

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АГЕНТСТВО ПО ДЕЛАМ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ И МЕЖЭТНИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ
ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ



КЫРГЫЗСТАНДА МУНИЦИПАЛДЫК МЕНЧИКТИ

ЖАНА БАШКА ЖЕРГИЛИКТУУ РЕСУРСТАРЫН БАШКАРУУ

ЖЕРГИЛИКТҮҮ ӨЗ АЛДЫНЧА БАШКАРУУНУН АЙЫЛДЫК
ОРГАНДАРЫ ҮЧҮН УСУЛДУК КОЛДОНМО

Кыргыз Республикасы – 2016

КЫРГЫЗСТАНДА МУНИЦИПАЛДЫК МЕНЧИКТИ ЖАНА БАШКА ЖЕРГИЛИКТУУ РЕСУРСТАРЫН БАШКАРУУ

ЖЕРГИЛИКТҮҮ ӨЗ АЛДЫНЧА БАШКАРУУНУН АЙЫЛДЫК ОРГАНДАРЫ ҮЧҮН УСУЛДУК КОЛДОНМО

Методикалык колдонмо Өнүктүрүү саясат институтунун серепчилери тарабынан, “Кыргызстандын айыл муниципалитеттеринде муниципалдык менчикти башкарууну жакшыртуу аркылуу, ачык-айкындуулукка жана отчеттуулукка колдоо көрсөтүү” долбоорунун алкагында, 2015 жылы иштелип чыккан.

Кийин бул методикалык колдонмо, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Жергиликтүү өз алдынча башкаруу иштери жана этностор аралык мамилелер боюнча мамлекеттик агенттиги тарабынан, Дүйнөлүк Банк каржылаган, *“Кыргыз Республикасында жергиликтүү өз алдынча башкаруунун деңгээлинде мамлекеттик каржы чөйрөсүндө “теңме-тең” принциби боюнча окутуу практикасын кеңейтүү”* Долбоорунун алкагында толукталган жана экинчи жолу чыгарылган.

Жалпы редакция:

Бакасов С. Б. – Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Жергиликтүү өз алдынча башкаруу иштери жана этностор аралык мамилелер боюнча мамлекеттик агенттигинин, укуктук бөлүмдүн башчысы

Авторлук топ:

Нарусбаева У. Р. – Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Жергиликтүү өз алдынча башкаруу иштери жана этностор аралык мамилелер боюнча мамлекеттик агенттигинин, долбоорду башкаруу бөлүмүнүн жетекчиси, авторлук топтун жетекчиси

Каганова О. З. – кыймылсыз мүлктү башкарууда эл аралык серепчи

Бекиев Б. Ж. – Өнүктүрүү саясат институтунун серепчиси

Чекиров А. А. – Өнүктүрүү саясат институтунун серепчиси

МАЗМУНУ

КИРИШ СӨЗ. Колдонмонун максаты	5
1-ТЕМА. Муниципалдык менчикке укуктун мыйзамдык негиздери	5
2- ТЕМА. Муниципалдык менчиктин объекттерин эсепке алуу	Ошибка! Закладка не определена.
3-ТЕМА. Муниципалдык менчиктин объекттерин мамлекеттик каттоо	
4-ТЕМА. Муниципалдык менчик деген эмне, анын курамына эмнелер кирет жана “муниципалдык менчикти башкаруу” эмнени түшүндүрөт?	22
5-ТЕМА. Муниципалдык менчикти башкаруу маселесинде айылдык кеңеш менен айыл өкмөтүнүн ыйгарым укуктары.....	26
6-ТЕМА. Муниципалдык жерди башкаруу: ал эмне үчүн керек жана эмнени камтыйт.....	28
7-ТЕМА. АЖМФ жерлерин башкаруу.....	
8-ТЕМА. Жайыт чарбачылыгын уюштуруу жана башкаруу	
9-ТЕМА. Жергиликтүү токой ресурстарын башкаруу	
10-ТЕМА. Жергиликтүү жаратылыш ресурстарын башкаруу	
11-ТЕМА. Муниципалдык мүлктү пайдалануучулар жана алар менен мамиле	56
12 -ТЕМА.Торукка даярдык жана аны жүргүзүү: конкурс (сынак) жана аукциондор	61
13-ТЕМА. Муниципалдык менчик жөнүндө керектүү финансы маалыматтары.....	70
14-ТЕМА. Муниципалдык менчикти пайдалануунун натыйжалуулугун жогорулатуу.....	71
15-ТЕМА. Жергиликтүү бюджет структурасында муниципалдык менчикти башкаруудан алынган кирешенин ролу жана мааниси	
1-ТИРКЕМЕ. Муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобону бекитүү тууралуу	
2-ТИРКЕМЕ. Аткарымдуу башкаруу укугунда муниципалдык мүлктү берүүнүн жана пайдалануунун Эрежеси	99
3-ТИРКЕМЕ. Имаратты (курулуш жайларды) жана ага бекитилген жер участкасы менен дагы башка мүлктү сатуу-сатып алуу келишинин үлгүсү	101
4-ТИРКЕМЕ. Ачык аукциондун натыйжасы жөнүндө протокол.....	104
5-ТИРКЕМЕ. Айыл өкмөтүнүн муниципалдык менчикте турган жер участкасын сатуу-сатып алуу келишими	106
6-ТИРКЕМЕ. Имарат, куруулмалар ижарасынын келишиминин үлгүсү.....	116
7-ТИРКЕМЕ. Мүлктү (капиталдык курулуш) курууга укугу жок жер участкасын ижара келишиминин үлгүсү	120
8-ТИРКЕМЕ. Имарат мөөнөттүү (убактылуу) акысыз пайдалануунун келишиминин үлгүсү.....	
9-ТИРКЕМЕ. Чарба жүргүзүү укугундагы муниципалдык мүлктү бекитип берүү жөнүндөгү келишимдин үлгүсү	128
10-ТИРКЕМЕ. Кыргыз Республикасынын мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө мыйзамы	
11-ТИРКЕМЕ. Кыргыз Республикасынын айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө мыйзамы	
12-ТИРКЕМЕ. Кыргыз Республикасынын жайыттар жөнүндө мыйзамы	

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

13-ТИРКЕМЕ. КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ӨКМӨТҮНҮН ТОКТОМУ " Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого, курууга жана башка өзгөртүүгө уруксат документтерди берүүнүн тартиби жана курулушу бүткөн Объекттерди эксплуатацияга кабыл алуунун тартиби жөнүндө жобону бекитүү тууралуу.

14-ТИРКЕМЕ. Кыймылсыз мүлк объектисине муниципалдык менчик укугун ырастоочу кыймылсыз мүлк бирдигин каттоочу карточкасынын көчүрмөсү 157

КИРИШ СӨЗ. Колдонмонун максаты

Колдонмонун максаты – айыл өкмөт адистеринин, айылдык кеңештин депутаттарынын, жалпысынан жергиликтүү жамааттын муниципалдык менчикти башкаруу жаатында билим деңгээлин жогорулатат, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу жана өкүлчүлүктүү органдарына калктын жыргалчылыгында муниципалдык менчикти туура башкарууну жолго коюуга көмөктөшөт.

Колдонмо төмөнкүдөй жөнөкөй, бирок маанилүү маселелерге жооп берет:

- Эмне үчүн жергиликтүү экономиканы жогорулатуу жана калктын турмуш сапатын жакшыртуу үчүн муниципалдык менчик маанилүү?
- Жергиликтүү жамаат кандай мүлктү менчикке алышы керек жана ал эмне үчүн ошондой?
- Муниципалдык менчикти башкарууда ким эмнеге жооп берүүгө тийиш?

Жергиликтүү жамааттын мүлкүн ишенимдүү юридикалык коргоого алуунун кандай механизмдери бар?

- Ким муниципалдык менчикти пайдалануучу болуп саналат жана аларга карата кандай саясатты жүргүзүш керек?
- Калк үчүн муниципалдык менчикти колдонуудан пайданы кантип арттырууга болот?

1-ТЕМА. Муниципалдык менчикке укуктун мыйзамдык негиздери

Кыргызстан, социалисттик системадан базар экономикасына өткөн башка көптөгөн өлкөлөр сыяктуу эле жеке менчиктен тышкары **коомдук менчиктин эки тибин: мамлекеттик жана муниципалдык менчикти** мыйзамдуу түрдө бекиткен. Алардын бири – **муниципалдык менчик** жергиликтүү жамааттардын атынан аракеттенүүчү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ээлигинде, пайдалануусунда жана тескөөсүндө турган жергиликтүү жамааттардын менчиги катары аныкталган. Муниципалдык менчик активдерден турат, ага жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары **ээлик кылуу, пайдалануу жана тескөө укугун** жүргүзөт. Мына ошентип, бул мамлекеттик орган болуп эсептелбеген, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан контролго алынышы менен мамлекеттик менчиктен айырмаланып турган менчиктин өз алдынча формасы. Менчикке өз укугун жүргүзүүдө (ээлик кылуу, пайдалануу жана тескөөнү кошкондо) жергиликтүү өз алдынча башкаруунун жөндөмдүүлүгүнө чектөөлөр мыйзам тарабынан коюлушу мүмкүн, бирок мамлекеттик бийлик органдарынын, – ал Өкмөт болобу же анын регионалдык органдары болобу, баары бир **алардын чечимдери менен чектөөлөр коюлбайт.**

Ушул коомдук менчиктин формалары ортосундагы чектештик мамлекеттик башкаруу органдары менен жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары ортосундагы жалпы чектештикти чагылдырып жана бекемдеп турат.

Мамлекеттик жана муниципалдык менчиктин ортосундагы айырма Кыргызстандын негизги мыйзамдык актыларында, анын ичинде:

- Конституцияда (12-берене)
- Жарандык кодексте (223, 225, 227 беренелер)
- «Жергиликтүү өз алдынча башкаруу жөнүндө» 2011-жылдын 15-июлундагы №101 КР Мыйзамында
- «Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө» 2002-жылдын 15-мартындагы КР Мыйзамында
- «Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун финансы-экономикалык негиздери жөнүндө» 2003-жылдын 25-сентябрындагы КР Мыйзамында ырааттуу чагылдырылган.

Муниципалдык менчик укугунун пайда болушу?

Муниципалдык менчик - жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын карамагында, пайдалануусунда, тескөөсүндө турган, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун кирешелерин

алуучу булак катары кызмат кылуучу жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жергиликтүү өз алдынча башкаруунун иш-милдеттерин жүзөгө ашырууга зарыл жергиликтүү жамааттардын менчиги.

«Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 5-беренесине ылайык мүлккө муниципалдык укуктун жаралышы түздөн-түз аны түзүүнүн жолдоруна байланыштуу болот. Атап айтканда, мүлккө муниципалдык менчик төмөндөгү учурларда:

- мамлекеттик менчик объекттерин мыйзамдарга ылайык жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан аныкталган тартипте жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына өткөрүп берүү аркылуу;
- жергиликтүү бюджетке жергиликтүү салык, жыйым жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген жана башка милдеттүү түрдөгү төлөмдөр түрүндө түшкөн каражаттардан; жарандар жана юридикалык жактар, мамлекеттик органдар жана ишканалар тарабынан мүлккө муниципалдык менчикти ижарага алгандыгы жана пайдалангандыгы үчүн төлөнгөн суммалардан; дивиденддерден жана пайыздардан, мыйзамда белгиленген тартипте конфискацияланган мүлктү сатуудан, кайрымдуулук иретинде жана мыйзамда тыюу салынбаган башкача түрдө түшкөн каражаттардан;
- объекттерди менчикке жарандардан жана юридикалык жактардан жарандык-укуктук бүтүмдүн негизинде сатып алуу (сатып алуу-сатуу, алмашуу, тартуу кылуу, экинчи жактын өзүнүн келишимдик милдеттенмелерин аткарбай коюшу) аркылуу;
- менчик укугунан ажыратуу же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын алдындагы милдеттенмелери боюнча менчигин башкача түрдө мажбурлап же соттун чечими менен башкача ыкмада алып коюу аркылуу;
- муниципалдык менчикке түшкөн ээсиз буюмду соттун чечими менен таануунун натыйжасында;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын каражаттарынын эсебинен жаңы объекттерди куруунун, өндүрүүнүн же түзүүнүн натыйжасында;
- Кыргыз Республикасынын мыйзамында белгиленген башка учурларда түзүлөт.

Алгачкы этабында муниципалдык менчикти түзүү процесси мамлекеттик менчикти, алгач социалдык объектилерди, андан кийин инфратүзүмдүк курулмаларды жана имараттарды, коммуникацияларды жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына берүү жолу менен башталган. Бул маселеде, мыйзамдарда каралган учурларда объектилердин **калдык** калган–наркын баалоодон, муниципалдык менчиктин реестрине кирзүүдөн тышкары, муниципалдык менчиктин объектилерине укуктарды биротоло бекемдөө үчүн мамлекеттик каттоо органдарында мамлекеттик каттоодон өткөрүү зарыл.

«Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө» Мыйзамынын 7-беренеси. Муниципалдык менчиктеги кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен жасалган бүтүм

1. Муниципалдык менчиктеги кыймылсыз мүлккө карата укук, ошондой эле бул укуктар боюнча чектөөлөр, алардын келип чыгышы, өзгөрүшү, өткөрүп берилиши же токтотулушу тийиштүү аймактардын мамлекеттик каттоо органдарында Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте каттоодон өткөрүлөт.

2. Объекттер мамлекеттик менчиктен муниципалдык менчикке өткөрүп берилген учурда мамлекеттик каттоого байланыштуу болгон бардык чыгымдар жергиликтүү бюджеттин эсебинен жумшалат.

(Кыргыз Республикасынын 2005-жылдын 19-августундагы N 152 Мыйзамынын редакциясына ылайык)

КРнын Жарандык кодексинин 7-беренесине ылайык тийиштүү кыймылдуу мүлк-транспорт да мамлекеттик каттоого жатат.

Муниципалдык менчик укугунун токтотулушу

Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында муниципалдык менчик укугун токтотуунун учурлары белгиленген. Атап айтканда, «Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө» Кыргыз Республикасынын мыйзамына ылайык,

10-берене . Мүлккө муниципалдык менчик укугунун токтотулушу

Мүлккө муниципалдык менчик укугу төмөнкү учурларда:

- мүлктү мамлекеттин менчигине, юридикалык жактардын жана жарандардын менчигине ажыратканда;
- мүлк кыйраганда же жок кылынганда, болбосо мүлккө карата менчик укугу жоюлганда;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын милдеттенмелери боюнча мүлк укугунан ажыратылганда;
- мүлккө муниципалдык менчикке карата укугу бар жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жоюлганда;
- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген башка учурларда токтотулушу мүмкүн.

Муниципалдык менчикке укук, эң башкысында, эки негиз боюнча келип чыгат:

- **объекттерге** – мамлекеттик менчиктин объекттерин муниципалдык менчикке өткөрүү жөнүндө КР Өкмөтүнүн Токтому боюнча
- **жерге** – КР Жер кодекси боюнча (статья 4, пункт 3), жеке же мамлекеттик болуп эсептелбеген бардык жер муниципалдык жер болуп саналат.

Мындан сырткары мыйзам муниципалдык менчиктин келип чыгышынын башка негиздерине да жол берет М: жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын каражаттарынын эсебинен жаңы объекттерди куруунун натыйжасында; соттун чечими боюнча, анын ичинде ээсиз мүлк деп табуу жөнүндө; дагы башка учурларда.

Муниципалдык менчиктеги жер

Кыргыз Республикасынын 1998-жылдын 21-октябрындагы N 134 Мыйзамы менен Кыргыз Республикасынын Конституциясына жерге жеке менчикти киргизүү тмөнөн катар катар эле жерге муниципалдык менчиктин болушун да ырастаган укуктук норма киргизилген.

Кыргыз Республикасынын Конституциясынын 12-беренесинин 5-бөлүгү:

Жер, анын кен байлыктары, аба мейкиндиги, суулары, токойлору, өсүмдүктөр жана жаныбарлар дүйнөсү, башка жаратылыш ресурстары Кыргыз Республикасынын

гана менчиги болуп эсептелет, бирдиктүү экологиялык системаны сактоо максатында Кыргызстан элинин жашоосу менен иш-аракетинин негизи катары пайдаланылат жана мамлекеттин өзгөчө коргоосунда турат.

Жеке менчикте болушу мүмкүн эмес жайыттарды кошпогондо, жер ошондой эле менчиктин жеке, муниципалдык жана башка формаларында болушу мүмкүн.

Жер мамилеси КР мыйзамдарында, Жер жана Жарандык Кодекстер менен жөнгө салынат. Практикалык көз караштан алганда айыл аймактарынын чек арасындагы муниципалдык жерди эки түргө бөлүүгө болот:

1. Объектиге (имаратка же жайларга) танапташ жер участогу, башкача айтканда объектиге бекитилгендер .
2. Имараттар же жайлар салынбаган жайдак жерлер.

Жердин биринчи түрү боюнча:

Жергиликтүү жамааттардын муниципалдык менчигине мектептер, ооруканалар, социалдык жана инженердик инфраструктура объектилери өткөрүлүп берилген. Ушул объекттерге танапташ жер участоктору ошол объекттердин функцияланышы үчүн керектүү аймакты өзүнө камтыйт. Мисалы, бала бакчаны алып көрөлү – балдардын ойноочу жайлары турган аймак. Имарат менен жер участогунун байланышын мыйзамдуу бекемдөө КР ЖКда жана Жер кодексинде каралган (44 -берене:

44-статья. Имарат жана курулуш менен жер участогунун ортосундагы өз ара байланыш

1. Имараттар менен курулуштар ушул имаратка жана курулушка бекитилип берилген жер участогуна укуктан ажыратылбайт.
2. Имараттын жана курулуштун менчиктөөчүсү ушул имаратка жана курулушка өзү каалагандай ээ болууга, пайдаланууга жана тескөөгө, анын ичинде эгерде ушул жер участогун пайдалануу шарттарына, мыйзамдардын жоболоруна карама-каршы келбесе, имаратты же курулушту бузууга укуктуу.
3. Эгерде тараптардын макулдашуусунда башкача каралбаса, имаратты жана курулушту же анын бир бөлүгүн башка бирөөгө менчиктөө укугу өткөрүлүп берилгенде, өткөрүүгө, ипотекалоодо ал имараттын жана курулуштун мурунку менчиктөөчүсү ээ болгон шартта жана ошондой көлөмдө аталган имарат жана курулуш жайгашкан жер участогуна болгон укукка ээ болот.

Жердин экинчи түрү боюнча:

Жер кодексинде 4-беренесинин («Жерге менчик») 3-бөлүгү:

3. Айылдык аймактын, шаардын чектериндеги, жеке жана мамлекеттик менчиктеги жерлерден башка жерлер муниципалдык менчик болуп эсептелет.

Муниципалдык менчиктеги жерлерди башкарууну жана тескөөнү:

- айылдык аймактын чектеринде - жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы;
- шаар чектеринде - жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары айылдык аймактын жана шаар чектериндеги, мамлекеттик менчикте турган жерлерди башкарууну ушул Кодексте каралган учурларда жүзөгө ашырат.

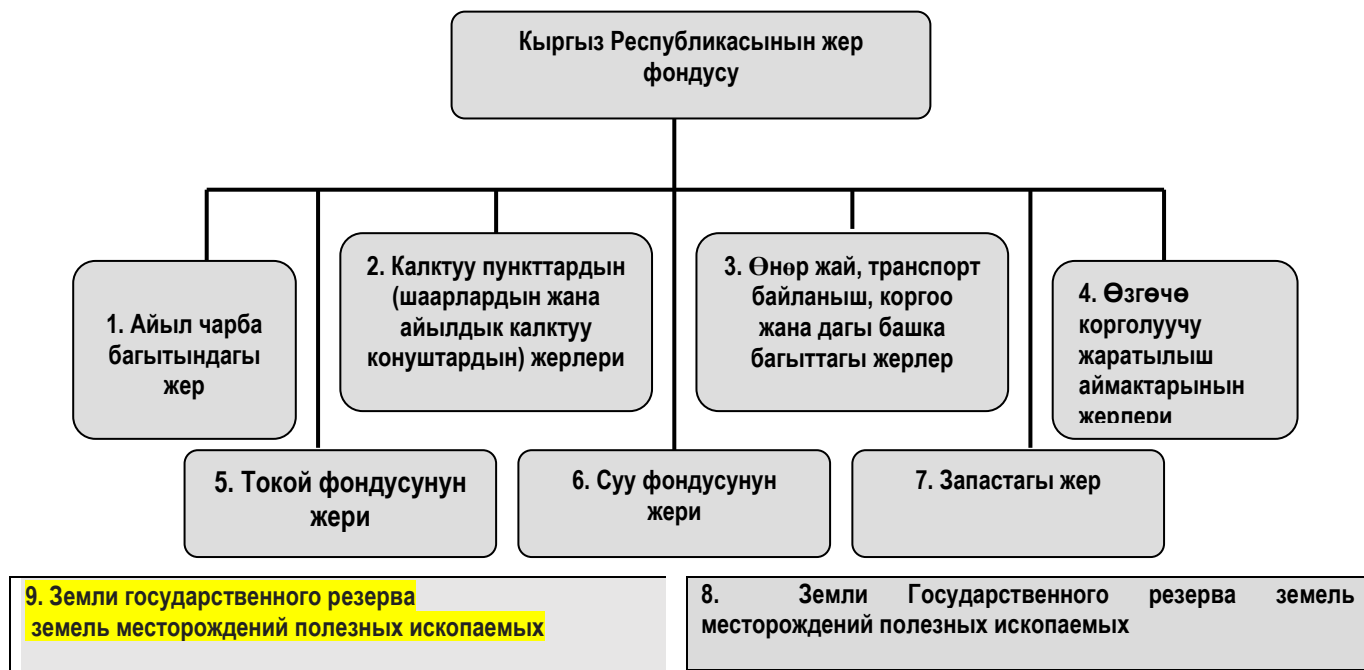
Бул ушул өңдүү курулушу жок жайдак жерлер өткөрүп берүүнүн кошумча жол-жоболорусуз тийиштүү жергиликтүү жамааттардын муниципалдык менчиги болуп катталышы керек дегенди билдирет. Ушул жерлер юридикалык көз караштан алганда ар түрдүү эки топту камтый турганын билүү маанилүү:

- Эч нерсе курулбаган жер участкаруу, аларды жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жеке менчикке сатышы (менчиктеп алышы) же ижарага бериши, анын ичинде 50 жылга чейин берип коюшу мүмкүн.
- Жалпы пайдалануудагы жерлер (жолдор, тротуарлар, скверлер, парктар), алар менчиктештирүүгө жатпайт жана ижарага 5 жылга чейинки мөөнөткө гана берилиши мүмкүн Жогоудагы көрсөтүлгөн мөөнөттөр Жер кодексинин 7-беренесинде каралган.

Кыргыз Республикасынын жер классификациясы

Кыргыз Республикасынын жер фондусу өзүнө айыл чарбасына жарактуу жана айыл чарбалык эмес жер участокторун өзүнө камтыйт жана максаттуу багытталышына ылайык төмөнкүдөй **категорияларга** бөлүнөт: (1) айыл чарба багытындагы жер (2) калктуу конуштардын жери (шаарлар, шаарчалар жана айылдык калктуу конуштар); (3) өнөр жай, транспорт, байланыш, коргоо жана башка багыттагы жерлер; (4) өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарынын жерлери; (5) токой фондусунун жери; (6) суу фондусунун жери; (7) запастагы жер. Ошондуктан жерди бир категориядан башка категорияга өзгөртүү КР Өкмөтүнүн токтому менен гана мүмкүн болот..

Кыргыз Республикасынын жер фондусунун категориялары



Ушуга байланыштуу буларды белгилей кетүү зарыл:

- 1) 1,2,3 категориядагы жерлер гана муниципалдык менчикте болушу мүмкүн, ал эми жердин башка категориялары жалаң гана мамлекеттик менчик болуп саналат.
- 2) Өз кезегинде "калктуу конуштардын жери (шаарлардын, шаарчалардын жана айылдардын)" категориясы андан ары жердин курамы боюнча бөлүнүп кетет (ст. 76 ЖК), бирок кайсы түрүн жер курамына бөлүү керектигин мыйзам аныктаган эмес, ошондуктан жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы жер курамын өзү белгилеши жана аны өзгөртүшү мүмкүн.

Шаарлардын жана айылдык калктуу конуштардын жер КУРАМЫ

1. Турак-жай жана коомдук курулуш жери
2. Өндүрүштүк багыттагы жер

3. Жалпы пайдалануудагы жер
4. Айыл чарбасына пайдалануучу жер
5. Жаратылышты коргоо, жаратылыш коругу жана ден соолукту чыңдоо багытындагы жерлер
6. Токой жана суу фондусунун жери
7. Запастагы жер
8. Дагы башка жерлер

Жер ресурстарын башкаруу үчүн **айыл өкмөтү, айыл аймагындагы** жердин эки балансына ээ болуусу маанилүү:

1. Менчиктин түрү боюнча жер балансы: канча жер муниципалдык, жеке жана мамлекеттик менчикте турат;
2. Курамы боюнча муниципалдык менчикте турган жер балансы.

Айыл чарбасына жарактуу жерлерди кайра бөлүштүрүү фондунун жери

Ушул фондунун жери мамлекеттик менчикте турат, бирок аларды башкарууну жана тескөөнү айыл өкмөттөрү ошол фонд турган мамлекеттик орган менен макулдашуу менен жүргүзөт (КР Жер кодексинин 13-беренесинин 2-бөлүгү). Айылдык кеңе фондунун жерин ижарага берүү шартын жана тартибин жана иjarалык акынын жеткен чектеги өлчөмүн аныктайт. Эреже катары фондунун жери кеминде 5 жылга ижарага берилет (КР Жер кодексинин 7-беренесинин 4 –бөлүгү).

2-ТЕМА. Муниципалдык менчиктин объектилерин эсепке алуу жана инвентаризациялоо

Эсепке алуунун максаты – муниципалитеттин менчигинде жана башкаруусунда кандай объектилер бар экенин, алар канча экендигин, кайсы жерде жана кандай абалда тургандыгын так билүү. Алигиче көптөгөн айыл аймактарында мындай маалыматтар, өзгөчө кароосуз калган имараттар жана курулмалар, анын ичинде турак үйлөр, жер участогу менен кошо курулуп бүтпөгөн объектилер, бош жер участоктору боюнча маалыматтар жок экендиги көйгөй жаратууда.

Объектилерди жакшы башкаруу үчүн алар тууралуу маалыматтар керек, аларда мындай көрсөткүчтөр болууга тийиш: ал кандай объект, кайсы жылы түзүлгөн (курулган, даярдалган же уюштурулган), азыркы абалы кандай ж.б.у.с. Көптөгөн айыл өкмөтү өздөрүнүн жергиликтүү коомдоштугунун менчигин түзүү процессинде объектилерди баштапкы инвентаризациялоону жүргүзүшүп, реестерин түзүүгө киришишкен, мына ушул жерге муниципалдык менчик тууралуу маалыматтар кошулган.

Объекттерди инвентаризациялоо. Муниципалдык объектилердин эсебин иретке келтирүүдө иш жүзүндө эмнелер бар экендигинен баштоо зарыл. Инвентаризация, баарыдан мурда, мамлекеттик менчиктен муниципалдык менчикке берилген объектилердин тизмеси менен иш жүзүндө кабыл алынган объектилеринин ортосундагы айрыманы, белгилүү болгон айрымачылыктардын себептери кандай экендигин ачып көрсөтөт.

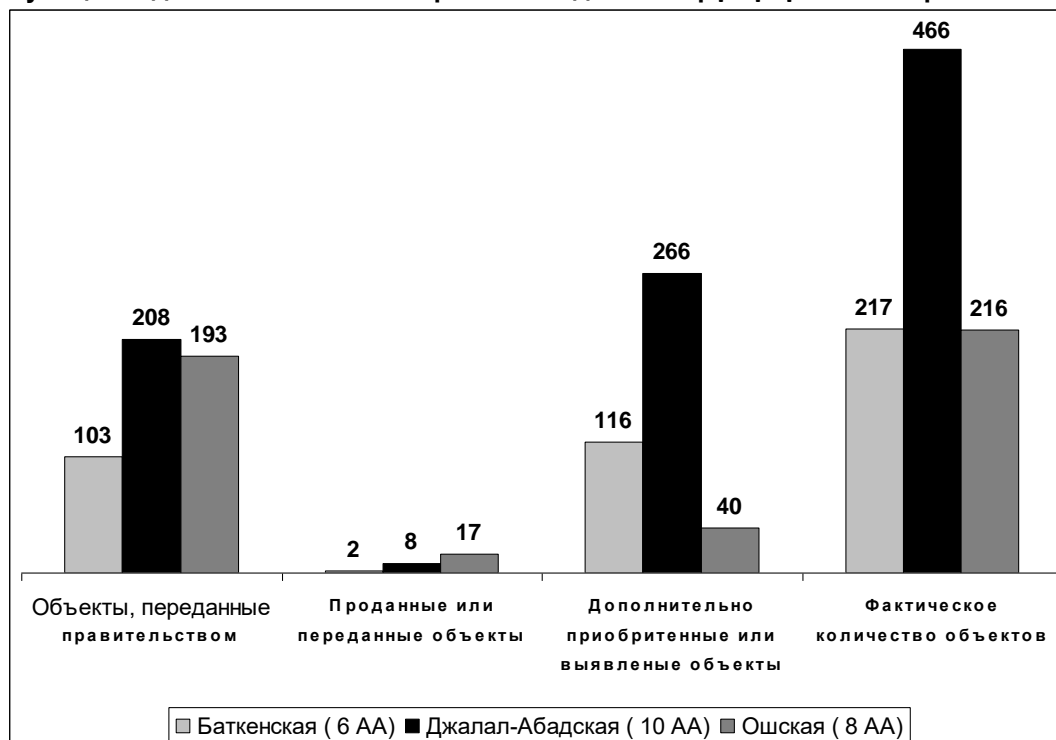
Ушул милдеттин маңызы муниципалдык менчик түзүлүп жаткан кезде аларга эмне берилгенин, кандайдыр бир себептер менен алардын кайсынысынан ажыраганын, жоготкон менчикке карата муниципалитеттин саясаты кандай болорун муниципалитеттин аңдап билүүсүнө келип такалат.

Маселен, 2011-жылы 11 АӨдөгү инвентаризация муниципалдык менчиктин объектилеринин саны, ошол менчик жаралып жаткан мезгилге салыштырганда олуттуу көбөйгөнүн көрсөткөн,

2011-жылы 28 АӨдөгү ЖЖ объектилерин инвентаризациялоонун натыйжалары

Область	Инвентаризация башталгандагы ЖЖ объектилеринин саны	Инвентаризациялоо процессинде табылган объектилердин саны	Инвентаризациянын натыйжалары боюнча объектилердин саны
Баткен (7 АӨ)	121	177	298
Жалал-Абад (13 АӨ)	512	84	596
Ош (8 АӨ)	249	69	318
28 АӨ боюнча ЖЖнын бардык объектилери	882	330	1212

Муниципалдык менчик объекттеринин сандык өзгөрүшүнүн себептери



«Кыргыз Республикасынын жергиликтүү коомдоштугунун коммуналдык менчигине объектилерди берүүнүн тартиби жөнүндө» Өкмөттүн 1996-жылдын 11-ноябрындагы № 531-токтому менен 30 муниципалитетке 504 объект берилген. Андан кийин Өкмөттүн «Объекттерди муниципалдык менчикке өткөрүп берүү жөнүндө» 1998-жылдын 16-декабры N 827 токтому менен райондук маанидеги Кант, Кара-Балта, Кара-Суу, Өзгөн, Чолпон-Ата, Шопоков жана Нарын шаарларына (областтык борбордун статусуна шаардын өзгөчөлүгүн эске алуу менен); Объекттерди Кыргыз Республикасынын облустук маанидеги шаарларынын коммуналдык менчиктерине өткөрүп берүү жөнүндө» Өкмөтүнүн 2001-жылдын 8-октябры N 608 токтому менен облустук маанидеги Ош, Балыкчы, Талас, Кара-Көл, Таш-Көмүр, Майлуу-Суу, Жалал-Абад, Сүлүктү, Кызыл-Кыя шаарларынын коммуналдык менчиктерине бир катар маданий жана социалдык объектер өткөрүлүп берилген.

Ал эми 15 жылдан кийин 2011-жылдын ноябрына карата 897 объект айыл аймактарынын менчигинде болгон, башкача айтканда өсүш 78 пайызды түзгөн, бул үчтөн экиден ашык. Муниципалитеттер жарандардын мүлкүн жоготпостон эле, кайра сактап көбөйткөн! Ал эми чындыгында иш башкача болгон: кошумча табылган объектилердин көпчүлүгү караманча аталган токтомго кирбей калган. Алар Өкмөттүн жогоруда аталган № 531-токтомуна кирбей калса, аларда укуктуу аныктоочу башка документтер жок болсо, айылдык муниципалитеттер ошол объектилерди муниципалдык менчик катары өздөрүнө кантип жана кайсы негизде ыйгарып алышты, буга ар кандай жооптор берилүүдө:

- көпчүлүк объектилер Өкмөттүн токтому аркылуу автоматтык түрдө колхоздордон айыл өкмөттөрүнө өткөрүлгөн, бул мыйзам ченемдүү болгон;
- де-факто түрүндө муниципалдык болуп калган, бирок кандайдыр бир укук аныктоочу документтери жок мурдагы совхоздордун объектилерине келсек, муниципалитеттер бул объектилерди муниципалдык менчикке берүү боюнча токтом чыгаруу тууралуу Өкмөткө сунуш менен кайрылуулары зарыл;
- эл аралык донор уюмдарынын гранттарынын эсебинен жана башка методдор менен, айталык ашар методу менен курулган жаңы объектилерге келсек аларды өткөрүп берүү-

кабыл алуу актылары бар, ошолордун негизинде объектилер муниципалдык менчикке берилген;

- ал эми эч кандай укук аныктоочу документтери жок объектилерге келсек, анда муниципалитеттер ар кайсы булактардан (архивдерден) издөөнү жүргүзүүсү зарыл, анткени кандай объект болбосун кимдир бирөө тарабынан курулган жана кимдир бирөөгө таандык, демек кайсы бир жерден укуктуу аныктоочу тийиштүү документтер табылбай койбойт.

Объектилердин эсебин жүргүзүү. ЖЖ объектилерин эсепке алуу жана инвентаризациялоо процессинде ар бир объектинин укуктуу аныктоочу жана укуктуу тастыктоочу документтери эстен чыгарылган учурлар дээрлик бардык муниципалитеттердин негизги катчылыктарынын бири болуп саналат. Маселе укуктуу аныктоочу жана укуктуу тастыктоочу документтердин болушунда гана эмес, маселе мындай документтерде жалпысынан ошол объектинин өзүн гана эмес, анын курамдык бөлүгүн мүнөздөгөн маанилүү так маалыматтардын камтылышында турат. Белгилүү болгондой, объект, айталык мектеп имараттардын жана курулмалардын бүтүндөй бир комплексинен, участоктордон же жер участкадан турушу мүмкүн. Мындай учурда объектинин ар бир курамдык бөлүгүнүн өзүнчө мүнөздөмөсү болот, толук кандуу жана сапаттуу эсепти жүргүзүү үчүн аны билүү зарыл.

Кайсы бир объектини көз жаздымынан чыгаруу менен муниципалитет ар бир курулманын алдында жер участкага жатканынын унутпашы абзел. Ал эми жер – аймактын негизги ресурсу болуп саналат, аны акыл-эс менен башкарып, пайда алып, бюджетти толуктап турушу керек.

МИСАЛ

Чүй областындагы Логвиненков ААнын муниципалдык менчигинин объектилери: 2 мектеп, 1 китепкана, 1 ФАП, 2 клуб, 3 суузабору, 1 эстелик, 1 АА имараты, 5 көпүрө, 6 көлмө, 1 балдар бакчасы, 6 көл, 1 ПОМдун имараты, 1 буу казаны, 9 саздак жер, жол- 42 км. Баардыгы: ММнын 39 объектиси

Муниципалдык менчик объектилеринин реестри жана муниципалитеттин тургундарынын ага жетүүсүн камсыз кылуу. Муниципалдык менчик айыл аймагынын бардык тургундарына таандык, демек ар бир тургун өзүнүн менчиги тууралуу кеңири билүүгө укуктуу. Ага кошумча, “Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө” КР мыйзамында жергиликтүү коомдоштуктар үчүн муниципалдык менчиктин реестринин ачыктыгын жана айкындаган камсыз кылуу каралган.

ТЕМА 3. Муниципалдык менчик объекттерин мамлекеттик каттоо

Кыймылсыз мүлк объектисине муниципалдык менчик укугу Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин 25-беренесине жана «Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 4-беренесине ылайык, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматынын кыймылсыз мүлккө укуктардын кадастры жана аны каттоо департаментинин жергиликтүү каттоо органдарында мамлекеттик каттоодон кийин гана пайда болот.

Муниципалдык менчик объектилерине укукту аныктоочу документтерди алгандан кийин (берүү жөнүндө Өкмөттүн токтому, сатып алуу-сатуу же алмашуу келишими ж.б.у.с.), ал эми курулуп бүтө элек объектилерге – мындай документтери жок, Кыргыз Республикасынын Жер кодексине ылайык, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жергиликтүү коомдоштуктардын жерге болгон укуктарын жергиликтүү каттоо органдарында (мындан ары – ЖКО) каттоодон өткөрүүгө тийиш.

Кыймылсыз мүлк бирдиги - өзүнчө белгиленген чеги бар жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жеке же юридикалык жактардын, мамлекеттик же муниципалдык менчикте же пайдаланууда турган жер участогу, имарат, курулуш, батир же дагы башка кыймылсыз мүлк.

«Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык (21-берене) *алдын ала каттоонун* укуктук режими зыяндын ордун толтуруу кепилдиктеринин жоктугу бөлүмүндө толук каттоодон айрымаланып турат. Демек, мындай каттоо жергиликтүү өз алдынча башкаруунун кызыкчылыктарына чоң жоготууну алып келбейт, анткени ал жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына жерлерди тескөөгө бөгөт болбойт. Бирок ыңгайсыз шарттар түзүлгөн учурда (мамлекеттик орган же жеке жак аркылуу жер участокторуна талапкерлер пайда болгондо), албетте, толук каттоодон өткөрүү ыңгайлуу.

Системалуу каттоодо кыймылсыз мүлк объектиси катталбаган болсо, анда өзү барып каттоону жүргүзүү зарыл. Ал үчүн эмне керек?

Муниципалдык менчик укугун мамлекеттик каттоо үчүн кандай документтер зарыл?

1. Белгиленген формадагы арыз;

2. Кыймылсыз мүлк бирдигине укук белгилөөчү документтер.

Төмөндөгү документтер укук белгилөөчү документтер катары кызмат кылат:

- i. мамлекеттик менчиктен муниципалдык менчикке берилүүчү кыймылсыз мүлккө укукту бекитүүчү жана бекемдөөчү Кыргыз Республикасынын тийиштүү токтому;
 - ii. сот органдарынын чечими;
 - iii. тийиштүү жарандык-укуктук келишим;
 - iv. мыйзамдар менен белгиленген башка актылар, маселен, курулуп бүтпөгөн участоктор үчүн – бул Жер кодексине жана бул жер участогун муниципалдык катары аныктоо тууралуу айылдык кеңештин токтомуна шилтеме гана.
2. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарын каттоо жөнүндө күбөлүктүн түп нускасы жана бир көчүрмөсү;
 3. Каттоочу органдын кызматына акы төлөө тууралуу квитанция;
 4. Кыймылсыз мүлк бирдигинин техникалык мүнөздөмөсү камтылган документ. Кыймылсыз мүлк бирдигинин техникалык паспорту ошондой документ болуп саналат.

5. Мамлекеттик менчикте турган имараттарды жана курулмаларды муниципалдык менчикке берген учурда менчиктештирүү жана мамлекеттик мүлктү башкаруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын кабыл алуу-өткөрүп берүү актысы берилет.

Каттоо органына бардык документтер жергиликтүү каттоо органдарына (ЖКО) эки нускада берилүүгө жана алардын бири түп нуска болууга тийиш. Документтин түп нускасы каттоодон кийин арыз ээсине кайтарылып берилип, ал эми көчүрмөсү каттоо ишине киргизилет.

Жергиликтүү каттоо органдары мыйзамдарга ылайык арыз берүүгө укугу бар адамдар тарабынан берилген арыздардын негизинде укуктуу белгилөөчү документтерди кабыл алат. Юридикалык жак үчүн анын өкүлүнүн инсандыгын (паспорт) жана ыйгарым укуктарын тастыктаган документ, ошондой эле юридикалык жакты каттоо жөнүндө күбөлүк жана юридикалык жакты уюштуруу документи зарыл

Муниципалдык менчик укугун мамлекеттик каттоо жүргүзүү мөөнөтү?

Укуктарды баштапкы мамлекеттик каттоодон өткөрүү муниципалдык менчик турган жер боюнча ЖКО арыз берген күндөн тартып 7 (жети) жумушчу күндүн ичинде жүргүзүлөт. Мурда катталган кыймылсыз мүлккө (муниципалдык мүлккө) мамлекеттик каттоо 3 (үч) жумушчу күндүн ичинде жүргүзүлөт.

Арыз ээсинен документтерди кабыл алган учурда каттоо органы документтердин келип түшкөн күнүн жана так убактысын келген документтерди каттоо журналына каттоого милдеттүү.

Арыз ээсине тиешелүү документтердин келип түшкөн күнүн жана убактысын көрсөтүү менен аны каттоого алгандыгы жөнүндө тилкат берилет.

Өзү барып каттоо учурунда (маселен, кыймылсыз мүлк жайгашкан жерге барып ж.б.) жерге орноштуруу иштерин өткөргөндө жана башка иштерди жүргүзгөндө «Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматынын кыймылсыз мүлккө укуктардын кадастры жана аны каттоо департаментинин жергиликтүү каттоо органдары тарабынан аткарылган иштердин баасына» ылайык ЖКО акы төлөө негизинде жүргүзөт.

Ар кандай кызмат көрсөтүүнүн баасы тууралуу жергиликтүү каттоо органдарында таанышса болот.

Муниципалдык менчик укугун каттоону токтото туруу же баш тартуу үчүн кандай негиздер бар?

Кыймылсыз мүлктүн (муниципалдык менчиктин) иш жүзүндөгү ээсинин укугун каттоону 10 күндөн ашпаган мөөнөткө токтото турууга мындай укуктуу талашып жаткан адамдын арызы негиз болуп саналат.

Каттоону 10 күндөн ашык мөөнөткө токтото туруу талаш укуктуу каттоону токтото туруу жөнүндө *соттун аныктамасынын негизинде* жүргүзүлөт.

Каттоону токтото туруу жөнүндө соттун аныктамасы 10 күндүн ичинде келип түшпөсө өтүнүч билдирилген укук катталууга тийиш.

Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоодон төмөнкүдөй негиздер болгондо *баш тартылышы мүмкүн*:

а) эгерде көрсөтүлгөн документтер «Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамында белгиленген талаптарга жана Кыргыз Республикасынын башка ченемдик укуктук актыларына ылайык келбесе;

б) эгерде укуктуу каттоо жөнүндө арыз менен кудуретсиз жаран кайрылса;

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

в) эгерде кыймылсыз мүлк бирдигине укуктарды каттоону талап кылган, ошол көрсөтүлгөн документти берген уюм же жак, же болбосо документке тиешеси бар тарап ошол укуктарга ээлик кылууга укуксуз болсо;

г) эгерде белгилүү бир шарттар менен түйшүккө салынган (чектелген) укуктары бар жак бул шарттарды көрсөтпөстөн документтерди түзсө;

д) эгерде кыймылсыз мүлк бирдиги жөнүндөгү берилген документтер арыз ээсинин бул кыймылсыз мүлктүн объектинге укуктарынын жок экендигин көрсөтүп турса;

е) эгерде кыймылсыз мүлктүн объектинге болгон укук, түйшүккө салуу (чектөө) укуктарды мамлекеттик каттоодон өткөрүү тууралуу арыз ээсинин өтүнүчү катталбоого тийиш болгон укуктан болсо;

Каттодон баш тартылган учурда арыз ээсине баш тартуунун себеби жазуу түрүндө билдирилет. Бул жөнүндө каттын көчүрмөсү аталган кыймылсыз мүлк бирдигине карата мурдатан жүргүзүлгөн каттоо ишине жайгаштырылып, ал эми каттоо журналына тийиштүү жазуу жазылат.

Кыймылсыз мүлккө укуктарды же алар менен бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоодон баш тартканда же каттоо органы каттоодон четтегенде ал мамлекеттик каттоонун жогору турган органына же сотко даттанылышы мүмкүн.

Муниципалдык менчик укугун каттоо үчүн кандай негиздер боюнча документтер кабыл алынбашы мүмкүн?

Оңдолгон же кошумча жазуусу бар, сөздөрү чийилген жана макулдашылбаган башка оңдоолору бар документтер, ошондой эле карандаш менен жазылган документтер алынбайт.

Документтерди кабыл алуудан баш тартуу үчүн төмөндөгүлөр негиз болуп саналат:

- тийиштүү эмес адам кайрылганда;
- мамлекеттик каттоо боюнча ишке акы төлөө тууралуу документтер жок болгондо же ал туура эмес жол-жоболоштурулганда;
- арыз берген адамда анын инсандыгын тастыктаган документ болбогондо;
- өкүлдүн ыйгарым укуктарын тастыктаган документ жок болгондо же тийиштүү түрдө эмес жол-жоболоштурулганда;
- кыймылсыз мүлк бирдигине (муниципалдык менчик бирдигине) укуктуу белгилөөчү документ жок болгондо;
- каттоонун колдонуудагы талаптарына каттоого сунуш кылынган документтер ылайык келбегенде.

Каттоого сунуш кылынган документтерди алуудан баш тартылган учурда арыз белгиленген формадагы бланкада баш тартуунун себептери көрсөтүлүү менен арыз ээсине кайтарылып берилет.

Эгерде документтерди ЖКО кабыл албаган учурда эмне кылуу керек?

Эгерде документтерди кабыл алуу боюнча баш тартуунун себептери негизсиз болсо, арыз ээси документтерди кабыл алуу жана берүү боюнча адистин иш-аракеттерине даттануу үчүн ЖКОнун жетекчилигине кайрылууга укуктуу. Бул маселе ЖКОнун жетекчилиги тарабынан чечилбеген учурда, арыз ээси сотко кайрыла алат.

Кыймылсыз мүлктү ижарага алуу келишими кантип катталат?

Ижара келишими жазуу жүзүндө түзүлүүгө тийиш. 3 жана андан ашык жылга ижара келишимин каттоо милдеттүү болуп саналат. Эгерде ижара келишими үч жылдан кем эмес мөөнөткө түзүлсө, тараптардын биринин талабы боюнча аны каттоо милдеттүү болуп саналат (Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин 5454-беренеси).

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Ар бир объектке жана жер участкана муниципалдык менчик укугун каттоого айыл өкмөтү даярдана баштаган учурда ал ошол объектке тийиштүү Мамкаттоодо бүгүнкү күндө кандай маалыматтар бар экенин аныктоого тийиш. Бул үчүн айыл өкмөтү Мамкаттоого жазуу жүзүндөгү суроо-талабын жөнөтөт жана каттоо карточкасынын жана кадастр планынын көчүрмөсүн берүүнү өтүнөт. Мындайда үчтөн бир учурда объект:

- 1) таптакыр катталбаган;
- 2) жаңыдан «иликтенген» - каттоо карточкасында ээси ким экени көрсөтүлбөгөн;
- 3) катталган:
 - a. «толук түрдө» муниципалдык менчикке же
 - b. «алдын ала» муниципалдык менчикке катталган болушу мүмкүн.

Мындан тышкары, айыл өкмөтү муниципалдык деп эсептеген объектилер бөлөк менчикке: жеке же мамлекеттик менчикке катталганын таап чыккан учурлар кездешет. Мындай учурда муниципалитет мындай объектилердин жеке же мамлекеттик менчик катары катталгандыгынын мыйзамдуулугун териштирүүсү зарыл.

Териштиргенден кийин муниципалитеттеги объектилердин саны көбөйүшү мүмкүн. Мындай окуя Жалал-Абад областынын Ноокен ААсында болгон, ал жерде Мамкаттоодогу маалыматтарды териштирип салыштыруулардан кийин аймак мурдагы 29 объектинин ордуна 120 объект бар экенин эсептеген.

Муниципалдык объект кантип катталгандыгын билүү үчүн Мамкаттоодон төмөндөгүлөрдү алуу зарыл:

- 1) тактап алууга боло турган каттоо карточкасынын көчүрмөсү: (1)«толук» же «алдын ала» каттоо; (2) жер участогунун аянты; (3) «ээси» ким; (4) ким пайдаланат ж.б. Толук катталган муниципалдык менчик объектисине толтурулган каттоо карточкасынын үлгүсү 7-тиркемеде келтирилген.
- 2)
 - a. кадастр планынын көчүрмөсү, ал боюнча жер участогунун планын натурадагы кадастр планына, б. а. аянтына, өлчөмүнө, аралаш жайгашкандар менен белгилерине жана чек араларына ж.б. ылайык келүүсүн аныктаса болот.

Бирок, эгерде айыл өкмөтү тигил же булл объектилерге бүтүм чыгарууну чечсе (маселен, аукциондо жер участогунун жеке менчикке сатууну) же соттук талаштарда жана башка учурларда менчик укугун сактоо боюнча документке муктаж болсо, анда Мамкаттоодон *ошол участка катталган укуктун реестринен көчүрмөнү* алуусу зарыл.

Айыл өкмөтүнүн менчигинде турган, объект (имарат/курулма) жайгашкан **жер участогунун чек арасы жөнүндө документтер жок болгон учурда** аларды идентификациялоого мүмкүнчүлүк берген документтердин: имартка/курулмага инвентаризациялык делонунун, Мамаркурулуш архивиндеги ошол объектинин баштапкы техникалык документтеринин негизинде ошол маалыматтар аныкталат. Архивде мындай документтер толук жок болгон учурда айыл өкмөтү жер участогунун чыныгы чек араларын аныктап берүү өтүнүчү менен Мамкаттоонун жерге жайгаштыруу бөлүмүнө кайрылат. Жерге жайгаштыруу бөлүмү жерди чыныгы пайдалануу боюнча жерге жайгаштыруу китепчесин даярдайт, ага чек араларды макулдашуу актысы тиркелет, ага муниципалитеттин башчысын кошуп алганда (эгерде участок муниципалдык жер менен чектешип турса) аралаш ээлердин баары кол коюуга тийиш.

