

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Кыргызской Республики
24 февраля 2006 года. Регистрационный номер 19-06

Утверждена
приказом Государственного
агентства по регистрации
прав на недвижимое
имущество при Правительстве
Кыргызской Республики
от 15 февраля 2006 года N 30

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке проведения системной регистрации прав
на единицы недвижимого имущества, расположенных
вне населенных пунктов, местными регистрационными
органами Госрегистра Кыргызской Республики

1. Общие положения
2. Подготовка регистрационных индексированных карт
3. Изучение материалов имеющихся в местном регистрационном органе
4. Проведение сходов с собственниками земельных долей
5. Проведение системного обследования участков, выделенных на земельные доли
6. Особые случаи
7. Проведение общественного оповещения и разрешение споров, возникших в ходе системной регистрации
8. Завершение системной регистрации

Настоящая инструкция разработана на основании Земельного кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики "О введении в действие земельного кодекса КР" и Закона Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а также Практического руководства по государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в дальнейшем Практическое руководство), и определяет порядок проведения системной регистрации прав на единицы недвижимого имущества, расположенные вне населенных пунктов.

1. Общие положения

Системная регистрация прав на единицы недвижимого имущества, расположенные вне населенных пунктах включает:

- системное обследование земельных участков выделенных на земельные доли;
- системное обследование объектов недвижимости, расположенных вне населенных пунктов (кошары, зерноток, АЗС, и др.);
- оформление регистрационных документов (заполнение регистрационных журналов, регистрационной карточки; оформление кадастрового плана, формирование регистрационного дела);

- проведение общественного оповещения;
- завершение общественного оповещения и системной регистрации.

Заполнение регистрационных документов и формирование регистрационного дела на обследованные единицы недвижимого имущества производится в соответствии с Практическим руководством.

Государственная регистрация прав на земельные доли в системном порядке осуществляется только на юридическую площадь.

Системная регистрация прав на земельные доли и единицы недвижимого имущества, расположенные вне населенных пунктов, осуществляется силами Группы по системной регистрации.

Количественный и качественный состав Группы по системной регистрации определяется по каждой регистрационной зоне индивидуально, с учетом количества единиц недвижимого имущества, подлежащих системной регистрации. Группу возглавляет руководитель, назначаемый из числа обученных и получивших сертификат специалистов.

Для проведения системного обследования, Группа по системной регистрации разбивается на отдельные звенья. Системное обследование проводится каждым звеном, в закрепленном за ним квартале, секторе. Звено по системному обследованию формируется в количестве двух специалистов:

- специалиста по правовому кадастру, ответственного за формирование регистрационного дела, регистрационных карточек и списков правообладателей единиц недвижимого имущества;
- специалиста по кадастровой топографии, ответственного за сбор, анализ, сверку и экспертизу топографических документов и сведений, проведения при необходимости топографическо-кадастровой съемки и вычерчивания плана земельных участков в правоудостоверяющем документе на земельные доли, создания кадастровых планов на единицы недвижимого имущества, расположенные вне населенных пунктов, а также за создание регистрационной индексированной карты на закрепленный за звеном регистрационный квартал, сектор.

2. Подготовка регистрационных индексированных карт

Начальник отдела регистрации совместно с начальником отдела землеустройства и картографом местного регистрационного органа определяет наличие и пригодность карт масштаба 1:10000 или 1:5000 имеющихся в местном регистрационном органе и в соответствующих айыл-окмотах. При необходимости представляет в отдел реализации проекта заявку на создание копий материалов графического учета в масштабе 1:10000, 1:5000.

Картограф местного регистрационного органа:

- наносит границы территории айыл-окмоту, населенных пунктов, Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий и присельных пастбищ. В случае, если границы не определены в установленном порядке, на кадастровую карту наносится условная граница, согласованная с соответствующими уполномоченными органами;
- производит разбивку территории айыл-окмоту (сектора) на регистрационные кварталы и наносит их границы на базовые карты. Границы регистрационных кварталов должны проходить по естественным оккупациям, при этом не допускается формирование одного регистрационного квартала из массивов (контуров) земельных долей, выделенных жителям разных населенных пунктов.

