии
при Правительстве
Кыргызской Республики
по архитектуре и строительству
от 13 марта 2003 года N 32

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке предоставления прав на земельные участки
под строительство курортных, лечебно-оздоровительных
и туристических объектов и объектов сервиса
в Иссык-Кульской курортной зоне

Настоящая Инструкция разработана в соответствии с пунктом 10 статьи 20, статьей 29 Земельного кодекса Кыргызской Республики, пунктом 2 постановления Правительства Кыргызской Республики от 8 августа 2002 года N 538 "Об утверждении Типового положения о порядке предоставления земельных участков в собственность или в аренду на торгах" и регламентирует порядок предоставления прав на земельные участки под строительство курортных, лечебно-оздоровительных, туристических объектов и объектов сервиса в Иссык-Кульской курортной зоне.

I. Общие положения

1. Требования настоящей Инструкции распространяются на предоставление земель под строительство (реконструкцию) объектов, относящихся к курортным, лечебно-оздоровительным и туристическим, а также объектов сервиса, расположенных в черте Иссык-Кульской курортной зоны.
2. Предоставление права временного пользования земельным участком под строительство курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса в Иссык-Кульской курортной зоне производится только на открытых торгах.
3. На торги выставляются земельные участки, соответствующие утвержденным генеральным планам развития курортов, иным архитектурно-планировочным документам и требованиям по охране окружающей среды, свободные от прав третьих лиц, в том числе и на условиях аренды.
4. Каждый земельный участок, предназначенный для строительства пансионата, дома отдыха, туристического комплекса или иного объекта сервиса выделяется в отдельный лот. Раздел такого земельного участка на отдельные лоты (под строительство

единичных или группы коттеджей, корпусов) по инициативе собственников или пользователей не допускается.

5. Торги по предоставлению земельных участков под строительство курортных, лечебно-оздоровительных, туристических объектов и объектов сервиса в Иссык-Кульской курортной зоне проводятся с обязательным участием членов Республиканской комиссии по вопросам, связанным с отводом земель.

6. Для проведения торгов районная государственная администрация организует местную комиссию по подготовке и проведению торгов. В ее состав могут быть включены:

- главы соответствующего айыл окмоту, городской Управы;
- начальник районного управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество;
- начальник районного управления по архитектуре и строительству;
- начальник районного управления финансов;
- представители органов охраны окружающей среды, биосферной территории "Ысык-Кол", санитарно-эпидемиологической службы, пожарной охраны и иных заинтересованных органов.

II. Подготовка земельных участков для предоставления на торгах

1. Местная комиссия в пределах своей компетенции определяет перечень земельных участков, выставляемых на торги, который утверждается Республиканской комиссией по вопросам, связанным с отводом земель, устанавливает размеры стартовой стоимости лотов.

2. Районное управление по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество выполняет следующие работы по подготовке к проведению торгов:

- проверку правового положения земельного участка, наличия сервитутов, других обременений;
- проверку имущественных прав других лиц;
- согласование границ земельного участка, выставляемого на торги, со смежными землепользователями и собственниками земельных участков. (План выставляемого на открытые торги земельного участка подписывают районное управление по архитектуре и строительству, районная государственная администрация, все смежные землепользователи и заверяется печатью местного регистрационного органа Госрегистра Кыргызской Республики);
- производит расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства.

3. Районные отделы по архитектуре и строительству выполняют следующие работы по подготовке к проведению торгов:

- выбор земельных участков для предоставления прав через торги;
- установление площади земельного участка, выставляемого на торги в зависимости от типа объекта, количества койко-мест в соответствии со строительными нормами и правилами;
- проверку соответствия расположения земельного участка генеральным планам развития курортов, другой проектно-планировочной документации и действующим строительным нормам и правилам, нормам по охране окружающей среды;
- подготовку топографической съемки необходимого масштаба;
- проверку наличия на земельном участке зданий и сооружений и прочих построек;

- проверку возможности подключения к инженерным коммуникациям, наличие требуемых условий по сейсмичности участка, отсутствие опасных инженерно-геологических и техногенных явлений;

- установление границ земельного участка, выставляемого на торги на картографическом материале, в том числе с разделением на зону капитальной застройки и пляжно-парковую зону.