Жерге жана объектилерге муниципалдык менчик укугун каттоо өтө оор маселе болуп саналат. Болгону айрым гана муниципалитеттер өздөрүнүн менчигине инвентаризация жүргүзүштү жан а жарым жартылай укуктарын Мамкаттоодо каттоодон өткөрүштү. Дээрлик көпчүлүк ЖӨАБда өткөн кылымдын 90-жылдарында системалуу каттоонун жүрүшүндө Мамкаттоодон алган так эмес, үзүл-кесил маалыматтар бар. Ошол эле учурда «Муниципалдык менчиктин объектилерин инвентаризациялоону

жүргүзүү жана мамлекеттик каттоону аяктоо жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2008-жылдын 16-октябрындагы № 580 токтомуна ылайык көптөгөн АА үчүн каттоого тийиштүү бардык документтер даяр болгондугу тууралуу ЖКО билдирип жатат. Бирок каттоо процессин аяктоого мүмкүн эмес, анткени каттоо боюнча иштерге акы төлөө үчүн айылдык муниципалитеттерде каражат жок. Өз кезегинде ЖКО каттоону акысыз жүргүзө албайт, анткени ал өзүн өзү каржылоочу уюм болуп саналат.

Жергиликтүү каттоо органдарына мамлекеттик каттоо боюнча кызматка акы төлөө үчүн жергиликтүү бюджеттерде каражаттардын жоктугуна байланыштуу каттоо көйгөйлөрү чечилбей келет. Акча каражаттарын таап, өздөрүнүн объектилерин каттоонун жол-жоболорунан өткөрүүнүн зарыл экенин көпчүлүк муниципалитеттер түшүнүп турушат, ал үчүн бул чыгымдарды муниципалитеттер бюджетке киргизүүгө тийиш. Муниципалдык менчикти системалуу каттоодо болгону «алдын ала» каттоо жүргүзүлгөндүгүн эске алуу зарыл, ал муниципалдык менчик укугун коргоого кепилдик бере албайт. Муну бардык муниципалитеттер түшүнүүгө тийиш, ошондуктан колдон келишинче кыска мөөнөттө булл маселени чечүүсү зарыл.

Менчик укугун толук каттоо гана сактап калат. Көпчүлүк муниципалитеттер документтерди каттоого берүү менен андан өттүк деп жаңылыш эсептешкен учуларын парактика көрсөтүүдө, бирок менчик укугу жөнүндө мамлекеттик акты болбой туруп, мындай каттоону аяктады деп эсептөөгө болбойт.

Бирок ушундай болгон учурда да айрым ЖӨАБ же муниципалитеттердин топтору менен каттоо боюнча долбоорлорду жүзөгө ашыруу менен Мамкаттоодо кыйла ийкемдүү жолдорду издөө мүмкүнчүлүгү бар. Анан калса, жергиликтүү каттоо органдары (ЖКО) айылдык муниципалитеттерди колдоо менен өтө төмөнкү баада объектилерди толук каттоодон өткөргөн учурлары бар.

Албетте, муниципалитеттерден эртең эле эч ким социалдык объектилерди алып кое алышпайт, бирок эч ким, анын ичинде мамлекет да кепилдик берип коргоого ала албайт, мамлекет каалаган учурда объектини мамлекеттик менчикке алып коюу тууралуу токтом чыгара алат, өз учурунда шаар өзүнүн менчигине каттоого жетише албай калган учурда кинотеатрды мамлекет алып койгон учур бар.

Чүй областындагы Ивановка ААнын муниципалдык менчик объектилерин каттоо

- Баардыгы: муниципалдык менчиктин 36 объектиси.
- 2010-жылы ЖК 36 объектисинин 24 объектисине мамактыны алуу менен ЖКнын объектилерин ЖКО (Мамкаттоодо) толук каттоо (калган объектилер каттоо стадиясында);
- ЖКнын 24 объектисин толук каттоонун жалпы суммасы - 278 миң сом (каржылоо АӨнүн бюджетинин эсебинен)

Көпчүлүк учурда айыл өкмөтүнө социалдык инфратүзүмдүн объектилери (клубдар, балдар бакчалары, ФАПтар) муниципалдык менчикке берүү жөнүндө КР Өкмөтүнүн токтому жок болсо да муниципалдык менчик түрүндө катталган учурларын белгилөө зарыл. Мындай каттоолор адата муниципалдык менчик түрүндө бул объектилерди каттоо туралуу айылдык кеңештин токтомунун негизинде Мамкаттоо тарабынан кыймылсыз мүлктөрдүн объектилерин системалуу каттоо учурунда болгон. Айылдык кеңештердин мындай чечимдеринин укук ченемдүүлүгү объектилердин ошондогу таржымалына жараша болгон: мурда объекттер колхоздун менчигинде болсо, чечимдер баарыдан мурда укук ченемдүү болгон жана менчик муниципалдык болуп эсептелген. Эгерде алар совхоздун менчигинде болсо, муниципалдык менчикке берүү жөнүндө Өкмөттүн токтому жок аларды муниципалдык менчикке каттоо жаңылыштык болуп саналат. Мындай учурда ошондой берүүнү жактыруу үчүн Өкмөткө кайрылуу сунуш кылынат же аларды кароосуз калган катары муниципалдык менчикке берүү үчүн сотко кайрылуу мүмкүн болгон жагдайды күтүү керек.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

2-таблица. Айыл өкмөтү өзүмдүкү деп эсептеген объектилерге Мамкаттоодо Ленин айыл өкмөтүнүн муниципалдык менчигине каттоо жөнүндө маалыматтар

№	Объектинин жана кошумча курулмалардын аталышы	Идентификациялык код	Менчик ээси (кимге катталган)	Каттоонун түрү
1	Гагарина атындагы ОМ	3-05-08-1001-0242	Ленин айыл өкмөтү(КРӨТ 531, 11.11.1996 жана № 646 , 6.11.1997)	Алдын ала
2	Жеенбеков атындагы ОМ (мурдагы Пушкина атындагы)	3-05-08-1002-0211	Ленин айыл өкмөтү(КРӨТ 531, 11.11.1996 жана № 646 , 6.11.1997)	Алдын ала
3	Тажибаев атындагы ОМ	3-05-08-1003-0349	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
4	Врачтык амбулатория (ГСВ)	3-05-08-1001-0251	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
5	ФАП	3-05-08-1003-0350	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
7	Маданият үйү	3-05-08-1001-0247	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
8	Клуб	3-05-08-1003-0353	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
9	Спортзал, клуб	3-05-08-1001-0050	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
10	Ашкана	3-05-08-1001-0253	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
13	Мончо	3-05-08-1003-0348	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
15	Парк	3-05-08-1001-0248	Ленин айыл өкмөтү	Алдын ала
14	Аптека	3-05-08-1001-0424	Мамлекет	Алдын ала
16	Милиция	3-05-08-1001-0423	Менчик ээси жок	Каттоодон баш тартылган
17	Мечит	3-05-08-1003-0354	Менчик ээси жок	Каттоо четке кагылган
18	2 кабат балдар бакчасы	3-05-08-1001-0252	"Жүзүм-Шарап" АК	Толук
21	Балдар бакчасы 1 кв. (Мейманкана)	3-05-08-1001-0036-01	"Жүзүм-Шарап" АК	Толук
22	Балдар бакчасы	карточкасы жок	Мамкаттоонун кыймылсыз мүлк укугунун бирдиктүү мамлекеттик Реестринде жок	-
23	Ленин айыл өкмөтүнүн имаратындагы тиричилик комб.	карточкасы жок	Мамкаттоонун кыймылсыз мүлк укугунун бирдиктүү мамлекеттик Реестринде жок	-

	тимараты			
--	----------	--	--	--

Кыймылдуу мүлктү мамлекеттик каттоо

Кыймылсыз мүлк объектилери гана эмес, ошондой эле кыймылдуу мүлк объектилери, атап айтканда транспорт каражаттары да мамлекеттик аттоого жатат. «КР Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматында автомобиль транспортторун жана алардын чиркегичтерин каттоонун эрежелерин бекитүү тууралуу» КР Өкмөтүнүн 2003-жылдын 15-февралындагы № 65 токтомуна ылайык автомобиль транспортторун жана алардын чиркегичтерин каттоо үчүн Кыргыз Республикасынын бардык аймагында бирдиктүү тартип белгиленген, ага ылайык КР Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматында уюштуруучулук-укуктук түрүнө карабастан уюмдарга (анын ичинде ишканаларга, мекемелерге), КР жарандарына, чет өлкөлүк юридикалык жактарга жана жарандарга, жарандыгы жок адамдарга таандык болгон, башка мамлекеттерде катталган жана 6 айдан ашык мөөнөткө КРга убактылуу кирүүгө жол берилген, жалпы пайдалануудагы автомобиль жолдору боюнча жүрүү үчүн арналган кыймылдаткычынын жумушчу көлөмү 50 куб.см. ашык жана 50 км/сааттан ашык максималдуу конструктивдүү ылдамдыктагы автомобиль транспорту катталууга жатат.

Эреже бардык юридикалык жана жеке жактар – транспорт каражаттарынын ээлери үчүн милдеттүү болуп саналат.

Мамлекеттик каттоо боюнча байма-бай жаралуучу суроолорго Ноокат районундагы ЖКОнун начальниги Түгөлбай Мырзаевдин жообу, 2012-жыл.

Суроо: Мамкаттоодон маалымат алуу жана материалдарды көбөйтүү үчүн атайын белгиленген баалар барбы?

Жооп: Тариф боюнча КНСти кошкондо 79 сом төлөнөт, А4 форматындагы көчүрмөгө КНСти кошкондо 14,43 сом жана калган ар бир баракка кошумча КНСти кошкондо 1 сомдон кошулат, эгерде форматы А3 болсо, анда бир көчүрмө КНСти кошкондо 17,34 сом турат, кийинки көчүрмөлөрү - КНСти кошкондо 2 сомдон турат.

Суроо: Мамактыны албай эле койсо болобу?

Жооп: Мыйзамдуу ээлик кылуу үчүн Мамактыны милдеттүү түрдө алуу зарыл, анткени бүгүнкү күндө бул документ бирден бир укукту аныктоочу документ болуп саналат. Маселен, мектептин администрациясынын атынан анын аймагынан коммерциялык объектини алып коюу өтүнүчү байма-бай түштү дейли. Эгерде Мамакты жок болсо, ал орунду каалаган адам ээлеп, коммерциялык иштерин жүргүзө алат. Дал мына ошол Мамакты басып алуучулардан ээлик кылуучуну сактай алат жана муниципалдык менчикке ээлик кылууну тастыктаган негизги документ болуп саналат.

Суроо: Бир Мамактынын баасы канча?

Жооп: Баары объекке, анын өлчөмүнө жараша болот. Атайын тарифтик сетка бар, ошол боюнча иштин көлөмү аныкталат. Ошондуктан объекттердин баасы ар түрдүү, бирок орточо алганда, маселен Көк-Жар АА боюнча бир объект үчүн Мамактынын баасы болжол менен 5-6 миң сомдк түзөт. Юридикалык жактар үчүн укукту толук каттоо, кыймылсыз мүлккө менчик укугун чектөө КНСти кошкондо 643 сом болот (бул укуктарды каттоо гана), ал эми Мамактынын өзү кыйла кымбат, аткени жерге орноштуруу иштерин аткарууну талап кылат.

Суроо: Алдан ала каттоонун негизинде Мамактыны алса болобу?

Жооп: Алдан ала каттоонун негизинде Мамактыны алууга болбойт. Ал үчүн укукту аныктоочу документтердин жетпегендери: өкмөттүн токтому, соттун чечими же сатып алуу-сатуу келишими менен толуктоо зарыл.

Суроо: Сиз өзүн өзү каржылаган уюм болгондуктан улам, бааны өзүңүз жөнгө салып, АӨгө жеңилдик бере аласызбы?

Жооп: Биз бардык бааны монополияга каршы комитет менен макулдашабыз, бардык маалыматтар илинип турат. Албетте, айрымдарын жөнгө салабыз деңизчи, бирок мыйзам алкагында.

Суроо: Араванда бир объекттин мамлекеттик каттоо 15200 сом турат, ал эми Көк-Жарда – 5000 сом турат, мынчалык айрыма эмнеден?

Жооп: Тарифтерге коэффициент белгиленет, ошондой эле баалар объекттин көлөмүнө, иштин көлөмүнө жараша болот. Баарыдан мурда, биз үчүн бул чоң объект

Суроо: Көпчүлүк райондордо ЖКО ЖКнын объекттеринин каттоо карталарынын көчүрмөлөрүн беришпейт. Бул эмне жашыруун маалыматпы?

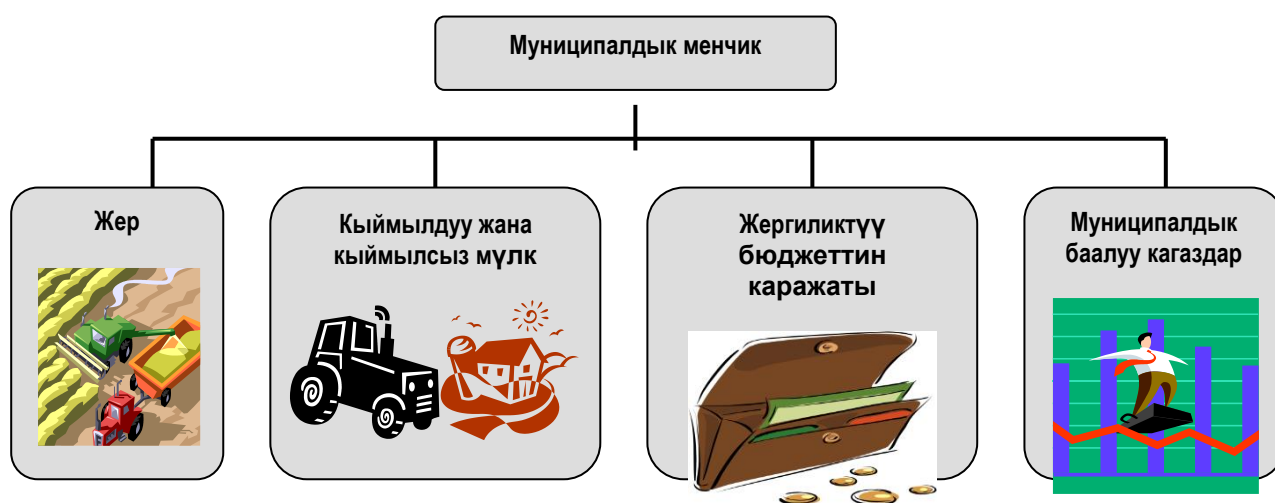
Жооп: Жашыруун эч нерсе жок. Биз мындай маалыматты берүүгө тийишпиз, бирок акы төлөөнүн негизинде. Жашыруун объекттер бар, бирок алар мамлекеттик менчикке тийиштүү.

4-ТЕМА. Муниципалдык менчик деген эмне, анын курамына эмнелер кирет жана “муниципалдык менчикти башкаруу” эмнени түшүндүрөт?

Кыргызстандын мыйзамдары боюнча, муниципалдык менчик – бул жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ээлигинде, пайдалануусунда, тескөөсүндө турган, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун киреше алуу булагы болуп кызмат кылган жана жергиликтүү өз алдынча башкаруунун функцияларын ишке ашыруу үчүн зарыл болгон, жергиликтүү жамааттын менчиги.

Муниципалдык менчикке: жер; кыймылдуу жана кыймылсыз мүлк, жергиликтүү бюджеттин каражаты; муниципалдык баалуу кагаздар кирет.

Муниципалдык менчиктин курамы



Мамлекеттик менчиктен жергиликтүү жамааттын менчигине мүлктү өткөрүп берүү практикасы айылдар менен шаарчаларды жергиликтүү өз алдынча башкаруу принциптерине которгондон кийин болуп өттү. Ушул өткөрүп берүүнүн натыйжасында айылдар менен шаарчалардын калкы кыймылсыз мүлк объекттеринин менчик ээси болуп калышты, бул алар үчүн чоң материалдык жана функционалдык байлык эле. Алсак жергиликтүү жамаат жалпы билим берүүчү жана адистештирилген мектептерди, бала бакчаларды, маданий мекемелерди (мисалы, клубдарды) инженердик жана социалдык инфраструктура объекттерин (жолдор, суу менен камсыздоо системасы, парктар, стадиондор, көрүстөндөр) менчикке алышты. Мындан тышкары, жогоруда айтылгандай мамлекеттик жана жеке менчик болуп эсептелбеген калктуу конуштардын ичиндеги бардык жер муниципалдык менчикке өттү.

Ушул мүлк жергиликтүү жамааттын менчигине эмне үчүн өткөрүлүп берилди? Бул барыдан мурда жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары калкка жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын компетенциясына кирген кызматтарды натыйжалуу көрсөтө билиши үчүн берилген. Бирок, азыркы учурда дүйнөдө, асыресе Кыргызстанда муниципалдык менчикке жаңыча, демейдегиден башкача көз караш практикаланып жатат. Атап айтканда, менчик жергиликтүү экономикалык өнүктүрүү үчүн же жергиликтүү казынага кошумча кирешени табуу (мисалы ижарадан жана объекттерди сатуудан кирешелер) үчүн пайдаланылат. Бүгүнкү күндө айылдар менен шаарчаларда мындай практика азырынча солгун колдонулууда, алардын көбүндө муниципалдык менчик пайдаланылбай жатат, бул жергиликтүү ресурстарга, анын ичинде финансы жагындагы ресурстарга да таандык. Кеп мында, сиздин айылда, шаарчада муниципалдык менчик кандай башкарылып жаткандыгына жараша болот.

Муниципалдык менчикти башкаруунун азыркы замандагы практикасы мүлктү сатып алуу, ээлик кылуу жана пайдалануу, ошондой эле жатыркатууга байланыштуу чечимдерди кабыл алуу жана ишке ашыруу катары түшүнүлөт.

Менчикти башкарууга таандык болгон бир нече типтүү жагдайларды карап көрөлү

Жагдай 1

Айыл өкмөтүнүн менчигинде жарым-жартылай ээн калган мурдагы бала бакчанын имараты бар дейли, анын бир бөлүгүн милициянын айылдык бөлүмү ээлеген. Чечим кабыл алуу керек: аны мындан ары эмне кылуу керек. Милицияны чакан башка имаратка көчүрүп, бул имаратты сынактык сатууга коюу керекпи? Кайсынысы жакшы: сатыш керекпи же узак мөөнөттүү ижарага берүү керекпи?

Жагдай 2

Жергиликтүү ишкер муниципалдык менчикте турган жердин бир участогун өзүнө акы төлөнүүчү автотоктоочу жайга берүүсүн айыл өкмөтүнөн сурап келди дейли. Аны бериш керекпи же бербеш керекпи? Бир чечимге келүү керек. Жер участогун ошол ишкерге берген жакшыбы же автотоктоочу жайды түзүү укугун ачык аукциондо сатууга аракет кылыш керекпи? Жер участогун берүүнү кантип тариздесе болот: же айыл өкмөт башчысынын буйругу эле жетиштүүбү? Пайдалануу жөнүндө келишимге кол коюу керекпи? Ижара жөнүндө келишимге кол коюу керекпи. Эгерде ижарага берилсе, анда кандай акы төлөөнү белгилесе болот?

Жагдай 3

Айыл чарба жерин кайра бөлүштүрүү Фондунун жерин тескөөгө байланыштуу айыл өкмөтүндө мындай маселе келип чыкты: ушул жердин берилишин кантип уюштурууга болот? Түз эле жеке адамдарга ижарага кармата бериш керекпи? Же болбосо сынак боюнча ижарага берген оңбу? Кайсынысы жергиликтүү бюджетке көбүрөөк пайда алып келет жана кыйла адилеттүү болот?

Мына ушул үч жагдай – менчикти башкаруу түшүнүгүнө кирген өтө мүнөздүү мисалдар. Атап айтканда алар менчикти башкаруу жөн эле өз объектисин күтүүнү жана пайдаланууну гана көрсөтпөстөн, ошондой эле чечим кабыл алууну жана аларды колдоно билүүнү да көрсөтүп турат.

Эмне үчүн айыл өкмөтүнө муниципалдык менчикти натыйжалуу башкаруу өтө маанилүү?

Анткени муниципалдык менчикти башкаруунун өркүндөтүлгөн ыкмасы айыл өкмөтүнө эң оболу **финансы жагынан ПАЙДАЛУУ**. Бул айыл өкмөтүнүн кирешесинин өсүшүнөн жана чыгашасынын төмөндөшүнөн көрүнөт, ал эми бул калктын жыргалчылыгына түздөн-түз пайдаланылат. Мисалы, эгерде айыл өкмөтү муниципалдык мүлктү ижарага берүүдөн кирешени жогорулата алса жана аларды мектептин чатырын оңдоого пайдаланса, анда муну калк оң жагынан баалайт.

Экономикалык жагынан муниципалдык менчикти башкарууну жакшыртуу айыл өкмөтүндөгү бүткүл экономикалык маанайдын жакшырышынан сезилет, ал эми жеке ишкерлер бул айыл өкмөтүнө дилгирлик менен инвестицияларды жумшайт. Бул өз кезегинде калктын жумуштуулугунун жана кирешесинин өсүшүнө алып келет. Мисалы, эгерде айыл өкмөтү жер участкаларын аукциондордо жеке менчикке сатуу аркылуу капиталдык курулушка аларды бере баштаса жана жер участогунда кандай өлчөмдө курулуш курула тургандыгы тийиш экендиги жөнүндө артык баш талаптарды койбосо, анда мындай кадам бардыгына пайдалуу болуп чыгат¹.

Муниципалдык менчикти башкарууну жакшыртуу жергиликтүү бийликтер үчүн саясий көз караштан алганда да **ПАЙДАЛУУ**. Муниципалдык менчик менен байланышкан маселелер калкка ачык, түшүнүктүү жана жакын, анткени алардын көз алдында турган материалдык нерселерге тийиштүү болуп жатпайбы. Ошондуктан муниципалдык менчикти алда канча ачык, демократиялуу, калк үчүн пайдалуу жана ыңгайлуу колдоно билүү шексиз түрдө калктын абдан чоң ишенимин туудурат жана акырында келип, **жергиликтүү жетекчилик үчүн саясий капиталдан даана байкалат**.

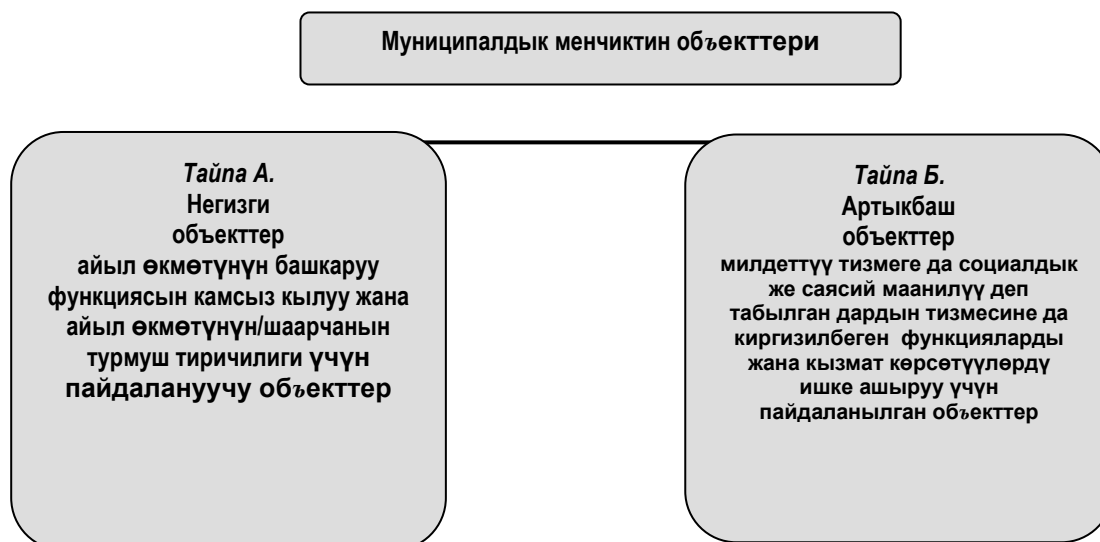
¹ Турмушта орун алган жагдайдан айырмаланып, бир айыл өкмөтү кафе салууга жер участогун сунуш кылса, сатып алганга киши чыккан эмес. Эмне үчүн мындай болду? Анткени ишкерде жана жергиликтүү бийликте эмнеге инвестирлөө керектиги жөнүндө түшүнүк ар башкача болгон. Сиздин планды турмушка ашыруу үчүн өз акчасын жумшоого даяр турган инвесторду табыш оңой эмес.

Муниципалдык менчиктеги объекттердин классификациясы

Менчик дегеле эмне үчүн керек экендигин туура көрө билүү муниципалдык менчикти натыйжалуу башкаруунун негизи болуп эсептелет. Жогоруда белгиленип кеткендей муниципалдык менчик – барыдан мурда жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары калкты камсыз кылууга милдеттүү болгон функцияларды жана кызмат көрсөтүүлөрдү ишке ашыруу үчүн керек. Экинчиден, менчик жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына жергиликтүү экономикалык өнүктүрүүнү колдоо жана демейдегиден тышкары киреше табуу (мисалы ижарадан түшкөн киреше сыяктуу) үчүн керек.

Муниципалдык менчик аркалаган максатты ушундай түшүнүү муниципалдык менчиктин бардык объекттерин төмөндө аныкталган үч топко классификациялоонун негизин берет². Ушул классификация ар бир тайпа үчүн айырмалануучу бюджеттик жана келишимдик саясатты иштеп чыгуу үчүн керек. Башкача айтканда классификация – объекттерди каржылоо жана күтүү боюнча андан аркы кадамга баруунун, ошондой эле алардан киреше табуу жөнүндө маселени чечүүнүн негизи.

Муниципалдык менчиктин классификациясы



Тайпа А. Негизги объекттер

Бул тайпага төмөнкүлөр кирет:

Айыл өкмөтүнүн башкаруу функциясын камсыз кылуу жана айыл өкмөтүнүн/шаарчанын турмуш тиричилиги үчүн пайдалануучу объекттер

Мисалы, Айыл өкмөтүнүн (кеңештин) өзү турган имараты жана инженердик инфраструктуранын объекттери ушул типке киргизилиши мүмкүн

Мамлекеттик мыйзам же жергиликтүү жамаат милдеттүү катары аныктаган кызмат көрсөтүүлөрдү берүү менен байланышкан объекттер.

Алсак, билим берүү мектептери, базалык медициналык кызмат көрсөтүүчү объекттер жана базалык инженердик инфраструктуранын объекттери (жолдор, каналдар, суу түтүгүнүн линиялары) көп учурда ушул тайпага таандык каралып жүрөт. Ошол эле мезгилде ушул тайпага жогорку билим берүү

² Биринчи жолу ушундай типтеги классификация АКШнын Колорадо штатындагы Денвере шаарында киргизилген. Эми болсо, ал .Кыргызстанда, Арменияда, Грузияда, Молдовада, Хорватияда жана башка өлкөлөрдө кеңири колдонулат. Классификация кыймылсыз мүлктү гана жабат, анткени кыймылдуу мүлк эреже катары кыймылсыз мүлк менен бирге мүлктүк комплекске киргендиктен, ага тагдырлаш болот, б.а. анын көргөн күнүн көрөт.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

системасынын мекемелери (университеттердин филиалдары, колледждер) адистештирилген билим берүүчү (мисалы, музыкалык мектеп) сыяктуу объекттерди киргизбөө сунуш кылынат. Алар айыл өкмөтүнүн милдети болуп саналган жана айылдык бюджеттен күтүлгөн кызмат көрсөтүүлөрдүн милдеттүү тизмесинин чегинен тышкары турат.

Тайпа Б. Артыкбаш объекттер

Милдеттүү тизмеге да, социалдык же саясий маанилүү деп табылгандардын тизмесине да киргизилбеген функцияларды жана кызмат көрсөтүүлөрдү ишке ашыруу үчүн пайдаланылган объекттер

Бул тайпага калган бардык объекттерди, атап айтканда ошол жердеги коммерциялык жана турак-жай эмес объекттерди киргизүү керек.

Мындай классификация мүмкүн айыл өкмөттөрү үчүн жаңылыктыр, бирок бул Кыргызстандын көптөгөн шаарларында эбактан бери колдонулуп келатат.

5-ТЕМА. Муниципалдык менчикти башкаруу маселесинде айылдык кеңеш менен айыл өкмөтүнүн ыйгарым укуктары

Айыл өкмөтү менен айылдык кеңештин ортосунда жоопкерчиликти туура бөлүштүрүү маанилүү.

Айылдык кеңеш өзүнүн ченемдик укуктук актылары аркылуу, “оюндун эрежесин”, итканда ушул жагындагы саясатты жана муниципалдык менчикти башкаруунун рин (кимге, эмнени, кандай укукта жана кандай жол жоболор аркылуу берүү 1) жана ошол эреже менен жол жобонун өзүн белгилейт .

1Мисал

Объекттерди (мисалы айылдык бюджеттен алынып күтүлгөн, жалпы билим берүүчү мектепти жана бала бакчаны) акысыз пайдаланууга ким укуктуу жана объектини ким акы төлөнгөн ижарага (мисалы, мамлекеттик бийлик органы жана жеке сектор) алууга тийиш экендиги жөнүндө эрежени бекитет.

2Мисал

Муниципалдык объекттерди, муниципалдык жерди жана кайра бөлүштүрүү фондунун жерин ижарага сынактык жол менен берүүнүн жол жобосун жана ушул жол жоболор боюнча берилүүчү объекттердин жана жер участкакорунун тизмесин бекитет.

- Менчиктештирүү программасы жана башка документтер аркылуу муниципалдык менчиктин объекттерин сатуу жана сатып алуу жөнүндө чечим кабыл алат (бирок ар бир бүтүмдүн өткөрүлүшүнө кийлигишпейт).
- Муниципалдык менчик боюнча жылдык отчетту карайт жана бекитет.

Айыл өкмөтү аткаруучу орган катары өз кезегинде бардык бекитүүгө таандык болгон айылдык кеңештин чечимдеринин даярдалышына катышат, ошондой эле өз ыйгарым укугунун алкагында учурдагы маселелер боюнча өз алдынча чечим кабыл алат. Негизги багыттар төмөнкүдөй түрдө жыйынтыкталышы мүмкүн

- Мүлктүн эсебин алууну жана контролдоону жүргүзөт; айылдык кеңештин айылдык маселелер менен отчет берет. Атап айтканда муниципалдык менчиктеги бардык объекттердин жана жер участкакорунун эсебин жүргүзөт, эсепке алынган объекттерге реестрди жүргүзөт, алар боюнча бухгалтердик эсепти алып барат, финансылык маалымат жыйнайт, пайдалануучулардын жана ижарачылардын эсебин алат, муниципалдык менчикти башкаруу боюнча жылдык отчетту даярдайт.
- Жергиликтүү жамаатын менчигине анын укугун коргойт: Мамкаттоодо бардык муниципалдык имараттарды/жайларды/курулуштарды жана жер участкакорун муниципалдык менчик катары каттоодон өткөрөт, талаш объекттерге, муниципалдык объекттерди мыйзамсыз тартып алууларга же пайдаланууларга муниципалдык укуктарды коргоону жүргүзөт.
- Чечимдерди кабыл алуу үчүн керектүү маалыматтарды топтойт, сактайт жана талдайт (мисалы, объекттердин кандай иштеш деңгээлине, объекттерге жеке сектордун сурамына, ижара баасына жана жеке сектордо сатылышына көз салат).
- Финансылык пландоону жүргүзөт (пайдалануу чыгашаларына жана объекттердин капиталдык оңдолушуна, курулушуна жана сатылып алынышына чыгымдардын муктаждыгын пландаштырат).

- *Муниципалдык менчикти пайдалануучулар менен айылдык кеңеш белгилеген “оюндун эрежесине” ылайык бардык мамилелерди жүргүзөт* (мисалы, кеңеш бекиткен эрежелерге жана жол жоболорго ылайык ижаралык келишимдерге кол коюуну кошуп алганда, ижарага берүүнү жүргүзөт; келишим боюнча пайдаланууга берет; кеңеш бекиткен жол жобонун алкагында сатууга же сатып алууга кеңеш тарабынан бекитилген объекттерге сатуу–сатып алуу бүтүмүн жүргүзөт.
- *Менчиктин түрүнүн өзгөрүшүнө байланыштуу, асыресе объекттерди пайдалануунун алмашуусу жөнүндө же аларды жатыркатуу тууралуу чечимдерди негиздейт жана кабыл алат* (же болбосо аларды кеңешке сунуш кылат)
- Мыкты пайдаланууну камсыз кылат. Жакшылап пайдаланууну жолго коюу аны сөзсүз түрдө өзү жүргүзүү дегенди түшүндүрбөйт, анткени пайдаланууну уюштуруунун бир нече механизмдери бар. Мына ошолор объектиге жараша бир эле мезгилде аракеттениши мүмкүн: подрядчыны жалдоо, объектини пайдалануучуга тапшыруу (муну аны менен болгон келишимге киргизүү).

6-ТЕМА. Муниципалдык жерди башкаруу: ал эмне үчүн керек жана эмнени камтыйт

Жер – айылдын колунда турган - наркы боюнча да(эгерде базар наркынан карай турган болсок), экономикалык өнүгүүнүн ресурсу катары да **башкы** материалдык байлык. Айылдын башкы байлыгын тымызын, жең ичинен, мыйзамдарды бузуу менен, анан калса бюджет үчүн да, калк үчүн да пайданы колдон кетирип башкарууга деги болобу? Жерди эстүү-жөндүү жана ачык-айкын башкаруу практикасын киргизсе, айыл:

- Өзүнө бюджеттин киреше булагын түзөт
- Жеке бизнес үчүн айылдын ыңгайлуулугун күчөтөт, ал эми бул жергиликтүү экономиканын өсүшүн өөрчүтөт
- Айыл өкмөтүнүн жетекчилигине калктын урматтоосун жана ишенимин жогорулатат, ошону менен жетекчиликтен коррупцияга шектенүүчүлүктү оолактатат.

Жерди башкарууда эмнелер маанилүү?:

1. Муниципалдык жерди берүүнүн азыркыдай “пассивдүү” процессине (арыз берүүчүлөр жер участкаларын өздөрү таап суранат) “активдүү” процессти кошо билүү керек. Бул үчүн эң оболу буларды жасоо керек:

- Айыл өкмөтүнүн менчигинде турган бардык жер участкаларын табуу;
- Бир нече жылга алдыга озуп, кайсыл жер участкаларын жана аймакты сатууга же турак-жай курулушу үчүн акысыз берүү керектигин, ал эми кайсыл жер участкаларын “сары майдай сактап” стратегиялык запас катары кармап туруу керек экендигин пландаштыруу;

1. Муниципалдык жерди берүүнүн бүткүл процесси кыймылсыз мүлк базарында анын ийкемдүү, сергек базар сурамдарына ылайыктуу элементи катары карама-каршы келбестен, айкалышкандай болушу керек. Муниципалдык жерди айылдын начар булуң-бурчунан эмес, базар сурамы болгон, инфраструктураны камсыз кылуу алда канча арзанга турган жерде сатуу керек.

2. Анын сатылышынын жүрүшү да, натыйжасы да ачык болуп, калкка маалым болушу керек .

3. Болочок инвесторлорду тескеп башкарбастан, ал жерге эмнени кура тургандыгын өзү чечкендей мүмкүндүк берүү керек.

Мисал:

2004 жылы Ош шаары муниципалдык менчикте турган 20 жер участкаларын менчик укугун сатуу боюнча ачык аукцион жарыялаган. Мында ар бир жер участкасы үчүн мэрия тарабынан максаттык багытталышы төмөнкүдөй типте катуу көрсөтүлгөн:

“Түндүк-чыгышында фасады бар 50 номерлүү 5 кабаттуу мейманкана комплексинин курулушу же 200 соода орундуу 4 кабаттуу соода борборунун курулушу”

Албетте ошол жер участкаларына аукцион болуп өткөн жок, анткени мэриянын пландарын ишке ашыруу үчүн өз акчасын салууга даяр турган сатып алуучу инвесторлор болбоду, анткени кандай инвестор болбосун кимдир бирөөнүн планын эмес, өзүнүн планын ишке ашыргысы келет.

Бир нече мезгил өткөндөн кийин өзүнүн жиберген катасын эске алып, мэрия ошол эле жер участкаларын кайрадан аукционго койду, бирок бул жолу кандайдыр бир максатка багытталышын көрсөткөн жок. Натыйжада бардык жер участкалары өзүнүн сатып алуучу инвесторларын тапты, ал эми шаар менчигин сатуудан олуттуу киреше көрдү.

Кандай жер муниципалдык жер болуп эсептелет? Бул:

- Укугу али эч кимге бериле элек курулуш курууга жарактуу курулушу жок муниципалдык жер,

- Убактылуу укугу үчүнчү жакка өткөрүлүп берилген (б.а. пайдаланууга же ижарага убактылуу берилген) курулуш үчүн жарактуу муниципалдык жер,
- Жалпы пайдалануудагы жер (көчөлөр, парктар);
- Жалпы пайдалануу объекттерине таандык (мисалы мектеп, эмкана) жана ошол жер участкаларунун бир бөлүгү калк үчүн пайда келтирүүчү башкача пайдаланууга кайрадан профилдештирүүгө мүмкүн болгон жер участкалары.

Муниципалдык жерди башкаруу процесси өзүнө кандай кадамдарды камтыйт? Бул баарынан мурда:

- 1. Муниципалдык менчикте турган жогоруда айтылган жер участкаларунун эсеби, башкача айтканда инвентарлаштыруу жолу менен аларды табуу:**
 - курулушу болбогон
 - курулушу болгон (муниципалдык объекттер үчүн)
 - пайдаланууга жана ижарага убактылуу берилген
 - жалпы пайдалануудагы жер.
- 2. Табылган жер участкаларын Мамкаттоодо муниципалдык менчикке укуктуу каттоодон өткөрүү.**
- 3. Курулушу болбогон жер участкаларын андан ары экономикалык жүгүртүүгө тартуу үчүн алардын классификациясы.**
- 4. Муниципалдык жерди тескөө жана пайдалануу боюнча айылдын саясатын аныктоо.**
- 5. Муниципалдык жерди тескөө жана пайдалануу боюнча айылдын саясатын системалуу ишке ашыруу.**

Албетте, ушул иштердин бардыгы айылдык кеңеш бекиткен жана кыйшаюусуз аткарыла турган жер берүүнүн бардык мүмкүн болгон учурларын көрсөткөн жазуу жүзүндөгү жол жоболор түрүндө так көрсөтүлүп коюлушу тийиш. Ушул жол жоболор төмөнкүлөрдү жабат:

- 1) Жыл сайын сатуулар планына ылайык (айылдык кеңеш бекиткен менчиктештирүү программасы менен) ар кандай пайдаланууга (коммерциялык, өндүрүштүк, турак-жайга жана башкаларга) ар кандай курулушка менчикке курулуш болбогон жер участкаларын аукциондук сатууну.
- 2) Жер кодексинин 32 статьясы боюнча үй-бүлөлөргө жер участкаларын берүүнү (Саясат: кимге, канча өлчөмдө. Практика: алгандардын эсеби, кезекке коюу ж.б.)
- 3) Жалпы пайдаланууга жерди да, ошондой эле башка жерлерди да капиталдык курулушка укук бербестен торук аркылуу жерди ижарага берүү. Бул ижараны башкарууну өзүнө камтууга тийиш, ал айылдын кызыкчылыгын чагылдырат: ижара акысын жыйноо, төлөбөгөндөрдү чыгаруу, ижара келишиминин мөөнөтү өткөн жер участкаларын убагында торукка коюу.

Кыргыз Республикасынын Жер Кодекси, 2.06.1999ж.

78-Статья. Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жери

1. Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жери жол катнашы катары же болбосо калктын маданий-тиричилик таламдарын канааттандыруу үчүн пайдалануучу (жолдор, көчөлөр, аянттар, тротуарлар, жол боюндагы жер тилкелери, жашылдандырылган жерлер, газондор, арыктар, автомобиль жолдорун бойлото жайгашкан башка сугат тармактары, өтмөктөр, токой парктары, бульварлар, скверлер, көлмөлөр жана башкалар) жерлерден турат.

2. Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жери менчикке берилбейт. Өзгөчө учурларда алар ыйгарым укуктуу органдар тарабынан беш жылга чейинки мөөнөткө ижара шартында жеке жана юридикалык жактарга убактылуу пайдаланууга берилиши мүмкүн.

3. Ыйгарым укуктуу органдар тарабынан убактылуу пайдаланууга берилген жалпы пайдалануудагы жерлерге жеңилдетилген типтеги курулуштарды жана жайларды салууга уруксат берилиши мүмкүн.

- 4) Атайын жол-жоболор боюнча өткөрүлө турган учурлар (мисалы, катышуучулары чектелген сынактарды өткөрүү). Ар кандай жагдайлар үчүн аларды алдын ала карай билүү керек, кеңештин чечими боюнча жер аукцион аркылуу эмес, башкача түрдө берилип калышы мүмкүн – мисалы, кандайдыр бир стратегиялык жактан маанилүү компания айылда өндүрүш түзгүсү келсе, айыл өкмөтүндө ага тезинен жер берүү же сатуу үчүн даяр турган инструмент болушу керек

2010-жылы жүргүзүлгөн Кыргыз Республикасынын түштүк аймагынын жергиликтүү өз алдынча башкаруунун 200 органдарынын жетекчилерин сурап-билүүнүн жүрүшүндө айыл аймагынын көпчүлүгүндө *бизнес үчүн жерлерге болгон муктаждык* өтө жогору экендиги аныкталган. Бизнес үчүн жерге болгон эң жогорку муктаждык Жалал-Абад областында – 95 % байкалган, Баткен областында муктаждык 94%, Ошто – 83 %. Шаарларда жана райондук маанидеги ири калктуу конуштарда кызмат көрсөтүү чөйрөсүндөгү (мейманкана, тейлөө чөйрөсү, соода) бизнести түзүү үчүн жерлер барктуу болуп саналат.

Айылдык муниципалитеттерде жерлер айыл чарба бизнесинин жана айыл чарба продукцияларын кайра иштетүү муктаждыгында пайдаланылат. Ошол эле учурда айыл чарба бизнеси үчүн түшүмдүү жерлер жокко эсе, ал эми калктуу конуштардын чек араларында тейлөө чөйрөсүндөгү бизнес үчүн муниципалдык менчик укугун тийиштүү деңгээлде каттоонун эсебинин, инвентаризациялоонун жана каттоонун жоктугунан улам жерлер жетиштүү деңгээлде берилбей келет.

Муниципалдык менчиктин жерлери Кыргыз Республикасынын бардык жерлеринин 0,55 пайызын гана түзөт. Бирок булар – эң жакшы жайгашкан жана эң жогорку коммерциялык суроо-талаптагы жерлер, алар органикалык ресурстар болуп саналат жана азыркы жашап жаткандар үчүн гана эмес, жарандардын болочок муундарына да таандык. Ошол жерлердин тегерегинде байма-бай чыр-чатактар жаралып жатканы да бекеринен эмес, аларды башкаруу жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан зор көңүл бурууну жана дыкан пайдаланууну талап кылат.

«2012-жылдын 1-январындагы абалы боюнча Кыргыз Республикасынын жерлеринин мамлекеттик эсебинин жыйынтыктары тууралуу» КР Өкмөтүнүн 2012-жылдын 10-октябрындагы №701-токтомуна ылайык жерлердин катнашы төмөндөгүдөй:

N	Саптын N	Жер пайдалануучулардын жана жер фондусунун категорияларынын аталышы	Жалпы аянты (миң га)	Анын ичинен сугат жер (миң га)
1	1	Айыл чарба багытындагы жерлер, бардыгы:	5674828	865943
2	1.1	Жеке менчикте турган айыл чарба багытындагы жерлер:	1063634	682796
3	1.1.1	Дыйкан (фермердик) чарбалардын жерлери	999571	648089
4	1.1.2	Жамааттык дыйкан чарбалардын жерлери	21208	9374
5	1.1.3	Айыл чарба акционердик коомдордун жерлери	4314	1925
6	1.1.4	Айыл чарба кооперативдердин жерлери	38541	23408
7	1.2	Мамлекеттик менчикте турган айыл чарба багытындагы жерлер	4611194	183147
8	1.2.0	Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фонду, бардыгы	267862	138809
9	1.2.1	Асыл тукум чарбаларынын жерлеринин	13963	2477
10	1.2.1.1	анын ичинде Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик	3066	1824

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

		фондусунан		
11	1.2.2	Үрөн чарбаларынын жерлеринин	15301	10996
12	1.2.2.1	анын ичинде Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусунан	14044	10936
13	1.2.3	Окуу-тажрыйбалык, айыл чарба илимий-изилдөө мекемелеринин жерлери	2088	1198
14	1.2.3.1	анын ичинде Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусунан	459	441
15	1.2.4	Башка жер пайдалануучулардын жерлери	109827	6926
16	1.2.4.1	анын ичинде Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусунан	1941	1558
17	1.2.5	Айыл аймактарынын карамагындагы жерлер	4292297	60668
18	1.2.5.1	анын ичинде Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусунун жерлеринен пайдаланылганы	500	445
19	1.2.5.2	Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусунун бөлүштүрүлбөгөн жерлери	70134	22753
20	1.2.6	Ижарадагы Айыл чарба жерлеринин мамлекеттик фондусунан	177718	100882
21	2	Калктуу конуштардын жерлери, бардыгы:	272883	136657
22	2.1	анын ичинде жеке менчикте:	192002	127669
23	2.1.1	Айылдык калктуу конуштардын жерлери	169596	116135
24	2.1.2	Шаарлардын жана шаар тибиндеги поселоктордун жерлер	22406	11534
25	2.2	анын ичинде мамлекеттик менчикте:	30565	2594
26	2.2.1	Айылдык калктуу конуштардын жерлери	14630	1119
27	2.2.7	Шаарлардын жана шаар тибиндеги поселоктордун жерлери	15935	1475
28	2.3	анын ичинде муниципалдык менчикте	50316	6394
29	2.3.1	Айылдык калктуу конуштардын жерлери	28099	735
30	2.3.2	Шаарлардын жана шаар тибиндеги поселоктордун жерлери	22217	5659
31	3	Өнөр жай, транспорт, байланыш, коргонуу жана башка багыттагы жерлер, бардыгы:	224292	2380
32	3.1	анын ичинде жеке менчикте	6898	1300
33	3.2	анын ичинде мамлекеттик менчикте	210545	996
34	3.3	анын ичинде муниципалдык менчикте	6849	84
35	4	Өзгөчө корголуучу жаратылыш аймактарынын жерлери, бардыгы:	707347	1829
36	4.1	анын ичинде жеке менчикте	4512	118
37	4.2	анын ичинде мамлекеттик менчикте	648415	1560
38	4.3	анын ичинде муниципалдык менчикте	54420	151
39	5	Токой фондусунун жерлери (мамлекеттик)	2617772	13103

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

40	5.1	анын ичинде ижарада	100572	347
41	6	Суу фондусунун жерлери, бардыгы:	767296	465
42	6.1	анын ичинде жеке менчикте	4	
43	6.2	анын ичинде мамлекеттик менчикте	767292	465
44	7	Запастагы жерлер (мамлекеттик)	9730510	14094
45	8	Жерлердин бардыгы (1+2+3+4+5+6+7)	1999498	1034471
46	8.1	анын ичинде жеке менчикте	1267050	811883
47	8.2.	анын ичинде мамлекеттик менчикте	1861623	215959
48	8.3	анын ичинде муниципалдык менчикте	111585	6629
49	9	Райондун, облустун административдик чегинен сырткары пайдаланылган жерлер	14	0
50	10	башка райондордун, облустардын жер пайдалануучулары пайдаланган жерлер	175	132
51	11	Республиканын административдик чегиндеги жерлердин бардыгы (8-9+10)	1999509	1034603

2010-жылдагы Мамкаттоодогу маалыматтар кыйла башкача болсо да, бул жерден региондорду салыштыруу аркылуу муниципалдык жерлердин санын көрсө болот.

Областтар	Мамлекеттик менчиктеги жерлер		Муниципалдык менчиктеги жерлер		Жеке менчиктеги жерлер		Бардыгы:
	га	%	га	%	га	%	
Баткен	1617367	94,87	3325	0,20	84155	4,94	1704847
Ош	2678750	92	6735	0,23	226153	7,77	2911638
Жалал-Абад	3072625	94,78	3805	0,12	165373	5,10	3241803
Талас	1226624	91,49	5499	0,41	108556	8,10	1340679
Чүй	1598919	79,69	26485	1,32	381037	18,99	2006441
Ысык-Көл	4123832	94,29	63753	1,46	185930	4,25	4373515
Нарын	4308723	97,57	2552	0,06	104730	2,37	4416005
Бардыгы:	18626840	93,2	112154	0,54	1255934	6,28	19994928

Булагы: КР мамлекеттик каттоо кызматы, 2010-ж.

Жер ресурстарына болгон өтө кызыгуу аларды башкаруу үчүн ЖӨАБ органдарынын түшүнүүсүн шарттайт. Жер ресурстарын сапаттуу башкаруу милдеттүү түрдө бир нече факторлордун керектигин белгилейт, алар:

- жергиликтүү кеңештер тарабынан көзөмөл (жергиликтүү ченемдик укуктук актылардын болушу, туруктуу отчеттуулук);
- эсеп жүргүзүү (инвентаризация) жана объектилерди жана жерлерди классификациялоо;
- кирешелерди алуунун жана аларды башкаруунун планын кошкондо калкты (азыркы же болочок муундарын) классификациялоону жана артыкчылыктарын белгилөөнү эске алуу менен башкаруунун планы же стратегиясы (кирешелерди максаттуу инвестициялоо, ижара акысынын ставкасын өз

учурунда жөнгө салуу, участокторду ижарага берүүнүн жана аларды сатуунун конкурстук жол-жоболорун сактоо).

Ийгиликтин таржымалы.

Муниципалдык жерлерди билимдүү башкаруу: акыйкаттуулук жана жергиликтүү бюджетке кирешелер

Муниципалдык жерлер – муниципалитеттин мүлкүнүн маанилүү бөлүгү. Жакшы башкарган учурда ал жергиликтүү бюджетке аз эмес кирешелерди алып келиши мүмкүн. Бирок көпчүлүк мезгилде Кыргызстандын жергиликтүү муниципалитеттери бул ресурстарды жергиликтүү бюджетти толуктоо үчүн пайдалана алышпай келишти, анткени менчикти башкаруунун ыкмаларын билишкен эмес. Жер участкатору акысыз пайдаланууга же болбогон ижара акысына берилип турган; конкурстук жол-жоболорду пайдаланбай туруп түз эле сатыла баштаган. Мындан тышкары, эл жыш отурукташкан Фергана өрөөнүндө жер чыр-чатактын себепкери болгон жана болуп келүүдө, анткени жер эч кимге жетишпей жатат, акыйкатсыз ресурстар көпчүлүк учурда айылдардын тургандарынын ортосунда чыр-чатактарды пайда кылууда.