Для кодирования единиц недвижимого имущества, расположенных вне населенных пунктов, как квартал принимается часть территории сектора, которые ограничены линейными ситуациями как магистральные дороги, каналы, открытые дренажные сети, реки, лесополосы и т.д., прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Как квартал могут приниматься землеустроительные контуры, которые были определены во время проведения инвентаризации и границами которых являются линейные сооружения, землеустроительные контуры, границы которых проходят по границам земельных угодий (пашни, пастбища, сенокосы, многолетние насаждения, леса, овраги, пески и т.д.), границы которых в любой момент могут измениться, не принимаются как кварталы и объединяются в квартал, границами которого являются линейные ситуации (объекты). Кроме того, как квартал могут быть приняты земли объединенных крестьянских хозяйств, Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, лесного фонда и запаса. Идентификационные номера кварталам присваиваются в границах сектора, как последующим после номеров дачных поселков, принятые как квартал.

В предгорных и горных зонах, границами квартала/ов принимаются, кроме линейных ситуаций перечисленных выше, хребты, дно ложбины, реки и ручьи, сухое русло рек и т.д. Количество кварталов в секторе не должно превышать 999.

Руководитель группы системной регистрации совместно с региональным специалистом по мониторингу и начальником отдела землеустройства составляет план проведения системной регистрации единиц недвижимого имущества, расположенных вне населенных пунктов и распределяет звенья по конкретным регистрационным секторам (айыл-окмоту) и кварталам.

3. Изучение материалов имеющихся в местном регистрационном органе

Специалисты системного звена проводят работы по изучению архивных материалов на земельные доли, находящихся на территории закрепленного за ними регистрационного квартала.

Специалист по правовому кадастру составляет реестр граждан, получивших земельные доли в соответствии с решением уполномоченного органа, на каждый регистрационный квартал и определяет наличие архивных экземпляров документов, удостоверяющие права на земельный участок, выданных гражданам.

При этом необходимо сверить состав семьи и соответствие площади земельного участка, указанной в решениях уполномоченного органа, с площадью земельного участка, указанной в документе, удостоверяющего права на земельный участок. В случае обнаружения несоответствий площади земельных участков в документах, основанием для регистрации права будет являться информация, содержащаяся в решении уполномоченного органа.

Специалист по кадастровой топографии производит систематизацию, имеющихся в архиве документов, удостоверяющие права на земельный участок по каждому земельному массиву, проверяет наличие кадастровых планов и границ участков орошаемой пашни на картографическом материале, имеющемся в местном регистрационном органе или в айыл-окмоту.

4. Проведение сходов с собственниками земельных долей

Местный регистрационный орган совместно с главами айыл-окмоту проводит сход (общее собрание) с собственниками земельных долей. На сходе обсуждаются следующие вопросы:

- порядок проведения системной регистрации, в том числе тех земельных участков, которые используются коллективными хозяйствами, несколькими семьями обща и т.д.;
- согласование графика посещения земельных участков специалистами системного звена (при необходимости проведения кадастровой съемки, в случае возникновения спорной ситуации, необходимости уточнения местоположения и т.д.);
- порядок проведения общественного ознакомления физических и юридических лиц с результатами системного обследования;
- проведение опроса на предмет наличия Свидетельств у собственников земельных долей;
- порядок согласования границ;
- порядок и органы, разрешающие споры, возникшие в ходе системной регистрации.

5. Проведение системного обследования участков, выделенных на земельные доли

После проведения сходов специалисты системного звена совместно с собственниками земельных долей по утвержденному графику выезжают на земельные массивы с целью визуальной идентификации фактических границ участков с кадастровыми планами, имеющимися в Свидетельствах и определения месторасположения их на земельном массиве, при этом обмер земельного участка не производится.