4. По каждому объекту торгов составляется краткая информация и формируются землеустроительные документы, которые предоставляются каждому участнику торгов. Информация об объекте торгов включает в себя:

- наименование и местонахождение объекта торгов;
- площадь земельного участка, в том числе под капитальную застройку и временное пользование, срок и условия предоставления;
- назначение объекта, рекреационная емкость, количество койко-мест;
- топографическая съемка в необходимом масштабе, с указанием площади и кодового номера земельного участка;
- краткую характеристику: обеспеченности инфраструктурой, водными ресурсами, инженерными коммуникациями;
- стартовую стоимость земельного участка и формы платежа;
- размер аукционного шага;
- проект договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- размер гарантийного взноса, сроки и порядок его внесения участниками торгов;
- сроки заключения договора купли-продажи или аренды;
- заключение местного органа Госрегистра Кыргызской Республики о наличии ограничений или обременении на объект торгов;
- заключение местного органа архитектуры и строительства по требованиям генплана, застройки участка и другим строительным нормам и правилам.

5. Местная комиссия обязана не менее чем за тридцать дней до проведения торгов опубликовать в средствах массовой информации сообщение о проведении торгов (данная информация может быть помещена и в сети Интернет).

Информационное сообщение содержит в себе следующие сведения: форма и порядок проведения торгов; список и краткое описание объектов торгов; дата, время, место проведения торгов; необходимые реквизиты банка, на которые должна быть перечислена сумма гарантийного взноса и комиссионного сбора; срок окончания приема заявок; телефон и адрес местной комиссии для получения полной информации.

III. Порядок проведения торгов

1. Торги по продаже прав на земельные участки под строительство курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов в Иссyk-Кульской курортной зоне проводятся в форме аукциона или конкурса, в порядке, предусмотренном разделом 5 Типового положения о порядке предоставления земельных участков в собственность или в аренду на торгах, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 августа 2002 года N 538.

2. Комиссия по проведению торгов включает в себя членов Республиканской комиссии по вопросам, связанным с отводом земель и местной комиссии по подготовке и проведению торгов.

3. Протокол торгов подписывается всеми членами Комиссии по проведению торгов.

IV. Порядок оформления документов

по итогам проведенных торгов и аукционов

1. Оформление документов по итогам проведенных торгов осуществляется в соответствии с разделом 6 Типового положения о порядке предоставления земельных участков в собственность или в аренду на торгах, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 августа 2002 года N 538.
2. Протокол торгов, подписанный всеми членами Комиссии по проведению торгов в пятидневный срок утверждается решением районной государственной администрации, которое в свою очередь в десятидневный срок подлежит утверждению областной государственной администрацией. В пятнадцатидневный срок со дня принятия решения облгосадминистрации принимается решение Правительства Кыргызской Республики об утверждении результатов торгов.
3. Отвод земельного участка в натуре, выдача правоудостоверяющего документа и регистрация права собственности на земельный участок производится местным регистрационным органом на основании решения Правительства Кыргызской Республики.

V. Требования к участникам торгов

1. Покупателями объектов торгов могут выступать физические и юридические лица Кыргызской Республики.
2. При предоставлении прав временного пользования, в т.ч. и в аренду участниками торгов могут выступать и иностранные лица.
3. При подаче заявки на участие в торгах на конкурсной основе участники должны предоставить бизнес-проекты и эскизные проекты застройки земельных участков с учетом экологических и природоохранных мероприятий.

VI. Распределение денежных средств

1. Распределение денежных средств, поступивших от продажи земель под строительство курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов в Иссык-Кульской курортной зоне производится в соответствии с главой 7 Типового положения о порядке предоставления земельных участков в собственность или в аренду на торгах, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 августа 2002 года N 538.
2. Сумма потерь сельскохозяйственного производства, рассчитанная по нормативам, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 14 февраля 1998 года N 66 и включенная в стартовую стоимость земельного участка перечисляется на специальный счет Госрегистра Кыргызской Республики.

VII. Порядок использования земельных участков, предоставленных в собственность или пользование на торгах

1. Собственники или пользователи земельных участков обязаны после регистрации и получения правоустанавливающего документа в месячный срок заказать АПЗ (архитектурное планировочное задание) на проектирование объекта в районном управлении по архитектуре и строительству, запроектировать объект в установленные нормативные сроки, согласовать проект и получить разрешение на строительство, осуществлять строительство, обеспечить приемку построенного объекта в установленном законом порядке.

2. Изменение цели пользования земельным участком, приобретенным в собственность или в пользование на торгах, осуществляется в соответствии с правовым зонированием данной территории. При отсутствии или несоответствии правовому зонированию изменение цели пользования разрешается по согласованию с Государственной комиссией по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики.

3. Изъятие или прекращение права собственности земельных участков осуществляется в соответствии с главой 11 Земельного кодекса Кыргызской Республики.