2011-жылдын аралыгында Баткен, Ош, Жалал-Абад областтарынын 30 муниципалитеттери үчүн Өнүгүү саясаты институту аркылуу ОБСЕнин Борбору долбоорду ишке ашырды, анын алкагында ЖӨАБ органдарынын кызматкерлери муниципалдык жерлерди билимдүү башкарууга үйрөнүштү. Төмөнкү эки жетишкендик долбоордун негизги натыйжасы болду:

- жерлерге укук ачык жана акыйкат жол-жоболордун негизинде ачык берилле баштады, бул жер талашынын себептерин жойду;

- жергиликтүү бюджеттер кошумча кирешелерди жергиликтүү бюджеттерге алышты.

Алсак Ош областынын Ноокат районундагы Көк-Жар АА жергиликтүү бюджетке дээрлик 300 миң сом киргизди. **Абдыманап Ташев**, Көк-Жар ААнын жерге жайгаштыруучусу: *«Бул долбоор муниципалдык менчикти, өзгөчө жерди башкаруу боюнча мөн үчүн көп нерселерди ачып берди. Мурда биз муниципалдык жерлерди сатуу боюнча жол-жоболорду билбейт эле, анан калса жерге болгон укук ачык жана акыйкат берилишинин маанисин түшүнгөн эмес экенбиз. Эми биз бардык жол-жоболорду так сактайбыз, сода жүргүзүүгө кесипкөй мамиле жасайбыз, баарын ачык жана акыйкат жүргүзөбүз. 2011-жылдын августунан 2012-жылдын июнуна чейин биз бир нече аукциондорду өткөрүп, 8 жер участкагун сата алдык. Жергиликтүү бюджетке келип түшкөн жалпы киреше 296 миң сомду түздү. Эң башкысы, адамдар бизге ишене башташты, жер чыр-чатагы дээрлик болгон жок».*

Солдогу сүрөттө: Көк-Жар ААнын жерге жайгаштыруучусу Абдыманап Ташев муниципалдык жер картасынын жанында. Оңдогу сүрөттө: трасса боюндагы Көк-Жар ААнын муниципалдык жерлери - ал пайда алуу менен сатылды.

Башка айыл аймактары – долбоордун катышуучулары да жергиликтүү бюджетке олуттуу киреше киргизе алышты. Маселен, Ош областындагы Кара-Суу районунун Мады АА 2011-жылдын июнунан 2012-жылдын июнуна чейин бир катар ачык сатыктарды өткөрүп, 28 жер участкагун сата алды. Жергиликтүү бюджеттин кирешеси 610 миң сомду түздү. Баткен областындагы Кадамжай районунун Үч-Коргон АА 9 жер участкагун сатуу менен жергиликтүү бюджетке 165800 сом киреше алды.

Мамуржан Киргизбаев, Үч-Коргон ААнын жерге жайгаштыруучусу: *«Мен 10 жылдан бери жергиликтүү өз алдынча башкарууда жерге жайгаштыруучу болуп иштеп келем, бирок алиге чейин муниципалдык жерлерден мынай пайданы алууну билбептирмин. Албетте бул жерлердин баарын муниципалитеттин менчигинде калтырса болмок, бирок бизнес начар өнүкмөк, айыл тургундары*

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

пайданы кайдан ала алшат эле. Мындан тышкары, эгерде акыл-эс жана мыйзам менен сатуу жүргүзүлбөсө, бул жерлеркоомдоштукка эч кандай пайда алып келбей, билинбестен, мыйзамсыз түрдө жеке колдорго «өтүп» кетиши мүмкүн, Азыр биз ачык-айкын, айыл аймагынын пайдасы үчүн ошол ресурстарды башкаруудабыз».

Айылдардагы муниципалдык жерлерди инвентаризациялоонун натыйжаларынын мисалдары

ОБСЕ - 2012 «Ресурсатрды натыйжалуу башкаруунун эсебинен чыр-чатак потенциалын төмөндөтүү максатында Баткен, Жалал-Абад жана Ош областтарындагы жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын потенциалын күчтөндүрүү» долбоору (февраль-ноябрь, 2012-ж.)				Баардыгы 236 га жер
Областар	Райондор	АА	Табылган муниципалдык жерлердин аянттары	Табылган короо алдындагы ашыкча аянттар
Ош	Ноокат	Көк-Жар	8,2 га	
Баткен	Кадамжай	Бирлик	0,2 га	
	Лейлек	Кулунду	2 га	
	Баткен	Кара-Булак	0,05 га	
	Баткен	Кара-Бак	1,12 га	
Жалал-Абад	Ноокен	Массы	0,3 га	
		Шайдан		64 га
		Сакалды		4 га
		Ноокен	0,18 га	20 га
	Сузак	Ырыс		5 га
		Кызыл-Туу		24 га
		Барпы		15 га
		С. Атабеков		3,4 га
		Сузак		0,17 га
	Базар-Коргон	Кеңеш	67 га	
Сейдикум		21 га		
Жыйынтыгы:				236 га

«Сорос-Кыргызстан» фонду - 2012 «Чүй областындагы муниципалитеттерде ресурстарга тең укуктуу жетүү аркылуу жергиликтүү деңгээлдерде этникалык көп түрдүүлүктү башкаруу» долбоору (январь-август, 2012-ж.)			Баардыгы 53,37 га жер
Областар	Райондор	АА	Табылган муниципалдык жерлердин аянттары
	Ысык-Ата	Юрьевка	14 га

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

Чүй	Ысык-Ата	Логвиненко	3,15 га
	Чүй	Ак-Бешим	35,94 га
	Аламүдүн	Төмөнкү-Ала-Арча	0,28 га
Баардыгы			53,37 га

<p>ОБСЕ - 2012 «Ресурсатрды натыйжалуу башкаруунун эсебинен чыр-чатак потенциалын төмөндөтүү максатында Баткен, Жалал-Абад жана Ош областтарындагы жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын потенциалын күчтөндүрүү» долбоору (февраль-ноябрь, 2012-ж.)</p>	Бардыгы 1212 объект
---	------------------------

Область	Долбоордун башаталышында ЖК объектеринин саны	Эсепке алуу/инвентаризациялоо процессинде табылган объектердин саны	Долбоордун соңундагы объектердин чыныгы саны
Баткен (7 АӨ)	121	177	298
Жалал-Абад (13 АӨ)	512	84	596
Ош (8 АӨ)	249	69	318
28 АӨдөгү ЖКнын бардык объектери	882	330	1212

<p>Социалдык Интеграциялоо Борбору - 2010-2011-жылдар «Ресурстарга тең укуктуу жетүү Кыргызстандын Чүй областындагы муниципалитеттерде этникалык көп түрдүүлүктү башкаруунун куралы катары» долбоору (декабрь 2010-ж. - июль 2011-ж.)</p>	Бардыгы 142 га жер
---	-----------------------

Областтар	Райондор	АА	Табылган муниципалдык жерлердин аянттары
Чүй	Москва	Петровка	65,27 га
	Сокулук	Жаңы-Пахта	57 га
	Сокулук	Ново-Павловка	3,7 га
	Сокулук	Гавриловка	15,84 га
Жыйынтыгы			141,81 га

ТЕМА 7. АЖМФ жерлерин жана жайыттарды башкаруу

Айыл чарба багытындагы жерлердин мамлекеттик фондун (АЖМФ) жерлери, жайыттар жана суу ресурстары муниципалдык менчик болуп эсептелбейт. Анткен менен жергиликтүү ресурс катары жергиликтүү экономикалык өнүгүүгө таасирин тийгизе алат.

ЖӨБ органдарынын башкаруусундагы жерлер: АЖМФ жерлери жана жайыттар

Айылдын экономикалык жана каржы базасынын негизги өзөгүн түзгөн айыл чарба багытындагы жерлер муниципалдык менчикте боло албайт. Ошондуктан мамлекет ЖӨБ органдарына Айыл чарба багытындагы жерлердин мамлекеттик фондун (АЖМФ) жана мамлекеттик менчикте турган жайыттарды башкаруу жана тескөө (ээликтен чыгаруу укугун кошпогондо) боюнча өз ыйгарым укуктарын өткөрүп берди. Ошентип АЖМФ жерлерин башкаруу жана тескөө айылдык кеңештин аткаруу органы – айыл өкмөтү тарабынан ушул фонд карамагына кирген мамлекеттик орган менен макулдашып ишке ашырылат. (КР Жер кодексинин 13.2-беренеси). Мындан тышкары айылдык кеңеш фонддун жерлерин ижарага берүүнүн эрежелерин жана тартибин, ошондой эле ижара акысынын чегине жеткен көлөмүн аныктайт. Эреже боюнча фонддун жерлери ижарага бери дегенде беш жылга берилет (КР Жер кодексинин 7.4-беренеси).

АЖМФ жерлерин жана жайыттарды берүүнүн тартиби

АЖМФ жерлерин башкаруу жергиликтүү кеңеш бекиткен АЖМФ жерлерин берүү боюнча Келечек планынын негизинде ишке ашырылат. Планада төмөнкүлөр аныкталат: 1) айыл чарба өндүрүшчүлөрүнүн жер участкаларын тооруктар аркылуу сатып алууга керектөөлөрү жана мүмкүнчүлүктөрү, 2) АЖМФ жерлерин экономикалык жактан жагымдуу жерлердин зоналарынан түздөнтүз алууда жер пайдалануучулардын өзүнчө категорияларынын (социалдык жактан багытталуучу субъекттер жана аз камсыздалган үй-бүлөлөр) керектөөлөрү, 3) АЖМФ жерлери калктуу конушту андан ары өнүктүрүү үчүн.

АЖМФ жерлери ижарага жерлер натыйжалуу пайдаланылат жана бардык агротехникалык талаптар аткарылат деген милдеттүү шарттар менен берилет.

“Жайыттар жөнүндө” Мыйзам жамааттардын ишине катышуу жана жайыт пайдалануучулар бирикмеси түрүндө жарандардын өзүн өзү уюштуруусу аркылуу чечим кабыл алуусу үчүн жарандарга укуктук негиз түзүп берди. Аталган бирикме аймактык коомдук өз алдынча башкаруу (АКӨ) органдарынын бири болуп эсептелет. Аймактык коомдук өз алдынча башкаруу дегенде жарандардын алардын жашаган жери боюнча өз алдынча чечим кабыл алуусун жана өз жоопкерчилиги алдында жергиликтүү маанидеги маселелерде өз демилгелерин ишке ашыруусун түшүнүш керек.

“Жергиликтүү өз алдынча башкаруу жөнүндө” КР Мыйзамына ылайык, жайыттар тууралуу мыйзамда жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жергиликтүү жамаатка жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча тийиштүү ыйгарым укуктарды жана милдеттемелерди өткөрүп берүү каралган. Бул ошол жамааттын мүчөлөрүнүн жайыттарды башкарууга активдүү катышуусун камсыздоо максатында жасалган. Ошентип жайыттарды башкаруунун жана пайдалануунун комплекстүү, социалдык жана экологиялык жактан туруктуу системасы жайылтылган. Анын өзөгүндө жарандардын жашаган жери боюнча өзүн өзү уюштуруусу жатат.

Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча ыйгарым укуктарды өткөрүп берүүнүн бирдиктүү укуктук формаларын орнотуу жана жайылтуу жайыттарды пайдаланууда жер-укуктук мамилелерди ирээтке келтирүүгө көмөктөшөт жана өлкөнүн жайыт ресурстарын натыйжалуу жана үнөмдүү пайдалануу боюнча аларга жүктөлгөн келишимдик милдеттемелерди аткарууда тараптардын жоопкерчилигин арттырат. Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча ыйгарым укуктарды өткөрүп берүүнүн укуктук формаларынын бири – Жайыт пайдалануучулар бирикмесине жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча ыйгарым укуктарды өткөрүп берүү тууралуу келишимдин Типтүү формасы эсептелет.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

КР Конституциясынын 12-беренесинде суу Кыргызстандын менчиги экени, Кыргызстан элинин жашоосунун жана ишмердигинин негизи катары пайдаланылаары жана мамлекеттик өзгөчө коргоосунда болгону белгиленет. Кыргыз Республикасынын Айыл чарба министрлигинин Суу чарба департаменти ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган болуп эсептелинет. Ага суу пайдалануучулар ассоциациясынын ишмердигин тескөө жана көзөмөлдөө функциялары берилген.

Суу ресурстарын, суугарылуучу, суу жеткирүүчү жана мелиорацияланган жерлерди натыйжалуу пайдаланууга багытталган макулдашылган аракеттерди жүзөгө ашыруу үчүн элеттик товар өндүрүшчүлөрдүн аракеттерин жана каражаттарын топтоштуруу максатында “Суу пайдалануучулар бирикмеси (ассоциациясы) жөнүндө” КР Мыйзамы кабыл алынган.

АЖМФ жерлерин башкаруу

КР Өкмөтүнүн 1996-жылдын 27-майындагы №240 “Улуттук жер фондусунун жерлерин Кыргыз Республикасынын Айыл жана суу чарба министрлигине караштуу Айыл чарба жерлерин кайра бөлүштүрүү фондуна өткөрүп берүү жөнүндө” Токтому менен АЖМФ жерлери бир нече **максаттар** үчүн сакталып калган:

- элеттик калктуу конуштарды аларды өнүктүрүүнүн башкы планына ылайык кеңейтүү;
- үрөн өстүрүүчү, асыл тукумдуу, тажрыйбалык-селекциялык, эксперименталдык чарбалардын жана мамлекеттик сортту сыноочу мекемелерди түзүү жана иштетүү;
- аукциондук тооруктарда жер участкаларын пайдаланууга укуктуу сатуу;
- ошол чарбачылыктын чегинде иштеген жана жашаган (анын ичинде ушул чарбачылыктан чыккандар) жана ошол чарбачылыктын аймагына 1996-жылдын 1-июлуна чейин туруктуу жашоо үчүн көчүп келген жарандарга жер участкаларын берүү;
- жашоо шарты татаал жарандарга берүү;
- КР Өкмөтүнүн чечими менен аныкталган башка максаттарга.

АЖМФ жерлерин башкаруунун жана пайдалануунун натыйжалуулугун арттыруу, жер участкаларын пайдаланууну жөнгө салуу механизмдерин түзүү жана ирээтке келтирүү жана азык-түлүк коопсуздугун камсыздоо максатында КР Президентинин 2009-жылдын 10-апрелиндеги №199 Буйругу менен АЖМФ жерлерин пайдалануунун Стратегиясы иштелип чыккан.

АЖМФ жерлерин башкаруунун негиздери муниципалдык жерлерди башкарууга окшошуп кетет:

- жергиликтүү кеңеш тарабынан көзөмөл (жергиликтүү ченемдик укуктук акттын болушу, туруктуу отчеттуулук);
- жерлерди эсепке алуу (инвентаризация) жана классификациялоо;
- калктын артыкчылыктарын (азыркы жана келечек муундардын) жана классификацияны эсепке алуу менен башкаруу планынын же стратегиянын болушу, анын ичинде
- киреше алуу жана аны башкаруу планы (кирешелерди максаттуу инвестициялоо, ижаранын ставкасына өз убагында түзөтүү киргизүү, участкаларду ижарага берүүнүн конкурстук жол-жоболорун сактоо).

Анткен менен практика көрсөткөндөй:

1. Жеринде пайдаланылбаган жерлерди аныктоо, аларды жер мыйзамдарына ылайык алып коюу жана андан ары ижарачыларга берүү боюнча иштер дээрлик жүргүзүлбөйт. Натыйжада айыл чарба багытындагы жерлер начарлап баратат, талааларда чөп-чар толуп калды, топурактардын эрозиясы пайда болуп, сугат жерлер катуу кайрак жерлерге айланып баратат. Бул болсо өз кезегинде аларды калыбына келтирүү үчүн олуттуу чыгымдарга алып келет.
2. Көпчүлүк учурларда АЖМФ жерлеринин саны жана сапаты тууралуу расмий органдардын колундагы маалыматтар чындыкка коошпойт. Айрым айылдык округдарда АЖМФ жер участкаларунда турак жайлар курулуп, чындыгында калктуу конуштардын жерлери катары колдонулуп келет. Айрым бир учурларда болсо азыраак түшүмдүү жер үлүштөрүн АЖМФдин көбүрөөк баалуу жерлеринин участкаларына мыйзамсыз алмаштыруу болгон. Мунун айынан

АЖМФ сандык жана сапаттык курамы азайып баратат (Ош облусунун Кара-Суу районундагы Папан, Төлөйкөн айылдык округдары).

3. АЖМФ жерлеринин картасы же такыр жок, же болбосо толугу менен чындыкка коошпойт. Бул болсо АЖМФ жер участкарунун айылдык округдар боюнча көлөмү, жайгашкан жери, чек арасы тууралуу маалыматтын жоктугуна, ошондой эле АЖМФ жерлерин башкарууга жана пайдаланууга таасирин тийгизет.
4. Көпчүлүк элет тургундары АЖМФ тиешелүү мыйзам тууралуу көп жакшы кабардар эмес жана негизги маалыматка жетүүдө кыйналат: ушул тапта АЖМФ жерлеринин кайсынысы, кантип ижарага берилүүдө. АЖМФ жерлерин берүүдө укуктук документтердин туура эмес түзүлгөнү бир топ көйгөйлөрдү жаратууда. Мисалы, ижара келишиминин шарттарын аныктаган келишимге көп деле ижарачылар ээ эмес.
5. Жогоруда белгиленгендей, иш жүзүндө көпчүлүк ижара келишимдери тооруктардын негизинде түзүлгөн эмес, алар ЖӨБ башчысы менен түз сүйлөшүүлөрдөн кийин түзүлүп калган.
6. Узак мөөнөттүү ижаранын шарттарында узак мезгилден бери инвестицияларга муктаж болгон АЖМФ жерлерине карата инвестициялык конкурстар дээрлик өткөрүлбөй келет. Көпчүлүк дыйкандардын АЖМФ жерлеринин түшүмдүүлүгүн жакшыртуу үчүн олуттуу инвестицияларга чама-чаркы жетпейт.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын деңгээлинде АЖМФ жерлерин берүү адатта ЖӨБ башчысынын контролу алдында болгонуна байланыштуу коррупциялык схемаларды пайдалануунун ыктымалдуулугу өтө жогору. Көбүрөөк төм. учурайт:

- Ижара акысын жаап-жашыруу. Мисалы, ижара үчүн расмий акы келишимде аз көрсөтүлүп, иш жүзүндө көп төлөнүп, бул айырма башчынын чөнтөгүндө “отуруп” калат.
- АЖМФ жерлерин ижарага алуу боюнча маалыматтын жоктугу. Мисалы, документтер боюнча участок пайдаланылбаган болуп жүрөт, ал эми иш жүзүндө келишимди түзбөстөн эле пайдаланылат. Мындай учурда ижара акысын аткаминер алат.
- Келишимди жеңилдиктерге укугу бар (колу жукалар жерди жер салыгынын наркынан ашпаган акыга алалат) үчүнчү жактын атынан түзүү, бирок иш жүзүндө жерди жеңилдик укуктарына ээ болбогон таптакыр башка адам иштетет.
- Үрөн чыгаруучу жасалма чарбачылыкты түзүү, мындай чарбачылыктар АЖМФ жерлерин бекер пайдаланууга укуктуу.
- Жалган карыз тууралуу келишим башчыга жалган карызды пайда кылып, ал боюнча АЖМФ жерлерин ижарага берүү менен “кутулууга” жол ачат.

АЖМФ жерлерин пайдаланууда күнүмдүк көйгөйлөр

АЖМФ жерлеринин курамында экономикалык жактан жагымсыз жерлердин үлүшү бар. Алар толук жок болуунун чегинде турат. Бул болсо өз кезегинде жергиликтүү жамааттын жана ЖӨБ органдарынын мойнундагы оор экономикалык (жер салыгы) жана экологиялык (жаратылыш кырсыктары) жүк болуп калууда.

Экономикалык жактан жагымсыз жана инвестицияларды талап кылган АЖМФ жерлери топурактардын саздануусунан, сугат тармактарынын иштебегинен, сугат суунун жетишсиздигинен, алыс жайгашкандыгынан, таштактыгынан, катуу кайрак болгонунан, тоолуу аймакта жайгашкандыгынан колдонулбай жатканы туруктуу тенденцияга айланып баратат. Буга сапаттуу үрөн менен камсыздоо, күйүүчү майлардын жана техниканын жетишсиздиги өңдүү көйгөйлөр кошулуп жатат. Мындан тышкары ыктымал инвесторлор үчүн узак мөөнөттүү ижара кепилдиги түрүндө дем берүүчү факторлор да жок. Кызыкдар болгон жер пайдалануучулар үчүн иштелип чыккан инвестициялык долбоордук сунуштамалар жокко эсе.

АЖМФдин сугарылган айдоо жер участкару кыска мөөнөттүү ижарага 5 жылдан 7 жылга чейин берилет. Бирок иш жүзүндө сугарылган айдоо жерлердин айрымдарынын саздануудан улам жок

болуу абалында экенин көрүүгө болот. Ал эми саздак жерлерди кургатуу иштери чоң инвестицияларды талап кылат жана толугу менен өздөштүрүү үчүн көп убакыт талап кылынат.

ЖӨБ органдары кандай болгон күндө да жер салыгын төлөөгө милдеттүү болгон көптөгөн пайдаланылбаган АЖМФ жерлери жана жайыттары бар. Бул болсо ашыкча административдик ишке (төлөмдөрдү бир чөнтөктөн экинчи чөнтөккө которуштуруу) жана банк кызматтарын төлөө үчүн каражаттарды маанисиз сарптоого алып келет. Ошол эле учурда мамлекеттик жерлердин башка категорияларын пайдаланбаганда мамлекет жер салыгын өзүнө өзү төлөбөйт, бирок жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы мына ушундай өзүн актабаган чыгымдарды көтөрүүгө мажбур.

Бул маселени чечүү үчүн төмөнкүлөр зарыл:

- мыйзамдар менен экономикалык жактан жагымсыз болгон АЖМФ жерлерин узак мөөнөттүү пайдаланууга ижарачылардын укугун коргоого кепилдиктерди камсыз кылуу;
- ЖӨБ органдарына экономикалык жактан жагымсыз болгон конкреттүү АЖМФ жерлери боюнча кызыкдар жер пайдалануучулар үчүн инвестициялык долбоордук сунуштамаларды иштеп чыгуу;
- инвестициялык салымдарды жана жерлерди жакшыртуунун индикаторлорун баалоо боюнча критерийлерди иштеп чыгуу;
- жерлерди жакшыртуу үчүн инвестициялык салымдарды баалоо боюнча Комиссиянын ыйгарым укуктарын аныктоо;
- деградацияланган айдоо жерлерин орто мөөнөттүү же узак мөөнөттүү 50 жылга чейин ижарага берүү маселесин карап чыгуу;
- мамлекеттик айыл чарба жерлери пайдаланылбаган учурда жер салыгын төлөбөө тууралуу КР Салык кодексинин 334-беренесинин 4-пунктуна өзгөртүү киргизүү; мында ЖӨБ органдарынын жетекчилери тарабынан кызматынан кыянаттык менен пайдалануу болбошу үчүн коомдук көзөмөлдү күчөтүү.

Жерлерди консолидациялоо

Айыл чарба жерлерин натыйжалуу пайдалануу маселесин чечүү жолдорунун бири – алардын консолидациясы – бириндеген участкаларду бириктирүү жана жер ээлөөчүлүктү ирилештирүү аркылуу жерлерди рационализациялоо.

Башында дүйнөлүк практикада жерлерди консолидациялоонун негизги багыты участкалардын физикалык үлөштүрүүсүнөн (көчүп-конууларга, бир жерден экинчи жерге жабдууларды көчүрүүгө жана малды айдоого убакыттын ашыкча сарпталышы, тосмолордун, суу түтүктөрүнүн, имараттын курулушуна ашыкча чыгымдар), чакан участкалардын татаал формасынан жана башка чарбачылыктардын талаасы аркылуу аларга жетүүдөгү кыйынчылыктардан улам пайда болгон көйгөйлөрдү чечүү аркылуу айыл чарбасынын натыйжалуулугун арттыруу болуп келген. Андыктан консолидация жерге ээлик кылууга катышкан бардык субъекттердин милдеттүү кызматташуусун жана мамлекеттик, муниципалдык жана жеке секторлордун өз ара аракеттешүүсүнүн натыйжалуулугун арттырууну билдирет.

Бул көйгөйлөрдү чечүү маанилүү багыт бойдон кала берүүдө, бирок ал айылдык жалпысынан өнүктүрүү идеясы менен айкалышат. Жерлерди консолидациялоо инфраструктураны жана кызмат көрсөтүү чөйрөсүн өнүктүрүү, жумуштуулуктуу арттыруу ж.б. өңдүү багыттар боюнча элеттик муниципалитеттердин өнүгүү жолу катары каралат.

Жерлерди топтоштуруу боюнча азыркы мамиле төмөнкү принциптерге негизделген:

- өндүрүштү гана эмес, элет тургундарынын жашоосун да жакшыртуу;
- соңку максаты бардык элет жергесин туруктуу экономикалык жана саясий өнүктүрүүнүн арты менен айылдык жамааттардын кайра жаралышы болуш керек;
- бардык процесс жарандардын катышуусу үчүн демократиялык, ачык болуп, жергиликтүү жамааттарды өнүктүрүүгө багытталыш керек;
- жергиликтүү жамааттарга жаңы ресурстарды табууга жана аларды натыйжалуу пайдаланууга жардам берүү зарыл;
- жумуш кеңири фронт менен түрдүү багыттарда уланыш керек, башкача айтканда айыл менен шаардын ортосундагы байланышты колдонуу менен айылдын гана эмес, аймактын дагы өнүгүүсү боюнча жүрүш керек.

Бул кыймыл жогору жактан төмөн карай жүрүп, бир жолку иш-чара бойдон кала бербеш керек. Консолидация процесси үчүн жакында эле FAO жана башка уюмдардын изилдөөлөрү аныктаган факттар абдан маанилүү. Ал изилдөөлөргө ылайык, *постсоветтик өлкөлөрдө жашаган элет тургундары жерлердин майдалангандыгы тоскоолдук болгонун баамдап эле турушат, бирок ошол эле учурда өз участкалорунан айрылып калуудан коркушат жана “жогору жак” таңуулаган чечимдерге ишене бербейт.*

“Жерлерди чогултуунун” башка мүмкүнчүлүктөрү

Башка өлкөлөрдө атүгүл бир мамлекеттин чегинде жерлердин фрагментациясы өзгөргөнүнө байланыштуу түрдүү мамилелер колдонулушу мүмкүн. Тоолуу же токой райондорунда жерлерди консолидациялоонун принциптери түзөндөрдө колдонулгандан айырмаланат. Бул жерде экологиянын жана маданияттын таасири билинет, ал эми каржы маселелерин жана башка чектөөлөрдү эсепке алганда жерлерди консолидациялоонун белгилүү бир стратегиясы зарыл.

Участокторду консолидациялоонун татаал жана баарын камтыган схемалары өзүнө участоктордун алмашуусун, ошондой эле айылды өнүктүрүү, жерди пайдаланууну пландоо жана башкаруу элементтерин камтыйт.

Айрым бир учурларда участокторду бириктирүү долбоорлорунан улам пайда болгон мүмкүнчүлүктөр айылды өнүктүрүү, айыл жолдорун куруу, ирригациялык жана саздак жерлерди сордуруу системаларын куруу, топурактардын эрозиясы менен күрөш боюнча чаралар, айлана-чөйрөнү коргоо жана аны жаратылыш резервацияларын түзүү аркылуу жакшыртуу долбоорлоруна ылайык *кеңейтилиши* мүмкүн. Мындан тышкары социалдык инфраструктураны жакшыртуу да жардам бериши мүмкүн, мисалы, спорт аянтчаларын куруу жана башка айыл үчүн пайдалуу нерселер.

Башка бир учурларда айылдын инфраструктурасын **өнүктүрүү боюнча иштеп жаткан долбоорлорду да колдонсо** болот. Аларга жерлерди консолидациялоо боюнча чараларды кошуш керек. Дагы да жөнөкөй схемалар өзүнө участокторду алмашууну же аларды алмаштырууну камтыйт. Фрагментация адатта административдик чек аралардын болгонунан улам пайда болот, ошондо түрдүү административдик бирдиктерден участокторду алмашууга туура келет. Мындай алмашууларды жер фонддору аркылуу жүргүзсө болот, бул үчүн дыйкандар өз участкаларын алмашып, же жерлерин бириктире алышы үчүн мамлекеттик жер фонддорун пайдаланса болот.

Бейформал мамиле да мүмкүн, мында *участокторду ыктыярдуу алмашуу* жүрөт. Бул консолидациянын башташ үчүн эң жөнөкөй болгон формасы. Ал үчүн мындай алмашууга болгон

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

чектөөнү алып салып, жер пайдалануучуларга маалыматка жетүү жолун ачып, же ошондой жер алмашууларга салыкты жоюп, төмөндөтүш керек. Бул жерде активдүү дыйкандар жерлерди көбүрөөк сатып алышы үчүн аларга насыя берүү системасын жайылтыш керек, ал эми пенсионерлерге өз участкакторун сатышы үчүн субсидияларды берүү зарыл.

Өзгөчө көңүл **түз жана тик байланыштарды түзүүгө да** көңүлдү буруш керек. Анткени жерлерди башкаруунун түрдүү деңгээлдеринде (айылдан бүтүндөй мамлекетке чейин) гана эмес, түрдүү мекемелер ортосундагы өз ара аракеттешүүнү жөнгө салуу керек. Мындай программалар көптөгөн суроолорду чечиш керек – бул жерде административдик жоопкерчилик да, жаңжалдарды чечүү да, жерлерди баалоо да, чыгымдарды эсепке алуу да, жер пайдалануучунун укуктарын коргоо да, мыйзамдарга өзгөртүү киргизүү ж.б. да бар.

ТЕМА 8. Жайыт чарбачылыгын уюштуруу жана башкаруу

Жайыт - мал жайып оттотулуучу жана жерди эсепке алуу маалыматтарында чагылдырылган дагы башка максаттарга пайдаланылуучу чөп баскан айыл чарба жерлеринин түрү.

Жайыттарды мал жаюудан башка максаттарга пайдаланууга болот. Аларга төмөнкүлөр кирет, бирок муну менен гана чектелбейт: аң уулоо, бал чарбачылык, дары чөптөрдү чогултуу, мөмө-жемиш терүү, чөп жана отун дайындоо, жалпы таралган пайдалуу кендерди казып алуу, туризм жана жарандардын эс алуусу.

Кыргыз Республикасында жерди пайдалануу бюджеттен каржыланган мамлекеттик жана муниципалдык жер пайдалануучуларын кошпогондо жана КР Өкмөтү аныктаган тартипте бардык юридикалык жана физикалык жактар үчүн акы үчүн болуп эсептелет.

Тескөө укугун кошпогондо, мамлекеттик жайыт жерлерин башкаруу үчүн жоопкерчилик жана контроль жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына өткөрүп берилет. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча ыйгарым укуктарын жайыт пайдалануучулар бирикмесине өткөрүп берүүгө укуктуу. “Жайыттар жөнүндө” Мыйзам тарабынан бул укук жайыт пайдалануучулар бирикмесине башкаруу боюнча укуктарды өткөрүп берүү мүмкүнчүлүгү катары гана каралганына карабастан, жайыттарды башкаруунун механизминин өзүндө өзгөчө роль жогоруда аталган бирикмелерге жана анын аткаруу органы – жайыт комитетине берилген. Ошентип мыйзамда жайыт пайдалануучулар бирикмесинин жана жайыт комитетинин катышуусунан тышкары жайыттарды башкаруунун башка механизми каралган эмес.

Жергиликтүү кеңеш жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын пландарын, ошондой эле алардын аткарылышы жөнүндө отчетторун жыл сайын бекитет. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жана жайыт пайдалануучулар бирикмесинин жайыттарды пайдалануу боюнча ишмердигине, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган учурларды кошпогондо, мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын кийлигишүүсүнө жол берилбейт.

Жайыт пайдалануучулар - жайыт пайдаланууга укугу бар Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактары.

Жайыт пайдалануучулардын бирикмеси - жергиликтүү өз алдынча башкаруу аймагындагы жайыттарды пайдаланууга карата тиешелүү администрациялык-аймактык бирдиктин жайыт пайдалануучуларынын таламдарын талашуучу коомдук уюм.

Жайыт комитети - жайыт пайдалануучулардын бирикмесинин аткаруу органы.

Жайыт белети - жайыттарды мал жаюу үчүн пайдалануу укугун бере турган жана жайыт пайдалануучуну жайыт пайдалануучулар бирикмесинин мүчөсүнүн жайыт пайдалануу статусуна ээ кылуучу документ.

Жергиликтүү жамаат ушул аймактык бирдиктин мал ээлеринин жана башка жайыт пайдалануучулардын жайыттарды пайдалануу жана аларды жакшыртуу боюнча таламдарын талашууга жайыт пайдалануучулар бирикмесин түзөт. Жайыт пайдалануучулар бирикмелери коомдук аймактык өз алдынча башкаруу органы катары уюштурулушу мүмкүн жана юстиция органдарында юридикалык жак катары мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш. Жайыт пайдалануучулар бирикменин алдында жайыттарды пайдалануу пландарынын аткарылышы үчүн жооп берет.

Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин аткаруучу органы болуп жайыт комитети эсептелет. Жайыт комитети жайыт пайдалануучулардын өкүлдөрүнөн, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органынын депутаттарынан, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын башчыларынан турат. Жайыт комитети жайыт пайдалануучулар бирикмесинин учурдагы иштерине жетекчиликти жүзөгө ашырат. Жайыт комитетинин мүчөлөрү бирикменин жалпы чогулушунда жайыт пайдалануучулардын өкүлдөрүнүн ичинен үч жылга шайланат. Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын башчысы Жайыт комитетинин кеңешинин төрагасы болуп саналат.

Жайыт комитетинин ыйгарым укуктары:

- жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын планын иштеп чыгуу;
- жайыттарды пайдалануунун жылдык планын иштеп чыгуу;
- жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын планынын жана жылдык планынын жоболорун ишке ашыруу;
- айыттардын абалына мониторинг жүргүзүү;
- жайыттарды пайдалануунун жылдык планына ылайык жайыт белеттерин берүү, ошондой эле жайыттарды башка максаттарда пайдалануу жөнүндө келишимдерди түзүү;
- жайыттарды пайдалануу үчүн акы белгилөө жана жыйноо, аларды жергиликтүү кеңеште милдеттүү бекитүү;
- өзүнүн ыйгарым укуктарынын алкагында жайыттарды пайдаланууга тийиштүү талаш-тартыштарды чечүү;
- жайыттарды жана башка ресурстарды пайдалануу үчүн акы төлөөдөн түшкөн, жайыт инфраструктурасына инвестиция катары жөнөтүлгөн, Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарына ылайык аларды кармоого, башкарууга жана жакшыртууга жиберилген кирешелерди башкаруу;

Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча жамааттын планына төмөнкүдөй компоненттер кирет:

- жайыттардын чектери, пайдалануудан чыгарылган аянттар жана корголуучу аянттар, мал айдап өтмө жолдор, сугаруучу жайлар жана жайыт инфраструктурасынын маанилүү башка объекттери, жайыттардын абалы жана жайыттын бардык участокторунун сапаты белгиленген карталар;
- оптималдуу жүк;
- жайыт инфраструктурасынын объекттерин өнүктүрүү жана реконструкциялоо боюнча пландар;
- жайыттарды башкаруу, пайдалануу, аларды жакшыртуу жана 5 жылдык мөөнөткө чейин реабилитациялоо боюнча орто мөөнөттүү план;
- жылда жаңылануучу жайыттарды башкаруу жана пайдалануу планы;
- жайыттарды башка максаттарда башкаруу жана пайдалануу планы.

Кызыкдар тараптардын катышуусуна негизделген башкаруу жана пайдалануу планын иштеп чыгуу жергиликтүү жамааттын кызыкчылыгында жайыттардын табигый баалуулугун жана алардын инфраструктурасын сактап калуу максатында көйгөйлүү маселелерди превентивдүү чечүүнүн жана болжолдоонун жолу катары каралса болот. Жайыттарды башкаруу планын иштеп чыгуунун максаты – бул жерде болгон жайыттарды жоготуп алуунун, же сапатын төмөндөтүп алуунун тобокелчилигин азайтуу, ошондой эле ошол аймактагы жайыт ресурстарын сактап калуунун кепилдигин арттыруу үчүн субъекттерди башкарууга жана пайдаланууга тартылгандардын баарынын ишмердигин координациялоо.

Башкаруу пландарын түзүүдө маалымдуулукту арттыруу максатында КР Айыл чарба министрлигинин Жайыт департаменти Башкаруу планын түзүү боюнча колдонмону, башкаруу планынын структурасын иштеп чыкты.

Жайыттарды башкаруунун каржылык аспекттери

Жайыттарды айыл чарба багытындагы мамлекеттик жерлер катары башкаруунун каржылык аспекттери төмөнкүлөр менен мүнөздөлөт: (1) ижарага берилген жайыттардан алынган салыктардын ставкасы жана көлөмү жана (2) жайыттарды пайдалануудан түшкөн каражаттардын көлөмү менен.

Ижарага берилген жайыттардан салыктардын ставкасы жана көлөмү айыл чарба багытындагы жерлерге салык салуу боюнча талаптарга ылайык аныкталат. Эки баскычтуу бюджеттин шарттарында бардык үч деңгээлдеги жайыттардан жер салыгы – айылдын четиндеги, интенсивдүү жана алыскы – жергиликтүү жамааттын бюджетине түшөт.

Жайыттарды пайдалануу үчүн акынын көлөмү жайыт пайдалануучулар бирикмесинин чечими менен аныкталат жана жергиликтүү кеңеш тарабынан бекитилет. Жайыттарды пайдалануу маселелери боюнча Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин, анын аткаруу структураларынын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ишмердигин “Жайыттар жөнүндө” Мыйзам жөнгө салат.

Жайыттарды мал жаюу үчүн пайдалануу жайыт белеттеринин негизинде ишке ашырылат. Жайыттарды башка максаттар үчүн пайдалануу жайыттарды башка максат үчүн пайдалануу жөнүндө келишимдин негизинде ишке ашырылат: аң уулоо, бал чарбачылык, дары чөптөрдү чогултуу, мөмө-жемиш терүү ж.б.

Жайыт комитети жобонун негизинде жайыттарды пайдалануу үчүн акынын көлөмү тууралуу сунушту түзөт, ал болсо өз кезегинде Жайыттарды пайдалануу үчүн акыны орнотуунун тартиби жөнүндө Типтүү жобонун (КР Өкмөтүнүн 2009-жылдын 19-июнундагы №386 токтому менен бекитилген) негизинде иштелип чыгат.

Жайытты пайдалануу үчүн акынын өлчөмү жайыт аянтынын бирдигине оптималдуу жүктү, анын инфраструктурасынын абалын, ошондой эле анын түшүмдүүлүгүн, алыста жайгашканын жана башка факторлорду эсепке алуу менен жыл сайын орнотулат. Ал жылдык пландарга киргизилет жана тийиштүү жергиликтүү кеңештер тарабынан бекитилет. Жайыттарды пайдалануу үчүн акынын өлчөмү жыл сайын ар бир жайыт системасы жана жайыттарды пайдалануунун ар бир түрү үчүн салыктын базалык ставкасынан кем эмес белгиленет.

Мал башы үчүн акынын өлчөмүн аныктоо төмөнкү этаптардан турат:

- **Биринчи этап.** Жайыт комитети айылдык округдун жайыттарынын жергиликтүү Жайыт пайдалануучулар бирикмесине башкарууга берилген жалпы аянтын белгилейт.
- **Экинчи этап.** Жайыт комитети Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин мүчөлөрү жана айылдык кеңеш менен макулдашып, жайытты пайдалануу үчүн кирешенин жалпы суммасын аныктайт. Кирешенин суммасы Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин, жергиликтүү бюджеттин кирешеге болгон керектөөсүн, жайыттардын кирешелүүлүгүнүн каржы-экономикалык көрсөткүчтөрүн жана жайыт пайдалануучулардын каржылык мүмкүнчүлүктөрүнөн улам алар үчүн акы төлөөнүн мөөнөтүнүн алгылыктуулугун эсепке алуу менен аныкталат. Кирешенин суммасын аныктоодо төмөнкүлөр эсепке алынат:
 - жайыттарды жана алардын инфраструктурасын кармоого жана башкарууга кеткен чыгымдар (жолдор, мал айдап өтө турган жолдор, көпүрөлөр, малды сугарчу жайлар, купка үчүн бактар ж.б.);
 - жайыт комитетинин операциялык чыгымдары.

Кирешенин суммасын аныктоо бардык чогултулган максаттуу кирешени түзүү аркылуу жасалыш керек.

- **Үчүнчү этап.** Жайыт жерлерине айдалып бараткан малдардын бардык түрүнүн санын мал ээсинин жана фермердин арыздарынын баарын эсептөө жолу менен аныкталат.
- **Төртүнчү этап.** Малдардын ар кандай түрлөрүнүн санын “шарттуу мал башына” которуу малдардын ушул түрлөрүнүн жайыттарда жей турган жемин эсепке алуу менен аныкталат. Бодо мал жана топоздор үчүн жаш жана картаң малдар ортосунда ажырымдоону колдонуу сунушталат. Жаш бодо мал (козу жана улак) эсепке алынбайт. Малдардын санын “шарттуу мал башына” өткөрүү эсептөөнүн төмөнкү коэффициенттери менен өткөрүлөт:

Мал	Шарттуу мал башы
Бодо мал/топоз, картаң	1
Бодо мал/топоз, жаш	0,7
Койлор/эчкилер	0,2

Жылкылар, эшектер	1
Төөлөр	1

Эгерде “шарттуу мал башынын” жалпы саны өткөрүү мүмкүнчүлүгүнөн (оптималдуу оордук) ашып түшсө, жайыт комитети жайытка уруксат бериле турган малдардын санын чектөөгө милдеттүү. Анын жол-жоболорун Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин мүчөлөрү менен макулдашат.

- **Бешинчи этап.** “Шарттуу мал башына” жайытты пайдалануу үчүн акынын өлчөмүн аныктоо.
- **Алтынчы этап.** Малдын түрү боюнча жайыттарды пайдалануу үчүн акыны кайра эсептөө.
- **Жайытты пайдалануу үчүн акыны жыл сайын жайыт комитети аныктайт,** аны жергиликтүү кеңеш бекитет жана жайытты пайдалануунун жылдык планында көрсөтүлөт. Жайыт комитетинин үлүшүн түзгөн жайыт жерлерин пайдалануу үчүн акынын бир бөлүгү жайыттарды жана жайыт инфраструктурасын кармоого, жакшыртууга жана өнүктүрүүгө жумшалат.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун үлүшүн түзгөн жайыт жерлерин пайдалануу үчүн акынын бир бөлүгү жергиликтүү бюджетке жиберилет.

Ошентип жайыттарды башкаруудан түшкөн киреше жер салыгынан + жайытты пайдалануу үчүн акыдан турат.

Мисалы:

1. Айылдык аймакта жалпы аянты 12641 гектарга барабар жайыт бар.
2. Жайыт комитети ошол 12641 гектар жайыт жеринен 200000 (эки жүз миң) сом киреше алууну көздөөдө, б.а. ар бир гектардан 16 сомдон.
3. Жайыт жерлерине айдалган малдардын саны төмөнкүдөй:
 - картаң бодо малдын жана топоздордун башы – 716 баш;
 - жаш бодо мал жана топоз - 523 баш;
 - кой жана эчки - 4872 баш;
 - жылкы - 262 баш жана төө – 9 баш.
4. Малдарды “шарттуу мал башына” которуу төмөнкү схема менен аныкталат:

Малдардын түрү	Саны	Коэффициент-тер	Малдардын бирдиги, кайра эсептөө
Бодо мал/топоз, картаң	716	1	716
Бодо мал/топоз, жаш	523	0,7	366
Койлор/эчкилер	4872	0,2	974
Жылкылар	262	1	262
Төөлөр	9	1	9
БААРЫ:			2328

Жайытка айдалган “шарттуу малдын башы 2328 башты түзөт.

5. Жайыттарды пайдалануу үчүн акынын өлчөмү “шарттуу мал башына” кошулган максаттуу кирешени бөлүү жолу аркылуу аныкталат. Кайра эсептөөдө бир “шарттуу мал башы” үчүн акынын өлчөмү 86 сомду түзөт.

$$200\ 000 : 2328 = 86 \text{ сом}$$

6. Малдардын түрү боюнча жайыттарды пайдалануу үчүн акыны кайра эсептөө жайыттарды пайдалануу үчүн акыны “шарттуу баш” коэффициентине көбөйтүү аркылуу төмөнкү схема боюнча жасалат:

Малдар	Шарттуу мал башы	Жайытты пайдалануу үчүн акы
"Шарттуу баш"	1	86
Бодо мал/топоз, картаң	1	86
Бодо мал/топоз, жаш	0,7	60
Койлор/эчкилер	0,2	17
Жылкылар, эшектер	1	86
Төөлөр	1	86

9-ТЕМА. Жергиликтүү токойлорду башкаруу

Дээрлик бардык токойлор мамлекетке таандык, ал эми мамлекеттик саясат жана башкаруу иш анын курчап турган экосистема жана коомдоштуктар менен өз ара байланышына карганда токойлорду сактоого жана анын аймагын кеңейтүүгө багытталган. Токойлор жергиликтүү коомдоштуктардын көпчүлүк бөлүгүнүн киреше булагы болуп саналат. Мыйзамдарда каралган жана практикада ишке ашырылып жаткан токойлорду пайдалануунун түрлөрү анчалык так, ишенимдүү эмес, көпчүлүк учурда бирин бири кайталап, бири бирине карама каршы келип турат, булар адамдарды токойду жашыруун пайдаланууга муктаждыйт. Токойду пайдалангандардын 44% гана токой ресурстары менен келишим түзбөстөн же уруксат берилген документерсиз пайдаланганын сурап-билүү маалыматтары көрсөткөн. Токой саясаты калктын токойлорду башкаруу ишине катышууну караса дагы, мындай талдапардан жер-жерлерди колдонулушу ойдогудай эмес. 2001-жылы киргизилген токой чарбасын жамааттык башкаруу токой чарбалары менен аны пайдалануучулардын ортосунда токой ресурстарын сактоо боюнча жалпы жоопкерчиликтер сыяктуу бир катар келечектүү элементтерге ээ. Бирок экономикалык жактан баалуу (түшүм берүүсү, жол боюна жайгашуусу ж.б.) болуп саналган бир катар участкаларга айрым үй чабаларынын көптөгөн ижаралык келишимдерден турат. Пландаштыруу жана барып-келип эле аны күтүүнүн жоопкерчилиги токой чарбаларына жүктөлөт. Жалпысынан алганда коомдоштуктар токойду пландаштыруу жана пайдалануу процессине катышпайт. Мындай схема, биринчиден, токойлордун экосистеман фрагментацияга алып келип, биоартүрдүүлүккө зыян келтирет. Экинчиден, мындай модель токойлорду когогонго жана сактаганга күч-кубаты жана каражаты бар кыйла бардагер адамдарга ылайык келет, ошол эле учурда жакыр, аялдар башчылык кылган үй чарбасы иш жүзүндө мындай процесстен четте калат. Үчүнчүдөн, бул модель коомдоштуктарды бириктиргенден мурда, кайра ажыратат, анткени токой участогун алгандар менен ала албай калгандардын ортосунда коомдоштукта чыр-чатактардын чыгышына себепкер болушу ыктымал. Төртүнчүдөн, ал адамдарга билим жана стимул бере албайт, анткени адамдар өздөрүнүн ресурстарын пландаштыруу жана башкаруу процессинде пикир айтуу укугунан ажырайт. Калкы жыш отурукташкан жана өтө баалуу ресурстары бар токойлордо азыркы жана потенциалдуу токой пайдалануучуларынын ортосунда чыр-чатак күчөйт, анткени бардык токой участкатору мурда эле пайдаланууга берилип калган.

Токой чарбасындагы ачык-айкындыктын жоктугу отчет берүүчүлүктү төмөндөтүп, коомдоштукту тартуу процессин татаалданып, кыянатчылык үчүн жол ачуу менен олуттуу проблемага айланат. Бул кыянатчылык жергиликтүү атка минерлердин токойду пайдалануунун формалдуу жана формалдуу эмес механизмдери түрүндө, ошондой эле токой чарбасынын жетекчилиги тарабынан коррупция түрүндө болушу мүмкүн. Ошол эле учурда коомдоштукта жана жергиликтүү өз алдынча башкарууда токой чарбаларын жоопкерчиликке тартуу механизмдери жок.

Биздин өлкөдө токойлор элдин байлыгы болуп саналат. Токойлор салыштырмалуу алганда Кыргызстандын анчалык чоң эмес аянтын – болгону 5,7 % түзөт, бирок экологиялык баргелчиликти сактоодо өзгөчө роль ойноо менен суулардын аккумулятору болуп саналат, дарыялардын соолуй башташын жана булганышын четтетип, сел менен жер көчкүлөрдүн коркунучуна бөгөт болот.

Биздин токойлор Кыргызстандын тургандарынын ыңгайлуу жашоо шартын жакшыртууда да зор роль ойнойт. Жалпысынан Кыргызстанда 200 миңден ашык адам мамлекеттик токой фондусунун жерлеринде конуштаган жана 1 миллиондон ашык адам алардан 5 км. аралыкта жашашат. Анан калса, соңку жылдарда муниципалитеттердин чек араларында жайгашкан, эсепке алынбаган токой тилкелери белгилүү боло баштады.

Коомдоштуктун тургундары тигил же бул мүнөздө токойдун продуктыларынан пайдаланышат же токойду пайдалануунун ар кандай түрлөрүнө катышат. Бүгүнкү күндө токойлор адамдардын оокат-

тиричилик кылуусун камсыздоодо маанилүү роль ойноодо, алардын социалдык абалы тикеден-тике токойлорго көз каранды болууда, токой айыл жериндеги турмуш шартабалын жана социалдык шарттарын жогорулатууну камсыз кылган бирден-бир булак катары каралууда. Ошондуктан жергиликтүү жамааттардын жыргалчылыгы үчүн токойлорду натыйжалуу пайдалануу ЖӨАБнун бирден бир милдетине айланды.