В случае отсутствия кадастрового плана в Свидетельстве, специалистом по кадастровой топографии производится кадастровая съемка в соответствии с пунктом 5.4 главы 5 Практического руководства по осуществлению государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кадастровая съемка производится геодезическими инструментами. В случае, если размеры и рельеф местности позволяет, кадастровая съемка производится мерной лентой. Все полевые измерения вносятся в журнал полевых кадастровых измерений или журнал геодезических измерений. Составляется абрис и вычерчивается план земельного участка в двух экземплярах. Один из них помещается в регистрационное дело, второй передается собственнику земельной доли после осуществления общественного оповещения и регистрации прав.

Кадастровый топограф звена переносит с кадастровых планов границы участков на регистрационную индексированную карту и по согласованию с картографом местного регистрационного органа присваивает идентификационный код.

Специалист по правовому кадастру заполняет регистрационную карточку и составляет список правообладателей.

Если по одному документу, удостоверяющие права на земельный участок было выделено два и более участков, каждый обособленный участок принимается за отдельную единицу недвижимого имущества. При этом системное обследование проводится в соответствии с порядком оговоренным выше.

Если документ, удостоверяющий права на земельный участок был выдан группе семей и земельные доли, расположенные в смежных участках используются совместно, за единицу недвижимого имущества принимается весь массив, границы которого определены в документе, удостоверяющего права на земельный участок. При этом формируется одно регистрационное дело и заполняется одна регистрационная карточка. В графе "Имя собственника" перечисляются все члены семьи, на чьи имена

выданы правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельные доли. В графе "Общая совместная и общая долевая собственность" вписывается размер каждого земельного участка, выделенного отдельной семье.

Удостоверительная надпись о произведенной государственной регистрации прав на единицы недвижимого имущества производится после осуществления регистрации прав недвижимого имущества, на внутренней стороне обложки (в конце)

Свидетельства, для старого образца. А для Свидетельства нового образца, где N _____ вписывается слово "системная", остальные строки заполняются в соответствии с датой регистрации в системном порядке.

6. Особые случаи

Системное обследование многолетних насаждений, выделенных на земельные доли, и имеющие фактические границы осуществляется в соответствии с порядком, определенном в пункте 5 настоящей Инструкции.

В случае, если многолетние насаждения были переданы в качестве имущественного пая другому собственнику, то многолетние насаждения принимаются как единица недвижимого имущества. При этом регистрационная карточка заводится и на земельный участок и на многолетние насаждения. Идентификация многолетних насаждений производится по принципу одного строения на земельном участке, принадлежащем другому собственнику.

Если многолетние насаждения трансформированы в другой вид угодий, материалы необходимо передать Согласительной комиссии для принятия решения.

В случае наличия Свидетельства о праве частной собственности на земельный участок у собственников и при отсутствии их в архиве местного регистрационного органа, необходимо снять копию данного Свидетельства и заверить подписью начальника отдела землеустройства и печатью местного регистрационного органа. Заверенная копия помещается в регистрационное дело.

В случае отсутствия Свидетельства о праве частной собственности на земельный участок у собственника, но в наличии второго экземпляра в архиве местного регистрационного органа, собственнику на платной основе в явочном порядке должно быть выдано новое Свидетельство. При этом на архивном экземпляре старого Свидетельства, которое должно храниться в регистрационном деле, делается отметка об аннулировании.

В случае приобретения гражданами земельных долей от старого собственника без оформления соответствующих правоустанавливающих документов, но при наличии выданного в установленном порядке Свидетельства о праве частной собственности на земельный участок (или Свидетельства о праве пользования земельными долями) бывшего собственника, осуществляется предварительная регистрация по Свидетельству. Права граждан, приобретавших земельные участки без соответствующего оформления, должны быть зарегистрированы после предъявления соответствующих правоустанавливающих документов.

Права на освоенные, малопродуктивные сельскохозяйственные угодья, на которые законодательством Кыргызской Республики признано право частной собственности, подлежат регистрации на основании соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов. В случае отсутствия таких документов в ходе системной регистрации, осуществляется предварительная регистрация прав фактического владельца, а узаконение производится в явочном порядке.