Жер-жерлерде токойлорду натыйжалуу башкаруунун азыркы парктикасы жергиликтүү калктын салтка айланган экологиялык билимине, ошондой эле токойлорду туруктуу башкаруунун алдыңкы эл аралык тажрыйбаларына таянуу менен токойлорду башкаруу процессине жергиликтүү жамааттарды тартуу аркылуу жүзөгө ашырылууда.

ТОВОЙЛОРДУ БАШКАРУУНУН УСУЛДАРЫ

1) Жергиликтүү жамааттарды тартуу–токойлорду башкаруу маселелерин билген жана аларды пайдаланууга кызыктар адамдардан жер-жерлерде демилгечи топторун түзүү. Андан кийин башкаруу түзүмдөрү уюштурулуп, топтордун/жамааттардын мүчөлөрүнүн ортосундагы ролдор бөлүштүрүлөт. Бул институттун үзүлтүксүз иштеп турушун жөнгө салган өзүнүн уставы болот, Жамааттын фондусу, Аткаруу органы, Жамааттын төрагасы жана токойду коргоону жана биоартүрдүүлүгү маселелерин тейлеген анын орун басары болот. Жамааттын токойлорун туруктуу күзөткө алып турган жамаат токойчулары аны коргоо менен токойду иреттүү пайдаланууну көзөмөлдөйт. Ал эми токойду пайдалануучулардын өздөрү, ошол жамааттын мүчөлөрү токойду пайдалануу түрлөрү боюнча топторго, айталык токой мөмөлөрүн жыйноо боюнча топторго бөлүнүшөт. Башкаруу кеңешине жергиликтүү институттардын, айыл өкмөттөрүнүн жана токой чарбасынын өкүлдөрү киришет.

2) Токойлорду башкаруу боюнча жаматтардын пландарын иштеп чыгуу токойлорду жана био-маданий ар түрдүүлүктү өз алдынча башкаруунун жамааттык пландарын чогуу иштеп чыгуу жана жүзөгө ашыруу дегенди билдирет, ал өзүнө жалаң гана жергиликтүү жамааттын салтка айланган экологиялык билимине таянбастан, ошондой эле башка өлкөлөрдүн токойлорду башкаруунун алдыңкы тажрыйбаларын кабыл алат. Башкаруунун жамааттык планы пилоттук токой участкасындагы токой тилкелерин коргоо жана калыбына келтирүү боюнча максаттарды өзүнө камтыйт, биоартүрдүүлүктү сактоо, ошол жердин маданий баалуулугун коргоо жана жергиликтүү жамаатты өнүктүрүү маселелерин көздөйт. Анткени токой – бул өтө татаал экологиялык система, анны жөнөкөй тал-теректердин жыйындысы катары карабоо керек, токой деген жер, жандуу жан-жаныбарлар, курт-кумурскалар, өсүмдүктөр, бадалдар, башка өсүмдүктөр. Жергиликтүү калктын турмушу токой менен тыгыз байланышкан, алар тигил же бул деңгээлде токойдун берекесине көз каранды. Токойду чогуу башкарууда жаратылыш жана табиятты пайдалануу менен байланышкан жергиликтүү калктын салттары жана маданияты маанилүү роль ойнойт.

3) Токойлорду башкаруунун жамааттык пландарын андан ары жүзөгө ашыруу

4) Жамааттын бардык мүчөлөрүн маалымдоо жүргүзүлүп жаткан иштердин максаттары жана милдеттери жөнүндө жергиликтүү жамааттарга, жергиликтүү институттарга жана мамлекеттик түзүмдөргө кеңири маалымдоо; жергиликтүү жамааттын катышуусу менен токойлорду башкаруу боюнча укуктук базаларды өркүндөтүүгө катышуу; башка кызыктар тараптардын мүчүлүштөрүнөн сабак алууну жана тажрыйбаларын жайылтууну камсыз кылуу дегенди билдирет.

МИСАЛ

Жергиликтүү жамааттардын катышуусу менен токойлорду башкаруу

«Чоң-Кемин» УПМИ кайра өндүрүлгөн зонасынын Орто-Кайыңды токой участогунун жалпы аянты 530 га. Жаратылыш паркынын ушул аймагы өтө проблемалуу болгон эле, ал жерде көптөгөн бак-дарактарды өз алдынча кыюу күч алып турган. Бул участоктун токой пайдалануучулары негизинен Кароол-Дөбөнүн тургундары болушкан. Ушул жерде жаратылыш паркынын участогун башкаруу ыйгарым укуктары менен "Кароол-Дөбө мейкин жамааты" түзүлгөн эле. Аянты 2400 га келген Рават токойчулугундагы Аласан участогу Баткен областында жайгашкан. Самаркандек АӨнүн үч айылынын тургундары ушул участоктун токой пайдалануучулары болуп саналышат. Ушул жерде азыркы учурда 62 үй чарбаларынан турган "Аласан мейкин жамааты" уюштурулган.

1-этап. Мейкин жамаатын уюштуруунун так түзүмдөрү иштелип чыгып, жамааттын мүчөлөрүнүн ортосундагы ролдору ич ара бөлүштүрүлгөн. Бул институттун үзгүлтүксүз иштеп турушун жөнгө салган өзүнүн уставы бар, өзүнүн Жамааттык фондусуна ээ, «Табият ордо» анын аткаруу органы болуп саналат. Табияткер жамааттын төрагасы, токойду жана биокөптүрдүүлүгүн коргоону тейлеген табиятчы төраганын орун басары болуп саналат. Жамааттын токойчуларын Манас эпосундагы чоролор сыяктуу, б.а. аскерлер, токойду, жаратылышты коргоочулар сыяктуу табият чоросу деп аташкан. Табият чоролору жамааттын токойлорун үзбөй аралашып, аны коргоону жана туруктуу пайдаланууну камсыз кылат. Ал эми токойду пайдалануучулардын өздөрү, ошол жамааттын мүчөлөрү токойду пайдалануунун түрлөрү боюнча, айталык токой дарактарынын мөмөлөрүн жыйноо боюнча токойду пайдалануучулардын топтору өңдүү түрлөргө бөлүнүшкөн. Мейкин жамаатынын башкаруу кеңешине жергиликтүү институттардын, айыл өкмөтүнүн жана токой чарбасынын өкүлдөрү киришкен. Мейкин жамааты өздөрүнө берилген токой участокторунда токойлорду жана биомаданий ар түрдүүлүктү башкаруунун жалпы планынын негизинде токой чарбалык, биотехникалык жана башка иштерди жүргүзүшөт.

2-этап. "Кароол-Дөбө мейкин жамааты" жана "Аласан мейкин жамааты" токойлорду жана биомаданий ар түрдүүлүктү башкаруунун жалпы планынын: 5 жылга келечектердин жана стратегиялык максаттарды аныкташып, иш-аракеттердин планын иштеп чыгышкан. Башкаруунун жалпы планы токой чарбасынын жана жартылыш паркынын пландарына ылайык иштелип чыгып, тийиштүү токой чарбалары тарабынан бекитилген.

3-этап. Токойлорду жана биомаданий ар түрдүүлүктү башкаруунун жалпы планында карлаган иш-чараларды аткаруу алкагында жамааттар Баткендеги пилоттук участокто "Аласан мейкин жамаатында" жана Баткен токой чарбасында токой кордонун – жамааттын токойчусунун үйү үчүн 2 млн. сом же 40 миң АКШ доллары өлчөмүндө эки жамаатка чакан кредиттерди алышкан. Бул токой кордону жамааттын жана токой чарбасынын пайдалануусунда болуу менен эки тараптын өз ара тыкыс аракеттерин жүзөгө ашыруу үчүн өзгөчө бир көпүрө катары кызмат кылат. Мындан тышкары токой көчөттөрүн олтургузуу, эс алуу үчүн шарттарды түзүү, токой чарбасынын аймагында бир нече объекттерди оңдоо боюнча ж.б. демилгелер каржыланган. Кеминдеги "Кароол-Дөбө мейкин жамаатында" жамааттык токой коругу түзүлүп, жамааттын токойчулары үчүн атайын кийим-кечек жана эмеректер сатып алынып, токой көчөттөрүн олтургузуу, туризмди өнүктүрүү, жергиликтүү калкка жарыя кылууну жогорулатуу, экоартүрдүүлүк ж.б. боюнча демилгелер каржыланган. Ошондой эле «Кароол-Дөбө мейкин жамаатында» балчылыкты өнүктүрүү да каралууда.

Жалпысынан мындай демилгелер жакшы кабыл алынууда. Бирок терс көз караштагы адамдар да болду. Алгач токой чарбасы менен жергиликтүү калктын ортосунда кандайдыр-бир тирешүүлөр болбой койгон жоку: баары бирин бири күнөөлөшкөнгө өтүштү, алардын ар кимиси өз алдынча туура эле. Идеяны зор шыктануу менен кабыл алып, ар тараптан колдоп, биздин иш-чараларга жана

иликтөөлөргө катышкандар болушту. Жалпысынан бул идея жергиликтүү калкка аябай жагууда, демек адамдарда токой турмушуна катыштыгы бар экендиги тууралуу сезим жаралууда. Эми алар «биздин токой», «биздин участок» дегенге өтүштү.

Азыркы учурда "Кароол-Дөбө мейкин жамааты" өзүнүн ишин, өзгөчө табият чоролорунун ишин эң мыкты уюштурууга жетише алды. Жогоруда айтылгандай, мурда «Орто-Кайыңды» участогунда өз алдынча токойду кыюунун көп фактылары кездешчү, азыр болсо бет алдынча токойду кыюу токтотулду: балтасын көтөрүп токойго бараткан эч кимди көрбөйсүң, анткени табияттын чоролору – жамааттын токойчулары жакшы иштеп жатышат. Алар аттар, атайын кийим-кечек жана эмеректер менен жабдылган, аларга ичик-тондор, өтүктүр, дүрбүлөр сатып берилген. Өткөн айда Кароол-Дөбөдө өз бет алдынча токойлолрду кыйышкан тартип бузуучулар кармалышты. Табият чоролору протоколдорду түзүшүп, аларды жаратылыш паркына өткөрүп беришти. Көрсө алар токойчулардын айылдаштары экен. Алгач талаш-тартыштар, нааразычылыктар болбой койгон жок, анткени тартип бузуучулар өз бет алдынча карагайларды кыйып даярдоого көнүп алышыптыр, эми болсо жаңы системанын киргизилиши менен жамаат токойду өзү кайтарганга өткөн эле, аксакалдар түшүндүрүү иштерин өткөрө башташты. Мына ушул окуядан кийин Кароол-Дөбөнүн бардык тургундары токой алардын өздөрүнүкү экенин жана ага башкача мамиле жасоо керектигин, ошондой эле токойду өз бет алдынча кыюуга болбой тургандыгын билишет.

ТОКОЙЛОРДУ ПАЙДАЛАНУУГА БЕРҮҮНҮН НЕГИЗДЕРИ Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 25-ноябрындагы № 858-токтому менен бекитилген 2005-2015-жылдарга Улуттук токой программасынын алкагында жашылдандыруу жана мөмө берүүчү плантацияларды түзүү боюнча иштерди жүргүзүү үчүн узак мөөнөткө пайдаланууга жергиликтүү калкка токой фондунун участокторун ижарага берүү жолу менен токой ресурстарын чогуу башкаруу (ТРБ) боюнча иштер үч жылдан бери жүргүзүлүп келүүдө. Өкмөт ТРБны токойлорду сактоо жана кеңейтүү үчүн каражат катары гана пайдаланбастан, жергиликтүү калктын катышуусу менен токой ресурстарын башкарууну киргизүү аркылуу жалпысынан регионду өнүктүрүү максатында ишке киргизүүдө. Өткөн мезгилдин парктикасы узак мөөнөттүү негизде башкаруу токой жана жакырчылыкты кыскартуу үчүн кыйла пайдалуу экендигин көрсөттү, анткени ТРБ токой чарбасынын, айыл аймагынын жана жергиликтүү калктын ортосундагы өнөктөштүккө укукту бирдей деңгээлде карайт.

Пайдалануудагы токойлорду сактоо жана токой тилкелеринин аянтын кеңейтүү сыяктуу эле калктын жашоо деңгээлин жогорулатуу максаттарына жетишүүдөгү ийгиликтер ижарачыларды тандоо жана кызыктар бардык тараптар менен жалпы түшүнүшүүгө жетишүү өтө маанилүү маселелерден болуп саналат. Ошондуктан ар бир пилоттук участоктордо жеке жактар менен ижара келишиминде кошумча иретинде башында эле жалпы объектилерди кароонун жана күтүүнүн эрежелери иштелип чыгып, ижарачылар, токой чарбасы жана айыл өкмөтү менен бирдикте ар бир тараптын ролдору каралган.

ИЙГИЛИКТҮҮ МИСАЛДАР

Фрунзе токой чарбасындагы Жаңы-Пахтада жана Жаңы-Пахта АӨ пайдаланылбаган 14 га жерде питомник түзүлгөн, ал жерде теректердин жана мөмө дарактарын көчөттөрү тигилген. Келечекте аны 36 га кеңейтүү пландаштырылууда. Окуучулардын экологиялык билим алуусун пропагандалоо максатында көчөттөрдү кароого мектеп окуучулары тартылган.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Ысык-Ата ТЧ Ивановка айылында жана Ивановка АӨдө айыл аймагында айыл чарба өсүмдүктөрүн өндүрүү үчүн жараксыз болгон шордуу жерге (14 га) бат өсүүчү дарактардын көчөттөрү олтургузулган. Бул көчөттөр келечекте отун жана курулуш материалдары катары каралган. Иждарачылар көчөттөрдүн аралыгына чөптөрдү өстүрүүнү пландаштырууда. Сугатты уюштуруу үчүн суу жаргылчагы жана насос орнотулган.

Чүй ТЧ Кегети айылында жана Кегети АӨдө пландаштырылган 3 гектардын 0,5 га өсдөштүрүлгөн. Ал жерде дайыма болуучу суу ташкына бөгөт коюу максатында көчөттөр олтургузулган. Ошондой эле дамба курулган. Ал эми бой керип бараткан сосна дарагында бүлдүргүчтөр пайда болгондо жабыр тарткан дарактардан көмүр даярдоочу меш курулган.

Ысык-Көл областындагы Көк-Мойнок айылындагы 134 га таштак жерге абрикос көчөттөрү олтургузулуп, теректердин көчөттөрүнөн шамалдан коргоо илкеси тигилген. Токой, суу жана жер ресурстарын сарамжалдуу пайдалануу үчүн көчөттөрдү туруктуу суу менен камсыз кылуучу булактан 6 км узундуктагы суу түтүгү тартылган. 2015-жылдын соңуна чейин көчөт олтургузуунун көлөмүн 271 га көбөйтүү пландаштырылууда. Түп токой чарбасынын Карасаев айылында жана Карасаев АӨдө 107 га суу баскан жээктерге бак-дарактар олтургузулган. Олтургузуу аянтынын 338 га көбөйтүү пландаштырылууда. Жергиликтүү калктын бак-дарак олтургузулган жерлерге өтүүсү үчүн асма көпүрө орнотулган.

Ысык-Көл ТЧнын Орто-Өрүктү айылында жана Орто-Өрүктү АӨдө табыгый тазаланууга көмөктөшүү үчүн токойлордо тазалоо иштери жүргүзүлгөн. Ошондой эле жолдорду оңдоо боюнча иштер аткарылган. Азыркы учурда ТРБ катышуучулары жайыттырды жана табыгый токой ресурстарын пайдалануунун баланстарын табуу менен алектенүүдө.

2012-жылдан бери Ысык-Көл областындагы Тоң АӨнүн колдоосунда Тоң ыкокой чарбасынын Мамтокойфондундана аймагында-7-пилоттук участка корлдоо көрсөтүлдү. Мамтокойфондунун бардык 312 га жери Ысык-Көлдүн жээгинде жайгашкан жана жашылдандыруу жана мөмө-жемиш плантациясын түзүү боюнча иштерди аткаруу үчүн 60 жергиликтүү тургундарга ижарага берилген. Ушул жылдын жазында Агат участогундагы 5 га аянтка абрикос өрүгүнүн көчөттөрү тигилген. (1 га жерге 600 көчөт). Ошол участка токой табыгый сугат сууларынын жоктугу ошол жерде мөмө дарактарын өстүрүүгө кыйынчылык жараткандыгынан улам, ЛСА суу топтоочу скважинда насос станциясын пайланууга киргизүүгө көмөк көрсөттү. Ал үчүн тереңдиги 30 м келген скважина киргизилип, трансформатор подстанциясы орнотулган. Тоң токой чарбасынын директору Тарас Урманбетовдун сөзү боюнча жергиликтүү калкты тартуу менен аткарылган мындай иш-чара токой ресурстарын биргелешип башкаруу жөнүндө калкка маалымдоого көмөктөшүп, жергиликтүү калк менен жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ортосундагы ижаралык мамилени өркүндөтүп, социалдык-экономикалык көйгөйлөрдү чечүү жана региондун курчап турган чөйрөсүн жакшыртуу боюнча кошумча пайда алууга көмөктөшөт.

ТЕМА 10. Жергиликтүү жаратылыш ресурстарын башкаруу

Пайдалуу казындылардын кендерин натыйжалуу башкаруу жамааттын жашоо тиричилигин камсыздоого олуттуу таасирин тийгизет. Пайдалуу казындылардын кендерин башкаруу чөйрөсүндө жумуш орундарын түзүү, мындан улам үй-бүлөдө материалдык кирешени камсыздоо, жергиликтүү бюджеттин кирешесин арттыруу, көрсөтүлүп жаткан мамлекеттик жана муниципалдык кызматтардын сапатын жакшыртуу, экологияны сактоо өңдүү жарандардын жашоо деңгээлинин маанилүү түзүүчүлөрүнө таасир тийгизчү механизмдер бар. Мында жаратылыш ресурстарын эксплуатациялоо бардык кызыкдар тараптардын – мамлекеттик, калктын, инвесторлордун, жергиликтүү бийлик органдарынын – өз ара пайда табуусу менен коштолуш керек.

Пайдалуу кендерди иштетүү чөйрөсүндөгү өзөктүү көйгөйлөр:

- Мамлекет пайдалуу казындылардын кендерин иштетүүгө инвестицияларды тартуу боюнча туруктуу инвестициялык климатты толук кандуу түзө алган жок.
- Инвесторлор эсептелген пайданы алуу боюнча алдына койгон максаттарга жете албай жатат, инвесторлордун кетип калуу коркунучу жаралды.
- Инвесторлордун пайдалуу кендер иштетилген аймакта жашаган жарандардын кызыкчылыгын эсепке алуу боюнча калктын үмүттөрү толук өлчөмдө акталбай жатат.

Инвестор менен калктын өз ара мотивациясы

Жергиликтүү деңгээлде пайдалуу кендерди иштетүүгө инвестициядан натыйжалуулуктун негизин бизнес менен калктын ортосундагы туруктуу, өз ара пайдалуу мамилелер түзөт.

Инвестор менен калктын өз ара мотивациясы төмөнкүдөй аныкталса болот:



Инвестор менен ЖӨБО өз ара мотивациясы (1) инвестордун жергиликтүү бюджеттин киреше бөлүгүн толуктоо боюнча бардык милдеттемелерди аткаруусуна жана (2) ЖӨБОнын пайдалуу кендерди иштетүүдөн түшкөн каржы ресурстарын натыйжалуу пайдалануу боюнча жоопкерчилигине негизделет.

Кыргыз Республикасынын Конституциясы (12-берене) жана “Жер казынасы жөнүндө” Мыйзам (3-берене) жайгашкан жерине жана көлөмүнө карабастан пайдалуу казындылардын бардык түрлөрүнө мамлекеттик менчиктин өзгөчө укугун караштырат. Пайдалуу казындыларды иштетүүгө укукту тастыктаган, ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган берген документ – лицензия болуп эсептелет. Ошол лицензиянын негизинде жергиликтүү мамлекеттик администрация же жергиликтүү өз алдынча башкаруу

органы жер участогун убактылуу башкарууга укук берет. Белгилей кетүүчү жагдай, “Жер казынасы жөнүндө” Мыйзамдын 39-беренесинин 9-пунктуна ылайык, жергиликтүү мамлекеттик администрация же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы жер участогун пайдаланууга берүүдөн баш тартууга укугу жок, жооп 30 күндөн ашык берилбесе, жер участогун пайдалануу укугу алынды деп эсептелет.

Жергиликтүү мамлекеттик администрация жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары пайдалуу кендерди башкаруу боюнча төмөнкүдөй ыйгарым укуктарга ээ:

1) ушул Мыйзамда жана Кыргыз Республикасынын Жер кодексинде белгиленген учурларда, лицензияда аныкталган мөөнөттөргө жер бөлүндүсүн жана жер бөлүгүн убактылуу пайдалануу укугун беришет;

2) лицензиялык аянтка лицензиаттарды тоскоолдуксуз киргизүүнү камсыз кылат;

3) пайдалуу кендерди өз алдынча казып алууну токтотот;

4) жер казынасын геологиялык изилдөөдө же кендерди иштетүүдө пайдаланылган тоо-кен жана башка мүлктү жоюуну жана консервациялоону, ошондой эле жер бөлүктөрүн жана лицензиялык объекттерди рекультивациялоону контролдойт;

5) административдик-аймактык бирдиктин чегинде жайгашкан лицензиялык объекттерге конкурстарды жана аукциондорду өткөрүү боюнча комиссиялардын ишине катышат;

6) жер казынасын пайдалануу долбоорлорунун коомдук экологиялык экспертизасын уюштурат;

7) жер казынасын пайдалануучулардын ишкердигине мыйзамсыз кийлигишүүсүн токтотуу максатында жергиликтүү калк арасында иш жүргүзөт;

8) жер казынасын пайдалануу чөйрөсүндө ушул Мыйзамга жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык башка ыйгарым укуктарды ишке ашырат.

Жаратылыш казындылар кендерин башкаруунун каржылык аспекттери

Айылдардын жана айылдык аймактардын аймагында жайгашкан жана муниципалитеттин өнүгүүсүнө таасирин тийгизген пайдалуу казындылардын кендеринин каржылык аспекттери жергиликтүү бюджетке түшүп жаткан салыктардын жана салыктык эмес төлөмдөрдүн ставкалары жана көлөмдөрү менен аныкталат.

“Кыргыз Республикасынын 2013-жылга республикалык бюджетти жана 2014-2015-жылдарга болжолу жөнүндө” Мыйзамга ылайык, жергиликтүү бюджеттердин киреше бөлүгүнүн курамына жер казынасын пайдаланууга салыктардын түрүнүн бири 50% чегерилет – роялти, алтын, мунай, газ стратегиялык пайдалуу кендерин кошпогондо. Ошондой эле жер казынасын пайдалануу укугуна лицензияны кармоо үчүн 100% төлөм чегерилет.

Жергиликтүү бюджеттин киреше базасын ушул жаңы нерсенин эсебинен кеңейтүүгө төмөнкүдөй зарылдык негиз болуп берди:

- ЖӨБО жарандарга көрсөткөн кызматтардын сапатын жакшыртуу мүмкүнчүлүгүн камсыздоо, социалдык-экономикалык милдеттерди аткаруу үчүн жергиликтүү бюджеттердин киреше потенциалын күчтөндүрүү;
- коомдук ынтымакты орнотуу жана казуучу компаниянын туруктуу ишин камсыздоо үчүн жергиликтүү калк, ЖӨБО, минералдык ресурстарды иштетүү боюнча бизнес-структуралар ортосундагы шериктештиктин деңгээлин жогорулатуу;
- казуучу тармакка инвестицияларды тартуу үчүн шарттарды түзүү боюнча ЖӨБО мотивация деңгээлин жогорулатуу.

КР Салык кодексине ылайык, жер казынасын пайдалануу үчүн салыктар өзүнө төм. камтыйт:

1) бонустар - пайдалуу кен чыккан жерлерди издөө, чалгындоо жана иштетүү максатында жер казынасын пайдалануу укугу үчүн бир жолку төлөмдөр

2) роялти - пайдалуу кен чыккан жерлерди иштетүү үчүн күнүмдүк төлөмдөр.

Роялтинин төлөөчүсү Кыргыз Республикасында ишти жүзөгө ашырган ата мекендик жана чет өлкөлүк уюм уюм, же пайдалуу кендерди ишке ашырган (казган) жеке ишкер болуп саналат.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

Роялти салыгын салуу объектиси болуп пайдалуу казындылардын кенин иштетүү (казуу) боюнча иш эсептелет.

Роялти салыгынын базасы төмөнкүлөр болот:

- 1) пайдалуу казындыларды, ошондой эле пайдалуу казындыларды иштетүүдөн алынган продукцияны сатуудан түшкөн акча, КНСТИ жана сатуудан алынуучу салыкты эсепке албастан
- 2) сатылган продукциянын көлөмү натуралай өлчөмүндө;
- 3) жер астынан алынган суунун өлчөгүч менен ченелген көлөмү - суу менен камсыздоочу атайын уюмдардан башка роялти салыгын төлөөчүлөр үчүн.

Роялтинин ставкасы сатылган продукциянын көлөмүнөн, алынган суунун натуралай көлөмдөрүнө жараша төмөнкүдөй өлчөмдөрдө белгиленет:

Пайдалуу кендер	Бирдик	Салыктын ставкасы сом.
Ичүүчү суу катары куюштуруу үчүн минералдык жана тузсуз суулар	литр	0,2
Дартты дарылоо үчүн минералдык жана термалдык суулар	куб.м	0,05
Жылытуу үчүн термалдык суулар	куб.м	0,12
Ичүүчү жана техникалык тузсуз суулар	куб.м	0,13

Роялтинин ставкасы төмөнкүлөрдү сатуудан түшкөн акчадан белгиленет:

- 1) запастарынын өсүшүн эске алуу менен алтынга, күмүшкө жана платинага:
 - а) 10 тоннадан ашуун запастары бар кендер үчүн - 5 пайыз;
 - б) 3төн 10 тоннага чейин запастары бар кендер үчүн - 3 пайыз;
 - в) 3 тоннадан аз запастары бар кендер үчүн - 1 пайыз;
- 2) суу менен камсыздоочу адистешкен уюмдар үчүн - 5 пайыз;
- 3) гипске - 6 пайыз өлчөмүндө;
- 4) табигый таштардан бетин каптачу материалдарды өндүрүү - 12 пайыз өлчөмүндө;
- 5) таш көмүргө, күрөң көмүргө - 1 пайыз өлчөмүндө.

Башка пайдалуу казындылар жана аларды иштетүү продуктуларына роялтинин ушул берененин 1- жана 2-бөлүктөрүндө каралбаган ставкалары төмөнкүлөрдү сатуудан түшкөн каражаттан белгиленет

- 1) пайдалуу казындыларды - 3 пайыз өлчөмүндө;
- 2) пайдалуу кендерди кайра иштетүү продуктуларын - 2 пайыз өлчөмүндө.

Бул норманын киргизилиши менен ЖӨБОнын жаңы кендерди өздөштүрүү же иштеп жаткан ишканалардын ишмердигине контролду күчөтүү боюнча ишмердигин активдештирүү үчүн мотивация пайда болот. Мында ушул иштин натыйжалуулугу салыктын бул түрүн түздөн-түз администрациялаган ЖӨБО менен МСК ортосунда шериктештик, өз ара пайдалуу мамилелердин болушунан көз каранды.

Салыктын бул түрү боюнча божомолдоо методикасы ишке ашыруудан түшкөн акчанын өлчөмүнүн көрсөткүчүнө негизделиш керек.

ЖӨБО, МСИ жана статистика органдарынын шериктештиги жана өз ара пайдалуу кызматташтыгы төмөнкү тапшырмаларды аткарууга көмөктөшүш керек:

1. Сатылган продукциянын өлчөмү тууралуу объективдүү негизделген маалымат менен алмашуу.
2. Салык инспекторлоруна казуучу ишканалардын иштетүүдөн алынган продукциянын өлчөмү тууралуу маалыматты суроо жана алуу боюнча ыйгарым укуктарды берүү.
3. ЖӨБО салык инспекторлоруна жеринде текшерүү функциясын өткөрүп берүү мүмкүнчүлүгү.

Салыктын бул түрүн чогултуунун натыйжалуулугу төмөнкү факторлордон көз каранды болот:

- МСК менен өнөктөштүктө минералдык ресурстарды казган ишканаларды эсепке алуу,
- салыктын бул түрү боюнча кирешени божомолдоо үчүн маалымат алуу (иштетүүнүн көлөмү, казуунун көлөмү),
- аяктаган мезгил үчүн төлөнгөн роялти суммалары боюнча МСКдан маалымат алуу,
- жергиликтүү бюджетке роялтинин 50% чегерүү боюнча Казыналыктан маалымат алуу,
- салыктын бул түрү боюнча кирешелердин божомолун аткарууга мониторинг,
- казуучу ишканага иштетүүнүн көлөмү боюнча болжолдонгон көрсөткүчтөргө жетүү үчүн өз ишин жакшыртууда көмөктөшүү.

Буга чейин белгиленгендей, жергиликтүү бюджетке түшкөн жер казынасына салыктын ставкасы жана суммасы ижарага берилген жеке да, мамлекеттик жана муниципалдык да жаратылыш кендеринин каржылык жагын мүнөздөйт.

Жалал-Абад облусунун Сузак районундагы Барпы айыл өкмөтүнө роялтиден түшкөн кирешенин мисалы

2011-жылы жергиликтүү бюджетке роялти түшкөн эмес. 2012-жылы жер астындагы суу булактарынын жана кумдуу карьерлердин болгонуна улам жергиликтүү бюджетке түшкөн роялтинин суммасы 348 мин сом болду.

Пайдалуу кендерди казган компаниянын ишмердигинен жергиликтүү бюджетке кирешенин маанилүү булагы лицензияны кармоо үчүн төлөм болуп эсептелет – анын 100% жергиликтүү бюджетке түшөт. Төлөмдү пайдалуу кендер чыккан жерди издөөгө, чалгындоого жана иштетүүгө укук алган жер казынасын пайдалануучу төлөйт. Төлөмдү чегерүүнүн объектиси – жер казынасын пайдалануучунун белгилүү бир аймакта жер казынасын пайдалануу укугу. Төлөмдү чегерүү үчүн база лицензиялык аянттын көлөмү болуп эсептелет.

Төлөмдү эсептөөнү жер казынасын пайдалануу боюнча мамлекеттик саясатты ишке ашыруу боюнча мамлекеттик орган жүргүзөт жана лицензиялык аянттын жайгашкан орду боюнча салык органына берүүсү үчүн жер казынасын пайдалануучуга берилет. Эгер лицензиялык аянт бир нече административдик-аймактык бирдиктин аймагын камтыса, анда ар бир административдик-аймактык бирдик боюнча өзүнчө тиешелүү түрдө бир нече эсептөө түзүлөт.

Жер казынасын пайдалануучуга лицензия менен кошо төлөмдүн эсеби берилет.

11-ТЕМА. Муниципалдык мүлктү пайдалануучулар жана алар менен мамиле

Муниципалитетте муниципалдык менчик объектилерине укуктарды берүүнүн принциптерин жана тарибин (жобосун же берүү тартибин) белгилеген жергиликтүү ченемдик укуктук актылары болуусу зарыл. Булар ресурстарды башкаруунун ачыктыгынын жана акыйкаттуулугунун бир бөлүгүн түзүп турат – ар бар адамга ачык жана белгилүү эрежелер болгон учурда гана аларды акыйкат пайдаланууга жетишүүгө болот.

Мындай документтерге ээ болбой туруп, муниципалитеттер кыймылсыз мүлк объектилери менен укук ченемдүү бүтүмдөрдү – сатууну, ижарга берүүнү түзө албай тургандыгын эсте тутуу зарыл. Ошондой болсо да айыл аймактары жергиликтүү кеңештер тарабынан бекитилген эрежелер жана жол-жоболор жок эле бүтүмдөрдү түзгөндүгүн практика көрсөтүүдө, бул муниципалитеттин тургундарынын укуктарын бузуу менен муниципалдык кыймылсыз мүлк жана жер менен операцияларды жүргүзүүдө акыйкатсыздыкты жана коррупцияны жаратууга алып келет.

Муниципалдык менчикке чектелген укукту өткөрүп берүү кандайча жүргүзүлөт?

Көпчүлүк учурда практикада жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары чараба жүргүзүү формаларын оперативдүү башкарууга өткөрүп берүүнү да колдонот. Башкы айрымачылыгы, алгачкы учурда муниципалдык ишканалары өткөрүп берүүнү жүргүзөт, анын максаты пайда алуу аркылуу кызмат көрсөтүү болуп саналат. Экинчи учурда, бул муниципалдык мекеме болот, бул жерде муниципалитет пайда албастан менчикти күтүү жана сактоо маселесин коет. Мектептер, ооруканалар жана башка социалдык объектилер мына ушундай мекемелер болуп саналат.

«Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамы

4-глава. Муниципалдык менчикке чектелген укукту өткөрүп берүү

15-берене. Муниципалдык менчик объектилерин пайдаланууга жана ижарага берүү

1. Муниципалдык менчик объектилери жеке жана юридикалык жактарга пайдаланууга жана ижарага берилиши мүмкүн.

Менчик ээлеринин көп квартиралуу үйлөрүнүн алдындагы жер участкаларын кошуп, көп квартиралуу үйдүн имарат жайларындагы жалпы мүлктү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары пайдаланууга жана ижарага берүүгө укуксуз.

Муниципалдык менчик объектилерин пайдаланууга жана ижарага берүү, ушул Мыйзамдын 16-статьясында, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында, жергиликтүү кеңештердин чечимдеринде каралгандан башка учурларда, тооруктарды өткөрүү жолу менен жүргүзүлөт.

2. Тоорук өткөргөндө жана кыймылсыз муниципалдык мүлктү бир жылдык жана андан көбүрөөк мөөнөткө ижарага же пайдаланууга берүү жөнүндө келишим түзгөн учурда төмөнкүдөй жол-жоболор колдонулат:

- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары кыймылсыз муниципалдык менчикти ижарага же пайдаланууга берүү ниети жөнүндө табыштаманы кабыл ала тургандыгы тууралуу кулактандыруу жарыялайт. Жазуу жүзүндөгү билдирүү коомдук жайларда илинүүгө жана жалпыга маалымдоо каражаттарында жарыяланууга тийиш;

- кулактандырууда менчик, анын жайгашкан жери жана сыпатталышы, ижаралоо же пайдалануу укугун сатып алуунун эң төмөнкү баасы, ижаралоо же пайдалануу укугуна карата белгиленген шарттар

же чектөөлөр, тендерди өткөрүү убактысы жана өтө турган жери көрсөтүлөт. Кулактандыруу сатыла турган күнгө кеминде 30 күн калганда жарыяланат;

- ичине табыштама салынып, чапталган конверттер баарына көрүнөө болгон коомдук жайда элдин көзүнчө ачылат. Ижаралоо же пайдалануу укугу эң жогорку бааны жана бул бүтүм үчүн белгиленген шарттарды канааттандырган шарттарды сунуш кылган адамга берилет. Коомчулукка конкурстун жыйынтыгы, анын ичинде конкурсту жеңип алуучунун аты-жөнү, баасы жана бул бүтүм боюнча ар кандай чектөөлөр жөнүндө коомдук жайда илинген жазуу жүзүндөгү билдирүү аркылуу жана бул маалыматты мүлккө муниципалдык менчиктин жергиликтүү реестрине киргизүү аркылуу билдирет.

3. Муниципалдык мүлктү ижарага же пайдаланууга берүүдөн түшкөн бардык кирешелер, комиссиялык, юридикалык жана башка чыгымдарды кармап калгандан кийин жергиликтүү бюджетке келип түшөт. Муниципалдык мүлк пайдаланууга же ижарага берилген адам, мамлекеттик каттоо органдарында каттоодон өтүү, ошондой эле ар кандай каттоо чыгымдары үчүн жоопкерчилик тартат.

16-берене. Чарба жүргүзүү жана оперативдүү башкаруу укугу

Муниципалдык менчикте болгон мүлк муниципалдык ишканаларга чарба жүргүзүү укугу менен, ал эми мекемелерге - оперативдүү башкаруу укугу менен берилиши мүмкүн. Чарба жүргүзүү жана оперативдүү башкаруу үчүн мүлк берилген муниципалдык мекемелер менен ишканалар бул мүлккө Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен аныкталган чектерде ээлик кылышат, пайдаланышат жана тескөөгө алышат.

17-берене. Муниципалдык менчикти ипотекага берүү же күрөөгө коюу

Муниципалдык менчик объекттери жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын иш-милдеттерин аткарышын камсыз кылуу үчүн ипотекага берилиши же күрөөгө коюлушу мүмкүн.

Муниципалдык менчик объекттерин ипотекага берүү же күрөөгө коюу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте жергиликтүү кеңештин макулдугу менен жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы тарабынан жүргүзүлөт.

(«Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө» Кыргыз Республикасынын
2005-жылдын 19-августундагы № 152 Мыйзамынын редакциясында)

Айыл өкмөтү бири бирине муниципалдык менчикти башкарууну үйрөтүшүүдө

2011-жылдын октябрында Жалал-Абад, Баткен, Ош областтарынын 29 айыл аймактарынын 29 адисти Ош областынын Ноокат районундагы Көк-Жар айылдык аймакта тажрыйба алмашуу үчүн окууларга барып келишти.

Ошондой эле барып келүүгө НАМСУ, ОБСЕ, Мамкатоонун өкүлдөрү жана капбыл алган тараптын – Көк-Жар ААнын адистери катышты, алар катышуучуларга өздөрүнүн иштери жана жетишкендиктери жөнүндө гана эмес, ошондой эле келишкен катышуучулардан көп нерселерди билишти. Барып келүү Европадагы коопсуздук жана кызматташтык боюнча уюм (ОБСЕ) каржылаган «Ресурсатрады натыйжалуу башкаруу аркылуу чыр-чатак потенциалын басаңдатуу максатында Баткен, Жалал-Абад, Ош областтарынын жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын потенциалын жогорулатуу» долбоорунун алкагында Саясий өнүктүрүү институту тарабынан уюштурулган.

Эмне үчүн тандалып алынды? Көк-Жар АА муниципалдык башкарууда эң мыкты көрсөткүчтөрдү көрсөтүүдө. Тажрыйба алмашуунун катышуучулары Көк-Жарга биринчи жолу келишти, ошондой эле айыл өкмөтү биринчи жолу мына ушундай сандагы конокторун-кесиптештерин кабыл алды, болгондо да эң сонун кабыл алды.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Көк-Жар ААда 6 айыл болуп, райондук борбордон 25 км., областтык болордон 65 км. алыс жайгашса да, анын жетишкендиктери райондук борбордун же чакан шаарчалардын деңгээлине ылайык келип турат. Бул катышуучулар муниципалдык менчиктин бир нече объектилерине барганда дана көрүндү, балдар бакчалары, мектептери, музыкалык мектептери, клубдары жана спорт залдары шаардагы мына ушундай объектилерден кем калышпай, буркан-шаркан түшкөн турмушун өтөп, чоң адамдардын жана балдардын бактылуу өңдөрүнөн байгерчилик менен бакубатчылыктын, татыктуу айылдык турмуштун толук кандуулугу байкалып турду.

ААнын бюджетти 5 млн. сомду түзөт, ал эми республикалык бюджеттен гранттын үлүшү 79 % жетет. Ошол эле учурда делегациянын курамында өздүк бюджетти эки-үч эсе көп болгон айылдык башкаруунун өкүлдөрү жүрүштү. Бирок бюджеттин өлчөмү жана киреше мүмкүнчүлүгү, барып келүүнүн катышуучуларынын өздөрү ынанышкандай, бардык эле учурда айылды өнүктүрүүдө чечүүчү фактор болуп саналбайт. Башкысы - адамдардын кубат-деми, өздөрүнүн жеке турмушун өзгөртүүгө умтулуусу, адамдардын биримдиги, командалык ышкысы, АА башчысы жетектеген күчтүү билимдүү жетекчилик.

Айыл аймагы өнөр жай борборлорунан алыс жайгашкан, муниципалитетте олуттуу ресурстар жок, ушуга карабастан айылдын бюджетти салыктардан гана эмес, ошондой эле ижара жана муниципалдык менчиктерди ачык сатыктарда сатуу сыяктуу кошумча салыктык эмес түшүүлөрдөн да толукталууда. Маселен, соңку үч жылда муниципалдык жер участкаларын сатуунун көлөмү 706 100 сомду түзгөн, эгерде муниципалдык менчикти мыкты башкарууга жетишпегенде булардын болушу мүмкүн эмес эле. Бардыгы болуп Көк-Жар ААда муниципалдык менчиктин 36 объектиси бар, алардын 30 объектиси толук түрдө мамлекеттик каттоодон өткөн.

Барып келүүнүн катышуучулары ААнын маалымат тактасы менен да таанышты, ал жерде калк үчүн негизги маалыматтардан тышкары, муниципалдык менчикти башкаруу боюнча атайын такта жайгаштырылган. Тактада муниципалдык менчиктин реестри, менчикти башкаруу боюнча документтердин бардык пакеттерине тийиштүү жергиликтүү кеңештин жана аймактын ар түрдүү токтомдору, объекттердин классификациясы, салыштырма талдоонун жыйынтыктары, ченемдик укуктук документтер жайгаштырылган.

Жерге жайгаштыруучулардын кеңсесинин дубалдарында муниципалдык жана жеке менчик жерлердин, ФПС жерлеринин жана жайыттардын ар түрдүү карталары илингендиги таң калтырды, ошондой эле айылдын башкы планы да бар экен, бул ири жетишкендик, анткени башкы план - өтө баалуу документ. Башкы планды даярдоо үчүн АА 300дөн 700 миң сомго чийин төлөөсү зарыл.

Айылдык экономика үчүн муниципалдык менчиктин маанисин эске алуу менен бул менчиктин пайдалануучулары менен билимдүү келишимдик мамилелерди системалуу киргизүү айыл өкмөтү үчүн жана башка катышуучулар үчүн да абдан маанилүү.

Муниципалдык мүлккө ар кандай укуктуулукту өткөрүп берүүдө келишимдик мамилелерди жазуу түрүндө, анын ичинде жарым -жартылай же убактылуу укуктарды, мисалы, коммерциялык пайдалануудагы жер участогун ижарага берүү укугу абдан маанилүү .

Жазуу келишиминен конкреттүү кандай пайда болот?Келишим төмөндөгүлөргө мүмкүндүк берет:

- Айыл өкмөтүнүн мүлкүн пайдалануучудан тарткан зыяндан коргоо;
- Айыл өкмөтүн пайдалануучунун ээн баштыгынан коргоо ;
- Тараптардын өз ара милдеттенмелерин аныктоо;
- Убактылуу мамилелер алкагын аныктоо.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Азыркы мыйзамдар белгилүү бир чектөөлөрдү белгилейт, муниципалдык мекемелерге жана ишканаларга объекттер, башкача айтканда бул пайдалануучулар менен кандай мүнөздөгү келишимдер кандай укуктарда берилүүгө тийиш:

- Муниципалдык мекемелерге– муниципалдык мүлктү берүү жана пайдалануу укугу оперативдүү башкаруу укугу эрежеси боюнча (мектептер, бейтапканалар ж.б.);
- Муниципалдык ишканаларга– муниципалдык мүлктү чарба жүргүзүүнү өткөрүп берүү жөнүндө келишим (көрктөндүрүү комбинаты, сууканалы ж.б.).

Мындай документтердин үлгүлөрү Тиркемеде келдирилди.

Жеке адамга муниципалдык менчик объектиси берүү шартында, анда бул жерде ижара укугу гана колдонулат. Муниципалдык менчиктин ижарасы КР Жарандык кодексинин 542 -564-ст. менен жөнгө салынат, ал жергиликтүү кеңеш тарабынан жана ижарага берүүнүн конкреттүү келишими менен бекитилүүгө тийиш.

Мүлктүн келишим ижарасынын мааниси төмөндөгүлөрдөн турат:

- ижарачы убактылуу ээлик кылуу жана мүлктү пайдалануу укугун алат;
- бул укук акылуу болуп саналат;
- ээлик кылуу жана пайдалануу мөөнөтү келишимде эскертилет
- ижарага берүүчүнүн жана ижарачынын өз ара укугу жана милдеттенмелери келишимде эскертилет;
- ижара натыйжасында ижарачы алган кирешелер, эгер келишимде башкалар каралбаса ижарачынын менчиги болуп саналат;
- үч жылдык мөөнөткө жана андан көбүрөөк кыймылсыз мүлктүн ижара келишими мамлекеттик каттоого тийиштүү.

Ижара келишимини өзүнүн сапаты жана шарты, анда каралган (атап айтканда ижарага берүүчү жана ижарачынын кызыкчылыктарынын теңме теңдиги), эки тараптын ижаралык мамилелеринин максималдуу пайдасын көздөгөндүгү менен абдан маанилүү. Анын ичинде, **муниципалдык объект үчүн потенциалдуу ижарачынын ижаралык төлөмүнүн өлчөмүн төлөөгө даярдыгы, айыл өкмөтү ижарага берүүчү катары сунуштаган шарттарга байланыштуулугунун деңгээлине жараша болот**. Атап айтканда, тараптардын кызыкчылыгынын теңме теңдиги толуктоолор ижара келишиминин төмөндөгү мүнөздөмөлөрүнө ээ болууга тийиш:

- *Ижаранын узактыгы жетишерлик болууга тийиш, ижарачы бул жерден бизнесин ачып жана өзүнүн «айлантуусун» чыгашаларын актоого жетишүүгө тийиш; ижаранын узактыгы бизнестин тибине байланыштуу болот, бирок Кыргызстандагы иш жүзүндөгү практикаланган бир жыл жетишерлик эмес. Ижарага 5 жылдан кем эмес мөөнөткө берилсе (эгер ижара капиталдык курулушка укугусуз берилсе) ижарачылар үчүн алда канча пайдалуураак болот жана эң жогорку ижаралык ставкаларга чыгууга мүмкүндүк берет, башкача айтканда жергиликтүү коомдоштукка көбүрөөк ижаралык киреше алып келет.*

- *Эгер ижарага берүүчү ижара мөөнөтү аралыгында ижаралык төлөмдү жогорулатууну ниеттенсе, бул жогорулатуу ижарачы үчүн ылайыктуу болууга тийиш, башкача айтканда ижаралык төлөмдү жогорулатуунун жыштыгы жана өлчөмү келишимде жетишерлик так баяндалууга тийиш.*

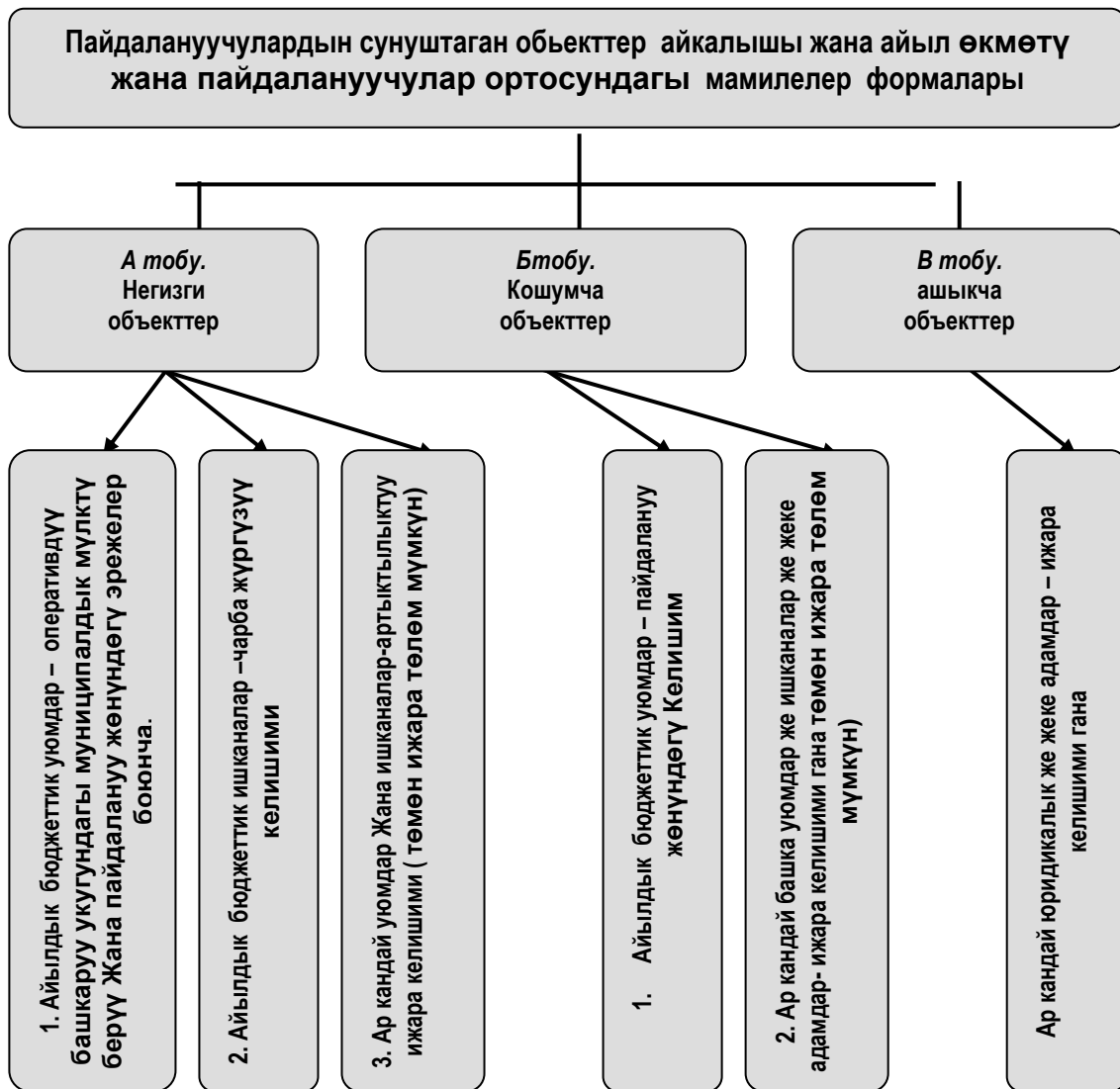
Тиркемелерде муниципалдык менчик объектилеринин жана жер участкаларынын ижара келишимдеринин үлгүлөрү келтирилген, анда келишимдердеги жогорку талаптар чагылдырылган.

Курууларга берилген участоктор маселеси өзгөчө көңүл буруунун талап кылат. Курууларга берилген участокторду берген учурда көпчүлүк айыл өкмөттөр жерди пайдалануу боюнча эч кандай

келишимдик мамилелерди үй куруучулар менен тариздештирбөөнү салттуу түрдө улантышууда . Мында участкату берүү жөнүндөгү токтомдордо көбүнчө «туруктуу пайдаланууга» деп жазылат. Бирок, бул мыйзамдарды бузгандык болуп саналат, себеби, иш аракеттеги Жер кодексинде (25-статьясы) мындайча жазылган

«2. Чарба жүргүзүү же оперативдүү башкаруу укугу бекитилген мүлккө мамлекеттик жана муниципалдык жерпайдалануучуларга жер участкаларын пайдаланууга мөөнөтсүз (мөөнөтү көрсөтүлбөстөн) берилет. Башка жеке жана юридикалык жактарга жер участкалары менчикке же мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилет».

Ошентип, мыйзамды бузбай – жеке жана юридикалык жактарга курулуучуларга билимдүүлүк менен участкаторду берүү (мамлекеттик эмес жана муниципалдык эмес) сатуу келишими же ижара келишими же менчикти акысыз берүү жөнүндөгү токтомду талап кылат (эгер, бул Жер Кодексинин 32- статьясы боюнча жеке турак жай курулуштарга болсо).



12-ТЕМА.Торукка даярдык жана аны жүргүзүү: конкурс (сынак) жана аукциондор

«Мүлккө болгон муниципалдык менчиктүүлүк жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык муниципалдык менчик объектиери ижарага жана менчикке берүү торук аркылуу гана берилет:

Аукцион – бул эң жогорку бааны сунуштаган адам жеңүүчү болуп саналган торук формасы болуп саналат.

Конкурс – бул эң мыкты шарттарды сунуштаган адам жеңүүчү болуп саналган торук формасы болуп саналат.

Муниципалдык менчик объектилерин укуктуулукту берүүнүн атаандаштыгы – сатуу жана ижара Кыргыз Республикасынын агымдагы мыйзамдарынын талаптары болуп саналат. Тилекке каршы, кыргызстанда объектилерди конкурс жүргүзбөй берүү практикасы улантылууда. Мисалга алсак, конкурс жүргүзбөй берүү ижарага берүүдө бир катар олуттуу кемчиликтерге ээ.

- 1) Социалдык жана экономикалык акыйкаттуулук бузулат, себеби муниципалдык объекттердин-имараттардын\ жайлардын же жердин ижарасына мүмкүнчүлүгү болгон адамдар, өзүлөрүнүн атаандаштарынан салыштыруу боюнча акыйкатсыздык артыкчылыктарды алышат, алар анда ижаралык баалар байкаларлык жогору жеке базардагы ижараны ижаралоого мажбур болушат.
- 2) Айыл өкмөтү байкаларлык кирешени алышпайт, эгер алар ачык атаандаштык үчүн жана кетирилген пайданы кошпогондо объекттерди берүү менен жогорку баалар боюнча берүүгө мүмкүн болмок .
- 3) Коррупция үчүн жагымдуу жагдай түзүлөт, себеби ижара ставаклары субсидияланган болгондуктан тартыштуу болот. Тартыштыкты бөлүштүрүү болгон жерде коррупция үчүн мүмкүнчүлүк түзүлөт. .
- 4) Айыл өкмөтүнө болгон калктын ишенимдүүлүгү болбойт .

Айылдык муниципалитеттер мүлктүн менчик ээси катары , өзүлөрү конкурстук же аукциондук укукту берүү жол –жоболорун белгилешкендиги абдан маанилүү (ижара укугу сыяктуу, менчикке болгон укук) .Бул жол-жоболор милдеттүү түрдө айылдык кеңеш тарабынан бекитилет жана андан кийин айыл өкмөтү өзүлөрү атаандаштык жол-жоболоруна ылайык объекттерди ижарага жана сатууга берүүнү өткөрүшөт.Бул фундаменталдуу менчик принцибине ылайык келет – менчик ээси өзүнүн ыктыяры боюнча өзүнүн менчигин тескөөгө укугу бар.

Биздин айылдагы өнөктөштөрүбүз көбүнчө мындай деп айтышат, ижарага берүүнүн конкурстук жол-жобосун жүргүзгөнгө караганда «ортобазарлык» «акыйкат» жана «жөнөкөйүрөөк» айрым ижара ставкасы кеңеште белгиленсе жана бекитилсе дешет. Бирок, эгер базардын муниципалдык ижарасы жок болсо, «ортобазарлык» ставка эмне экендигин кеңеш кантип биле алат? Мүлк объектисинин базар баасын аныктоо боюнча, бул объект үчүн күтүлүүгө тийиш болгон ал сатуучулардын жана сатып алуучулардын эркин жана. *кысылбаган шарттарындагы* ошол баасы.

Аукциондук жана конкурстук жол-жоболор

Конкурс жана аукцион аркылуу ижарага жана сатууга берүүнүн ийгилиги потенциалдуу сатып алуучулардын талаптарына жооп берген жол-жобонун мыкты иштелип чыккандыгына байланыштуу болот.Ижарачыга жана сатып алуучуга эмне керек? Объектке укуктуулукту алуучу толук юридикалык ачыктык жана ишенимдүүлүк, ошондой эле муниципалитет менен болуучу мамилелердин финансылык ачык –айкындуулугу (баарынан мурда, ижара төлөмүнүн өлчөмү жана аны кайта кароо шарттары). Мындан тышкары, ижарачы жана сатып алуучу объект тууралуу жана аукционго чейин аны мурдатан сатып алуунун шарттары тууралуу толук маалыматты алгысы келет, себеби алар объект үчүн

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

кандай баа төлөөсүн түшүнүшү үчүн өзүлөрүнүн алдыдагы кирешелери жана чыгашалары эсептерин жүргүзүшү керек.

Тилекке каршы, көпчүлүк учурларда муниципалдык менчик объектилерге торук жүргүзүү практикасы учурларында потенциалдуу сатып алуучулардын бул кызыкчылыктарын толугу менен этибарга алынбайт жана «белгисиздик, аныксыздык» принциби боюнча түзүлгөн. мисалы, конкреттүү жер участогунунун ижара укугун сатуу жөнүндөгү маалыматтык пакетте мындай чемелөөлөрдү жолуктуруу сейрек (бул пакет сатылбайт, акысыз да берилбейт):

“ Конкреттүү участокко же «айыл өкмөтү белгилеген жылдык төлөмдүн өлчөмүнө» байланыштуу конкурс комиссиясы тарабынан ижаранын жана пайдалануу мөөнөтү белгиленет.

Адата, ижара же сатуу келишиминин долбоорунда маалыматтык пакет камтылбайт. Мындай деңгээлдеги алдын ала айтуучулукта көпчүлүк учурда сатылат дегенде сатып алуучулар табылбаганына таң калууга болобу?

Бирок, оң мисалдар бар. Мисалы, 2007-жылдын июнь айында Карабалта шаарында жер участокторуна менчикке укуктуулукту сатуу боюнча аукцион өткөрдү . (Тиркемени кара).

Карабалта: Муниципалдык менчик объектилеринин ижаралык сатууларынын мисалы

2007-жылдын март айында Карабалта шаарынын Шардык башкаруусу жалпыга маалымат каражаттары аркылуу шаарга тийиштүү 6 бош жер участокторун сатуу боюнча биринчи аукцион жөнүндөгү маалыматты кулактандырды. Ар бир участоктун аянты – 66 чарчы метр.

2007-жылдын 5-июнунда ушул жер участокторунун сатуу боюнча аукцион болуп өттү. 6 участокко 16 катышуучудан өтүнмөлөр берилген . Сунушталган жер участкаларынын баштапкы 328 000 сом ордуна жеңүүчүлөр 470 000 сом шаар бюджетине сунушташты. Шаар пландалганга караганда өзүлөрүнүн бюджетине 142 000 сомго көбүрөөк алышты . Башкача айтканда, шаар бул сумманы өзүлөрүнүн калкынын турмушун жакшыртууга багыттайт.

Мындан ары өзүнчө аукцион жана конкурсту өткөрүүнүн жол-жоболорун кененирээк баяндоо сунушталат.

ОБЪЕКТКЕ МЕНЧИКТҮҮЛҮК УКУГУН БЕРҮҮ БОЮНЧА АУКЦИОН

Жакшы уюштурулган аукциондун жол-жобосу бир нече милдеттүү элементтерди камтууга тийиш:

1. Маалыматтык билдирүү – бул сатууга чыгарылган объект тууралуу маалыматтар. Маалыматтык билдирүүдө төмөндөгү маалыматтар камтылууга тийиш:

- аталышы, баяндалышы, объекттин жайгашкан орду (имараттын же жер участогунун);
- старттык баасы (бул суммада КНС кошулабы же жокпу көрсөтүлүүгө тийиш);
- аукциондун катышуучуларына объект менен же сатып алуу-сатуу келишиминин долбоору менен алдын ала тааныштыруу тартиби;
- заявкарды (өтүнмө) кабыл алуу мөөнөтү

- комиссия аныктаган шерт пулдун өлчөм суммасы, ал которууга тийиш болгон эсептик эсеби;
- аукционду жүргүзүүнүн датасы, убактысы жана орду;
- байланыш телефонунун номери;
- сатуу-сатып алуу келишими кандай мөөнөткө кол коюлат .

2. Лот –бул торукка чыгарылуучу конкреттүү объект. Лотко төмөнкүлөр камтылууга тийиш :

- объекттин мүнөздөлүшү (объекттин жайгашуу ордунун баяндалышы, анын аянты, имараттын түрү, техникалык мүнөздөлүшү, жер участогунун схемасы,(мүмкүн болсо –объекттин сүрөтү) сатылуучу объекттин жайгашкан жери көрсөтүлүү менен айыл өкмөтүнүн аймагынын картасын)
- старттык баасы ;
- аукцион лотунун иреттик номери (качан аукциондо бир нече объект сатылса).

3. Старттык баа –бул торукка чыгарылган объекттин баштапкы баасы. Финансылык көз караштан алганда, ушул шаардагы сурам деңгээлинде мүмкүн болуучу объект үчүн максималдуу бааны алуу үчүн ачык атаандаштык жол-жоболор керек. Аукцион үчүн старттык бааны белгилөө маселеси абдан маанилүү, себеби, эгер старттык баа өтө эле жогору болсо - ошондой же жогорку бааны эч ким сунуштабайт жана объект сатылбай калат; эгер аны аябай эле төмөндөтүп жиберсе – аяккы баа абдан эле төмөн болуп калат.

Старттык бааны кантип аныктоого болот? Бүтүндөй алганда – объекттин базар наркынын баалоодон тышкары. Бул болсо, баарынан мурда айыл өкмөтүнүн адиси (муниципалдык менчик боюнча адис, жерге жайгаштыруучу же финансычы) ушул жергедеги кыймылсыз мүлк базарынын абалын билүүгө тийиш жана жеке сектордогу бааны жана шартты иликтөөсү зарыл. Жөнөкөй шартта, мисалы үчүн стандарттык объектти стандарттык шартта сатуу жөнүндө сөз болгондо – мисалы, эгер анын жеке базарда мындай жер участогунун наркы жөнүндө маалыматты болсо, жер участогун- айыл өкмөтүнүн адиси потенциалдык наркын өзү баалого тийиш .Бул үчүн жеке сектордогу сатуулар жөнүндөгү маалыматтарды дайыма чогултууга жана жаңылап туруу пайдалуу.

Абдан татаал учурларда, качан имараттарды\ курууларды же чоң жер участогун сатуу жөнүндө сөз болгондо, эң жакшысы объекттин потенциалдуу базар наркын баалоо үчүн, ошондой эле старттык баа жөнүндө кеңеш алуу үчүн профессионалдуу мүлктү баалоочунун тартуу зарыл.

Муниципалдык менчик объектилерине укуктуулукту сатуу боюнча алдыдагы бүтүмдүн татаалдыгына карабастан ,объекттин базар баасын баалоо жана старттык баа ортосундагы байланыштын маңызын түшүнүү маанилүү. .Кандай гана квалификациялуу адис объекттин потенциалдуу базар наркын баалоону жасабасын, мындай баалоо объект үчүн коюлган шарттагы объект үчүн кандай бааны күтүүгө тийиштиги дайым баалоочунун гана пикири болуп саналат. Бул ой пикир бир катар болжолдоолорго негизделген³. Ижараны реалдуу сатууда же өткөрүүдө, ошондой эле эгер сатуу шарттары тактыгында баалоочу болжолдогонго ылайык келсе алынган баа иш жүзүндө баалоочу наркынан айрымаланбашы да мүмкүн. .Мындан тышкары, базардагы шарттар тынымсыз өзгөрүлүп турат. Жөнөкөй шартта, качан, мисалы стандарттык шартта стандарттык объектти ижарага берүү жөнүндө сөз жүрсө - мисалы, имараттагы турак үй эмес болсо- айыл өкмөтүнүн адиси жеке базардагы объектке окшош ижара ставкалары жөнүндө маалыматты болсо потенциалдык ижара төлөмүн өзү бааласа болот. Ушул себептүү, старттык бааны белгилөөдө объекттин базар наркынын баасы канчалык төмөн же жогору болууга тийиштиги

³ Дүйнөлүк практикадагы бардык расмий стандарттарда талап кылынат, баалоочу отчетто баалоочунун нарк жөнүндө ой пикиринде негизделген бардык шарттарды баяндоо камтылууга тийиш. Кыргызстандык мыкты баалоочулары мындай стандарттар менен иштешет.

жөнүндө ойлонуу пайдалуу. Атайын жагдайлардын жоктугунда базар наркынан төмөнкү старттык баасын белгилөө сунушталат жана багыттоо катарында 30%дык азайтууну пайдалануу керек.

Мисалы.

Айыл өкмөтүнүн адиси жеке сектордогу жер базар абалы боюнча болгон маалыматтарын талдады жана жер участогун аукционго чыгарууга камданган айыл өкмөтү 10 000 сомго сатылууга тийиш деп эсептейт. Аукцион тууралуу жарыяда ал кандай старттык бааны кулактандырууга тийиш? Жалпы рецепт жок, ийгиликтүү чечим адистин билимине жана интуициясына байланыштуу болот. Мисалы, ага ошол эле райондогу муниципалдык участок жайгашкан бир нече жер участогу жакын арада сатылгандыгы белгилүү. Ошондуктан, бул участокко жакшы сурам болоорлугу күмөн бар; башка жагынан караганда, бул бирден бир биринчи аукцион, жана саясий көз караштан алганда кеңешти жана калкты аукциондук механизм иштегендигин ынандыруу маанилүү. Бул түшүнүүлөр жыйындысы боюнча, адис тобокелге салбоону чечти, ал базардын ижаралык наркын 30% төмөнкү старттык бааны башкача айтканда 7000 сомду белгиледи. Аукциондун жыйынтыгында, эки талапкер атаандашып, жер участогу 9000 сомго сатылды.

4.Кепилденген төгүмдүн жана комиссияндук жыйымдын өлчөмү—бул торукту уюштуруучуга торукка катышуучулар төлөөчү жыйымдар, жана муниципалитет өз алдынча белгилейт. Жалпыкабыл алынган кепилденген төгүмдун өлчөмү старттык нарктан 10%га чейин, ал эми комиссияндук жыйым объекттин сатуунун старттык наркынын 0,5 % чейин

5. Аукциончу - аукционду жүргүзүүгө жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы тарабынан менчик ээси дайындаган ачык торук процессин тикеден тике алып баруучу адам. Аукционду ким жана кантип, ушул чараны өткөрүүнү жүргүзүүсү абдан маанилүү роль ойнойт. Катышуучуларга да, комиссиясынын мүчөлөрүнө да аукциондун жол-жоболору канчалык кеңири жана жеткиликтүү түшүндүрүлсө объекттин сатылуу баасы ошого байланыштуу. Ошондуктан аукциончу бул маселеде жакшы даярдыкта болууга, ошондой эле катышуучуларды даярдоого тийиш. Торук башталуу алдында, сөзсүз Аукциондук комиссия мүчөлөрүнө жана катышуучуларга торукту жүргүзүүнүн эрежесин жана жол-жобосун түшүндүрүүсү зарыл. Ошондон кийин гана, аукциончу баардыгына баары түшүнүктүү жана бардык маселелер алынгандыгына ынануусу керек, андан кийин торукту баштоого болот.

6. Кеңири маалыматтык кампания – торукту кулактандыргандан кийин тез эле муниципалитеттер жергиликтүү жана борбордук радио жана басма сөз, мүмкүндүгүнө карай телекөрсөтүү аркылуу жакшы жарнамалык иш аракетти жайылтуусу маанилүү. Маалымат бардык калкка жеткиликтүү болуусу жана торукка чейин жайылтылуусу абдан маанилүү.

2007-жылдын июнь айында Карабалтада жер торугунун ийгилиги (жогоруда баяндалган) баарынан мурда маалыматтык-маркетиндик компаниянын жакшы иштелип чыккандыгы менен түшүндүрүлөт. Шаар аукцион-алдында мезгилде төмөндөгүлөрдү уюштурду:

1. Шаар башкаруунун, шаардык архитектуранын имаратынын, Мамкаттоодо, Салык инспекциясынын, Паспорт столунда жана базардын кире беришине жарнамалык ачык көрнөк-жарнактарды илүүсү, (1,0 X 0,70 метр өлчөмүндө);
2. Түздөн түз сатылуучу участка жайгашкан жарнамалык жыгачтан шит
3. Жергиликтүү газетада кулактандыруу
4. «Татина» жергиликтүү радиосу боюнча кулактандыруу, газетада кулактандыруу чыккан учурдан баштап бир нече жолу рекламалык роликтин айлануусу (аукционго чейин 30 күн);
5. Бардык кызыккан адамдарга Маалыматтык пакетти берүү, анда төмөндөгүлөр камтылган:

<ul style="list-style-type: none">• Ар жер участогунун схемасы• ШаарАрхитектуранын корутундусу• Көзкарандысыз баалоочунун корутундусу

Көбүнчө объект арзыбаган акчага сатылып кеткен учурлар көбүрөөк кездешет, себеби торук жөнүндө билгендер аз болгон. Муниципалитеттер, көбүнчө алардын объектилерине сурам жоктугуна арызданышат. Бул жерден биринчи себеп, атап айтканда начар жарнамалык иштер болгондугу менен түшүндүрүлөт.

Андан тышкары, **потенциалдуу катышуучулар** төмөндөгү мүмкүнчүлүктөрдү алууга тийиш:

- аукцион тууралуу Жобо менен таанышуу жана муниципалдык объекттерди жеке менчикке берүү (же ошондой документ);
- торукту өткөрүүгө чейин объекттин реалдуу абалын лотко ылайыктуулугуна ишенүү;
- объекти белгиленген мөөнөттө кароодон өткөрүү, бул үчүн өз эсебинен квалификациялуу эксперттерди тартуу менен ал боюнча зарыл кеңештерди алуу;
- лот боюнча маалыматтардын көчүрмөсүн алуу;
- торук башталганга чейин 3 күндөн аз эмес убакытта тоорукка катышуудан баш тартуу.

Торук өткөрүлгөн имаратта, сөзсүз илүү зарыл:

- айыл өкмөтү аймагынын картасын;
- аукцион/конкурс тууралуу Эрежени же Жобону
- жер участогун тийиштүү имараттын планын\схемасын. Бош жер участогун сатуу шартында – жер участогунун схемасын илүү;
- Шаардык архитектуранын корутундусун
- көз карандысыз баалоочунун корутундусун

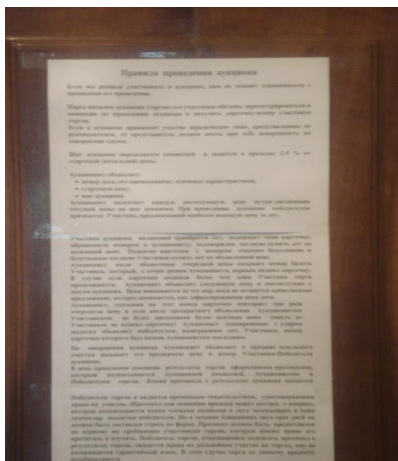
2007-жылы Жалалабат шаарында жер участкаруна менчиктүүлүк укугун сатуу боюнча торукту тариздөө мисалы:

Залда лоттун схемалары илинген (1-сүр)



1) Торуктун эрежелери (2-сүр)

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016



Шаар картасы: (1) экономикалык зоналар картасы (2) муниципалдык жерлерди инвентарлоо картасы жана (3) зоналаштыруунун укуктук картасы



Тиркемеде муниципалдык менчик объектилеринин сатуу боюнча аукциондорду жүргүзүү жөнүндө Жобонун долбоорлору келтирилген, анда атаандаштык жол-жоболорду киргизүү негизи алынууга тийиш болгон мындай элементтер камтылган

Участкаларды функционалдуу пайдаланууга чектөөлөр

Көбүнчө, конкурска коюлган объекттер да, функционалдык пайдалануу жана объекттердин кубаттуулугу боюнча ашыкча талаптар менен чектөөлөргө дуушарланат, бул объекттердин жакпай калуусуна алып келет. Мисалы, аукционго чыгарылган курулушка берилүүчү жер участкасында мындай шарттарды жолуктурууга мүмкүн:

“ 43 жумушчу орундуу административдик имараттын курулушуна участок же 34 орундуу мейманканалык комплексти пайдалануу; башкы фасадды түндүк жагына багыттоо”.

Ушул объекттердин архитекторлору жана сатуучулары ойлоп тапкандарга өзүнүн жеке каражаттарын курулушка салгысы келген инвестор табылууну күтүү кыйын. Жеке инвестициялоонун логикасы принципалдуу башкача: аны базар жана муктаждыкты түшүнүү негизинде ушул конкреттүү инвестор үчүн көбүрөөк кирешелүүлүккө ээ болгон курулуш болууга тийиш. Иш жүзүндө, объекттердин пайдалануу шарттары эреже катары абдан кеңири мүнөздөлүүгө тийиш. Жер участкактору үчүн төмөндөгүдөй мүнөздөлүүгө тийиш:

“Экологиялык зыяндуудан тышкары, жашоо үчүн же жөн эле пайдалануу” же “ жөн эле ар кандай пайдалануу”

ОБЪЕКТКЕ ИЖАРА УКУГУН БЕРҮҮ БОЮНЧА КОНКУРС

1. Маалыматтык билдирүү – бул конкурска чыгарылган объект тууралуу маалыматтар. Маалыматтык билдирүүдө төмөндөгү маалыматтар камтылууга тийиш:

- аталышы, баяндоосу, объекттин жайгашкан орду
- эгер ошондой болсо, ижара укугуна белгиленген шарттар жана чектөөлөр;
- уруксат берилген пайдалануучу объекттер тизмеси;
- старттык баасы (бул суммада КНС кошулабы же жокпу көрсөтүлүүгө тийиш);
- аукциондун катышуучуларына объект менен же сатып алуу-сатуу келишиминин долбоору менен алдын ала тааныштыруу тартиби;
- заявкарды кабыл алуунун аяктоо мөөнөтү;
- комиссия аныктаган күрөө суммасынын өлчөмү, эсептик эсеби, анын которулууга тийиш болгон, күрөөнү киргизүүнүн мөөнөтү
- конкурсту жүргүзүүнүн датасы, убактысы жана орду;
- байланыш телефонунун номуру;
- ижара келишиминин күчүнүн башталыш мөөнөтү .

2. Лот – бул торукка чыгарылуучу конкреттүү объект. Лотко төмөнкүлөр камтылууга тийиш :

- объекттин мүнөздөлүшү (объекттин жайгашуу ордунун баяндалышы, анын аянты, имараттын түрү, техникалык мүнөздөлүшү, жер участканын схемасы, (мүмкүн болсо – объекттин сүрөтү) сатылуучу объекттин жайгашкан жери көрсөтүлүү менен айыл өкмөтүнүн аймагынын картасын)
- ижаранын келишиминин долбоору
- ай сайын төлөнүүчү ижаралык акынын старттык баасы ;
- аукцион лотунун иреттик номери (качан аукциондо бир нече объект сатылса).

3. Старттык баа – бул конкурска чыгарылган объекттин ижаралык төлөмүнүн баштапкы баасы. Ижаралык төлөмдүн старттык баасы, ошондой эле менчикке сатууда базар ставкасын баалоо менен чыгарылат. Бул болсо, баарынан мурда айыл өкмөтүнүн адиси (муниципалдык менчик боюнча адис, жерге жайгаштыруучу же финансычы) ушул жергедеги кыймылсыз мүлк базарынын абалын билүүгө тийиш жана жеке сектордогу бааны жана шартты иликтөөсү зарыл. Жөнөкөй шартта, мисалы үчүн стандарттык объектти стандарттык шартта сатуу жөнүндө сөз болгондо – мисалы, эгер анын жеке базарда мындай жер участканын наркы жөнүндө маалыматты болсо, жер участканын айыл өкмөтүнүн

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

адиси потенциалдык наркын өзү баалого тийиш. Бул үчүн жеке сектордогу сатуулар жөнүндөгү маалыматтарды дайыма чогултуу жана жаңылап туруу пайдалуу. (Таблицадагы көрсөтүлгөн типте)

Токмок шаарындагы жеке базардагы турак жай эмес ижаранын маалыматын чогултуу үчүн таблицанын үлгүсү

	Объекти пайдалануу	Дареги	Айына төлөнүүчү ижара ставкасы	Ижарага алынган аянт	Ижара мөөнөтү	Жазылган келишимдин болуусу
	Чач тарач	Ленин көч, 346	2500	42 м ²	1жыл	+
	Чач тарач	М.Горький көч, 1	1300	35 м ²	1жыл	+
	Дүкөн	Ленин көч, 350	3000	60 м ²	2 жыл	+
	Кафе	Шамсинская көч, 49	2500	45 м ²	1жыл	+
	Кафе	. Горький көч, 190	3000	53 м ²	1жыл	+
	Дүкөн	. Дубовицкий көч, 30	1500	47 м ²	2 жыл	+

Абдан татаал учурларда, качан имараттарды курууларды же чоң жер участкага сатуу жөнүндө сөз болгондо, эң жакшысы объекттин потенциалдуу базар наркын баалоо үчүн, ошондой эле старттык баа жөнүндө кеңеш алуу үчүн профессионалдуу мүлктү баалоочунун тартуу зарыл. (Аукцион тууралуу бөлүмдү кара)

4.Кепилденген төгүмдүн жана комиссиядук жыйымдын өлчөмү—бул конкурсту уюштуруучуга торукка катышуучулар төлөөчү жыйымдар, жана муниципалитет өз алдынча белгилейт. Жалпы кабыл алынган кепилденген төгүмдүн өлчөмү старттык нарктан 10%га чейин, ал эми комиссиядук жыйым объекттин сатуунун старттык наркынын 0,5 % чейин

5.Аукциончу - Аукционду жүргүзүүгө жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы тарабынан менчик ээси дайындаган ачык торук процессин тикеден тике алып баруучу адам. Аукционду ким жана кантип, ушул чараны өткөрүүнү жүргүзүүсү абдан маанилүү роль ойнойт. Катышуучуларга да, комиссиясынын мүчөлөрүнө да конкурстун жол-жоболору канчалык кеңири жана жеткиликтүү түшүндүрүлсө объекттин сатылуу баасы ошого байланыштуу. Ошондуктан аукциончу бул маселеде жашы даярдыкта болууга, ошондой эле катышуучуларды даярдоого тийиш. Торук башталуу алдында, сөзсүз конкурстун комиссия мүчөлөрүнө жана катышуучуларга конкурсту жүргүзүүнүн эрежесин жана жол-жобосун түшүндүрүүсү зарыл. Ошондон кийин гана, аукциончу баардыгына баары түшүнүктүү жана бардык маселелер алынгандыгына ынануусу керек, андан кийин конкурсту баштоого болот.

Мисал

Шаарлардын биринде жер участкаларын ижарага укуктуу берүү боюнча конкурс болуп өттү. Конкурс аяктагандан кийин катышуучулар жыйынтыгы боюнча нааразы болушту, алар торуктун жол-жоболору менен таанышпагандыгын айтышты. Иш жүзүндө конкурстун катышуучуларына торукту жүргүзүүнүн

бардык жол-жоболорун эч ким түшүндүргөн эмес. Ким кандай түшүнсө, ошондой катышышкан. Андан тышкары, конкурс комиссиясынын мүчөлөрү торукту жүргүзүүнүн эрежелери жана жол-жоболору жөнүндө толук билимге ээ эместиктери аныкталды. Натыйжада конкурс жөн гана чатак менен аяктады.

6. Кеңири маалыматтык кампания – торукту кулактандыргандан кийин тез эле муниципалитеттер жергиликтүү жана борбордук радио жана басма сөз, мүмкүндүгүнө карай телекөрсөтүү аркылуу жакшы жарнамалык иш аракетти жайылтуусу маанилүү. Маалымат бардык калкка жеткиликтүү болуусу жана торукка чейин жайылтылуусу абдан маанилүү. Көбүнчө объект арзыбаган акчага сатылып кеткен учурлар көбүрөөк кездешет, себеби торук жөнүндө билгендер аз болгон. Муниципалитеттер көбүнчө алардын объектилерине сурам жоктугуна арызданышат. Бул жерден биринчи себеби, атап айтканда начар жарнамалык иштер болгондугу менен түшүндүрүлөт.

Андан тышкары, ***потенциалдуу катышуучулар*** төмөндөгү мүмкүнчүлүктөрдү алууга тийиш:

- аукцион тууралуу Жобо менен таанышуу жана муниципалдык объекттерди жеке менчикке берүү (же ошондой документ);
- торукту өткөрүүгө чейин объекттин реалдуу абалын лотко ылайыктуулугуна ишенүү;
- объектти белгиленген мөөнөттө кароодон өткөрүү, бул үчүн өз эсебинен квалификациялуу эксперттерди тартуу менен ал боюнча зарыл кеңештерди алуу;
- лот боюнча маалыматтардын көчүрмөсүн алуу;
- торуктун башталганга чейин 3 күндөн аз эмес убакытта торукка катышуудан баш тартуу.

Торук өткөрүлгөн имаратта, сөзсүз илүү зарыл:

- айыл өкмөтү аймагынын картасын;
- аукцион/конкурс тууралуу Эрежени же Жобону
- жер участкага тийиштүү имараттын планын/схемасын. Бош жер участкага сатуу шартында – жер участкага схемасын илүү;
- Шаардык архитектуранын корутундусун
- көз карандысыз баалоочунун корутундусун

Тиркемеде муниципалдык менчик объектилеринин сатуу боюнча аукциондорду жүргүзүү жөнүндө Жобонун долбоорлору келтирилген, анда атаандаштык жол-жоболорду киргизүү негизи алынууга тийиш болгон мындай элементтер камтылган

Участкаларды функционалдуу пайдаланууга чектөөлөр

Көбүнчө, конкурска коюлган объекттер да, функционалдык пайдалануу жана объекттердин кубаттуулугу боюнча ашыкча талаптар менен чектөөлөргө дуушарланат, бул объекттердин жакпай калуусуна алып келет. Ушул объекттердин архитекторлору жана сатуучулары ойлоп тапкандарга өзүнүн жеке каражаттарын курулушка жумшагысы келген инвестор табылууну күтүү кыйын. Жеке инвестициялоонун логикасы принципалдуу башка: аны базар жана муктаждыкты түшүнүү негизинде ушул конкреттүү инвестор үчүн көбүрөөк кирешелүүлүккө ээ болгон курулуш болууга тийиш. Иш жүзүндө, объекттердин пайдалануу шарттары эреже катары абдан кеңири мүнүздөлүүгө тийиш. Жер участкатору үчүн төмөндөгүдөй мүнөздөлүүгө тийиш:

“Экологиялык зыяндуудан тышкары, жашоочуну же жөн эле пайдалануу” же “ жөн эле ар кандай пайдалануу”.

13-ТЕМА. Муниципалдык менчикти башкаруунун финансылык аспектери

Жогоруда белгиленгендей, объекттерди классификациялоо, баарынан мурда ар кандай топтогу объекттерге мамиле боюнча финансылык-бюджеттик саясатты аныктоо керек. 3-таблицадын (3-мамычысында) мурдагы топторунун ар бир белгилүү топтору боюнча саясатты аныктоо берилген

3-Таблица Классификация алкагында финансылык-бюджеттик саясат

Топ	Топтун баяндалышы	Финансылык-бюджеттик саясат
А Тобу: Негизги объекттер	Айыл өкмөтүнүн жана айылдын турмушун камсыздоону башкаруу функцияларын камсыздоо үчүн пайдаланылуучу объекттер 2.Мыйзамдар же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жергиликтүү өз алдынча башкарууну камсыздоо үчүн милдеттүүлүк катары аныктаган калкка керектүү кызмат көрсөтүүчү объекттер	<ul style="list-style-type: none"> • Айыл өкмөтү объекттерди милдеттүү финан-сылоону камсыздайт.Мында,эгер бюджеттен каражаттар жетпесе, анда башка ресурстарды мобилизациялайт (кайрымдуулуктар,максаттуу төгүмдөр ж.б.) бул объекттер үчүн биринчи кезекте; • Эгер эксплуатациялоо жана оңдоого жетишсиз салым болбосо, алардын өлчөмү так көз салынууга тийиш ; • Бул топтогу объекттерди керектүү финан-сылоону камсыздоо үчүн жана эксплуатацияга жана ремонтко жетишсиз салымдарды жоюу, айыл өкмөтү,баарынан мурда В тобундагы потенциалды мобилизациялайт . • Бул топтогу объекттерди керектүү финан-сылоону камсыздоо,эреже катары Б тобундагы финансылоого мамилеси боюнча артыкчы-лыктуу болууга тийиш (башкача айтканда, А тобундагы жетишсиз салым болуулар болуп турганда Б тобун кармоого объекттерди субсидиялоо жүргүзүлүүгө тийиш эмес)
Б Тобу: Кошумча объекттер	Милдеттүү тизмеге кошулбаган, бирок социалдык-саясий себеп боюнча колдоочу функцияларды жана кызматтарды ишке ашыруу үчүн пайдалануучу объекттер	<ul style="list-style-type: none"> • Айыл өкмөтү бул объекттерди кармоо үчүн чыгашаларды жарым-жартылай же толугу менен жаба алат,ошондой эле; ачык базарга караганда абдан жеңилдиктүү шарттарда аларды берет, бирок субсидиялар өлчөмү көз салынууга тийиш,алар колдоочу функцияларды көрсөтүп турат • Бул субсидиялардын өлчөмү мүмкүнчүлүгү боюнча минималдаштырылат
В Тобу: Ашыкча объекттер	Милдеттүү тизмеге кошулбаган, социалдык-саясий маанилүүгө кошулбаган функцияларды жана кызматтарды ишке ашыруу үчүн пайдалануучу объекттер	<ul style="list-style-type: none"> • Ар бир объект айыл өкмөтүнө накталай киреше алып келүүгө тийиш (киреше чыгашадан ашуга тийиш);эгер Буга жетишиле албаса,айыл өкмөтү объектти сатууга тийиш же чыгашалардан башкача арылууга тийиш(мисалы,объекти акысыз же кармоону бүтүндөй токтотуу); • Жергиликтүү экономиканын өнүгүшүнө тоскоолдук кылбоо шартында бул топтогу объекттерден накталай киреше бардык пайдалуу каражаттар менен минималдаштырылат,.Башкы ыкмасы кирешелерди көбөйтүү –жогорку сунушталган баа үчүн аукциондордогу укукту көрсөтүү

Жергиликтүү саясаттын фундаменталдуу маселеде жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары чечим кабыл алууга тийиштүүлүгүнө байланыштуулугу Б Тобу жана В А Тобу боюнча кырдаал боюнча финансылык саясаттын өз ара байланыштуулугунда турат .

Мисалы В айыл өкмөтүндө объекттерди кармоого жана ремонттоого салымдардын жетишсиздиги бар ,ал айыл өкмөтү (А тобун) кармоого милдеттүү, бир жалпыбилим берүүчү мектептин чатырынан суу агат жана анын ремонтунан 35 миң сом жок, ал эми башка мектепте жылуулук жаман иштейт, анын ремонтунан дагы 50 миң сом керек. Ошол эле учурда айыл өкмөтүнүн карамагында болгон айыл чарба жерлерин кайра бөлүштүрүү Фондунан (ФПС) базар баасынан төмөн конкурсиз ижарага жеке структураларга берилет, мында айыл өкмөтү потенциалдуу ижаралык кирешени жоготот. Айыл өкмөтү үчүн да, кеңеш үчүн да – жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары үчүн суроо: ар кандай топтогу муниципалдык менчик объекттерине карата жана алрды пайдалануучуларга карата мамиледе финансы саясаты ортосундагы байланыш айыл өкмөтүндө туурабы? Бир мектепте 200 бала чатырдан суу тамчылагандыгынын айынан кадыресе сабак өтө албай жаткандыгы, ал эми башка бир мектепте 300 бала кышында үшүй тургандыгы туурабы, ошол эле учурда айыл өкмөтү жер үчүн аз ижара акысы эсебинен атаандаштарын артка калтырып артыкчылыкка жетише алган ишкерлерге пайданы таратып жиберген орчундуу кирешеден кол жууп калышы акылга сыярлыкпы ?

Биздин оюбузча “милдеттүү” функциядагы объектер (башкача айтканда А тобундагылар) баарынан мурда ашыкча объектерден кирешелерди максималдаштыруу эсебинен толук финансылоону алууга тийиш экендигине артыкчылык белгилөө туура болоор эле. 3-таблицада дал мына ушундай саясат сунушталган

Ар кандай топтогу объектерге карата мамиледе айыл өкмөтүнүн финансы саясаты жана объектердин классификациясы айыл тургундары келип катыша ала турган айылдык кеңештин ачык отурумдарында талкууланып бекитилиши өтө маанилүү. Айыл өкмөтү финансы саясатынын кандай реалдуу варианттары бар экендиги жана алар ар түрдүү объектер жана пайдалануучулары үчүн эмнени билдирээри сандар менен сүрөттөлгөн, жөнөкөй жана түшүнүктүү элестерин даярдоого тийиш.

Жалпысынан, муниципалдык менчикке карата мамиледе айыл өкмөтүнүн финансылык- бюджеттик саясатынын максаты төмөнкүлөргө топтолууга тийиш :

- көрсөтүлүүчү кызматтардын сапатын кетирбестен (А тобу) муниципалдык менчикти күтүүгө айыл өкмөтүнүн чыгымдарын азайтууга,
- Муниципалдык кыймылсыз мүлктү пайдалануучулар ижара укугу үчүн жеке ижара берүүчүлөргө төлөгөнгө караганда (В тобу) аз төлөшүнүн эсебинен ала турган тикелей эмес субсидиялардын көлөмүн көз салууга жана контролдоого,
- «ашыкча» объектерден (В тобу) накталай киреше алууга,
- жалпысынан, объектердин базар наркынын начар пайдаланышынын айынан (бардык топтор) төмөндөп кетпешине көз салууга.

Муниципалдык менчик жөнүндө керектүү финансы маалыматтары

Жогоруда аталган муниципалдык менчикти башкаруунун негизги принциптеринин бирин (финансылык эсеп жана контролго алуу) ишке ашыруу объектер менен байланышкан финансы милдеттенмелери жөнүндө деталдуу маалыматтарсыз мүмкүн эмес. Мындай маалымат болбосо негиздүү чечим кабыл алууга мүмкүн эмес.

Бардык объектер жана алардын тобу боюнч жыйнактуу маалымат да, ошондой эле ар бир объект боюнча деталдуу маалымат керек.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Жалпысынан **объект менен байланышка бардык чыгашалар менен кирешелерди, ошондой эле анын наркын жана объект боюнча айыл өкмөтүнүн финансылык милдеттенмесин билүү зарыл.**

Менчикти башкаруучу орган катары айыл өкмөтү бир нече типтеги финансы маалыматтарын ээ болуусу зарыл. Биринчиден, **ар бир кыймылсыз мүлк** объектиси менен байланышкан жалпы учурдагы чыгашалар менен кирешелер жөнүндө, ушул объект боюнча суммардык агымдардын бөлүгү катары айыл өкмөтүнүн өзүндө учурдагы чыгашалар менен кирешелер жөнүндө маалымат керек. Учурдагы чыгашалар – бул негизинен пайдаланууга жана учурдагы ремонтко жана ошол объектини башкарып жаткан персоналга акы төлөөгө чыгымдар; учурдагы кирешелер – демейде ижарадан алынган кирешелер же маалы менен алынуучу башка төлөмдөр.

Маалыматтын экинчи блогу объект менен байланышкан бир жолку чыгашалар менен кирешелерге таандык. Демейде бул капиталдык ремонтторго чыгашалар же объектини сатуудан кирешелер

Муниципалдык менчик объекттерин сатуудан (менчиктештирүүдөн) кирешелерге карата дүйнөдө жалпы таанылган эреже мындай киреше учурдагы чыгымдарга (желип кетпестен) капиталдык салымдарга гана (асыресе, капиталдык ремонтко же жаңы курулушка) сарпталышы тийиш экендигинде турат. Тилекке каршы, бизде бул эреже көбүнчө бузулууга дуушар болот, андыктан менчиктештирүүдөн түшкөн кирешелер эмгек акы төлөөгө же башка учурдагы чыгымдарга жумшалып кетет. Ижаралык акынын жыйымына так көз салуу, башкача айтканда эсептелген ижара акысынын жана иш жүзүндө жыйналганы көрсөтүлгөн ижарачылардын толук тизмесинин болушу маанилүү. Ижаралык акынын квартал боюнча жана жыл саын жалпы жыйымына көз салуунун жөнөкөй көрсөткүчү бул төмөндөгү формула боюнча жыйымдык пайызы

$$\text{Жыйымдык пайызы} = \frac{\text{Фактылай жыйымы}}{\text{Эсептелгени}}$$

Акырында, ар бир объект жөнүндө маалыматын үчүнчү маанилүү блогу – бул анын наркы. Нарк жөнүндө маселе чындында татаал, анткени нарктын көп түрү бар (баланс наркы, калдык наркы, базар наркы ж.б.) Муниципалдык менчикти башкаруунун көз карашынан алганда объекттердин ар кандай тобу үчүн кызыкчылык ар кандай наркты сунуштайт. Атап айтканда, В тобу үчүн (артык баш объекттер) үчүн объекттин базар наркы өтө маанилүү, анткени ошол учурунда объект жакшы пайдаланып жаткандыгын баалоого жана анын пайдаланылышын кантип жакшыртууга мүмкүн экендигине дал ошол жардам берет. Өзгөчө муниципалдык менчиктеги жер учатокторунун, ошондой эле башкарууга берилгендердин базар наркын билүү өтө маанилүү. Көп учурларда айыл өкмөтү мектепти ремонттоо жана жылытуу же көчөлөрдү тазалоого акы төлөө сыяктуу негизги милдеттерге каражаттардын жоктугунан жапа чегет, бирок ошол эле мезгилде базарларда жана башка суроо-талап болгон жерлерде акысыз же болбосо төмөнкү баада кармата берет.

Муниципалдык менчикте турган ишканалар үчүн айыл өкмөтү финансы көрсөткүчүнө - активдердин жүгүртүлүшүнө, кирешелүүлүккө жана карыздорлукка көз салууга тийиш. Айыл өкмөтү өз ишканаларында малы менен көз карандысыз аудитти жүргүзүт турушу керек.

Отчеттуулук

Айыл өкмөтүнүн башчысы, кеңеш жана калк ар бир объект боюнча деталдуу маалымат менен милдеттүү түрдө кызыгышпайт. Бирок, алар так суммардык картинага ээ болууга тийиш, анда негизги кирешелер, чыгашалар жана иш аракеттеги адамдар көрсөтүлөт. Атап айтканда, муниципалдык менчиктин жылдык отчетунун финансы бөлүгү төмөндөгүлөрдү көрсөтүүгө тийиш:

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

- Муниципалдык менчик жыл үчүн бардыгы канча киреше алып келди жана бул курамы боюнча кандай (мисалы, ижаралык киреше, менчикти сатуудан киреше, пайдалануу укугун берүү үчүн киреше ж.б.);
- Бул кирешелердин алуучулары ким болгон түздөн түз айылдык бюджет, же объекттерди пайдалануучу-уюмдар (мисалы, мектептер), же ишканалар ж.б.;
- Муниципалдык менчикти сатып алуулар, эксплуатациялоо, ремонттоо суммардык жана статьялык чыгашалар, ошондой эле аларды башкаруу;
- Бул чыгашалар кимдердин эсебинен болду (айыл өкмөтүнүн бюджетинен, муниципалдык ишкананын бюджетинен, жеке демөөрчүлөр каражаттар эсебинен (мисалы, окуучулардын ата-энелеринен));
- Айыл өкмөтүнүн башкаруусундагы болгон муниципалдык ишканалардын абалы кандай - алар кирешелүүбү же чыгашалуубу, жана айыл өкмөтү ишканалар менен байланыштуулугунда финансылык милдеттенмелери кандай.

14-ТЕМА Муниципалдык менчикти пайдалануунун натыйжалуулугун жогорулатуу

Муниципалдык менчикти пайдалануунун натыйжалуулугун жогорулатуу – бул жогоруда айтылгандай ар кандай топтогу объектерге байланыштуу финансылык саясатчылар менен тыгыз байланышкан башкаруунун түйүндүү багыты:

- Чыгашалуу болуп саналган объектер боюнча чыгашалардан арылуу(башкача айтканда накталай киреше алып келген)
- Пайдалуу болуп саналган же болууга тийиш болгон объектерден киреше алууну системлуу жогорулатууга чаралар кабыл алуу.

Бул жерде муниципалдык менчик объектилеринен алынуучу пайданы кое берүүнү белгилөө маанилүү, ал кошумча де ашыкча объектер еатары классификацияланат, бул бардык айыл өкмөттөрүндөгү

Четтеп кетүүгө мүмкүн болуучу жана алынбаган кирешелерден финансылык пайда алынбагандар эсеби чыгымдарынан топтолот:

Объектини жакшылап пайдаланбагандыктан алынбай калган пайда=
= (ЧЕТТЕП КЕТҮҮГӨ МҮМКҮН БОЛУУЧУ ЧЫГАШАЛАР,)
+ (АЛЫНБАГАН КИРЕШЕЛЕР).

Мындай алынбай калган пайда кайсыл объектерде кездешет, эмне үчүн келип чыкты, алындай калган болтурбоо үчүн эмне кылуу керек, кеңири таралган төмөнкү мисалдарда көрсөтүлгөн

Жагдай: *Табияты боюнча (“ артык баш” объекттердин көпчүлүгүн жергиликтүү өз алдынча башкаруу “ артык баш” экендигин байкабайт жана киреше алуу үчүн толук өлчөмдө пайдаланбайт.* Мындай объектер жөндөн жөн эле акысыз пайдаланыууга берилип кетет же болбосо базар баасынан төмөн сатылат же ижарага берилет⁴. Атап айтканда, бул топко конкурсу жок “ жогорудагы формула боюнча” эсептелген ижаралык акынын чендери боюнча ижарага берилген объектер кирет. Бул сыяктуу мисалдар көп

- Жеке операторго берилген авто токтоо жайы, ал айыл өкмөтүнө эч нерсе чегербейт же чегерсе да жакшы жарнамалуу ачык атаандаштык торукта аныкталбастан сүйлөшүп алуу баасынын негизинде чегерет..
- Турак жай эмес жайлар (анын ичинде айыл өкмөтүнүн имаратындай көрктүү жайлар, престиждүү жакшы жерде жайгашкан өзүнчө имараттар ж.б.) ижаралык фондго таандык болсо да конкурсу жок базар баасынан төмөн ижара чени боюнча ижарага берилген жайлар.
- Суроо-талап болуп турса да конкурсу жүргүзбөстөн ижарага берилген ФПС жери

Бүгүнкү күндө кыргызстандын шаарларынын көбү айыл кыштактардан айырмаланып, мындай объектерди акысыз берүүдөн акы алып берүүгө өтүшкөн. Жана торук аркылуу ижарага берүүнү же сатууну киргизишкен, ал эми мындай конкурстук жол-жоболордон алынган каржылык утуш таасирдүү көрүнөт, муну Ош шаарынын мисалы көрсөтүп турат.

⁴ Аныктоо боюнча, ижаранын же сатыктын базар баасы ” ачык базарда кадыресе жарнамада ич ара сүйлөшүп алуусуз адилет атаандаштык шартында келип чыгат, мына ошентип объектинин базар баасы бир гана ыкма менен белгиленши мүмкүн, ал объектини ачык торукка коюу

Ош 2002 март 2003 жер участкаларын ижаралык сатуу

- 60 ашык участоктор сатылды жалпы көлөмү 1,35 га, бардыгы баштапкы ижара баасынан ашыкча .
- Бул сатуулардан түшкөн акча 3161000 жакын сомду , баштапкы баалар суммасында 1723750 жакын сомду түздү
- **Аукцион сатуусунан түшкөн финансылык утуш (кошумча)1437000** жакын сомду түздү .

Бул кошумча кирешелерге шаар эмне жасоого болот ?

- Көп кабаттуу үйлөрдүн короолоруна акыр-чикир үчүн 100 чоң котейнерлерди-350 000 сомго даярдоо жана тургузуу.
- «Достук» кичирайонго электэнергиясын өткөрүү -700 000 сомго.

Айыл өкмөтү боюнча

үч негизги канал бар

муниципалдык менчик кирешелерин байкаларлык жогорулатуусу

мүмкүн:

- 1) Акысыз пайдалануунун ордуна ижарага берүү*
- 2) түшүнүксүз негиздерде «арыз боюнча» берүү менен эмес, объекттерди ачык жана айкын аукцион жана конкурстар аркылуу жана сатуу,*
- 3) Потенциалдуу ижарачылар үчүн ылайыктуу ижарага берүү же ну алардан максималдуу мүмкүн болуучу бааны алуу үчүн аукциондук икурстук шарттарды жана жол-жобону түзүү*

Муниципалдык менчикте болгон, кыймылсыз мүлк объектилерин менчиктүүлүк укугун жана кыймылсыз мүлк объектилерин базар ижара укугунда берүү ,анда аукцион жана конкурс жүргүзүү элементтерин камтыган муниципалдык менчик объекттерин сатууга жана өткөрүүгө жана атаандаштык жол-жоболорду киргизүүдө негиз кылып алууга тийиш болгон менчиктүүлүккө укугунун Эрежелеринин тиркемелерде үлгүлөрү келтирилген.