В случае, если собственники земельных долей имеют правоудостоверяющие документы на каждый земельный участок, предоставленный отдельной семье, но

фактически используют совместно, то каждый земельный участок принимается за единицу недвижимого имущества.

В случае если собственники, использующие земельные доли совместно изъявили желание выделить в самостоятельные участки свои земельные доли, выдел в натуре производится специалистами отдела землеустройства по заявлению собственника на платной основе.

В случае совместного использования земельного участка как контура в целом без разделения на доли в натуре и отсутствии Свидетельств при организации крестьянского хозяйства, то весь контур принимается за единицу недвижимости, в регистрационной карточке во втором разделе в графе "собственник/и" вписывается полное фамилия, имя, отчество всех собственников, юридическая площадь земельного участка вписывается на основании данных, имеющихся в правоудостоверяющем документе, в графе "общая долевая или общая совместная собственность" вписывается общая совместная собственность (или площадь каждого собственника в "га").

В случае смерти главы семьи, на чье имя было выдано свидетельство, осуществляется предварительная регистрация права.

При заполнении журнала обхода единиц недвижимого имущества и бланка заключения по государственной регистрации прав в графе "ФИО правообладателя или наименование юридического лица" вписывается ФИО главы семьи. В списке правообладателей в графе "ФИО правообладателя или наименование юридического лица" вписывается ФИО главы семьи и в графе "площадь земельного участка по документу" общая площадь участка.

При подготовке к полной регистрации прав на единицы недвижимого имущества, заполнение заключения по государственной регистрации прав не требуется, а в остальных случаях заполнение заключения производится в обязательном порядке. Паспортные данные правообладателя необходимо вписывать в кадастровый план и в журнал обхода единиц недвижимого имущества.

В регистрационной карточке в графе "ФИО правообладателя или наименование юридического лица" вписываются все собственники (члены) единицы недвижимого имущества, с обязательным указанием имен и отчеств всех собственников (членов).

При обследовании многолетних насаждений в кадастровом плане вписывается количество многолетних насаждений, а в регистрационной карточке в графе "площадь единицы недвижимого имущества по документу" вписывается площадь земельного участка, на котором расположены многолетние насаждения.

При подготовке кадастрового плана на земельный участок и согласительного акта, в графе "наименование угодий" вписывается пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища (при предоставлении в аренду или под освоение) и др. При этом орошаемая или богарная пашня не указывается.

Обследование присельных пастбищ системным способом не производится. Системная регистрация производится в случае, если участки пастбищ, предоставлены в аренду или под освоение.

Обследование сенокосов производится, в случае если сенокос находится в частной собственности или предоставлен в аренду сроком более трех лет.

7. Проведение общественного оповещения и разрешение споров, возникших в ходе системной регистрации

По окончании системного обследования регистрационного квартала, проводится общественное оповещение путем вывешивания списков правообладателей в

общедоступных местах. Списки правообладателей подписываются начальником управления местного регистрационного органа Госрегистр Кыргызской Республики, председателем айыл-окмоту, специалистом по мониторингу отдела реализации проекта и начальником отдела землеустройства управления местного регистрационного органа Госрегистр Кыргызской Республики.

Общественное оповещение проводится в пунктах, открытых в каждом населенном пункте, с привлечением айыльных аксакалов и старост сел.

В пункте общественного оповещения дежурит представитель органов местного самоуправления, у которого имеется журнал регистрации заявлений.

Для разрешения споров, возникших в ходе системной регистрации по каждому айыл-окмоту, создается Согласительная комиссия в соответствии с пунктом 8.6

Практического руководства.

8. Завершение системной регистрации

Завершение системной регистрации прав на единицы недвижимого имущества, расположенных вне населенных пунктов осуществляется местными регистрационными органами Госрегистр Кыргызской Республики в соответствии с пунктами 8.14 и 8.15 Практического руководства.