15-ТЕМА. Жергиликтүү бюджет структурасында муниципалдык менчикти башкаруудан алынган кирешенин ролу жана мааниси

Муниципалдык менчикти башкаруудан алынган кирешелер жергиликтүү бюджеттин курамындагы бөлүгү болуп саналат, ошондуктан жергиликтүү өз алдынча башкаруу системасында жергиликтүү менчикти башкаруудан алынган акчалай каражаттар кандай орунда тургандыгын билүү маанилүү.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун финансылык негизи. Жергиликтүү бюджет түшүнүгү жана структурасы

Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун финансылык негизин Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен бекитилген жергиликтүү коомдоштуктар үчүн салыктык жана салыктык эмес киреше булактары, муниципалдык менчикти пайдалануудан кирешелер, ошондой эле кредиттик жана башка финансылык ресурстар түзөт .

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын финансылык ресурстары томон үлөр эсебинен калыптандырылат:

- Жергиликтүү бюджет каражаттарынан;
- Жогору турган аймактык деңгээлдеги бюджеттеги категориялык, теңөө жана стимулдоочу гранттардан;
- кредиттик ресурстардан, трансферттерден жана гранттардан;
- ыктыярдуу төгүмдөрдөн жана кайрымдуулуктардан;
- муниципалдык баалуу кагаздардан жана жергиликтүү займдардан кирешелер;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары уюштурган чаралардан, ошондой эле жергиликтүү коомдоштуктардагы ишканалардан жана уюмдардан муктажыктар үчүн түзүлгөн иш аракеттерден алынуучу алынган башка кошумча кирешелерден.

Жергиликтүү коомдоштук бюджетти деген эмне?

«ЖӨБ негизги финансылык экономикалык негиздери жөнүндө» жана «Бюджеттик укуктун негизги принциптери тууралуу» Кыргыз Республикасынын Мыйзамдарына ылайык

Жергиликтүү бюджет – бул айылдын, шаарчанын, шаардын жергиликтүү коомдоштуктун бюджетти, анын түзүүнү, бекитүүнү жана аткарууну жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары ишке ашырат

Бюджет эмне үчүн керек? Биринчиден, бюджет жергиликтүү органдар бийлиги бекитилген финансылык ресурстар менен бекемделген калкка көрсөтүүчү кызматтардын турун аныктайт.

Жергиликтүү бюджет структурасын киреше жана чыгаша бөлүгү түзөт

Жергиликтүү бюджеттин кирешелери– Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын тескөөсүнө келип түшкөн акчалай каражаттар. Жергиликтүү бюджеттердин кирешелери жергиликтүү салыктардан жана жыйымдардан, салыктык эмес түшүүлөрдөн; республикалык деңгээлде бөлүнүүчү салыктардан жана кирешелерден; трансферттерден, гранттардан, ыктыярдуу төгүмдөрдөн түзүлөт.

Жергиликтүү бюджет чыгашалары–жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын милдеттерин жана функциясын финансылык камсыздоого багытталган акчалай каражаттар.

Жергиликтүү бюджеттин киреше бөлүгү. Салык алынуучу база

Бюджеттик кирешелердин түрлөрү:

- *салыктык түшүүлөр жана жыйымдар*
- *республикалык деңгээлдеги бөлүнүүчү салыктар жана кирешелер*
- *салыктык эмес түшүүлөр*
- *гранттар (трансферттөр)*
- *ыктырдуу төгүмдөр*

Салыктык эмес түшүүлөр– жыйымдар, толөмдөр жана санкциялар түрүндө тийиштүү бюджетке келип түшүүчү акчалай каражаттар. жергиликтүү салыктык эмес түшүүлөр озуне төмөндөгүлөрдү камтыйт:

Салыктык эмес түшүүлөр:

- *Муниципалдык мүлктү башкаруудан жана тескөөдөн кирешелер*
- *Айыл чарба жерлерин кайра бөлүштүрүү Фондунан жерлерди пайдалангандык укугу үчүн алынуучу ижаралык төлөөлөрдөн*
- *Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык белгиленген жергиликтүү бюджеттик мекемелерден продукцияны сатуудан, иштерди аткаргандык жана кызматтарды көрсөткөндүк үчүн алынган кирешелер, алар продукцияны сатуу, ишти аткаруу жана кызматтарды көрсөтүү боюнча чыгашаларды жабуу үчүн колдонулат*
- *Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык башка салыктык эмес түшүүлөр.*

Жергиликтүү менчикти башкаруу жана тескөөдөн алынган кирешелер –жергиликтүү бюджет каражаттарын толтуруунун маанилүү булагы. Тилекке каршы, азыркы учурда бул финансылык каражаттар бюджеттин киреше болугундөгү жалпы көлөмдүн байкаларлык эмес бөлүгүн түзөт:

1. Айылдык кеңештин аймагында жайгашкан көптөгөн объекттер боюнча жеке менчик укугу бекитилген эмес, бул ал боюнча ар кандай операцияларды жүргүзүүгө мүмкүнчүлүк бербейт, өзгөчө бул потенциалдуу киреше алып келүүчү «ашыкча» объекттерге тийиштүү.

2. Муниципалдык жеке менчик объектилеринин эсепке алуу тартибин иретке келтирүү боюнча айыл өкмөттөрүндө финансы каражаттарынын жоктугу.

3. Айыл өкмөттөрүнүн башчыларынын, адистеринин, айылдык кеңештин депутаттарынын муниципалдык жеке менчик объектилеринин башкаруу боюнча билимдеринин жана билгичтиктердин жоктугу.

4. Муниципалдык менчик объектилери башкаруу маселелеринде ачык-айкындуулуктун төмөнкү деңгээли, коррупциянын болушу

5. Муниципалдык жеке менчикти башкаруу боюнча айыл өкмөтүнүн деңгээлинде программанын жоктугу

Азыркы учурда муниципалдык менчикти пайдалануудан түшкөн кирешелердин көлөмү эреже катары трансфертсиз кирешелердин жалпы көлөмүнөн 5-8 % дан ашпайт. Ошол эле учурда муниципалдык менчикти тура жана натыйжалуу башкаруу жергиликтүү бюджеттерди чыңоого мүмкүнчүлүк түзөт, б.а. бир объектти күтүүгө чыгымдарды кыскартууга жана башка муниципалдык менчик, өзгөчө жер объектеринин кирешелүүлүгүн жогорулатууга болот.

Ийгиликке жетүү үчүн сөзсүз төмөндөгү максаттарды коюу керек:

1. Айыл өкмөттөрүнүн башчыларынын, адистеринин, айылдык кеңештин депутаттарынын муниципалдык жеке менчик объектеринин башкаруу боюнча билимдеринин жана билгичтиктеринин деңгээлин жогорулатуусу

2. Муниципалдык менчик объектердин, алардын пайдалануусунун абалы жөнүндө жарандарга максималдуу маалымдуулукту камсыз кылуусу.

3. Муниципалдык менчик объектеринин эсебин жүргүзүү, анын ичинде курулбаган жер участкаларында, менчиктүүлүк укугун бекитүү, эсепке алууну киргизүүсү.

4. Убактылуу жер пайдалануучулар менен ижара келишимин түзүү боюнча системалуу иштөөсү

5. Айыл өкмөтүнүн депутаттары айылдык кеңештин аймагында муниципалдык жеке менчикти башкаруу боюнча программаны бекитүүсү

6. Айыл өкмөтү муниципалдык жеке менчик объектерин ижарага же атаандаштык негизде сатууга өткөрүү жол – жобосун камсыздоосу.

1-ТИРКЕМЕ. КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ӨКМӨТҮ ТОКТОМ

2011-жылдын 23-сентябры № 571

Муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобону бекитүү тууралуу

Муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна укуктарды жаратуунун жана жеке жана юридикалык жактарга берүүнүн жол-жоболорун оптималдаштыруу максатында, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 26-январындагы № 26 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн программасын ишке ашыруу боюнча 2011-жылга карата иш-чаралардын «Экономика жана коопсуздук» планынын 104-пунктун аткаруу үчүн Кыргыз Республикасынын Өкмөтү

ТОКТОМ КЫЛАТ:

1. Тиркелген: Муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна менчик же ижарага укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобо бекитилсин.

2. Жергиликтүү өзүн өзү башкаруу органдарына төмөнкүлөр сунушталсын:

- өздөрүнүн ченемдик укуктук актыларын, анын ичинде колдонуудагы курулуш жүргүзүү жана жерди пайдалануу эрежелерин бир айлык мөөнөттө ушул токтомдун 1-пункту менен бекитилген Типтүү жобого ылайык келтирүү;

- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын мындай ченемдик укуктук актылары кабыл алына элек ар бир калктуу конушта 2011-жылдын аягына чейин курулуш жүргүзүү жана жерди пайдалануу эрежелерин иштеп чыгуу жана кабыл алуу.

3. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш мамлекеттик агенттиги, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматы:

- ушул мамлекеттик органдардын түзүмдүк бөлүмдөрү көрсөтүүчү кызматтарга бааларды бир айлык мөөнөттө кайра карап чыгышып, ушул токтомго ылайык жана белгиленген тартипте тийиштүү чечимдин долбоорун Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн кароосуна киргизишсин;

- жер-жерлерде бул токтомдун аткарылышын камсыз кылышсын.

4. Кыргыз Республикасынын Энергетика министрлиги электр, газ жана жылуулук боюнча кызматтарды көрсөтүүчү инженердик-техникалык кызматтардын бул токтомду аткаруусуна мониторинг жүргүзүүнү камсыздасын.

5. Төмөнкүлөр күчүн жоготту деп табылсын:

- Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 «Калктуу конуштардагы жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө» токтому;

- Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2006-жылдын 8-майындагы № 334 «Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 «Калктуу конуштардагы жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө» токтомуна өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү тууралуу» токтому;

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

- Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2006-жылдын 16-ноябрындагы № 799 «Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 «Калктуу конуштардагы жер участкаруна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө» токтомуна өзгөртүүлөр жана толуктоолор киргизүү тууралуу» токтому;

Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2008-жылдын 16-августундагы № 464 «Калктуу конуштардагы жер участкаруна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 токтомуна өзгөртүүлөр жана толуктоолор киргизүү тууралуу» токтому.

6. Бул токтом расмий жарыяланган күндөн тартып күчүнө кирет.

7. Бул токтомдун аткарылышын контролдоо Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн Аппаратынын транспорт, курулуш, коммуникациялар жана өзгөчө кырдаалдар бөлүмүнө жана агроөнөр жай комплекси жана жаратылышты пайдалануу бөлүмүнө тапшырылсын.

Премьер-министр

А. Атамбаев

Кыргыз Республикасынын
Өкмөтүнүн 2011-жылдын 23-
сентябрындагы №571
токтому менен бекитилген

Муниципалдык менчикте турган жер участкаруна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобо

1. Жалпы жоболор

1. Бул Типтүү жобо Кыргыз Республикасынын Жер кодексине, Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексине, Кыргыз Республикасынын башка нормативдик укуктук актыларына ылайык иштелип чыкты жана муниципалдык менчикте турган жер участкаруна (мындан ары-жер участкалары) менчик же ижара укуктарын акы төлөө менен берүүнүн тартибин жана шарттарын белгилейт.

2. Жер участкаруна менчик же ижара укугун акы төлөө менен берүүнү ыйгарым укуктуу орган ачык тоорукта ишке ашырат. Ал эми ушул Типтүү жобонун 11-пунктунда каралган учурларда жер участкарун ижарага акы төлөө менен берүү тике сатуу жолу менен ишке ашырылышы мүмкүн.

Жер участкару менчик же ижара укугун берүү боюнча ачык тооруктар аукцион жана конкурс түрүндө өткөрүлөт.

3. Жер участкару ижарага 50 жылга чейинки мөөнөткө берилиши мүмкүн. Жер участкаруду ижарага берүү мөөнөтүн ыйгарым укуктуу орган аныктайт.

4. Бул Типтүү жобонун талаптары бардык учурларда аткарылууга тийиш болгон жер участкаруду түзүү процедурасынан башка учурларда Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 32-беренесинде каралган учурларга карата колдонулбайт.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

5. Бул Типтүү жободо колдонулган түшүнүктөр:

жерлерди ижаралоо - менчик ээсинин/жер пайдалануучунун (ижарага берүүчүнүн) жер участогун ижарачыга тийиштүү акысына белгилүү бир убакытка пайдалануу укугу менен бериши;

аукцион - тооруктун түрү, мында баарынан кымбат бааны сунуштаган жак утат;

гарантиялык взнос - жер участогуна укукту алуу максатында тоорукка катышууну каалаган талапкер төгүүчү акчанын суммасы;

шаар куруу регламенти - шаардык жана айылдык калктуу конуштарда конуш куруу ишин жүргүзүүдө шаар куруу документтеринде, курулуш куруу жана жер пайдалануу эрежелеринде жана жер участкаларды, кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин уруксат менен пайдалануунун аныкталган параметрлери менен түрлөрүнүн жыйнагы;

шаар куруу документтери - калктуу конуштарды пландоонун структурасынын райондук пландарынын документтери, башкы пландары, чектерге бөлүштүрүүнүн, кварталдарды, тоомдорду жана башка элементтерди куруу куруунун долбоорлору;

сары линиялар - кыйраткыч жер титирөөлөрдүн, табигый же техногендик башка кырсыктардын натыйжасында имараттардын (түзүлүштөрдүн, курулуштардын) урандыларынын мүмкүн болгон түшүүсүнүн максимум жол берилүүчү зоналарынын чектери. Сары линиялар, эреже катары, имараттар менен курулуштардын ортосундагы аралыктарды жөнгө салуу үчүн колдонулат;

конкурс - сатып алуучулардан тооруктун предметине карата тийиштүү шарттарды аткаруу талуу менен тооруктун предметин сатуу;

кызыл линиялар - бул көчөлөрдү жана жолдорду пландык структуранын башка элементтеринен бөлүп туруучу, көчөлөрдүн жана жолдордун энин аныктоочу жана чек ара болуучу линиялар;

лот - алуу укугу тоорукка коюлган конкреттүү жер участогу;

карасанатай атаандаштык - субъекттердин Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын жоболоруна, иш жүргүзүүнүн адаттарына, тартиптүүлүктүн, аң сезимдүүлүктүн жана адилеттүүлүктүн талаптарына каршы келген, артыкчылык алууга багытталган аракеттери, эгер мындай аракеттер төмөнкүдөй натыйжаларга алып келсе:

- тооруктун катышуучуларынын өз ара жашырын макулдашуусуна;

- коррупцияга;

- тоорукта бааны жасалма кымбаттатууга, арзандатууга же кармап турууга;

- потенциалдуу катышуучулардын тоорукка катышуусун чектөөгө же катыштырбай коюуга жана башка карасанатай аракеттерге;

кыймылсыз мүлктү көз карандысыз баалоочу - кыймылсыз мүлктү баалоо боюнча атайын адистикке окуганы жөнүндө тийиштүү сертификатты аныкталган тартипте алган жана баа берилчү объектке карата уюштуруучусу, менчик ээси, акционер, мүлктүк кызыкчылыгы бар жак болбогон, ал адамдар менен жакын туугандык мамилеси жок адам;

курулуш куруунун жана жерди пайдалануунун эрежелери - жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жана атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын кыймылсыз мүлк объекттерин пайдаланууну жана өзгөртүп курууну шаар куруу регламенттерин киргизүү жолу менен жөнгө салуучу нормативдик укуктук актылары;

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

түз сатуу - жеке адамдарга жана юридикалык жактарга (арыз бергендерге) жер участкана менчик же ижара укугун тоорук өткөрбөстөн түз сүйлөшүү жүргүзүү жолу менен берүү ыкмасы;

жер участкана менчик укугу - жеке адамдардын жана юридикалык жактардын өзүнө таандык жер участкана Кыргыз Республикасынын Жер кодексинде белгиленген чектөөлөр менен өз каалоосу боюнча ээлик кылууга, пайдаланууга жана тескөөгө Кыргыз Республикасынын Конституциясы, Кыргыз Республикасынын Жер кодекси жана башка мыйзамдык актылары менен таанылуучу жана корголуучу укугу;

жер участкан уруксат менен пайдалануу - кыймылсыз мүлк объектилерин калктуу конуштардын шаар куруу документтери жана жерди пайдалануу жана курулуш куруу эрежелери менен белгиленген шаар куруу регламенттерине, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен белгиленген чектөөлөргө жана сервитуттарга ылайык пайдалануу;

жер участканун старттык баасы - тоорукта же түз сатуу үчүн коюлган жер участканун баштапкы баасы;

тоорук - муниципалдык менчикте турган жер участкакко укукту берүүнүн ыкмасы. Тооруктар аукцион же конкурс түрүндө өткөрүлөт;

жерлердин максаттуу пайдаланылышы - жер участканун жер участкана болгон укукту күбөлөндүрүүчү документтерде, келишимде же укук белгилөөчү башка документтерде көрсөтүлгөн максаттарда пайдалануу;

ыйгарым укуктуу орган - жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын муниципалдык менчикти башкарууга жана тескөөгө ыйгарым укук берилген бөлүгү.

3. Тооруктун жана түз сатуунун уюштуруучулары, катышуучулары жана предмети

6. Жер участкана укукту берүү боюнча тоорукту ыйгарым укуктуу орган уюштурат.

7. Жер участканун укуктарды берүү процессин ишке ашыруу үчүн ушул Типтүү жобого ылайык жерге укукту берүү боюнча комиссия (мындан ары - комиссия) түзүлөт.

Комиссиянын курамына жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу жана өкүлдүк органдарынын, коомчулуктун, коммерциялык эмес жана башка уюмдардын өкүлдөрү кирет. Комиссиянын курамын жергиликтүү кеңеш ыйгарым укуктуу органдын сунушу боюнча бекитет.

8. Комиссия төмөнкүдөй функцияларды аткарат:

- жер участкакко менчик же ижара укугун берүү мүмкүндүгү жөнүндө чечим чыгарат;

- жер участкакко укуктун (менчик, ижара) түрүн, аны берүүнүн ыкмасын (аукцион, конкурс, түз сатуу) аныктайт; аукциондук кадамды (аукцион өткөрүлсө) же конкурстун шарттарын (конкурс өткөрүлгөн учурда) аныктайт;

- сатуу жөнүндө түз сүйлөшүү жүргүзүү үчүн лоттун же жер участканун старттык баасын белгилейт;

- тооруктун жыйынтыгын аныктайт;

- жер участкакко укук берүүгө байланышкан башка маселелерди ушул Типтүү жободо жана башка нормативдик укуктук актыларда каралган компетенциясынын чегинде карайт.

Комиссиянын чечимдери мүчөлөрүнүн жалпы санынын үчтөн экиден кем эмеси катышканда кворум болсо добуштардын жөнөкөй көпчүлүгү менен кабыл алынат. Добуштар бирдей болуп калса комиссиянын төрагасынын добушу чечүүчү болот. Комиссиянын протоколуна комиссиянын төрагасы

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

жана жыйынга катышкан мүчөлөрү, ал эми ушул Жободо каралган учурларда болсо - тооруктун жеңүүчүсү да кол коюшат.

9. Тооруктардын жана түз сатуулардын катышуучулары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жеке адамдар жана юридикалык жактар болушат.

10. Тооруктун предмети болуп жер участкату сатуу-сатып алуу же мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга (ижаралоого) келишим түзүү укугу эсептелет, ал эми түз сатуунун предмети болуп жер участкату мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга (ижаралоого) келишим түзүү укугу эсептелет

4. Жер участкаторуна укуктарды берүүнүн өзгөчө шарттары

11. Жер участкату ижаралоо укугун ыйгарым укуктуу орган жеке жана юридикалык жактарга (арыз ээлерине) төмөнкүдөй учурларда түз сатуу жолу менен берет, эгерде:

а) мурда мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилген жер участкато имараттар жана курулмалар, анын ичинде курулушу бүтө электри бар болсо жана алар ошол адамдарга менчик укугунда таандык болсо;

б) жер участок ачык тоорукка эки жолу белгиленген тартипте коюлса жана ижарага берилбесе;

в) жер участок ал жактарга менчик укугунда таандык имараттын жана курулманын четине тийишип (чектешип) турса, ал объекттерге кирүүчү топту куруу, абаттоо же объекттин аянтын кеңейтүү максатында кошуп куруу үчүн ал жер участок козголбос мүлктүн өз алдынча бирдиги катары түзүлүшү мүмкүн эмес болсо жана андай жер участкато укукту үчүнчү жактарга берүү көрсөтүлгөн имараттардын жана курулмалардын менчик ээлеринин укуктары бузулушуна алып келиши ыктымал болгон шартта;

г) жер участок ал жактарга менчик укугунда таандык имараттын жана курулманын четине тийишип (чектешип) турса, же ал имараттардын жана курулмалардын жанына жакын жайгашса жана аларды тейлөө үчүн транспортту коюучу жайларды уюштуруу керек болсо, андай жер участкато укукту үчүнчү жактарга берүү көрсөтүлгөн имараттардын жана курулмалардын менчик ээлеринин укуктары бузулушуна алып келиши ыктымал болсо.

12. Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жерлери менчикке берилбейт. Өзгөчө учурларда аларды ыйгарым укуктуу орган беш жылга чейинки кыска мөөнөттүү ижарага бериши мүмкүн. Мындай жерлерде жеңилдетилген типтеги имараттарды жана курулмаларды курууга уруксат берилиши мүмкүн.

5. Жер участкаторду түзүүнүн жана ага укуктуу тоорукта же түз сатуу жолу менен берүүнүн тартиби

13. Менчик же ижара укугу түзүлгөн жер участкаторго берилет.

Жер участок төмөнкүдөй учурларда түзүлдү деп эсептелет, эгерде:

- жер участок үчүнчү жактардын укуктарынан бош (сервитут жолу менен бекитилген укуктардан башка);

- жер участкатун чек аралары аныкталган;

- жер участкату уруксат берилген пайдалануунун белгиленген түрлөрү жана башка керектүү шаар куруу регламенттери бар;

- ал жер участок боюнча инженерлик коммуникациялар бар же жок экени жөнүндө, уруксат берилген максимум кубаттуулугу, инженерлик коммуникацияларга кошуунун убактысы жана баасы жөнүндө маалыматтар берилген болсо, ошондой эле инженердик коммуникациялары жок болсо - ал райондо инженерлик коммуникацияларды өнүктүрүү пландалып жатканы жөнүндө, пландалып жаткан

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

инженерлик коммуникациялардын мүмкүн болгон кубаттуулугу жөнүндө, аларга кошуунун мөөнөтү жана баасы жөнүндө маалыматтар берилген болсо;

- ал жер участка то турган бак-дарактарды пайдалануу, кыюу, которуштуруу макулдашылса (эгер алар бар болсо).

14. Менчик же ижара укугун берүү үчүн жер участка торун түзүү ыйгарым укуктуу орган тарабынан өз демилгеси боюнча же жеке жана юридикалык жактардын арызынын негизинде ишке ашырылат.

15. Тоорукта жер участка ко укукту алууга талапкер жеке жана юридикалык жактар ыйгарым укуктуу органга арыз менен кайрылышат.

Арызда булар көрсөтүлөт:

- ар ээси жөнүндө маалыматтар (аны чаташтырбастан идентификациялоо үчүн керектүү маалыматтар, юридикалык жактар үчүн ал чет өлкөлүк же чет өлкөлүк эмес экендиги кошумча көрсөтүлөт);

- жер участка ко суралып жаткан укуктун түрү (менчик укугу же убактылуу пайдалануу укугу);

- инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасы, участка тун аянты жана турган жери; конкреттүү жер участок жөнүндө маалымат жок болсо арыз ээси алгылыктуу жерди көрсөтөт, ошого жараша жер участок тандалат жана түзүлөт.

16. Жер участка ко укукту түз сатуу жолу менен алууга талапкер жеке жана юридикалык жактар ыйгарым укуктуу органга арыз менен кайрылышат.

Арызда булар көрсөтүлөт:

- ар ээси жөнүндө маалыматтар (аны чаташтырбастан идентификациялоо үчүн керектүү маалыматтар, юридикалык жактар үчүн ал чет өлкөлүк же чет өлкөлүк эмес экендиги кошумча көрсөтүлөт);

- жер участка ко суралып жаткан укуктун түрү (менчик укугу же убактылуу пайдалануу укугу);

- участка тун аянты жана турган жери;

- козголбос мүлк объекти жөнүндө маалыматтар (эгер бар болсо);

- ушул Типтүү жобонун 11-пунктунун в) жана г) пунктчаларында каралган учурларда инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасы.

Арызга булар тиркелет: ушул Типтүү жобонун 11-пунктунун б) пунктчасында каралгандан башка учурларда - жер участка ко жана козголбос мүлктүн объектисине (имаратка жана курулмага) укукту күбөлөндүрүүчү документтердин копиялары.

17. ыйгарым укуктуу орган арыз ээсине арыз кабыл алынганы жөнүндө ырастама берет.

18. ыйгарым укуктуу орган өз демилгеси боюнча жер арыз түшкөндөн кийин 3 күндүк мөөнөттүн ичинде аймактык архитектура жана курулуш органына жер участка гун түзүү боюнча тийиштүү тапшырма жиберет.

ыйгарым укуктуу органдын тапшырмасында инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасы жана аянттын болжолдуу аянты менен жайгашкан жерин көрсөтүү каралат.

19. Ушул Жобонун 11-пунктунун а) пунктчасында каралган учурларда, ошондой эле эгер укук берилип жаткан жер участок мурда түзүлгөн болсо жер участка ко кайрадан түзүү талап кылынбайт.

20. Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы суралып жаткан жер участогу боюнча билдирилген курулуштук ниеттер шаар куруу документтерине жана курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгын 5 иш күндөн ичинде аныктайт.

Билдирилген ниеттер ылайык эместиги аныкталса архитектуранын аймактык органы кийинки күндөн кечиктирбестен ыйгарым укуктуу органга суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттер шаар куруу документтерине жана курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайык эместиги жөнүндө корутундуну жиберет.

21. Суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттер шаар куруу документтерине жана курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгы аныкталганда архитектуранын аймактык органы 7 иш күндүн ичинде жер участоктун 1:1500 масштабда аткарылган топографиялык негиздеги схемасын даярдайт, анда булар чийилет:

- жер участоктун чек арасы, участоктун бурчтук чекиттери көрсөтүлөт же чектери турган козголбос мүлк объекттерине же геодезиялык белгилерге байлаштырылат;

- жер участок аркылуу өткөн инженердик-техникалык тармактын трассалары.

22. Жер участкакорун түзүү боюнча иштин стадиясында архитектуранын жана курулуштун аймактык органы инженердик-техникалык коммуникацияларга кошуунун баштапкы техникалык шарттарын аныктоо үчүн инженердик-техникалык кызматтар менен, ошондой эле тийиштүү корутундуларды жана башка зарыл документтерди алуу максатында ушул пунктта көрсөтүлгөн башка ыйгарым укуктуу органдар менен өз ара байланышта иштешүүнү камсыздайт.

Архитектуранын аймактык органы жер участоктун схемасы даярдалгандан кийинки күндөн кечиктирбестен ушул Жобонун 21-пунктуна ылайык жер участоктун схемасынын копиясы менен кошо буларга суроо жиберет:

- жергиликтүү каттоо органына, жер участоктун чек араларын, үчүнчү жактардын укуктары, оорчулуктар жана чектөөлөр бар же жок экенин жана коңшулаш жер пайдалануучулар-жер участкакордун менчик ээлери менен схеманы макулдашуу үчүн;

- электр, суу жана канализация, жылуулук жана газ менен камсыздоочу инженердик-техникалык кызматтарга, баштапкы техникалык шарттарды алуу үчүн;

- экологиялык, санитардык-эпидемиологиялык жана өрт көзөмөлүнүн ыйгарым укуктуу органдарына, тийиштүү корутунду алуу үчүн;

- эстеликтерди коргоо боюнча ыйгарым укуктуу органга, тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоонун шарттарын аныктоо үчүн (жер участок эстеликтерди коруу зонасында болсо);

- өсүмдүктөрдү өстүрүү жана коруу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык органга, өсүмдүктөрдү пайдалануунун шарттары жөнүндө маселени, анын ичинде аларды кыюу же которуу маселесин чечүү үчүн (жер участокто муниципалдык менчиктеги өсүмдүктөр бар болсо).

Эгер жер участокко укуктар жогоруда аталган органдар менен макулдашылган шаар куруу документтеринин негизинде өткөрүлөп жатса, анда өзүнчө жер участокту ушул пунктка ылайык түзүүдө бул аталган ыйгарым укуктуу органдар менен кайрдана макулдашуу талап кылынбайт.

Ушул Жобонун 22-пунктунда көрсөтүлгөн инженердик-техникалык кызматтар баштапкы техникалык шарттарды, ал эми ыйгарым укуктуу органдар - тийиштүү корутундуну архитектура органына 5 иш күндүн ичинде жиберүүгө милдеттүү.

Баштапкы техникалык шартта инженердик коммуникациялар бар же жок экени, максимум жол берилген кубаттуулугу, инженердик коммуникацияларга кошуу мөөнөтү жана баасы жөнүндө

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

маалыматтар көрсөтүлөт, ал эми инженерлик коммуникациялары жок болсо - ал райондо инженерлик коммуникацияларды өнүктүрүү пландалып жатканы, пландалган инженерлик коммуникациялардын мүмкүн болгон кубаттуулугу, аларга кошуунун мөөнөтү жана кубаттуулугу жөнүндө маалыматтар көрсөтүлөт.

Ыйгарым укуктуу органдардын корутундуларында курулуш куруу мүмкүндүгү жөнүндө маалымат, жана мыйзамда каралган учурларда - тийиштүү мыйзамдарды аткаруу боюнча чектөөлөр жана талаптар көрсөтүлөт.

Инженерлик тармактарга кошууга мүмкүндүк жоктугу тооруктун катышуучусу же жер участкага түз сатып алуу жолу менен алып жаткан жак бул жөнүндө маалымдалган шартта жер участкага укуктуу берүүгө тоскоол болбойт.

Корутундулар көрсөтүлгөн мөөнөттө берилбесе архитектуранын аймактык органы жиберген материалдар тийиштүү ыйгарым укуктуу органдар тарабынан жактырылган деп эсептелет.

Эгер жер участок менчикке берилип жатса, анда жер участкага менчик укугу менен кошо ал жер участкага жайгашкан башка козголбос мүлк объекттерине, анын ичинде бак-дарактарга да менчик укугу менчик ээсине өтөт.

Эгер бак-дарактарды кыюуга же которууга, же жеке менчикке берүүгө мыйзам жол бербесе, анда бак-дарактарды багуу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык орган ал жөнүндө негизделген корутунду түзөт жана өсүмдүктөрдү пайдалануунун шарттарын аныктайт.

Эгер бак-дарактарды кыюуга же которууга, же жеке менчикке берүүгө мыйзам тыюу салбаса, бак-дарактарды багуу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык орган андай өсүмдүктөрдүн баасын компенсациялоонун суммасын көрсөтүү менен тийиштүү корутунду түзөт. Мындай учурда бак-дарактарды кыюуга же көчүрүүгө уруксат документтерди кайрадан макулдашуу же алуу талап кылынбайт.

25. Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы алынган материалдардын негизинде 7 иш күндүн ичинде белгиленген формада Жер участкага планын 1-тиркемеге ылайык 2 нускада түзөт.

Жер участкага планы төмөнкүлөрдү камтыйт:

а) жер участкага топографиялык негизде 1:1500 масштабда аткарылган схемасы түрүндөгү графикалык материал, ага булар тартылат:

- жер участкага чек арасы, участкага бурчтук чекиттери көрсөтүлөт же чектери турган козголбос мүлк объекттерине же геодезиялык белгилерге байлаштырылат;

- жер участкага аркылуу өткөн инженердик-техникалык тармактын трассалары;

- инженердик-техникалык тармак өтүүчү долбоордук трассалар жана ага кошулуучу чекиттер, ошондой эле инженерлик коммуникациялардын куруу зонасына туш келүүчү трассалары;

- курулуш курулуш линиялар, кызыл, сары линиялар;

- сууну коргоо зоналарынын, санитардык-коргоочу зоналардын жана санитардык коруу зоналарынын чектери;

- участкага баруучу жолдун уюштурулушу;

- транспорт коюучу орундун мүмкүн болгон жайгаштырылышы, санын көрсөтүү менен (эгер зарыл болсо).

б) Текст материал, анда төмөнкүлөр каралат: жер участканын параметрлери (мүнөздөмөсү), анын ичинде жер титирөө жагдайындагы шарттары, опурталдуу инженердик-геологиялык жана техногендик кубулуштардын бар же жок экендиги, суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттин шаар куруу документтерине жана Курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгы жөнүндө маалыматтар, ошондой эле жер участкаларду уруксат берилген пайдалануунун түрлөрү жана параметрлери боюнча негизги жана кошумча шаар куруу регламенттери.

Негизги шаар куруу регламенттери төмөнкүлөрдү караштырат:

- уруксат берилген пайдалануунун түрлөрү;
- курулуштардын жер участкалардын чегинен минимум аралыктары;
- курулуштардын жол берилген (максимум жана/же минимум) кабаттуулугу;
- участка курулуштарды куруунун максимум мүмкүн болгон аянты жана проценти.

Участок тийиштүү чектөөлөр бар зонада жайгашкан болсо Жер участканын планында кошумча шаар куруу регламенттери бар экени көрсөтүлөт:

- курулуштарды куруунун жана жер пайдалануунун санитардык, сууну коргоочу жана экологиялык шарттары боюнча;

- тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоо шарттары боюнча.

Участоктун жайгашкан жерине жана объекттин функциялык арналышына жараша төмөнкүдөй кошумча талаптар белгилениши мүмкүн:

- абаттоо жана фасаддар боюнча талаптар;
- транспорт коюучу, а.и. курулуш убагындагы убактылуу орунга талаптар, орундун санын менен (эгер зарыл болсо) жана участка баруучу жолдорду көрсөтүү менен;
- инженердик-техникалык коммуникацияларды курулуш курулуучу аянттан сыртка алып чыгуу боюнча талаптар (жеке менчикте тургандан башкаларын);

в) объекти инженердик тармактарга кошуунун инженердик-техникалык кызматтар берген баштапкы техникалык шарттары;

г) ушул Жобонун 21-пунктунда каралган тийиштүү ыйгарым укуктуу органдардын корутундулары.

Жер участканын планына архитектуранын жана курулуштун аймактык органынын жетекчиси кол коёт.

Жер участканын планын даярдоодо ал жердин чек араларын белгилөө камсыздалат, ал жөнүндө Планга тийиштүү жазуу жазылат.

26. Жер участканын планын даярдоонун жалпы мөөнөтү тапшырма берилген күндөн баштап 25 иш күн.

27. Ушул Жобонун 11-пунктунун в) жана г) пунктчаларында каралган учурларда жер участка түзүү жөнөкөйлөштүрүлгөн тартипте жүргүзүлөт.

Ыйгарым укуктуу орган арыз алынган күндөн баштап 33 иш күндүн ичинде архитектуранын жана курулуштун аймактык органына арыздын копиясын тиркөө менен тапшырма жиберет.

Ыйгарым укуктуу органдын тапшырмасында инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасын, участканын болжолдуу аянтын жана дарегин көрсөтүү караштырылат. Жер участканын аянтын ыйгарым укуктуу орган түшкөн арызга жараша жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык аныктайт.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы суралып жаткан жер участок боюнча курулуштук ниеттердин курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгын 5 иш күндүн ичинде аныктайт.

Суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттер ылайык эместиги аныкталса архитектуранын жана курулуштун аймактык органы 7 иш күндүн ичинде жер участкактун 1:1500 масштабда аткарылган топографиялык негиздеги схемасын даярдайт, анда булар чийилет:

- жер участкактун чек арасы, участкактун бурчтук чекиттери көрсөтүлөт же чектери турган козголбос мүлк объекттерине же геодезиялык белгилерге байлаштырылат;

- жер участок аркылуу өткөн инженердик-техникалык тармактын трассалары.

Архитектуранын аймактык органы жер участкактун схемасы даярдалгандан кийинки күндөн кечиктирбестен жер участкактун схемасынын копиясын ага тиркелген арыздын копиясы менен кошо төмөнкүлөргө жиберет:

- жергиликтүү каттоо органына, жер участкактун чек араларын, үчүнчү жактардын укуктары, оорчулуктар жана чектөөлөр бар же жок экенин жана коңшулаш жер пайдалануучулар-жер участкактордун бардык менчик ээлери менен схеманы макулдашуу үчүн;

- эстеликтерди коргоо боюнча ыйгарым укуктуу органга, тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоонун шарттарын аныктоо үчүн (жер участок эстеликтерди коруу зонасында болсо);

- бак-дарактарды өстүрүү жана коруу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык органга, өсүмдүктөрдү пайдалануунун шарттары жөнүндө маселени, анын ичинде аларды кыюу же которуу маселесин чечүү үчүн (жер участкакто муниципалдык менчиктеги өсүмдүктөр бар болсо).

28. Жергиликтүү каттоо органы жана ушул Жобонун 27-пунктунда көрсөтүлгөн тийиштүү ыйгарым укуктуу органдар архитектуранын жана курулуштун аймактык органына тийиштүү корутундуну ушул Жобонун 23 жана 24-пункттарында каралган маалыматты көрсөтүү менен 5 иш күндүн ичинде жиберүүгө милдеттүү.

Корутундулар көрсөтүлгөн мөөнөттө берилбесе архитектуранын аймактык органы жиберген материалдар тийиштүү ыйгарым укуктуу органга жактырылды деп эсептелет.

Зарыл болсо архитектуранын жана курулуштун аймактык органы жергиликтүү каттоо органынан келген материалдардын негизинде Жер участкактун планын 1 иш күндүн ичинде тактайт.

29. Жер участкактун планы курулуш объекттерин долбоорлоого баштапкы материал болот жана курулуш объекттин инженердик тармактарга кошуу үчүн инженердик-техникалык шарттарды алууда инженердик-техникалык коммуникациялар өтүүчү трассалардын долбоорун жана аларга кошуу чекиттерин чийүү үчүн графикалык негиз болот. Курулушка уруксат документтерди тариздөөдө архитектуралык-пландоо шарттарын алуу талап кылынбайт.

30. Архитектуранын аймактык органы ушул Жобонун 25 жана 28-пункттарында каралган мөөнөт бүткөндөн кийинки күндөн кечиктирбестен Жер участкактун планын ага тиркелген бардык материалдар менен кошо ыйгарым укуктуу органга берет.

31. Жер участкакту түзүүгө байланыштуу чыгымдарды ыйгарым укуктуу орган жер участкакторго менчик жана ижара укугун сатуудан түшкөндөн топтолуучу каражаттардын эсебинен төлөйт. Түзүлгөн ар бир жер участок боюнча жер участкакту түзүүгө кетүүчү чыгымдардын сметасы түзүлүп, ал ыйгарым укуктуу органга берилет. Ыйгарым укуктуу органдын жер участкакту түзүүгө байланышкан чыгымдары жер участкактун баасына киргизилет.

32. Төмөнкүдөй учурларда жер участкага укуктуу берүүгө болбойт, эгерде:

- жер участка ушул Жобого ылайык түзүлбөсө;

- архитектуранын аймактык органынын суралып жаткан жер участка боюнча билдирилген курулуштук ниеттер ылайык эместиги жөнүндө корутундусу болсо, же жергиликтүү каттоо органы жер участкага берүүгө мүмкүн эместиги жөнүндө корутунду чыгарса.

6. Коомдук угууларды өткөрүүнүн жана тоорукту жана түз сатууну уюштуруунун тартиби

33. Ыйгарым укуктуу орган Жер участканын планын ага тиркелген бардык материалдары менен 3 иш күндүн ичинде карайт.

Аталган документтерди кароонун жыйынтыгында Ыйгарым укуктуу орган:

- коомдук угууларды өткөрөт (ушул Жобонун 34-пунктунда каралган учурларда);

- жер участкага баалайт;

- же аталган документтерди толуктап иштеп чыгуу зарыл болсо аларды архитектуранын жана курулуштун аймактык органына кемчиликтерин көрсөтүү менен кайра жиберет.

Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы ал документтерди 5 иш күндүн ичинде толуктап иштеп чыгат жана Ыйгарым укуктуу органга жиберет.

34. Тарыхый жана маданий мурас зонасындагы, ошондой эле турак жай зонасындагы жер участкага укук берилип жатканда Ыйгарым укуктуу орган ушул Жобонун 11-пунктунун а) жана б) пункттарында каралгандан башка учурларда Жер участканын планы алынган күндөн кийин бир айдын ичинде ушул Жобонун 30-пунктуна ылайык коомдук угуу өткөрөт.

Ыйгарым укуктуу орган кызыкдар жактарга угуулар болгону жактаны жөнүндө Ыйгарым укуктуу органдын расмий сайтына жана жалпыга маалымдоо каражаттарына коомдук угуу болоордон 15 күн мурдатан жарыялоо менен кабарлайт.

Билдирүүдө угуу өткөрүлчү күн, убактысы жана орду; укукка берилп жаткан жер участка жөнүндө маалыматтар (турган жери, аянты, уруксат берилген пайдалануунун түрлөрү), тийиштүү информация менен алгачкы тааныштыруучу күн, убактысы жана орду жөнүндө маалыматтар, Ыйгарым укуктуу органдын байланышуучу маалыматтары болууга тийиш.

Коомдук угууга кызыкдар жеке жана юридикалык жактар катышууга укуктуу. Ыйгарым укуктуу орган жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, архитектура жана курулуш органдарынын, жергиликтүү каттоочу органдын жана башка мамлекеттик органдардын жана уюмдардын өкүлдөрүн коомдук угууга катышуу үчүн чакырууга укуктуу.

Коомдук угуу процессинде Ыйгарым укуктуу орган протокол түзөт, анда түшкөн бардык сунуштар, сын-пикирлер жана аларды кароонун жыйынтыктары жазылат.

Коомдук угуунун жыйынтыгы жөнүндө протокол Жер участканын планы жана ага тиркелген материалдар менен комиссияга жиберилет. Протоколдун копиясы Ыйгарым укуктуу органдын кызматтык имаратында жалпыга көрүнөө жердеги атайын стендге илинет жана анын расмий сайтына жарыяланат.

35. Коомдук угуунун жыйынтыгында Жер участканын планын толуктап иштеп чыгуу зарыл болсо Ыйгарым укуктуу орган аны аймактык архитектура жана курулуш органына кайра жиберүүгө укуктуу, ал

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

жиберилген документтерди ушул Жобонун 33-пунктунда белгиленген мөөнөттө иштеп чыгат жана ыйгарым укуктуу органга жиберет.

36. Жер участка коомдук угуу өткөрүү менен кабыл алынган шаар куруу документтеринин негизинде берилип жатса, ал жер участка берүү максатында кайталап коомдук угуу өткөрүү талап кылынбайт.

37. Түзүлгөн жер участканун старттык баасы Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте аныкталат.

Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган учурларда жер участканун баасы козголбос мүлктү көз карандысыз баалоочуларды тартуу менен аныкталат.

Жер участка муниципалдык менчикке тиешелүү имараттар жана курулмалар, ошондой эле бүтө элек курулуш бар болсо участканун баасына ушул объекттердин баасы да кошулат.

Ыйгарым укуктуу орган жер участканун баасын, анын ичинде көз карандысыз баалоо жүргүзүү менен Жер участканун планы алынгандан кийин 10 иш күндүн ичинде аныктайт (эсептейт). Көз каранды эмес баалоо жүргүзүү ыйгарым укуктуу орган менен көз карандысыз баалоочунун ортосунда түзүлүүчү келишимдин негизинде ишке ашырылат.

38. Ыйгарым укуктуу орган 3 иш күндүн ичинде Жер участканун планын тиркелген бардык материалдары менен кошо комиссиянын кароосуна берет.

39. Комиссия Жер участканун планын жана ага тиркелген бардык материалдарды алгандан кийин 3 иш күндүн ичинде карайт.

Комиссия жер участка берүүгө коюу же түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечим кабыл алса комиссия төмөнкүлөрдү аныктайт: жер участка берилип жаткан укуктун түрү (менчик, ижара), жер участка берүүнүн ыкмасы (аукцион, конкурс, түз сатуу), жер участканун старттык баасы. Гарантиялык акынын өлчөмү, тоорукка катышуучулар аны төгүүчү мөөнөт жана тартиби, аукциондук кадам (аукцион өткөрүлгөн учурда) же конкурстун шарттары (конкурс өткөрүлсө).

Тоорук же түз сатуу өткөрүлгөндө тооруктун ар бир предмети боюнча старттык бааны комиссия көз каранды эмес баалоочулардын корутундусунун негизинде белгилейт.

Комиссиянын жер участканун тоорукка коюу же түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечими протокол түрүндө таризделет.

40. Ушул Жобонун 14-15-пункттарында каралган учурларда ыйгарым укуктуу орган арыз ээсине анын арызын кароонун жыйынтыгы жөнүндө билдирүүгө милдеттүү.

41. Ыйгарым укуктуу орган ар бир жер участка боюнча информациялык пакет түзөт, анда төмөнкүдөй маалыматтар камтылат:

- Жер участканун планынын копиясы, ага тиркелген материалдары менен кошо;
- жер участканун старттык баасы;
- конкурстун шарттары (эгер конкурс өткөрүлсө);
- гарантиялык акынын (барымтанын) өлчөмү. Тоорукка катышуучулар аны төгүүсүнүн мөөнөтү жана тартиби;
- жер участка сатуу-сатып алуу же ижарага алуу келишиминин долбоору;
- тооруктун жеңүүчүсү же түз сатуу жолу менен берилчү жер участка сатып алуучу менен келишим түзүүнүн мөөнөтү.

Ыйгарым укуктуу орган тоорукка катышууну каалагандарга информациялык пакетти берүүгө милдеттүү.

Информациялык пакет акы төлөө менен берилген учурда анын баасы аны даярдоого кеткен чыгымдардан ашпоого тийиш.

42. Ыйгарым укуктуу орган тоорук өткөрүлөөрдөн отуз күндөн кем эмес мурдатан жалпыга маалымдоо каражаттарына жана ыйгарым укуктуу органдын расмий сайтына тоорук өткөрүлөөрү жөнүндө билдирүү жарыялоого милдеттүү.

Билдирүүдө тооруктун убактысы, орду жана формасы, предмети, тооруктун предметинин старттык баасы, анын ичинде тоорукка катышууга арыздарды кабыл алуу бүтүүчү мөөнөт, гарантиялык акы (барымта) төгүлүүчү банктын реквизиттери, толук маалымат алуу үчүн ыйгарым укуктуу органдын байланыш маалыматтары көрсөтүлүүгө тийиш.

7. Тооруктарды жана түз сатууларды өткөрүүнүн тартиби

43. Жер участкаларга менчик же ижара укугун берүү боюнча ачык тооруктар аукцион жана конкурс түрүндө өткөрүлөт:

44. Тоорукка коюлчу бардык объекттер лотторго бөлүштүрүлүүгө тийиш.

45. Тоорукта объекттер «бир номер - бир лот» деген схема боюнча берилет.

46. Талапкер тоорукка катышуу укугун алуу үчүн тооруктун уюштуруучусуна буларды берет:

- тоорукка катышуу жөнүндө ниетин билдирген арыз, лоттун номерин көрсөтүү менен;
- талапкер болгон жеке адамдын ким экенин билдирүүчү документ;
- талапкер болгон юридикалык жактын укукка жарактуулугун ырастаочу документ;
- адам талапкер болуп жаткан юридикалык жактын жетекчиси экенин ырастаган документ, же талапкер болуп жаткан жеке же юридикалык тараптын атынан чыгууга укугун билдирүүчү ишеним кат;
- гарантиялык акы (барымта) төлөнгөнүн ырастаочу төлөм документтер.

Жер участкага менчик укугун берүү боюнча тоорукка катышуу ниетин билдирген юридикалык жак ал юридикалык жак чет өлкөлүк эмес экенин ырастаган документти кошумча тапшырат (уставдын же уюштуруу келишиминин копиясы, акционерлердин реестринен көчүрмө ж.у.с.).

47. Талапкерлер гарантиялык акыны (барымтаны) ыйгарым укуктуу органдын учурдагы эсебине акчалай эмес которуу же кассасына накта акча төгүү жолу менен төлөшөт. Гарантиялык акынын өлчөмүн ыйгарым укуктуу орган берилүүчү жер участкалардын старттык баасынын 10 процентинен ашык эмес белгилейт.

48. Тооруктун жеңүүчүсү менен келишим түзүүдө гарантиялык акынын (барымтанын) суммасы тооруктун предметинин сатык баасына киргизилет.

49. Эгер талапкер тоорукка бир нече объект боюнча катышса, гарантиялык акы ар бир объект боюнча өзүнчө төлөнөт.

Гарантиялык акы (барымта) төмөнкүдөй учурларда 5 иш күндүн ичинде кайра берилүүгө тийиш:

- тоорукта утпаган катышуучуга;
- эгер тоорук болбой калса;

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

- тоорукка катышуудан тоорук өткөрүлөөрдөн 3 күн мурда баш тартылса.

50. Ыйгарым укуктуу орган катышуучулардын арыздарын кабыл алат жана каттайт. Талапкерлер арыз кабыл алынып жана номер ыйгарылганы жөнүндө жазуу жүзүндө билдирүүнү алган учурдан баштап тооруктун катышуучусунун статусун алышат.

51. Төмөнкүдөй учурларда арыз ээсинин документтерин алуудан баш тартылышы мүмкүн:

- арыз тоорук өткөрүлөөрү жөнүндө билдирүүдө белгиленген аны кабыл алуу мөөнөтү бүткөндөн кийин берилсе;

- арызды арыз ээсинин атынан аракеттенүүгө ыйгарым укугу жок адам тапшырса;

- ушул Жобонун 49-пунктунда көрсөтүлгөн документтер тапшырылбаса, же тапшырылган документтер тийиштүү түрдө таризделбесе.

Документтерди кабыл алуудан баш тартуу ыйгарым укуктуу орган тарабынан, баш тартуунун себебин көрсөтүү менен, арыз берилгенден кийинки күндөн кечиктирбестен ишке ашырылат. Ыйгарым укуктуу орган кабыл албаган арыз жана ага тиркелген документтер арыз ээсине аларды кабыл алуудан баш тартуу жөнүндө маалымат менен кошо кайра берилет.

52. Тооруктун катышуучулары төмөнкүдөй укуктарга ээ:

- тоорукка өзү же өкүлдөрү аркылуу катышууга;

- тооруктун предмети жөнүндө толук маалыматты информациялык пакетти алуу жолу менен алууга;

- тоорукка катышуудан баш тартууга, бирок ал жөнүндө тооруктун уюштуруучусуна тоорук өткөрүлөөрдөн үч күндөн кем эмес мурдатан билдирүүгө жана өзүнүн гарантиялык акысын алууга. Көрсөтүлгөн мөөнөт бузулса гарантиялык акы кайра берилбейт;

- тооруктун предметин кароого;

- комиссиянын протколдору менен таанышууга жана алардын копияларын алууга;

- тооруктун катышуучусу катары укугу бузулса сотко кайрылууга.

53. Бир гана катышуучу катышкан тооруктар болбой калды деп эсептелет жана ыйгарым укуктуу орган же ал лот боюнча тоорук өткөрүлгөнү жөнүндө билдирүү жарыялайт же ал лотту тоорукка койбоо жөнүндө чечим чыгарат.

54. Тоорукка тооруктун катышуучусу эмес адамдар, ошондой эле жалпыга маалымдоо каражаттарынын өкүлдөрү да катышууга укуктуу.

55. Комиссия аукциондон каалаган убакта, бирок аны өткөрүүчү күндөн үч күндөн кем эмес мурдатан, ал эми конкурстан болсо - аны өткөрүүчү күндөн отуз күндөн кем эмес мурдатан баш тартууга укуктуу, ал жөнүндө протокол түзүлүп, анда тоорук өткөрүүдөн баш тартуунун себеби көрсөтүлөт. Тооруктан баш тартылган учурда ыйгарым укуктуу орган ал жөнүндө тооруктун катышуучуларына тоорук өткөрүүдөн баш тартуунун себебин көрсөтүү менен жазуу жүзүндө кабарлайт.

56. Карасанатай атаандаштык аныкталган учурда комиссия коюлуп жаткан лотту качан болсо да алып салууга же лот боюнча тооруктун жыйынтыгын жокко чыгарууга укуктуу.

57. Тооруктун катышуучусу тараптан болгон карасанатай атаандаштык аныкталган учурда ал ошол лот боюнча тоорукка андан ары катушуу укугунан ажыратылат, мында ага гарантиялык акы (барымта) кайра берилбейт.

58. Аукцион өткөрүүнүн тартиби:

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Ыйгарым укуктуу орган аукцион башталаардын алдында аукционго келген катышуучуларды каттайт жана аларга номер ыйгарылган табличкаларды берет.

Аукционду комиссия дайындоочу аукциончу өткөрөт. Аукциондо тооруктун башталышы болуп аукциончу лоттун номерин, тооруктун предметинин старттык баасын жана аукциондук кадамды жарыялаган учур эсептелет.

Лотту старттык баасы боюнча алууну каалаган аукциондун катышуучусу аукциончуга каратылган номерлүү табличкасын көтөрүп, лотту айтылган баасы боюнча алууга макулдугун билдирет.

Аукциондун катышуучусунун ар бир сунушу кабыл алынган аукционисттин катышуучунун номерин жана ал сунуш кылган бааны жарыялашы менен билдирилет.

Ар бир жаңы сунуш мурункусунан бир кадамдан кем эмес ашууга тийиш.

Эгер аукциончу акыркы бааны үч жолу жарыялагандан кийин катышуучулардын бири андан ашыгыраак бааны сунуш кылбаса, аукциончу балканы уруу менен тооруктун предметин акыркы бааны сунуштаган катышуучу сатып алганы жөнүндө жарыялайт. Тооруктун жүрүшүндө акыркы бааны сунуш кылган аукциондун катышуучусу тооруктун жеңүүчүсү деп жарыяланат.

Эгер аукциондун жүрүшүндө старттык баа үч жолу жарыялангандан кийин тооруктун предметин алууга даяр сатып алуучу чыкпаса аукциончу старттык бааны 20 проценттен ашык эмес арзандатууга укуктуу.

59. Конкурс өткөрүүнүн тартиби:

Конкурска катышуучу билдирүүдө жана информациялык пакетте көрсөтүлгөн конкурстун шарттарына ылайыктуу конкурстук сунушун конкурс өткөрүлчү күнү, белгиленген убакыттан кечиктирбестен комиссиянын жыйынында чапталган конвертте тапшырат.

Бир лот боюнча бир катышуучудан бир гана конкурстук сунуш берилиши мүмкүн.

Конкурстук сунуштар алар кабыл алынып бүткөндөн кийин конкурстун катышуучуларынын же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрүнүн көзүнчө ачылат.

Комиссия түшкөн конкурстук сунуштарды кезеги менен ачат, конкурска катышуучунун номерин, аты-жөнүн же аталышын, конкурстун катышуучусу сунуш кылган негизги конкурстук шарттарды (анын ичинде жер участка тун баасын же ижара акысынын өлчөмүн) айтат, конкурстук сунуштарды ачуунун жыйынтыгын протоколго жазат жана түшкөн конкурстук сунуштарды баалоого киришет.

Конкурстук сунуштарды баалоо конкурстук документтерде белгиленген критерийлер боюнча, конкурстук сунуштар ачылган күнү ишке ашырылат.

Конкурстук сунуштарды баалоо үчүн кошумча убакыт керек болгон өзгөчө учурларда комиссия конкурсту өткөрүү мөөнөтүн үч күндөн ашпаган мөөнөткө узартса болот, ал жөнүндө конкурстук сунуштарды ачуунун жыйынтыгы жөнүндө протоколго тийиштүү жазуу жазылып, комиссиянын мүчөлөрү жана комиссиянын жыйынына катышып отурган конкурстун катышуучулары кол коюшат.

Берилген арыздарды баалоонун жүрүшүндө комиссия конкурстун катышуучуларын өздөрүнүн конкурстук сунуштарын түшүндүрүүсүн сурап кайрылууга укуктуу.

Конкурстун шарттарынын мазмунун, анын ичинде конкурстун катышуучуларына сунушталып жаткан жер участка тун баасын же ижара акынын өлчөмүн эч кандай өзгөртүүгө же алар менен комиссиянын ортосунда берилген конкурстук сунуштар боюнча сүйлөшүүлөрдү жүргүзүүгө болбойт.

Комиссия конкурстук документтерде белгиленген талаптарга ылайык эмес конкурстук сунушту четке кагат.

Конкурстук сунуштарды баалоонун жыйынтыгында комиссия баарынан артык сунушту берген конкурстун жеңүүчүсүн аныктайт, конкурс өткөрүүнүн жыйынтыгы жөнүндө протокол түзүлөт, ага комиссиянын жыйынына катышкан комиссиянын мүчөлөрү жана конкурстун жеңүүчүсү кол коюшат.

60. Жер участкага укуктуу түз сатуу жолу менен берүүнүн тартиби:

Түз сатууну комиссия жер участкага түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечим кабыл алынган убактан тартып 15 иш күндүн ичинде ушул Жобонун 30-пунктуна ылайык өткөрөт.

Ыйгарым укуктуу орган комиссия жер участкага түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечим кабыл алган учурдан баштап 3 иш күндүн ичинде ушул Жобонун 39-пунктуна ылайык арыз ээсине түз сатуу өткөрүлчү күн жана орду жөнүндө кабарлоого жана ага информациялык пакетти жиберүүгө милдеттүү.

Түз сатууну комиссия арыз ээси менен берилчү жер участкага баасы боюнча сүйлөшүү жүргүзүү жолу менен ишке ашырат.

Сүйлөшүү процесинин жүрүшүндө комиссия жер участкага баасын баалоо наркынын 20 процентинин чегинде кымбаттатууга же арзандатууга укуктуу.

Арыз ээси жер участкага алуудан сүйлөшүүнүн кайсы стадиясында болсо да баш тартууга укуктуу.

8. Өткөрүлгөн тооруктардын жана түз сатуулардын жыйынтыктары боюнча документтерди тариздөөнүн тартиби

61. Тооруктун жүрүшүндө объектиге акыркы бааны сунуштаган аукциондун катышуучусу, же конкурстун баарынан жакшы шартты сунуштаган катышуучусу тооруктун жеңүүчүсү деп жарыяланат.

62. Тоорук же түз сатуу өткөрүүнүн жыйынтыгы жөнүндө протоколго комиссиянын анын жыйынына катышкан мүчөлөрү жана тооруктун жеңүүчүсү же жер участкага түз сатуу жолу менен сатып алган сатып алуучу тоорук же түз сатуу өткөрүлгөн күнү кол коюшат.

63. Протоколго төмөнкүдөй маалыматтар киргизилиши караштырылат:

- тооруктун предмети болгон лоттун номери жана жер участкага маалыматтары (турган ордун, аянты);

- тооруктун жеңүүчүсүнүн же жер участкага түз сатып алгандын аты-жөнү же аталышы;

- тооруктун же түз сатуунун предметинин старттык жана акыркы баасы;

- тараптардын сатуу-сатып алуу же ижара келишимине кол коюу боюнча милдеттенмелери;

- ыйгарым укуктуу органдын алыш-бериш эсебинин номери жана башка реквизиттери.

Тооруктун же түз сатуунун жыйынтыгы жөнүндө протоколдун копиясы кол коюлган күндөн кийин 3 күндүн ичинде ыйгарым укуктуу органдын расмий сайтына жайгаштырылат жана ыйгарым укуктуу органдын кызматтык имаратында көрүнөө жерге илинет.

64. Тоорукта уткан жак протоколго кол коюудан качса ал төккөн гарантиялык акыны (барымтаны) кайра албайт жана тооруктун жеңүүчүсүнүн укугунан жана ошол лот боюнча кайта өткөрүлчү тооруктарга катышуу укугунан ажыратылат.

Тооруктун уюштуруучусу протоколго кол коюудан качса гарантиялык акыны (барымтаны) эки эсе өлчөмдө кайра төлөөгө, ошондой эле тоорукта уткан жакка тоорукка катышуудан болгон чыгымдарын төлөп берүүгө милдеттүү.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Эгер тоорукта жеңүүчү деп таанылган тооруктун кийинки катышуучусу протоколго кол коюудан баш тартса, ал да төккөн гарантиялык акыны (барымтаны) кайра албайт жана тооруктун жеңүүчүсүнүн укугунан жана ошол лот боюнча кайта өткөрүлчү тооруктарга катышуу укугунан ажыратылат. Мындай учурда ал лот боюнча кайра тоорук өткөрүү жөнүндө жарыяланат.

65. Тооруктун жана түз сатуунун жыйынтыгы жөнүндө протоколдун негизинде ага кол коюлгандан кийин 3 күндүн ичинде ыйгарым укуктуу орган тооруктун жеңүүчүсү же жер участкан түз сатып алуучусу менен жер участкан сатуу-сатып алуу же ижаралоо келишимин түзөт.

66. Жер участок үчүн акы акчалай же акчалай эмес эсептешүү (каторуу) менен төлөнсө болот. Накта акчалай төлөнгөн учурда акы ыйгарым укуктуу органдын кассасына төгүлөт.

67. Келишим жергиликтүү каттоо органында мамлекеттик каттоого алынууга тийиш жана нотариуста милдеттүү күбөлөндүрүү талап кылынбайт. Жер участкан менчик же ижара укугу козгобос мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамда белгиленген тартипте күчүнө кирет.

68. Жер участкантын схемасы укуктуу күбөлөндүрүүчү документтин графикалык бөлүгү катары пайдаланылат.

9. Акча каражаттарды бөлүштүрүү

69. Жер участканторду тоорукта жана түз сатууларда менчикке же ижарага берүүдөн алынган каражаттар тийиштүү жергиликтүү бюджетке түшөт. Ал акчанын 10 проценти ушул Жобонун 71-пунктунда көрсөтүлгөн чыгымдарды жабууга жумшалат.

70. Жер участканторду менчикке же ижарага берүүгө байланыштуу чыгымдар, анын ичинде архитектуранын жана курулуштун, мамлекеттик каттоо органынын, көз каранды эмес баалоочулардын кызматтарына акы төлөөгө байланышкан чыгымдарды ыйгарым укуктуу орган көтөрөт.

10. Корутунду жоболор

71. Үйгарым укуктуу органдардын жер участканторду берүүгө тиешелүү чечимдери боюнча Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык соттук тартипте даттанууга болот.

Муниципалдык менчикте турган жер участканторун менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобого тиркеме

Жер участкантын планы

Жер участкантын параметрлери (мүнөздөмөсү):

Жер участкантын идентификациялык коду:

Объекттин (жер участканунун) жайгашкан орду:

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

Жер участканын чеги (Kurg-06 координат системасындагы бурчтук чекиттердин координаты):

Жер участканын аянты:

Райондун сейсмикалуулугу:

Кыртыш астындагы суулардын тереңдиги:

_____ Участок
техногендик жана коркунучтуу жаратылыштык процесстерге кабылышы мүмкүн (мүмкүн эмес):

1. Графикалык бөлүк:

Жер участканын чек аралары, инженердик тармактын трассалары, курулуш сызыгы, кызыл, сары, жашыл линиялар көрсөтүлүү менен М1:500 топографиялык негизде чийилген схемасы.

2. Тексттик бөлүк:

1. Тандалган жер участканын билдирилген пайдалануу ниетине, шаар куруу документтерине жана Курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине (пайдалануунун уруксат берилген түрлөрүнө) ылайыктуулугу	
- Башкы план	Шаар куруу документтеринин жана Курулуш куруу жана жер пайдалануу эрежелеринин бар экендиги (реквизиттери менен) жана аларга ылайыктыгы көрсөтүлөт
- Деталдуу пландаштыруу долбоору	
- Шаар куруунун башка документтери	
- Курулуш куруу жана жер пайдалануу эрежелери	
2. Жер участканы пайдалануу боюнча негизги шаар куруу регламенти (жер участканы уруксат берилген пайдалануунун чектик параметрлери):	
2.1. Жер участканы пайдаланууга уруксаттын түрлөрү	

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

2.2. Курулуштардын жер участканун чегинен минималдуу алыстыгы	
2.3. Объектин кабаттуулугунун чеги (максимум жана/же минимум кабаттуулук (бийиктик))	
2.4. Участокко курулуш куруунун максимум пайызы жана аянты	
3. Кошумча шаар куруу регламенттери, негизгилерге чектөөлөр жана талаптар:	
3.1. Жер участогу тийиштүү чектөөлөрдүн зонасында жайгашкан учурда:	
- тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоо шарттары боюнча	Болгон шарттарды көргөзүү
- санитардык-коргоо зонасынын жана санитардык-сактоо зонасынын шарттары боюнча	
- суу коргоо зонасынын шарттары боюнча	
- экологиялык шарттар боюнча	
3.2. Жайгашкан ордуна жана функциялык багытына жараша жер участканун пайдаланууга кошумча талаптар:	
Жакшыртуу боюнча талаптар	
Фасаддарга талаптар	
Машина токтотуучу жерлерди (машина токтотуучу орундардын саны) жана участканун баруучу жолдорду уюштурууга карата талаптар	
4. Негизги инженердик тармактарга кошуу шарттары	
4.1. Инженердик тармактар	
Электр менен жабдуу	Кошуу чекити бар экени жана ага чейинки аралык көрсөтүлөт
Суу менен жабдуу	
Канализация	
Жылуулук менен жабдуу жана жылуу суу менен жабдуу	
Газ менен жабдуу	
Телефондоштуруу	
4.2. Пайдаланууга бөлүнгөн аймактар боюнча инженердик тармактардын трассасынын өтүшү боюнча талаптар	
4.3. Инженердик курулмаларды жайгаштыруу боюнча талаптар:	

- трансформатордук подстанция (ТП) - газды жөнгө салуучу шкафтык пункт (ГЖСШП); - көтөрүүчү насосдук станция (ЖНС)	
4.4. Иштеп жаткан инженердик тармактар бар экени жөнүндө маалымат жана зарыл учурда аларды көчүрүүгө талаптар	

3. Инженердик-техникалык кызматтар сунуш кылган инженердик-техникалык шарттар.

4. Жободо каралган учурларда экология, санитардык-эпидемиологиялык жана өрт кеземелү, тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоо, өсүмдүктөрдү багуу жана коргоо боюнча ыйгарым укуктуу органдардын корутундусу.

Начальник

(аймактык архитектура жана курулуш органынын жетекчисинин кызмат орду, аты-жөнү)

Дата: _____

(колу)

2-ТИРКЕМЕ. Аткарымдуу башкаруу укугунда муниципалдык мүлктү берүүнүн жана пайдалануунун Эрежеси

Айылдык Кеңештин
токтомуна _____
№ 1 тиркеме

200__-ж. «__» _____
№ _____

Аткарымдуу башкаруу укугунда муниципалдык мүлктү БЕРҮҮНҮН ЖАНА ПАЙДАЛАНУУНУН ЭРЕЖЕСИ

1. ЖАЛПЫ ЖОБОЛОР

1.1. Муниципалдык мүлк жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын мекемесине тагылган милдеттерди жүзөгө ашыруу үчүн аткарымдуу башкаруу укугунда муниципалдык мекемелерге бекитилип берилет.

1.2. Мекемеге берилүүчү муниципалдык мүлктү өткөрүү кабыл алуу-берүү актысынын негизинде жүргүзүлөт (тиркелет).

1.3. Мекемеге аткарымдуу башкарууга берилүүчү муниципалдык мүлк муниципалдык менчик болуп эсептелет _____ жана турак жай эмес имараттан, курулуш жайдан жана кабыл алуу - өткөрүү актысында каралган дагы башка мүлктөн турат.

1.4. Аткарымдуу башкаруу укугунда мекемеге бекитилип берилген муниципалдык мүлк кабыл алуу - өткөрүү актысына кол коюлган учурга карата мекеменин балансында чагылдырылат.

1.5. Ушул Эреже мекеменин ишмердик натыйжасында түзүлгөн же алынган жана мекеменин балансында чагылдырылган мүлккө да таркатылат, ал дагы муниципалдык менчик объекттеринин Реестринде эсепке алууга жатат.

2. ТАРАПТАРДЫН УКУГУ ЖАНА МИЛДЕТИ

2.1. Мекеме өз ишмердигинин максатына ылайык мыйзамда белгиленген чекте муниципалдык мүлктү аткарымдуу башкаруу укугунда ага бекемделген менчик ээсинин тапшырмасына жана мүлктүн багытталышына ылайык, ошондой эле ушул эрежеде белгиленген чектөөлөр менен Мекеменин Уставына (Жобосуна) ылайык ээлик кылат, пайдаланат жана тескейт.

2.2. Айыл өкмөтү аткарымдуу башкаруу укугунда Мекемеге бекитилген муниципалдык мүлктү багытталышы боюнча пайдаланылбаган же артыкбаш болгон же пайдаланылбай жаткан мүлктү алып коюуга жана ал белгилеген тартипте тескөөгө укуктуу.

2.3. Мекеме ага бекитилип берилген мүлктү жана смета боюнча ага бөлүнгөн каражаттын эсебинен алынган мүлктү жатыркатууга же дагы башка ыкма менен тескөөгө укуксуз.

2.4. Мекеме ага бекитилип берилген мүлктү айыл өкмөтүнүн макулдугу менен гана жатыркатууга же дагы башка ыкма менен тескөөгө укуктуу. Мекеменин кирешесин бөлүштүрүү тартибин бекитилип берилген мүлктүн Менчик ээси аныктайт.

2.5. Мекеме ага берилген мүлктү туура пайдаланууга жана анын сакталышын камсыз кылуу боюнча чараларды жана мүмкүн болуучу зыянды четтетүүгө, анын ичинде үчүнчү жактын аракетинен келип чыккан зыянды жана форс-мажордук кырдаалдан келип чыккан мүмкүн болуучу зыянды четтетүүгө милдеттүү жана анын бузулушуна, начарлашына же анын жатыркашына, башка бирөөгө берилишине же дагы башка жоготууга алып келген аракеттерди жасабоого милдеттүү.

2.6. Мекеме ага берилген муниципалдык мүлктү күтүү боюнча чыгым тартууга, аны талаптагыдай техникалык, санитардык жана өрткө каршы абалда кармап турууга, Мекеменин каражатынын эсебинен учурдагы оңдолушун жүргүзүүгө, анын ичинде белгиленген тартипте амортизациялык чегерүүлөрдү жүргүзүүгө милдеттүү.

2.7. Мекеме белгиленген тартипте ага бекитилип берилген мүлктүн баланстык эсебин жүргүзүүгө жана аны пайдалануунун натыйжаларын, ошондой эле берилген мүлктүн өткөрүлүшүнө, кайра конструкцияланышына, калыбына келтирилишине жана оңдолушуна байланыштуу дагы башка керектүү документтерди жүргүзүүгө жана айыл өкмөтүнө анын пайдаланылышынын абалы менен натыйжасы жөнүндө жылдык отчет берүүгө милдеттүү.

2.8. Мекеме айыл өкмөтүнүн уруксаты менен белгиленген тартипте жараксыз болгон же моралдык жактан эскирген мүлктү жараксыздыкка чыгарууга укуктуу. Мүлктү жараксыздыкка чыгаруудан алынган каражатты чегерүү белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

3-ТИРКЕМЕ. Имаратты (курулуш жайларды) жана ага бекитилген жер участкасы менен дагы башка мүлктү сатуу-сатып алуу келишинин үлгүсү

(айыл өкмөтүнүн муниципалдык менчигинде турган кыймылсыз мүлк объекттерин сатуу эрежесине тиркеме катары сунушталат _____)

ИМАРАТТЫ (курулуш жайларды) жана ага бекитилген жер участкасы менен дагы башка мүлктү САТУУ-САТЫП АЛУУ КЕЛИШИМИ

«___» _____ 200___ -ж. Айыл _____.

(жергиликтүү өз алдынча башкаруунун ыйгарым укуктуу органынын аталышы)

_____ айылдын _____ уставынын _____ негизинде
аракеттенүүчү _____ атынан, мындан ары – «Сатуучу», бир тараптан жана

_____ (жеке же юридикалык жактын аталышы)
негизинде _____ аракеттенүүчү _____ атынан,
_____, мындан ары – «Сатып алуучу»,
экинчи тараптан, төмөнкүлөр жөнүндө келишим түзүштү.

1-Бөлүм. Келишимдин заты

1.1. Сатуучу Сатып алуучунун менчигине берүүгө милдеттүү:

- имарат (курулуш-жай) жалпы пайдалуу аянты _____ чарчы метр,
- ага бекитилген жер участканын жалпы аянты _____ чарчы метр, ушул Келишимге (№1 Тиркеме) тиркелген жер участкасынын планынын чек арасында,
 1. дагы башка мүлк, курамы, саны жана дагы башка мүнөздөмөлөрү башка мүлк Тизмесинде көрсөтүлгөн (№2 тиркеме), (мындан ары – кыймылсыз мүлк объектиси), жайгашкан дареги _____ ал эми Сатып алуучу аларды кабыл алды жана алар үчүн _____ (_____) сом төлөдү.

2-Бөлүм. Тараптардын укугу жана милдети

2.1. Сатуучу:

- 1) Сатып алуучуга үчүнчү жактын ар кандай укуктарынан жана дагы башка чектөөлөрдөн эркин кыймылсыз мүлк объектисин ушул келишим күчүнө кирген күндөн тартып 5 (беш) күндөн кечиктирбестен берүүгө,
- 2) ушул Келишимдин 1.2. пунктунда көрсөтүлгөн кыймылсыз мүлк менен бирге документтерди берүүгө,
- 3) ушул Келишимди нотариалдык күбөлөндүрүү жана мамлекеттик каттоодон өткөрүү менен байланышкан аракеттерди жасоодо сатып алуучуга керектүү жардам көрсөтүүгө,
- 4) кыймылсыз мүлк объектисин сатып алуучуга бергенге чейин аны ушул келишим кол коюлган учурда кандай абалда болсо, ошондой абалда сактап турууга,
- 5) ушул Келишим күчүнө кирген күнгө чейин кыймылсыз мүлк объектисине таандык коммуналдык жана башка төлөмдөрдү төлөөгө,

- 6) ушул Келишим күчүнө киргенге чейин келип чыккан ага болгон укуктарды чектөөлөрдүн же кыймылсыз мүлк объектисинин абалындагы бардык өзгөрүүлөр тууралуу сатып алуучуга кабарлоого милдеттүү,

2.2. Сатып алуучу:

- 1) ушул Келишимдин 2.1. пунктунун 1 пунктасында көрсөтүлгөн мөөнөттө кыймылсыз мүлк объектисин кабыл алууга,
- 2) ушул Келишимге ылайык кыймылсыз мүлк объектиси үчүн алардын баасын төлөөгө,
- 3) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык ушул келишимди нотариалдык күбөлөндүрүү жана мамлекеттик каттоодон өткөрүү менен байланышкан чыгымдарды төлөөгө милдеттүү.

2.3. Ушул Келишимде каралбаган тараптардын жоопкерчилиги жана укугу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык аныкталат.

3-Бөлүм. Шертпул жана баа

3.1. Ушул Келишим боюнча кыймылсыз мүлк объектисинин баасы ушул келишимдин 1.1. пунктунда аныкталган _____ (_____) сомду түзөт.

3.2. Ушул Келишим боюнча баа төмөнкүдөй тартипте төлөнөт:

- 1) ушул Келишимди түзгөндөн кийин түздөн-түз соода-сатыкка катышуу үчүн сатып алуучу тарабынан киргизилген шертпул өлчөмү _____ (_____) сом, ал боюнча милдеттенмени аткаруунун эсебине кошо эсептелет жана ушул келишимдин баасына кошулат,
- 2) ушул Келишим боюнча баанын калган бөлүгүнүн өлчөмү _____ (_____) сом Сатып алуучу тарабынан Сатуучуга ушул Келишим күчүнө кирген күндөн тартып _____ (_____) жумушчу күндүн ичинде төлөнүүгө тийиш, б.а. «___» _____ 20 ___ жылга чейин.

3.3. Шертпул ушул Келишим күчүнө киргенге чейин мыйзамдуу күчүн сатуучуда сактайт. Эгерде ушул Келишим сатып алуучунун күнөөсү менен мыйзамдуу күчүнө кирбей калган учурда, Сатып алуучу төлөгөн шертпулунан айрылат. Эгерде ушул Келишим сатуучунун күнөөсү менен мыйзамдуу күчүнө кирбей калган учурда, сатуучу шертпулду эки эсе өлчөмдө кайтарып берүүгө, ошондой эле шертпулдун суммасынан ашкан бөлүгүндө соода-сатыкка катышуу менен байланышкан зыяндын ордун Сатып алуучуга толуктап берүүгө милдеттүү.

4-Бөлүм. Талаш-тартыштарды чечүү тартиби

4.1. Ушул Келишимден келип чыккан талаш-тартышты Тараптар сүйлөшүүлөр жолу менен чечүүгө милдеттенишет.

4.2. Талаш-тартышты сүйлөшүү жолу менен чечүү мүмкүн болбой калган учурда ал Кыргыз Республикасынын Мыйзамдарына ылайык сот тартибинде чечилүүгө жатат.

5-Бөлүм. Корутунду жобо

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

5.1 Ушул Келишим нотариалдык күбөлөндүүгө жатат, ал эми Сатып алуучунун менчик укугу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте мамлекеттик каттоодон өткөрүүгө жатат, мамлекеттик каттоодон өткөн учурдан тартып күчүнө кирет.

5.2. Ушул келишим _____ тартып _____ тилде төрт нускада (ар бир тарап үчүн бирден нуска, үчүнчү нуска- нотариалдык кеңседе сактоо үчүн _____ жана төртүнчү нускасы – кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоодон өткөрүү органына берилет).

Ушул Келишимдин бардык төрт нускасы тең окшош жана бирдей юридикалык күчкө ээ.

5.3. Ушул Келишимдин ажырагыс бөлүктөрү болуп төмөнкүлөр эсептелет:

- а) №1-Тиркеме – Жер участкасынын планы,
- б) №2-Тиркеме – Дагы башка мүлк тизмеси,
- в) №3-Тиркеме – Документтердин тизмеси.

Тараптардын юридикалык дареги жана башка реквизиттери:

Ижарага берүүчү

Ижарачы

Банк реквизиттери:

Банк реквизиттери:

Тараптардын колу:

Күнү:

Күнү:

М.О.

М.О.

4-ТИРКЕМЕ. Ачык аукциондун натыйжасы жөнүндө протокол

ачык аукциондун натыйжасы жөнүндө №1 ПРОТОКОЛ

«___» _____ 20___-ж. айыл _____ (түзүлгөн жери)

Аукционду жана сынакты даярдоо жана өткөрүү боюнча комиссия (мындан ары – Комиссия) курамында:

Төрага _____
Төраганын орун басары _____
Комиссия мүчөлөрү: _____

Катчы _____

№___ лотко талапкер ачык аукциондун катышуучусу

(аукцион предметинин баяны)

Комиссия № ___ лоттун баштапкы сатык баасын _____ сом өлчөмүндө белгиледи.

_____ өткөрүлгөн ачык аукциондун
(аукцион өткөрүлгөн күнү жана орду)

натыйжасы боюнча укукту _____,
(аукцион предмети)

№ ___ лотто көрсөтүлгөн, № _____ Сатып алуучу ээледі:

_____ (аукционду уткан адамдын аты-жөнү же юридикалык жактын аталышы)

_____ (паспорттун нумуру, сериясы жана берилген күнү/юридикалык жактын мамлекеттик каттоодон өткөрүлгөндүгү жөнүндө күбөлүк)

_____ (жашаган жери же юридикалык дарегі)

_____ сом.

_____ (суммасы жазуу жана сан түрүндө)

Сатып алуучу шертпулду _____ сом өлчөмүндө төлөдү.

Ушул Протоколго кол коюлгандан кийин 10 жумуш күнүнүн ичинде Сатуучу аукционду уткан адам менен тийиштүү келишимге кол коет (мындан ары – Келишим).

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

Жогоруда аталган Келишимге кол койгондон кийин 10 жумушчу күнүнүн ичинде Сатып алуучу № _____ эсеп-кысапка _____ сом өлчөмүндө калган сумманы же Келишимде көрсөтүлгөн сатып алуу баасынан _____ % которууга милдеттүү.

Келшим Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык нотариалдык күбөлөндүрүүгө жана мамлекеттик каттоого жатат.

Соода-сатыкты уткан адам протоколго кол коюудан четтесе, ал киргизген шертпулдан айрылат. Соода-сатыкты уткан адам менен келишим түзгөндө ал төлөгөн шертпулдун суммасы түзүлгөн келишим боюнча милдеттенмени аткаруу эсебине кошуп эсептелет.

Аукционду уюштуруучу Протоколго кол коюудан четтесе шертпулду эки эсе өлчөмүндө кайтарып берүүгө, ошондой эле соода-сатыктан уткан адамга шертпулдун суммасынан ашкан бөлүгүндө саады-сатыкка катышудан тарткан зыяндын ордун толуктап берүүгө милдеттүү.

Тараптардын бири келишимди түзүүдөн четтеген учурда башка тарап келишимди түзүүгө мажбурлоо жөнүндө талап кылуу менен, ошондой эле келтирилген зыяндын ордун толуктап берүү жөнүндө талабы менен сотко кайрылууга укуктуу.

Сатып алуучу келишим боюнча өзүнүн милдеттенмесин аткарган учурда, анын ичинде ал төлөмдүн бүткүл суммасын белгиленген мөөнөттө төлөбөгөн учурда, сатуучу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык Келишимди бузуу жөнүндө, ошондой эле келтирилген зыяндын ордун толуктоо жөнүндө талап менен сотко кайрылууга укуктуу. Мындай болгон учурда Сатып алуучу төлөгөн шертпул менен каттоодон өткөрүү жыйымы кайтарылып берилет.

Комиссиянын төрагасы: _____,

Төраганын орун басары: _____,

Комиссия мүчөлөрү _____,

_____,

_____,

_____,

Катчы: _____,

Аукциончу _____,

Сатып алуучу же анын ишенимдүү өкүлү
(ишеним кат тиркелет) _____.

5-ТИРКЕМЕ. Айыл өкмөтүнүн муниципалдык менчикте турган жер участкасын сатуу-сатып алуу келишими

_____ «__» _____ 200__ -ж.
(калктуу конуш-келишим түзгөн жер)

Биз, төмөндө кол коюшкан _____
(жергиликтүү өз алдынча башкаруу башчысы же ишеним кат боюнча ыйгарымдуу өкүлү)
мындан ары «Сатуучу» деп аталуучу, _____

негизинде аракеттенүүчү бир тараптан, жана _____
(жеке адамдын аты-жөнү, юридикалык жактын аталышы),

мындан ары «Сатып алуучу» деп аталуучу, негизинде _____

аракеттенүүчү башка тараптан, төмөнкүлөр жөнүндө ушул келишимди түздүк.

1. Келишимдин заты

1.1. Сатуучу _____ Протоколдун _____ жана _____

(соода-сатык)

Токтомдун негизинде _____
(ыйгарым укуктуу органдын аталышы)

сатат, ал эми сатып алуучу _____ менчигинде турган, Келишимге тиркелген жер участкасынын планынын чектеринде жер участкасына жеке менчик укугун алат.

1.2. Жер участкасынын орду жана ал жөнүндө маалымат:

Идентификациялык номуру (коду) _____

Жалпы аянты _____ га, же _____ чарчы метр

1.3. _____

1.4. _____

1.5. Пайдалануудагы чектөөлөр _____

1.6. Бөлүнүүчү (бөлүнбөөчү) _____

1.7. Дагы башка шарт _____

2. Жер участкасынын баасы

2.2. Ушул Келишим боюнча жер участкасынын баасы жүргүзүлгөн соода-сатыктардын негизинде белгиленген (соода-сатыктын натыйжасы жөнүндө Протокол) жана _____ сомду түзөт.

3. Тараптардын укугу жана милдети

3.1. Сатуучу:

- төмөнкүдөй учурларда келтирилген зыяндын ордун толуктоону талап кылууга укуктуу:
- Келишим предмети болуп саналган жер участкасынын наркын сатып алуучу өз убагында төлөбөсө;
- Сатып алуучу тарабынан төлөө мөөнөтү же дагы башка олуттуу шарттар сакталбагандыктан келишим бузулса.

3.2. Сатуучу милдеттенет:

- жер участкасын жана анын керектүү документтерин « ____ » _____ 200__ жылга чейин Келишимдин шартына ылайык берүүгө;
- жер участогуна үчүнчү жактын укугу бар экендиги тууралуу, ошондой эле милдеттүү төлөмдөрдү төлөө боюнча карыздын бар экендиги тууралуу (жер салыгы жана башкалар) сатып алуучуну эскертүүгө.

3.3. Сатып алуучу төмөнкүлөргө укуктуу:

- сатылып алынган жер участкасын жана анын керектүү документтерин берүүнү талап кылууга;
- төмөнкүдөй учурларда келтирилген зыяндын ордун толуктоону талап кылууга:
- Сатуучу жер участкасын өз убагында бербесе;
- сатылган жер участогун Сатып алуучуга берүүдөн Сатуучу баш тартса;
- жер участкасына керектүү документтерди бербесе;
- Сатуучу Келишим түзгөндө өтө амалдануу менен же атайылап эле айтпай койгон жер участогунун кемчиликтери табылса;
- жер участогуна үчүнчү жактын бардык укуктары тууралуу маалыматты (сервитут, күрөө ж.б.) Сатуучу бербесе.

3.4. Сатып алуучу милдеттенет:

- жер участкасына менчик укугунун наркын сатуучуга төлөп берүүгө

(төлөө формасы)

« ____ » _____ 200__-жылга чейин _____ сом;

- Келишимдин шартын сактоого, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык белгиленген жер участкасын пайдалануудагы укуктардын чектөөлөрүн сактоого

_____ (келишимдин дагы башка шарты)

4. Тараптардын жоопкерчилиги

4.1. Жер участкасын өткөрүп берүү мөөнөтүн бузгандыгы үчүн Сатуучу Сатып алуучуга _____% өлчөмүндө айып төлөмдү мөөнөтү өткөн ар бир күн үчүн жер участкасына менчик укугунун наркынын өлчөмүнөн, бирок _____ күндөн ашпаган күнгө сатып алуучуга төлөп берет.

4.2. Сатуучу өткөрүп берүүдө сатып алуучуга өтө амалдануу менен же атайылап маалымдабай койгон жер участкасынын кемчиликтери үчүн жоопкерчилик тартат. Мындай кемчиликтер табылганда сатып алуучу өз тандоосу боюнча акысыз аларды четтетүүнү же болбосо өзүнүн чыгымын калыбына келтирүүнү талап кылууга укуктуу. Сатуучу кабыл алуу-өткөрүү актысында алар тарабынан айтылбаган жер участкасынын кемчиликтери үчүн жооп бербейт.

4.3. Жер участкасына менчик укугунун наркын төлөө боюнча милдеттенмени бузгандыгы үчүн сатып алуучу төлөм мөөнөтүнөн өткөн ар бир күн үчүн сумманын мөөнөтүндө төлөнбөгөн суммадан, бирок _____ күндөн ашпаган күн үчүн _____% өлчөмүндө айып пулду төлөйт.

4.4. Башка тарапка зыян келт ирилген учурда күнөөлүү тарап ушул Келишимге жана Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарына ылайык келтирилген зыянды жана колдон чыккан пайданы толук көлөмүндө ордун толуктап берүүгө милдеттүү.

5. Форс-мажор

5.1. Тараптар форс-мажордук кырдаалдардын күчүнөн улам, башкача айтканда тараптардын эркинен жана каалоо-тилегинен тышкары кырдаалда, алар алдын ала көрө албаган жана андан кутулууга кудурети жетпеген кырдаалдан улам ушул Келишимде каралган милдеттенмелерди алар аткара албай калган учурда жоопкерчилик тартышпайт. Форс-мажордук кырдаалдар: жер титирөөлөр, суу ташкындар, бороон-чапкындар, өрт жана башка бөөдө кырсыктар, технологиялык алааматтар, эпидемиялар, согуш аракеттери, өзгөчө кырдаалдар, мамлекеттик бийлик органдары менен жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан кабыл алынган чечимдер жана дагы башкалар эсептелет.

5.2. Милдеттенмелерин аткарууга тоскоол болгон форс-мажордук кырдаал келип чыккан тарап ал тууралуу башка тарапка кабарлоого милдеттүү.

5.3. Ушул Келишим боюнча милдеттенмелерди аткаруу мөөнөтү ошол милдеттенмелерди аткарууга тоскоол болгон күчүн майтарууга болбогон кырдаал ичиндеги мезгилге узартылат.

5.4. Эгерде форс-мажордук кырдаал _____ бою ырааттуу
(мөөнөтүн көрсөтүү)
_____ (күн, ай, жыл)

милдеттенмени аткарууга тоскоол болсо, анда ушул келишим башка тарапты сөзсүз кабарлоо менен тараптардын кимиси тарабынан болбосун бузулушу мүмкүн.

6. Келишимге өзгөртүүлөрдү, толуктоолорду киргизүү жана аны бузуу тартиби

6.1. Ушул Келишимге карата бардык өзгөртүүлөр жана толуктоолор эгерде алар жазуу түрүндө жасалса жана тараптар же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрү тарабынан кол коюлса, жарактуу деп эептелет.

7. Талаштарды чечүү тартиби

7.1. Ушул Келишим боюнча келип чыгышы ыктымал болгон бардык талаштарды тараптар сүйлөшүүлөр жолу менен чечүүгө умтулушат.

7.2. Эгерде _____ макулдукка _____ жетишилбесе, _____ талаш-тартыш чечилет.

(жалпы юрисдикциялык сотто жана башка сотто)

8. Корутунду жобо

8.1. Келишим бирдей юридикалык күчкө ээ үч нускада түзүлгөн. Бир нуска Сатуучуда, экинчиси Сатып алуучуда калат, үчүнчүсү Мамкаттоонун жергиликтүү органында калтырылат.

8.2. Келишим мамлекеттик каттоодон өткөн учурунан баштап күчүнө кирет.

8.3. Келишимге төмөнкүлөр тиркелет:

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

- Соода-сатыктын натыйжасы жөнүндө протокол;
- Менчикке жер участкасынын берилгендиги жөнүндө ыйгарым укуктуу органдын токтому;
- Эгре бар болсо ыйгарым укуктуу жактын ишеним каты.
- Жер участкасын кабыл алуу- өткөрүү актысы.
- Жер участкасынын планы.
- _____
- _____

Тараптардын юридикалык дареги жана реквизиттери:

Сатуучу:

Дареги: _____

Эсептик чоту _____

Колу _____

Сатып алуучу:

Дареги: _____

Эсептик чоту _____

Колу _____

Мамлекеттик каттоо белгиси

Түшүндүрмө Нускама

Сатуу-сатып алуу келишими

Сатуу-сатып алуу келишими боюнча Сатуучу калктуу конуштагы жер участкасын сатып алуучунун менчигине өткөрүп берүүгө, ал эми сатып алуучу анын баасын төлөп берүүгө милдеттенет.

Келишим формасы

Калктуу конуштун жер участкасын сатуу-сатып алуу келишими жазуу жүзүндө түзүлөт. Бул бүтүмдү нотариалдык тариздөө талап кылынбайт, тараптардын кимисинин болбосун талап кылуусу келип чыкпаса (КР Жарандык кодексинин 179-ст.).

Келишим предмети

Сатуу-сатып алуу келишиминин предмети калыптанган жер участкасы болушу мүмкүн. Жер участкасы калыптанган деп эгерде ал төмөнкүдөй болгондо эсептелет:

- үчүнчү жактын укуктарынан эркин болсо (сервитуттар аркылуу бекемделген укуктарды кошпогондо);
- жер участкасынын белгиленген чек арасы болсо;
- уруксат берилген пайдалануунун жана башка керектүү шаар курулуш регламенттеринин белгиленген түрүндө болсо.

Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жери менчикке берилбейт. өзгөчө учурларда алар ыйгарым укуктуу орган тарабынан беш жылга чейинки мөөнөткө кыска мөөнөттүү ижарага берилиши ыктымал. Көрсөтүлгөн жерлерде курулмаларды жана башка жеңилдетилген типтеги курулуштарды салууга уруксат берилиши мүмкүн.

Келишим предметине байланыштуу кандайдыр бир түшүнбөстүктөрдөн арылуу үчүн жана дагы башка анын мүнөздөмөлөрүндөгү кемчиликтерди болтурбоо үчүн, ошондой эле участкасын өткөрүп берүү фактысынын өзүн жер участкасын кабыл алуу- өткөрүп берүүнү кабыл алуу -өткөрүп берүү актысын түзүү максатка ылайыктуу.

Тараптар

Келишимде Сатуучу тараптар деп эсептелет, ал эреже катары жер участкасынын менчик ээси (КР Өкмөтүнүн атынан мамлекет, облустук, райондук, шаардык администрациялар, ошондой эле жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары) же анын ыйгарым укуктуу өкүлү Сатуучу болуп саналат, башка тараптан Сатып алуучу чыгат – ал жеке адам же юридикалык жак. Нотариуста күбөлөндүрүлгөн же юридикалык жактын жетекчиси кол коюп күбөлөндүргөн ишеним кат негизинде ыйгарым укуктуу жактар тараптар болуп чыгышы мүмкүн.

Келишим баасы

Келишим баасы сатуу-сатып алуу келишиминин олуттуу шарты болуп саналат, ал ачык соода-сатыкта (аукциондо же сынакта) белгиленет.

Тикелей сатуу жолу менен берилгенде жер участкасынын баштапкы наркы көз карандысыз баалоочулардын берген корутундусунун негизинде Комиссия тарабынан белигеленет.

Курулмалары жана курулуш жайлары жакшыртылган түрдө болгон жер участкасы болсо, ошондой эле курулушу бүтпөгөн жер участкасы болсо, участканын наркына ошол жакшыртылган курулуштардын наркы да кошулат.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

Келишимдин өзгөчөлүгү

Эреже катары жер участкасына менчик укугунун ордун калыбына келтирүү катары берүү ачык соода-сатыктарда (аукциондо же сынакта) ыйгарым укуктуу орган тарабынан жүргүзүлөт. Жер участкасына менчик укугу тикелей сатуу жолу менен жеке адамдын же юридикалык жактын (табыштама берүүчүнүн) ыйгарым укуктуу органы тарабынан берилиши мүмкүн, эгерде төмөнкүдөй учурлар болсо:

- мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга, ижарага мурда берилген жер участкасында менчик укугунда ушуларга таандык капиталдык имараттар жана жайлар жайгашса;
- жер участкасы ачык соода-сатыкка экинчи жолу коюлуп отурса жана сатылбаган болсо.

Мамлекеттик каттоо

Сатуу-сатып алуу келишими мамкаттоо органдарында милдеттүү мамлекеттик каттоодон өткөрүүгө жатат. Жер участкасына менчик укугу анын мамлекеттик каттоодон өтүшүнөн кийин юридикалык күчүнө кирет.

Долбоор

Жер участкана менчик укугу жер участкана жеке менчик укугу жөнүндө Мамлекеттик акт менен күбөлөндүрөт.

Керектүү документтер тизмеси

1. Соода-сатык же тикелей сатуу натыйжалары жөнүндө протокол (андан ары кара);
2. Жер участкасын менчикке берүү жөнүндө ыйгарым органдын токтому андан (ары кара);
3. Жер участкасынын планы;
4. Эгер сатып алуучу юридикалык жак болуп чыкса уюштуруу документтери;
5. Сатып алуучу- жеке адамдын инсандыгын ырастоочу документтер;
6. Ыйгарым укуктуу адамдардын ишеним каты
7. Жер участкасын кабыл алуу-өткөрүп берүү актысы

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

**ЖЕР УЧАСТОГУН КАБЫЛ АЛУУ ӨТКӨРҮП
БЕРҮҮ АКТЫСЫ**

_____ « ____ » _____ 200__ гж.
(калктуу пункт –келишимди түзүү орду)

Сатуучу _____
(жеке адамдын Ф АА ,паспорттук маалыматтары же юридикалык жактын аталышы)

Иш аракет негизинде _____
(ишеним кат ж.б..)

Бир тарап менен жана Сатып алуучу, _____
(жеке адамдын Ф АА , паспорттук маалыматтары же юридикалык жактын аталышы)

атынан _____ иш аракет негизинде

_____ (устав, ыйгарымукуктуу органдын чечими, ишеним каты жана ж.б.

Башка тараптан, төмөндөгүлөр жөнүндө ушул акты түздүк:

1. Ушул акт ырастоо үчүн түзүлдү, сатуу- сатып алуу Келишими боюнча жер участогу « ____ » _____ 200__ жылы Сатуучу өткөрүп берди, Сатып алуучу алды..

2. Келишим тараптары бири бирине доо талаптары жок

3. Ушул акт жер участогу сатуу-сатып алуу келишими боюнча жер участкасын өткөрүп берүүнүн күбөсү болуп саналат. Кабыл алуу-өткөрүп берүү Актысына кол коюудан четтеши келишимди аткаруудан баш тартуу болуп эсептелет.

4. Акт _____, ар бир кызыккан тарапка бирден окшош нускада түзүлдү.

Колдору:

Сатып алуучу: _____

Сатуучу: _____

Калктуу пункттардын жер участкаларын менчикке берүү боюнча соодалашуунун жүргүзүү боюнча комиссиянын ПРОТОКОЛУ N _____

_____ " _____ " _____
(калктуу пункт) (числосу) (айы) (гжылы)

Комиссия курамы:

Төрага _____

катчы _____

Комиссия мүчөлөрү 1. _____

2. _____

3. _____

1. Соода-сатыкта төмөндөгү талапкерлер катышышты:

1. _____
(жеке жак ф.а.а, юрид жактын аталышы–сынак катышуучулары)

2. _____

3. _____

2. Соода-сатык өткөрүү жыйынтыгы.

Соода-сатыкты, лотту жүргүзүү натыйжасында № _____ менчик берилет _____
(ФА.А., субъектин аталышы-соодалашуунун жеңүүчүсү)

3. Соода-сатык предметинин баасы.

3.1. Старттык баасы: _____ сом

3.2 Соода-сатык предметинин аяккы баасы: _____ сом

4. Келишимди кол коюу боюнча тараптардын милдеттенмелери:

4.1. Соода-сатыктын жеңүүчүсү милдеттенет:

- калктуу пунктун жер участкасын сатуу-сатып алуу келишимин кол коюу ушул Протоколго кол койгондон кийин 10 жумушчу күн аралыгында;

- төлөөнү накталай боюнча же накталай эсеп менен эсептик эсепке которуу менен жүргүзүү

_____ (ыйгарымукуктуу органдын аталышын жана анын эсептик эсебинин № көрсөтүү)

4.2. ыйгарымукуктуу орган _____ милдеттенет:

- Ушул Протоколго кол коюлган 10 жумушчу күн аралыгында калктуу пунктун соода сатыкты жеңүүчүсүнө жер участогун менчикке берүү жөнүндөгү Токтомун чыгаруу

Сынак жеңүүчүсү

Комиссиянын ыйгарым укуктуу органы

Соода-сатык жеңүүчүсүнө муниципалдык менчик объектисин менчикке берүү жөнүндө

Токтом № _____

« _____ » _____ 200 ____ ж. _____

Соода-сатыкты жүргүзүү боюнча комиссия Протоколунун негизинде № _____
« _____ » _____ 200ж. ____ жана КР Жер Кодексин , 2004-жылдын 5-февралындагы №57 калктуу
пункттарда жер участкаларын менчик же ижарага берүү укугун акысыз шартта берүү тартиби жөнүндөгү
Типтүү Жобону жетекчиликке алып _____ айыл башкаруусу

Токтом кылат:

1. Менчикке укукту берүү_(объект аталышы) _____ жер участогу № _____
аянты _____ га, жайгашкан _____ айыл өкмөтүндөгү _____
Райондун _____ соодалашуу
жеңүүчүсүнө _____
(Ф.А.А. , субъекттин аталышы –соодалашуу жеңүүчүсү)
2. сатуу-сатып _____ алуу _____ келишими
түзүлсүн _____
(Ф.А.А. , субъекттин аталышы –конкурс жеңүүчүсү)
3. ыйгарым укук берилсин _____ ушул Токтомдун 1-пунктунда көрсөтүлгөн
объектин (жер участкасынын) сатуу-сатып алуу келишимине айыл өкмөтүнүн атынан кол коюуга
4. Жер участкасынын сатуу-сатып алуу келишимин жергежайгаштыруу боюнча Башкармалыгына жана
кыймылсыз мүлккө укуктуулукту каттоого _____ каттоо үчүн районго жөнөтүү

Башчы

(ф.а.а..айыл башк башчысы)

М.О.

6-ТИРКЕМЕ. Имарат, куруулмалар ижарасынын келишиминин үлгүсү

(айыл өкмөтүндөгү муниципалдык менчикте болгон кыймылсыз мүлк объектилерин сатуу жана аларды ижарага берүү эрежелерине тиркеме катары сунушталат _____)

Имарат, куруулмалар, жай ижарасынын ТИПТҮҮ КЕЛИШИМИ

« ____ » _____ 20__ ж.

Айыл _____

_____ Айыл өкмөтүнүн атынан _____, иш аракеттеги негизде
(кызматый, Ф.А.А.)

“Жергиликтүү өз алдынча башкаруу жана мамлекеттик администрациялар жөнүндө» Кыргыз Республикасынын Мыйзамы, мындан ары - «Ижарага берүүчү», бир тараптан _____

(юридикалык жактын аталышы же жеке жактын Ф.А.А.)

атынан _____, иш аракеттеги негизде
(кызматый, Ф.А.А.)

_____, мындан ары – «Ижарага берүүчү», башка тараптан ,
(устав, жобо, ишеним кат ж.б..)

Ушул келишимди төмөндөгүлөр жөнүндө түздүк.

1- Бөлүк. Келишимдин предмети жана мөөнөтү

Ижарага берүүчү Ижарачыга турак жай эмес имаратты (курууну, имаратты) (керексизин чийип таштоо) жалпы аянты _____ кв. метр, төмөнкү дарек боюнча жайгашкан _____, бардык тийиштүү жабдуулары жана башка мүлктөр менен ушул турак жай эмес аянтта белгиленген тийиштүүлөрдүн бардыгы менен бирге _____
(мыйзам туюу салбаган ар кандай иш аракеттер)

Ушул Келишимге ылайык ээлик кылуу жана турак жай эмес имаратты пайдалануу укугу өткөрүп берүү бул имарат, куруулар, турак жай эмес имараттар ээлеген бөлүгүнө (керексизин чийип таштоо) укук бир эле убакта ошол жер участкасынын бөлүгүнө укук өткөрүлүп берилет жана аларды пайдалануу анын багытталышы үчүн керек

1.2. Турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү Ушул Келишимдин 1.1-пунктуна саналган Ижарага берүүчү жана аны Ижарачы кабыл алуусу ушул келишимдин кол койгон күндөн баштап _____ аралыгында турак жай имаратынын планынын (№1-Тиркеме) жана тараптар кол койгон өткөрүп берүү актысы негизинде жүргүзүлөт. Өткөрүп берүү актысында ушул Келишимдин 1.1.-пунктундагы каралган турак жай эмес имаратты жана башка мүлктүн курамы жана мүнөзү көрсөтүлөт (№2-Тиркеме), ошондой эле имарат, куруулар, турак жай эмес имаратты ээлеген жер участкасынын схемасы жана аларды пайдалануу үчүн керектүү болгон (керексизин чийүү) анын багытталышын ылайык.

1.3. Ушул Келишим мөөнөткө түзүлөт « ____ » _____ 20__ -ж.. « ____ » _____ 20__ ж, тийиштүү:

А) нотариалдык күбөлөндүрүүгө _____ (имаратта болгон, бирок жайлар үчүн эмес, имарат жана курулмалар үчүн)

Б) жана мамлекеттик каттоо Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында бекитилген тартипте аны мамлекеттик каттоодон өткөндөн кийин күчүнө кирет.(эгер келишим мөөнөтү 3 жылдан ашпаган шартта)

2-Бөлүк. Тараптардын укуктары жана милдеттери

2.1.Ижарага берүүчү төмөндөгү укуктарга жана милдеттерге ээ:

- 1) ушул Келишимдин шарттарына ылайык Ижарачыдан турак жай эмес имаратка жана башка мүлккө керектүү оңдоо иштерин жана турак жай эмес имаратты пайдалануу боюнча контролдоону жүргүзүү үчүн жеткиликтүүлүктү талап кылуу,
- 2) 10 күн аралыгында Ижарачыдан арыз түшкөндөн кийин турак жай эмес имаратты субижарага берүүгө макулдук берүү жөнүндө жазуу жүзүндөгү жооп берүү. Субижарага берүүгө макулдук берүү жөнүндө баш тартууда – жүйөөлүү жооп берүү.

2.2.Ижарачы милдеттенет:

- 1) ушул Келишимге жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык , турак жай эмес имаратка жана өткөрүлүп берилген башка мүлктү ижарага пайдалануу
- 2) турак жай эмес имаратка жана өткөрүлүп берилген башка мүлктү оң абалда кармоо, өз эсебинен учурдагы оңдоо иштерин жүргүзүү
- 3) Ижарага берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү уруксатысыз ижараланган турак жай эмес имаратка жана өткөрүлүп берилген башка мүлктү структуралык өзгөртүүлөрдү жүргүзүлбөйт (кайрапландоого, кайражабдууга, башка маанилүү өзгөртүүлөрдү)
- 4) турак жай эмес имаратты субижарага өткөрүп бербөө, ушул Келишим боюнча өзүнүн укуктарын жана милдеттенмелерин башка адамга өткөрүп бербөөгө , ижарачынын укугун күрөөгө коюуга же башка түр менен Ижарага берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү макулдугусуз тескөөгө,
- 5) ижарага алынган мүлктү пайдалангандык жана кармоого байланыштуу коммуналдык жана башка кызматтарды төлөөгө,
- 6) ушул Келишимге ылайык Ижарага берүүчүнү же анын өкүлдөрүнүн талаптары боюнча турак жай эмес имаратка жеткиликтүүлүктү камсыздоо ,
- 7) ушул Келишимге белгиленген тартипте күрөө суммасын жана өз учурунда ижаралык төлөмдү киргизүү,
- 8) ушул Келишим мөөнөтү аяктаган күндүн үч күн аралыгында ижараланган турак жай эмес имаратты бошотуу же ана мөөнөтүнөн мурда бузуу

3-Бөлүк. Ижаралык төлөм жана башка төлөмдөр

3.1. Ижарачы ушул Келишимге ылайык ижаралык төлөмдү өлчөмдө _____ (_____) сом ижана 20 % КНС өлчөмүндө _____ (_____) сом учурдагы мезгил үчүн Ижарага берүүчү тараптан кандайдыр бир кошумча кабарлоосуз же талаптарсыз ушул келишим күчүнө киргенден баштап ай сайын ар бир айдын акыркы күнүнөн кечиктирбестен киргизүүгө милдеттүү

3.2. Ижаралык төлөм курамына электрэнергиясы, суу жана башка коммуналдык кызматтар үчүн төлөө, ошондой эле турак жай имаратын ижараланганга ,эксплуатациялоого байланыштуу ар кандай чыгашалар кирбейт,.

3.3. Оңдоо иштеринин наркы жана Ижарачы тарабынан жүргүзүлгөн турак жай эмес жана башка мүлккө ажырагыс жакшыртуулар ижаралык төлөмгө ал кирбейт жана Ижарага берүүчүгө орду толтурулбайт.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

3.4. Инфляция деңгээлинин өсүү шартында Ижарага берүүчү жылына бир жолу жылдык ижара төлөм өлчөмүн инфляция деңгээлини жылдык көрсөткүчүнүн өлчөмүнөн ашыгыраак көбөйтүүгө акылуу.

3.5. Ижарага берүүчү ижаралык төлөмдү көбөйтүү тууралуу Ижарачыга жазуу жүзүндө ижаралык төлөмдү көбөйтүү каралган биринчи айга чейин 30 (отуз) күн боло электе билдирүүгө милдеттүү. Каршы учурда, Ижарачы мурунку өлчөмдөгү төлөмдү жүргүзүүгө укуктуу, ал ушул Келишимдин тарттарын тийиштүү аткаргандык болуп саналат.

3.6. Ушул Келишимдин кол коюусуна, күбөлөндүрүүсүнө жана каттоосуна байланыштуу төлөмдөр, жыйымдар жана башка чыгымдар жана тийиштүү төлөөлөр Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык Ижарачы жжопкерчиликте болот..

4-Бөлүк. Күрөө суммасы

4.1. Ижара келишимин түзүү учурунда Ижарачы Ижарага берүүчүгө бир жолку айлык ижара төлөмүн күрөө суммасы катары төлөөгө милдеттүү, ал Ижарага берүүчү тарабынан ижара келишиминин мөөнөтү аяктаганга чейин кармалып алынат. Келишим мөөнөтү өткөндүгү боюнча күрөө суммасы Ижарачы күнөөсү боюнча болгон материалдык зыян же Ижарачынын ижаралык төлөм боюнча карыздарын жабуу боюнча чыгашалар суммасын кармап калуу менен Ижарачыга кайтарылып берилет

5-Бөлүк.Тарпатардын жооптуулугу. Талаштарды чечүү тартиби

5.1. Ушул Келишим боюнча милдеттенмелерди аткарбоо же тийиштүү эмес аткарбоо үчүн тараптар ушул келишимде белгиленген жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына белгиленген тартипте жоопкерчиликти тартышат.

5.2. Ушул Келишимде белгиленген мөөнөттө ижаралык төлөмдү киргизбөө шартында _____ (_____) ар бир мөөнөтүнөн өткөн күн үчүн ижаралык төлөм боюнча карыз суммасы %, бирок жогору эмес _____ (_____) % жылдык ижаралык суммадан.

5.3. Турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү Ижарачынын күнөөсү боюнча ушул келишимдин 1.1-пунктунда көрсөтүлгөн бузуу же зыян келтирүү шартында Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте акыркысы келтирилген зыяндын ордун толтурат.

5.4. Ушул Келишимге ылайык тараптардын туруксуз төлөмдөрү аларды аларга жүктөлгөн милдеттенмелерди аткаруудан жана алар кетирген бузууларды четтетүүдөн бошотпойт.

5.5. Ушул келишимде каралган бузуулар, эгер тарап тараптардын аныкталган макулдашууларынын билдирүүлөрүн алгандан 30 (отуз) күн аралыгында четтетсе чететилди деп эсептелет

5.6. Ушул келишимден келип чыккан талаштарды тараптар сүйлөшүүлөр жолу менен чечүүгө милдеттенет. Сүйлөшүүлөр жолу менен чечүүгө мүмкүн болбогон шартта Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык сот тартибинде чечилүүгө тийиш.

6- Бөлүк.Келишимди өзгөртүү жана бузуу .

Турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү кайтаруу

6.1. Келишимди өзгөртүү жана бузуу шарты тараптардын макулдашуусу боюнча ушул Келишимдин жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына каралаган тартипте жүргүзүлөт.

6.2. Ижарачы качан ушул келишим шартында Ижарага берүүчүнүн талабы боюнча мөөнөтүнөн мурда бузууга тийиштүү болуу:

- 1) ижарага алынган турак жай эмес имаратты же башка мүлктү ушул Келишимдин шарттарынан маанилүү же алардын багытын бузууларды пайдаланса,

- 2) ижарага алынган турак жай эмес имаратты же башка мүлктү байкаларлык начарлатса
- 3) ижарага берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү уруксатысыз ижараланган турак жай эмес имаратка жана өткөрүлүп берилген башка мүлктү структуралык өзгөртүүлөр жүргүзүлбөйт (кайрапландоого, кайражабдууга, башка маанилүү өзгөртүүлөрдү)
- 4) келишимде белгиленген мөөнөтү жеткени боюнча үч жолу катары менен ижаралык төлөмдү киргизбесе
- 5) ижарага берүүчүнүн макулдугусуз турак жай эмес имаратты субижарага берүү
- 6) Кыргыз Республикасынын каралган башка учурларда.

6.3. Тараптар ушул Келишим боюнча аларды аткаруу мөөнөтү көрсөтүлүү менен башка тараптан алардын милдеттенмелерин аткаруу зарылдыгы жөнүндө жазуу жүзүндөгү эскертүүнү же мындай эскертүүнү башка тараптын баш тартуусун алгандан кийин 30 (отуз) күн өткөндөн кийин мөөнөтүнөн мурда бузууну талап кылууга укуктуу.

6.4. Ушул Келишимдин токтотулушу Пайдалануучу Айыл өкмөтүнө турак жай эмес имарат жана аны менен бирге берилген башка мүлк ал алган абалда алардын нормалдуу эскириш эсебинде өткөрүп берүүгө милдеттүү.

6.5. Пайдалануучу тарабынан турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү кайтарбоодо же өз убагында эмес кайтарууда айыл өкмөтү Пайдалануучудан аларды кайтаруудагы мөөнөтү өткөн убакыттагы бул мүлктү пайдалануу үчүн зыяндын ордун толтурууну талап кылууга укуктуу.

6.6. Ушул Келишимдин өзгөртүүлөрү жана толуктоолору тараптар бир айлык мөөнөттө каралат, ал кошумча макулдашуулар жазуу түрүндө жана тараптар же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрү кол коюшат.

7-ТИРКЕМЕ. Мүлктү (капиталдык курулуш) курууга укугу жок жер участкасын ижара келишиминин үлгүсү

Мүлктү (капиталдык курулуш) курууга
укугу жок жер участкасын ижара
келишиминин үлгүсү

« ___ » _____ 20__ ж..

атынан

_____,
(Ыйгарым укуктуу жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын аталышы)

Конкурс жүргүзүү натыйжасы жөнүндөгү Протоколунун негизинде __ (датасы)

атынан _____,

_____ ,мындан ары– «Ижарачы», башка тараптан
төмөндөгүдөй мазмундагы ушул келишимди түздүк. .

1. Келишимдин предмети жана иш аракет мөөнөтү

Ижарага берүүчү ижарачыга ижара шартында мөөнөткө _____ баштап _____
200 г.ж. _____ 200 ж. аянттагы жер участогун _____ дарек
боюнча _____ для

_____ (уруксат берилген жеручаткасын пайдалануу турү)
ушул келишимге көрсөтүлгөн участканын схемасы чектери(1-Тиркеме)

Көрсөтүлгөн жер участкасы ижарага имарат жана курулма курулушка жана жер участкасынын
бөлүнбөгөн башка кыймылсыз мүлктү түзүүгө укугу жок.

Жер участкасындагы белгиленген объект Мамкаттоодо кыймылсыз мүлк катары катталууга
тийиш эмес.,.

Участок ачык сода-сатыкты өткөрүүсүз жеке менчикке кийинки сатылууга тийиш эмес

2. Ижаралык төлөмдөр

Ижаралык төлөмдөр ушул Келишим күчүнө киргенден баштап _____
айына сом. чегерилет.Эгер тараптар тарабынан төлөмдү киргизүүнүн башка графиги каралбаса,
Ижаралык төлөм Ижарачы тарабынан ар бир айдын 15 числосунан кечиктирилбестен ай сайын
киргизилет. Эгер ижарага алынган жер участогунун салык алынса,Ижарачы андан тышкары, Салык
Кодексинде белгиленген тартипте жер салыгын толөйт.

3. Ижарачынын укуктары жана милдеттери

Ижарачы төмөндөгү укуктарга ээ:

- ушул Келишимде аныкталган максаттар жана шарттарга ылайык ижарлага алынган жер участкасында өз алдынча чарба жүргүзүүгө;
- объектке жеңил топтолгон конструкцияларды жүргүзүүгө,терең фундамент түзүлүшүн каралбаган, ошондой эле жер алдындагы коммуникацияларды жүргүзүүгө (жеңил типтеги

объект) ижарага алынган жер участкасындагы Ижарачы жайгаштырган жеңил типтеги объекттер анын менчиги болуп саналбайт;

- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган ижарачылар үчүн башка укуктар.

Ижарачы милдеттүү:

- жер участкасын пайдалангандык үчүн ижаралык төлөмдөрдү өз учурунда киргизүүгө;
- ижарага берилген жер участкасын жана чектеш аймакты начарлатууну, ошондой эле ушул келишимдин 1.1-пунктунда көрсөтүлгөн аныктоого тийиштүү имараттарды жана курулмаларды курууга,
- жер участкасын пайдалануу мөөнөтү аралыгында берилген жер участкасын жана чектеш аймакты, арык системасын кошкондо таза кармоого;
- ижарага алынган участканы булгоо, селкаптоо, баткак кылбоо жана булгабоо боюнча коргоо чараларды өз эсебинен жүргүзүү, ошондой эле ижарага алынган участканы кармоо боюнча башка чыгымдарды тартууга;
- башка жер пайдалануучулардын укугун бузбоо; суу, токой жана башка табигый объекттерди пайдалануу тартибин сактоого
- ижарага алынган участканы сапатын начарлатууга байланыштуу зыянды Ижарага берүүчүгө толук көлөмдө ордун толтурууга;
- келишимдин мөөнөтү аяктагандык боюнча өз эсебинен жер участкасындагы бардык куруулар жана курулмалардан жана отургузуулардан (тигилген) бошотуу, жер участкасын баштапкы абалына келтирүү менен Ижарага берүүчүгө кайтарууга;
- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында жана ушул келишим башка талаптарын аткарууга.

Ижарачы Ижарага берүүчүнүн макулдугусуз укугу жок:

- жер участкасында жеңил конструкциядагы курууларды жана курулмаларды, башка мүлктү, бак дарактарды отургузуу жана башка көп жылдык өсүмдүктөрдү отургузууну кошкондо, ошондой эле мындай мүлккө укуктуулукту каттоого жүргүзүүгө,;
- ушул келишим боюнча өзүнүн укуктарын жана милдеттерин башка адамга берүүгө;
- өнөктөштүк жана коомдоштуктун уставдык капиталына же өндүрүш кооперативине пайлык төгүм салым катары ижаралык укукту күрөө катары киргизүүгө .

Ижарачы курулган объектти кыймылсыз мүлк бирдиги катары каттоого укугу жок. Ушул келишим ушул жер участкасындагы курулган объекттерди каттоо үчүн негиз болбойт. Данный договор не является основанием для регистрации построенных объектов на данном земельном участке.

Ижарага берүүчүнүн макулдугусуз Ижарачы жүргүзгөн жер участкасындагы ажырагыс жакшыртуулар наркы ордун толтурууга жатпайт.

4. Ижарага берүүчүнүн укутары жана милдеттери

Ижарага берүүчү төмөндөгү укуктарга ээ:

- жер участкасынын пайдалангандык жана коргоо үчүн контролдукту жүргүзүүгө;
- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык ушул Келишимде каралган шартта Келишимди бузууга;
- Ижарачынын чарба жүргүзүү иш аракети натыйжасында айыл чарба багытындагы жер участкасынын абалын же участкадагы экологиялык шарттын начарлатууга алып келген зыяндын ордун толтурууга ;
- Ижарачынын макулдугу менен Келишимге өзгөртүүлөрдү, толуктоолорду Жана тактоолорду киргизүүгө

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

- табигый корголуучу жерди, Кыргыз Республикасынын башка мыйзамдарында, ошондой эле ушул келишимдин шарттарын бузууларды жүргүзгөн Ижарачы иштерин токтотууга.

Ижарага берүүчү милдеттүү:

- ушул келишимг шарттарына ылайык жана үчүнчү адамдын укутарынан ээн эркин жер участогун Ижарачыга берүүгө
- ижарачыга ушул Келишимге ылайык документтерди жана уруксат берүүлөрдү даярдоого көмөк көрсөтүүгө
- ижарачынын чарбачылык иш аркеттерине кийлигишпөө, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына жана ушул Келишим шарттарына карама каршы келбеген жер участогун пайдаланууга тоскоол болбоого,

Ижарага берүүчү ушул жер келишиминде көрсөтүлгөн же анын бөлүгүн үчүнчү адамга белгиленген тартипте келишимди жокко чыгабастан пайдалануу укугун берүүгө укугу жок

5. Тараптардын жооптуулугу

Ар бир тарап ушул Келишимдин шарттарын бузгандык үчүн Кыргыз республикасынын мыйзамдарына ылайык жоопкерчиликте болушат

Ижарачынын каражаттар эсебинен объекти бузуу (кайрамонтождоо), ал эми жер участогу Ижарага берүүчүгө төмөндөгү шартта кайтарылып берилет:

- эгер анын пайда болгон күн айында _____ аралыгында ижаралык төлөм боюнча карыздар тындырылбаса;
- уруксат берилген пайдалануу түрлөрүнө бузуулар болсо ;
- топурак катмарынын азыктуулугун бузууга алып келген айылчарба багытындага жер участкаларын пайдалануу;
- экологиялык шарттарын бузууга алып келген айылчарба багытындага жер участкаларын пайдалануу
- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган башка учурлар.

6. Талаштарды чечүүнүн тартиби

Ижарачынын чарба ишмердүүлүгү процессинде пайда болуучу бардык талаштарды тараптар сүйлөшүүлөр жолу менен чечилүүгө тийиш.

Эгер макулдашууларга келишпесе, талаштар сот тартибинде чечилет.

7. Башка шарттар

Ушул Келишимдин шарттарына өзгөртүүлөр жана толуктоолор тараптардын макулдугу боюнча жазуу формасында киргизилет. Ушул Келишимге өзгөртүүлөр жана толуктоолор тууралуу сунуштар тараптар тарабынан бир айлык мөөнөттө каралат, жазуу турундө кошумча макулдашуулар менен таризделет жана тараптар же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрү кол коюшат.

Тараптар Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык каалаган учурда ушул Келишимди өз ара макулдашуу боюнча мөөнөтүнө мурда бузушу мүмкүн..

Бир тараптуу келишимди бузуу ушул келишимдин 5-пунктунда каралгандарга негизденүү боюнча болот жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

Келишим эки нускада бирдей күчкө ээ болгон эки нускада түзүлөт. Бир нуска Ижарачыда, экинчиси ижарага берүүчүдө болот.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу,
Усулдук колдонмо, 2016

Тараптардын юридикалык дареги жана банктык реквизиттери:

Ижарачы:

Тараптардын кол коюусу:

Ижарачы:

(колу) (колу)

МО.

Ижара келишиминин мөөнөтү чейин узартылсын "___" _____ 200__ жыл

Ижара келишиминин мөөнөтү чейин узартылсын "___" _____ 200__ жыл

Ижара келишиминин мөөнөтү чейин узартылсын "___" _____ 200__ гжыл

8-ТИРКЕМЕ. Имарат\ мөөнөттүү (убактылуу) акысыз пайдалануунун келишиминин үлгүсү

Имарат\ мөөнөттүү (убактылуу) акысыз пайдалануунун типтүү келишими

«__» _____ 20__ ж.

_____ айыл өкмөтүнүн атынан _____, иш аракеттеги негизде
(кызматы ФАА,

Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын « Жергиликтүү өз алдынча башкаруу жана жергиликтүү мамлекеттик администрация жөнүндө”

Мындан ары - «Ижарачы», бир тараптан жана _____
(юридикалык жактын аталышы же)

атынан _____, иш аракеттеги негизде
(, Ф.АА.)

_____, мындан ары – «Пайдалануучу», башка тараптан

(устав, жобо ишеним кат ж.б.

Ушул келишимди төмөндөгүлөр жөнүндө түздүк.

1-Бөлүк. Келишим предмети жана мөөнөтү

1.1. Айыл өкмөтү Пайдалануучуга мөөнөттүү (убактылуу) акысыз турак жай эмес (куруулар, имарат) жалпы аянты берүүгө милдеттенет _____ кв. метр, дарек боюнча жайгашкан : _____, (мындан ары – турак жай эмес имарат) ушул турак жай эмес имаратта белгиленген жана болгон тиешелүү буюмдары, жабдуулары жана башка мүлкү бардыгы менен бирге (мындан ары – башка мүлк) пайдалануу үчүн _____ (пайдалануу максаты) ал эми Пайдалануучу аларды ошол абалында, кандай кабыл алса, нормалдуу эскириши эсебинде кайтарып берүүнү милдеттенет.

1.2. Турак жай эмес жана башка мүлктү ушул Келишимдин 1.1.-пунктундагы, айыл өкмөтүнүн жана Пайдалануучу кабыл алган (1-Тиркемедеги) турак жай имаратынын планын негизинде өткөрүп берүү жана кол коюлган тараптардын өткөрүп берүү актысы ушул келишимдин кол коюлган күндөн баштап _____ күн аралыгында жүргүзүлөт. Өткөрүп берүү актысында турак жай эмес имараттын жана башка имараттын курамы жана мүнөздөмөсү ушул Келишимдин 1.1.пунктунда каралгандай көрсөтүлөт, (№2-Тиркеме).

1.3. Ушул келишим «__» _____ 20__ ж. «__» _____ 20__ ж. мөөнөткө түзүлөт...

2-Бөлүк. Тараптардын укуктары жана милдеттери

2.1. Айыл өкмөтү төмөндөгү укуктарга жана милдеттерге ээ:

- 1) Пайдалануучудан турак жай эмес имаратка жана башка имаратка ушул Келишимдин шарттарына ылайык турак жай эмес имаратты пайдалануу боюнча тийиштүү оңдоолорду жүргүзүү үчүн жана котролдоону ишке ашыруу үчүн эркин жеткиликтүүлүктү камсыздоону талап кылууга,
- 2) Пайдалануучуга турак жай эмес имаратка жана башка имаратка учунчу жактардын укуктары жөнүндө эскертүүгө (сервитут, курөө укугу ж.б.),

- 3) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык башка укуктар жана милдеттенмелер.
- 2.2. Пайдалануучу төмөндөгү укуктарга жана милдеттерге ээ:
- 1) Ушул Келишимдин жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык турак жай эмес имаратты жана алар менен кошо башка өткөрүлүп берилген мүлк менен пайдаланууга,
 - 2) турак жай эмес имаратты жана алар менен кошо башка өткөрүлүп берилген мүлктү оң абалында кармоо, аларга учурдагы жана капиталдык оңдоолорго жүргүзүүгө, аларды кармоо боюнча бардык башка чыгашаларды чыгарууга,
 - 3) Айыл өкмөтүнүн жазуу жүзүндөгү уруксатысыз турак жай эмес имаратта структуралык өзгөртүүлөрдү жүргүзбөөгө (кайрапландоого, кайражабдууга, башка маанилүү өзгөртүүлөрдү),
 - 4) турак жай эмес имаратты ижарага (субижарага) бербөөгө, ушул келишим боюнча башка адамга өзүнүн укутарын жана милдеттерин бербөөгө, Пайдалануучунун өзүнүн укуктарын күрөөгө же башкага бербөөгө,
 - 5) өткөрүлүп берилген мүлктү пайдалануу жана кармоого байланыштуу бардык коммуналдык кызматтарды жана башка кызматтарды төлөөгө,
 - 6) ушул Келишимге ылайык турак жай эмес имаратка айыл өкмөтүн же анын өкүлдөрүн алардын талаптары боюнча эркин жеткиликтүүлүктү камсыздоого,
 - 7) турак жай жана аны менен бирге өткөрүлүп берилген башка мүлктү Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте кокусунан өлүм же кокусунан бузулуулар тобокелине алып келбөөгө ,
 - 8) ушул келишимдин мөөнөтү аяктаган күндөн үч күн аралыгында же аны мөөнөтсүз бузууда турак жай эмес имаратты бошотууга.

2.3. Пайдалануучу тарабынан турак жай эмес имаратка жана башка мүлккө оңдоо иштерин жана ажыралбас жакшыртуулар наркы орду толтурулууга болбойт .

2.4. Ушул Келишимге кол коюуга жана каттоого байланыштуу төлөмдөр, жыйымдар жана башка чыгымдар жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык тийиштүү төлөөлөрдү Пайдалануучу жүргүзөт.

3-Бөлүк. Субижара

3.1. Пайдалануучу Айыл өкмөтүнүн жазуу жүзүндөгү макулдугу менен ушул Келишимдин 1.1.-пунктундагы көрсөтүлгөндөргө ылайык турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү субижарага берүүгө укуктуу .

3.2. Субижара келишими ушул Келишимдин шарттарына ылайык түзүлөт жана ушул Келишимдин мөөнөтүнө ашып кетпеген мөөнөткө берилет

3.3. Ушул Келишимди мөөнөтүнөн мурда токтотуу субижара келишимине түзүлгөнгө ылайык токтотууга алып барат .

3.4. ____ (_____), субижаранын келишими боюнча түшүүчү %ижаралык төлөм, Пайдалануучу айылдын, поселоктун бюджетке которууну милдеттенет _____

4-Бөлүк. Тараптардын жооптуулугу. Талаштарды чечүүнүн тартиби

4.1. Ушул Келишимдин милдеттенмелерин аткарбоо же тийиштүү эмес аткарбоо үчүн тараптар ушул келишимдин белгиленге жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына тартипте жоопкерчиликти тартат. .

4.2. Ушул Келишимден келип чыгуучу талаштарды тараптар сүйлөшүүлөр жолу менен чечүүгө милдеттенишет. Талаштарды сүйлөшүүлөр жолу менен чечүү мүмкүндүгү болбогон шартта ушул келишимдин белгиленген жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына тартипте жоопкерчиликти тартат.

5-Бөлүк. Келишимди өзгөртүү жана бузуу. Турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү кайтаруу

5.1.Келишимди өзгөртүү жана бузуу тараптардын макулдашуусу боюнча ушул келишимдин белгиленген жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына каралаган тартипте жүргүзүлөт .

5.2.Ушул келишим Айыл өкмөтүнүн талабы боюнча качан Пайдалануучу мөөнөтүнөн мурда бузуу шартында:

- 1) турак жай эмес жана башка мүлктү пайдаланууда ушул Келишимдин шарттарын маанилүү бузуу,
- 2) турак жай эмес жана башка мүлктү колдоо боюнча оң абалда же аны кармоого байланыштуу милдеттенмелерин; аткарбоого
- 3) турак жай эмес жана башка мүлктү абалын маанилүү начарлатууга,
- 4) Ижарага берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү уруксатысыз турак жай эмес имаратта структуралык өзгөртүүлөрдү жүргүзбөөгө (кайрапландоого, кайражабдууга, башка маанилүү өзгөртүүлөрдү),
- 5) үчүнчү жактарга турак жай эмес имаратты берүүгө,
- 6) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган башка шарттар

5.3.Пайдалануучу ушул Келишимди мөөнөтүнөн мурда бузуну талап кылууга укуктуу:

- 1) ушул Келишимди түзүү учурунда ал билбеген жана билүүгө тийиш болбосо турак жай эмес жана башка мүлктү нормалдуу пайдалануудагы болуучу кемчиликтерди мумкүн болбогон же чектөөлөр байкалганда ;
- 2) эгер турак жай эмес жана башка мүлктүн пайдалануу учун жараксыз абалында болуусу, шарттарга карта талапка жооп бербесе;
- 3) эгер ушул Келишимди түздө Айыл өкмөтү турак жай эмес жана башка мүлктү үчүнчү жакка өткөрүп берүү укугу жөнүндө эскертпесе.

5.4.Тараптар ушул Келишим боюнча аларды аткаруу мөөнөтү көрсөтүлүү менен башка тараптан алардын милдеттенмелерин аткаруу зарылдыгы жөнүндө жазуу жүзүндөгү эскертүүнү же мындай эскертүүнү башка тараптын баш тартуусун алгандан кийин 30 (отуз) күн өткөндөн кийин мөөнөтүнөн мурда бузууну талап кылууга укуктуу.

5.4. Ушул Келишимдин токтотулушу Пайдалануучу Айыл өкмөтүнө турак жай эмес имарат жана аны менен бирге берилген башка мүлктү ал алган абалда алардын нормалдуу эскирүү эсебинде өткөрүп берүүгө милдеттүү.

5.5. Пайдалануучу тарабынан турак жай эмес имаратты жана башка мүлктү кайтарбоодо же өз убагында эмес кайтарууда айыл өкмөтү Пайдалануучудан аларды кайтаруудагы мөөнөтү өткөн убакыттагы бул мүлктү пайдалануу үчүн зыяндын ордун толтурууну талап кылууга укуктуу.

5.6. Ушул Келишимдин өзгөртүүлөрү жана толуктоолору тараптар бир айлык мөөнөттө каралат, ал кошумча макулдашуулар жазуу түрүндө жана тараптар же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрү кол коюшат.

6-Бөлүк. Өзгөчө шарттар

7- Бөлүк. Дагы башкалар

7.1. Ушул келишим айылда, поселокто түзүлдү _____ тилинде үч нускада (бирден нуска ар бир тарап үчүн, үчүнчүсү кыймылсыз мүлккө укуктуулукту мамлекеттик каттоо органына өткөрүп берүү үчүн), алар окшош болуп саналат жана бирдей юридикалык күчкө ээ

7.2. ушул келишимдин ажырагыс бөлүгү болуп саналат :

- а) №1 -Тиркеме – турак жай эмес импарат планы,
- б) №2-Тиркеме – турак жай эмес импараттын кабыл алуу-өткөрүп берүү актысы.

Юридикалык дараги жана тараптардын башкаи реквизиттери:

Айыл өкмөтү: _____,
телефондору: _____
э\э _____

Пайдалануучу: _____
(Юридикалык жактын аталышы же жеке жактын Ф А А)

(жеке жактын жашаган жери же юридикалык жактын дареги
тел: _____ э\э _____

Айыл өкмөтү::

Пайдалануучу:

(колу)
М.О.

(колу)
М.О.

9-ТИРКЕМЕ. Чарба жүргүзүү укугундагы муниципалдык мүлктү бекитип берүү жөнүндөгү келишимдин үлгүсү

Айыл өкмөтүнүн токтому менен
бекитилген «__» «_____»
200__ жылы N __

Чарба жүргүзүү укугундагы муниципалдык мүлктү бекитип берүү жөнүндөгү типтүү келишим
«__» _____ 20__ ж. _____

_____ айыл өкмөтүнүн атынан
(айыл өкмөтүнүн аталышы)
_____, «Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары
жана жергиликтүү мамлекеттик администрация
жөнүндө» _____ Кыргыз
Республикасынын мыйзамынын жана башка Кыргыз Республикасынын мыйзамдары негизиндеги иш
аракеттеги, мындан ары башка тараптан «Айыл өкмөтү» жана муниципалдык ишканалар атынан
(муниципалдык ишкананын аталышы)
_____ (кызматы Ф А А.), иш аракеттеги Устав негизинде,
мындан ары «Ишкана» деп аталуучу, башка тараптан, төмөндөгү ушул келишимди түздүк.

1. Келишим предмети

1.1. Ушул келишимдин предмети болуп Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жүктөлгөн милдеттерди ишке ашыруу үчүн чарба жүргүзүү укугундагы Ишкана үчүн муниципалдык мүлктү бекитүү болуп саналат _____ .
(айыл өкмөтүнүн аталышы)

1.2. Ишканага берилген муниципалдык мүлктү ушул Келишимге ылайык чарба жүргүзүү укугу кабыл алуу-өткөрүп берүү актысынын (тиркелет) негизинде жүргүзүлөт, ал ушул Келишимдин ажырагыс бир бөлүгү болуп саналат.

1.3. Ушул Келишимге ылайык Ишканага муниципалдык мүлк айыл өкмөтүнүн, поселоктун муниципалдык менчиги болуп саналат _____ жана кабыл алуу-өткөрүп алуу актысында каралган турак жай эмес имарат, куруулар жана башка мүлктөн турат.

1.4. Ушул келишимге ылайык ишкана үчүн бекитилген муниципалдык мүлк «__» _____ 200__ ж. абалына карата ишкананын балансында чагылдырылат.

1.5. Ушул келишимдин күчү ишкананын балансында чагылдырылган анын ишмердүүлүгүнүн натыйжасында ишкана түзгөн же сатып алынгандарга таркатылат, ал айыл өкмөтү, поселоктун муниципалдык менчик объекттеринин реестринде эсепке алынууга жатат _____ жана ушул Келишимге балансты өткөрүү боюнча толуктоолор түрүндө кошулат.

1.6. Мүлк ишкана үчүн ишканага өткөрүп берүү учурунан баштап чарба жүргүзүү укугу бекитилген болуп саналат. Эгер ушул Келишим түзүү учурунда мүлк ишкананын ээлигинде болсо, анда мүлк ушул келишимдин түзүү учурунан баштап оперативдүү башкаруу укугу алар үчүн бекемделген болуп саналат.

1.7. Ушул Келишимдин Жобосу ишканага өткөрүлүп берүүчү башка укукта муниципалдык мүлккө карата кабыл алынбайт (пайдалануу, ижара укугу ж.б.) Мындай мамилелер башка келишимдер ,

ошондой эле мыйзамдар менен жөнгө салынат. Мындай мүлктү эсепке алуу белгиленген эрежелерге ылайык жүргүзүлөт.

2. Тараптардын укуктары жана милдеттери

2.1. Ишкана Кыргыз Республикасынын Жарандык Кодекси, Ишкананын Уставы жана ушул Келишимге белгиленген чектерде муниципалдык мүлккө чарба жүргүзүү укугу аларга бекитилгенге ылайык ээлик кылат жана тескейт.

2.2. Айыл өкмөтү Ишканага бекитилген муниципалдык мүлк пайдалануу жана сакталышы үчүн контролдоону ишке ашырууга укуктуу, өндүрүштү инвентарлаштырууну Жана көзкарандысыз аудитти жүргүзүүнү талап кылууга укуктуу.

2.3. Менчик ээси Ишкананын чарба жүргүзүү ээлигиндеги мүлктү пайдалануудан алган пайдадан _____ (_____) % алууга укуктуу.

2.4. Ишкананын чарба жүргүзүүгө берилген мүлктү пайдалануудан алган жемиш, продукция жана кирешелерди, ошондой эле алынган пайдадан сатылып алынган мүлк муниципалдык менчик болуп саналат жана Ишкананын чарба жүргүзүүсүнө түшөт.

2.5. Ишкана кыймылсыз мүлктү чарба жүргүзүү укугунда ага тийиштүүлөрдү сатууга укуктуу эмес, аны ижарага берүү, күрөөгө коюуга, чарба коомдорунун усавдык капталына жана коомдоштурмга салым (пай) катары киргизүүгө айыл өкмөтүнүн макулдугусуз бул мүлк менен тескөөгө укугу жок. Калган чарба жүргүзүү укугундагы Ишканага тийиштүү мүлктү өз алдынча тескей алат, мыйзамдарда белгиленген шарттардан тышкары.

2.6. Ишкана ага өткөрүлүп берилген мүлктү натыйжалуу пайдаланууга милдеттенет жана аны сактоону жана мүмкүн болуучу зыянды четтетүү камсыздоо боюнча чараларды кабыл алат, анын ичинде үчүнчү жактардын аракеттерине байланышкан жана форс-мажордук шарттардын жана аны начарлатуу же бузууга алып келүүчү аракеттерди жасабоосу керек.

2.7. Ишкана ага өткөрүлүп берилген муниципалдык мүлктү кармоо боюнча чыгашаларды тартат, аны тийиштүү техникалык, санитардык жана өрткө каршы абалын колдойт, аны учурдагы жана капиталдык оңдоолорду жүргүзөт.

2.8. Ишкана бекитилген тартипке ылайык амортизациялык чегерүүлөрдү жүргүзүүгө милдеттенет жана өз убагында реконструкциялоону камсыздоо боюнча чараларды көрүүгө жана Ишкананын каражаттар эсебинен мүлктү калыбына келтирүүнү жүргүзөт.

2.9. Ишкана бекитилген тартипте бекитилип берилген мүлк үчүн баланстык эсепке алууну жана аны пайдалануу натыйжасын, ошондой эле өткөрүлүп берилген мүлктү реконструкциялоо, калыбына келтирүүгө байланыштуу тийиштүү документтештирүүнү жүргүзүүгө жана айыл өкмөтүнө абалы жана аны пайдалануу натыйжалары жөнүндө жылдык отчету тапшырууга милдеттенет.

2.10. Ишкана Айыл өкмөтүнүн уруксаты менен белгиленген тартипте аябай эскирген же моралдык жактан эскирген мүлктү эсептен чыгарууга укуктуу.

2.11. Айыл өкмөтү мүлктү ишкананын чарба жүргүзүүсүнөн алууга укуктуу эмес, ушул Келишимдин 1.3. пунктунда көрсөтүлгөн шарттардан тышкары:

а) ишкана менен өзүнчө келишим боюнча бул мүлктүн наркынын ордун толтуруу

б) мыйзам белгилеген тартипте Ишкананы жоюу.

2.12. Ишкананы Ишкананы жоюу жөнүндөгү чечим жөнүндө кабыл алуу шартында, банкроттук тартибинде жоюудан тышкары, айыл өкмөтү шашылыш түрдө жоюу комиссиясын түзөт.

2.13. Ишкананы жоюу жөнүндө Ишканага жана материалдык жооптуу адамдарына, сөзсүз билдирилүүгө тийиш (жетекчиге, жетекчинин орун басарына, башкы бухгалтерине жана башка адамдарга) жоюу жөнүндөгү чечимдин маалыматтары билдирилген учурдан баштап Ишкананын

материалдык жооптуу адамдары мүлк менен болгон операцияларды токтотууга милдеттүү, инвентаризациялоо боюнча чаралардан жана үчүнчү жактардын ишкананын мүлкүн талап кылуулардан тышкары. Шашылыш операцияларды (коммуналдык төлөмдөр, салыктар, башка милдетүү төлөмдөр, эмгек акы) жоюу комиссиясынын уруксаты менен жүргүзүлүүгө тийиш.

2.14. Ишканаынын мүлкү, бардык керектүү документтерди кошкондо, жоюу комиссиясынын түзүлгөн күндөн эки күндөн кечиктирбестен кабыл алуу- өткөрүп берүү актысы боюнча Ишкананын жетекчилигинен жоюу комиссиясы кабыл алат. Кабыл алуу- өткөрүп берүү актысы кол коюлган учурдан баштап мүлктүү тескөө укугу, мүлктү талап кылуу жана акча каражаттарын үчүнчү жактар ээлигинен жоюу комиссиясына өткөрүлүп берилет.

3.Тараптардын жооптуулугу. Талаштарды чечүүнүн тартиби

3.1. Ушул Келишим боюнча ,Кыргыз Республикасынын мыйзамдарыны белгиленге ылайык милдеттенмелерди аткарбоо же тийиштүү эмес аткарбоосуна тараптар жоопкерчиликти тартат.

3.2. Ушул келишимден келип чыккан талаштарды, тараптар сүйлөшүүлөр жолу менен чечүүгө милдеттенет.Аларды чечүү мүмкүн болбогон шартта алар сот тартибинде Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык чечилет.

4. Дагы башкалар

4.1. Келишимге өзгөртүүлөр жана бузуулар тараптардын макулдашуусу боюнча же Айыл өкмөтүнүн талабы боюнча жүргүзүлөт. Айыл өкмөтүнүн талабы боюнча өзгөртүү жана бузуулар бул жөнүндө Ишканага жазуу жүзүндө билдирилгенден кийин жүргүзүлөт ____ (_____).

4.2. Ушул келишимаыылда, поселокто түзүлдү _____ тилинде үч нускада (бирден нуска ар бир тарап үчүн, үчүнчүсү кыймылсыз мүлккө укуктуулукту мамлекеттик каттоо органына өткөрүп берүү үчүн), алар окшош болуп саналат жана бирдей юридикалык күчкө ээ

Тараптардын юридикалык даректери жана башка реквизиттери:

Айыл өкмөтү _____ Ишкана _____

Банктык реквизиттер: _____ Банктык реквизиттер: _____

Тараптардын кол коюусу _____
Датасы: _____ Датасы: _____

М.О.

М.О.

ТИРКЕМЕ 10. КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ

2002-жылдын 15-марты №37

Мүлккө муниципалдык менчик жөнүндө

*(Кыргыз Республикасынын
[2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2006-жылдын 22-ноябрындагы № 184](#), [2008-жылдын 14-
февралындагы № 12](#)
[2008-жылдын 29-декабрындагы № 279](#), [2009-жылдын 15-июнундагы № 182](#), [2011-жылдын 21-
декабрындагы № 243](#),
[2013-жылдын 15-ноябрындагы № 201](#)
Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)*

Ушул Мыйзам Кыргыз Республикасындагы мүлккө муниципалдык менчик укугунун келип чыгышына, ишке ашырылышына жана токтотулушуна байланыштуу мамилелерди жөнгө салат жана Кыргыз Республикасынын башка мыйзамдары менен жөнгө салынуучу жергиликтүү өз алдынча башкаруунун финансы-экономикалык негиздери менен байланышкан мамилелерине жайылтылбайт.

1-Глава Жалпы жоболор

1-статья. Ушул Мыйзамда пайдаланылуучу негизги түшүнүктөр

Ушул Мыйзамда төмөнкүдөй түшүнүктөр пайдаланылат:

турак жайга кирбеген фонд - калкты социалдык жактан тейлөөгө, администрациялык мекемелер менен коомдук уюмдарды жайгаштырууга арналган жалпы турак жай мүлкүнөн башка имараттар, курулуш жайлар, объекттер менен жайлар;

муниципалдык менчик - жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын карамагында, пайдалануусунда, тескөөсүндө турган, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун кирешелерин алуучу булак катары кызмат кылуучу жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жергиликтүү өз алдынча башкаруунун иш-милдеттерин жүзөгө ашырууга зарыл жергиликтүү жамааттардын менчиги;

муниципалдык менчикти менчиктештирүү - муниципалдык менчикти (менчиктештирүү объекттерин) жеке жана юридикалык жактарга ажыратып берүү;

муниципалдык менчикти менчиктештирүү жөнүндө мыйзамдар - муниципалдык менчикти менчиктештирүү тартибин жөнгө салуучу Кыргыз Республикасынын ченемдик-укуктук актылары.

(КР [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2009-жылдын 15-июнундагы № 182](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

2-статья. Мүлккө муниципалдык менчик укугу

1. Мүлккө муниципалдык менчик укугунун пайда болушуна, жүзөгө ашырылышына жана токтолушуна байланыштуу келип чыккан мамилелер Кыргыз Республикасынын Конституциясы, ушул Мыйзам, Кыргыз

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Республикасынын башка ченемдик укуктук актылары, ошондой эле Кыргыз Республикасы катышуучусу болуп саналган мыйзамда белгиленген тартипте күчүнө кирген эл аралык келишимдер менен жөнгө салынат.

2. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жергиликтүү маанидеги маселелерди чечүү үчүн зарыл болгон муниципалдык менчикти Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык, өз каалоосу боюнча сатып алат, ээлик кылат, пайдаланат жана тескей алышат.

([КР 2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2008-жылдын 29-декабрындагы № 279](#), [2011-жылдын 21-декабрындагы №243](#)

Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

3-статья. Ушул Мыйзамдын колдонуу чөйрөсү

1. Ушул Мыйзамдын колдонулушу жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ээлигинде, пайдалануусунда жана тескөөсүндө болгон муниципалдык менчикке, алардын өздөрүнө тиешелүү аймакта жайгашканына же жайгашпаганына карабастан, жайылтылат.

2. Муниципалдык менчикте төмөндөгү мүлктөр болушу мүмкүн:

- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, аларга караштуу ишканалардын имараттары, жабдуулары жана башка кыймылсыз мүлкү;

- билим берүү, саламаттык сактоо, маданият, спорт жана туризм объектери;

- турак жай-коммуналдык, ремонттоо-курулуш жана транспорт чарбаларынын объектери, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ишин камсыз кылууга зарыл болгон жабдуулар менен материалдар;

- тийиштүү аймакты тейлеген жана мамлекеттик, жеке менчикке таандык ишканаларга караштуу болбогон транспорт, энергетика, суу менен жабдуу, канализация курулуштары менен коммуникацияларынын тармактары жана инфраструктура объектери;

- соода, коомдук тамактануу жана турмуш-тиричилик ишканаларынын мүлк комплекстери, ошондой эле аларды пайдаланууга, күтүүгө жана тейлөөгө арналган курулуштар менен жабдуулар;

- жергиликтүү өз алдынча башкарууга караштуу болгон менчиктештирилбеген турак жай жана турак жайга кирбеген фонддор;

- калктуу конуштардагы көчөлөр, көпүрөлөр менен жолдор;

- коомдук сейил бактар жана сейил бактар үчүн бөлүнгөн жерлер, көрктөндүрүү жана жашылдандыруу чарбасынын башка объектери;

- токойлор жана айыл чарба жерлери, көлдөр, суу булактары жана жергиликтүү маанидеги пайдалуу кендер чыккан жерлер, эгерде алар мамлекеттик табигый ресурстардын тизмесине киргизилбеген болсо;

- жергиликтүү маанидеги тарых жана маданият эстеликтери;

- жер участкалары, анын ичинде чек аралардын тиешелүү долбоорлорунда каралган муниципалдык мүлктүн объектинде жайгашкан, ошондой эле өздөштүрүлө элек жерлер;

- бүткөрүлө элек курулуш объектери;

- тиешелүү аймактагы калктын турмуш тиричилигин камсыз кылуу маселелерин чечүү үчүн зарыл болгон башка объектилер.

([КР 2008-жылдын 14-февралындагы №12](#), [2008-жылдын 29-декабрындагы № 279](#) *Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)*

2-глава.

Муниципалдык менчик укугунун пайда болушу жана мамлекеттик каттоо.

Муниципалдык менчик объекттерин эсепке алуу

(Главанын аталышы

Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#)

Мыйзамынын редакциясына ылайык)

4-статья. Жергиликтүү жамааттардын муниципалдык менчикти башкарууга жана тескөөгө катышуусу

Жергиликтүү жамаат жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына кайрылуу жолу менен муниципалдык менчикти башкарууга жана тескөөгө түздөн-түз катышат, бул кайрылуулар тийиштүү чараларды кабыл алуу үчүн жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан милдеттүү түрдө каралышы керек.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

5-статья. Мүлккө муниципалдык менчик укугунун келип чыгышы

Мүлккө муниципалдык менчик төмөнкүдөй жол менен:

- мамлекеттик менчик объекттерин мыйзамдарга ылайык жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан аныкталган тартипте жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына өткөрүп берүү аркылуу;

- жергиликтүү бюджетке жергиликтүү салык, жыйым жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген жана башка милдеттүү түрдөгү төлөмдөр түрүндө түшкөн каражаттардан; жарандар жана юридикалык жактар, мамлекеттик органдар жана ишканалар тарабынан мүлккө муниципалдык менчикти ижарага алгандыгы жана пайдалангандыгы үчүн төлөнгөн суммалардан; дивиденддерден жана пайыздардан, мыйзамда белгиленген тартипте конфискацияланган мүлктү сатуудан, кайрымдуулук иретинде жана мыйзамда тыюу салынбаган башкача түрдө түшкөн каражаттардан;

- объекттерди менчикке жарандардан жана юридикалык жактардан жарандык-укуктук бүтүмдүн негизинде сатып алуу (сатып алуу-сатуу, алмашуу, тартуу кылуу, экинчи жактын өзүнүн келишимдик милдеттенмелерин аткарбай коюшу) аркылуу;

- менчик укугунан ажыратуу же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын алдындагы милдеттенмелери боюнча менчигин башкача түрдө мажбурлап же соттун чечими менен башкача ыкмада алып коюу аркылуу;

- муниципалдык менчикке түшкөн ээсиз буюмду соттун чечими менен таануунун натыйжасында;

- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын каражаттарынын эсебинен жаңы объекттерди куруунун, өндүрүүнүн же түзүүнүн натыйжасында;

- Кыргыз Республикасынын мыйзамында белгиленген башка учурларда түзүлөт.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

6-статья. Мамлекеттик менчикти муниципалдык менчикке өткөрүп берүү

Мамлекеттик менчик жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына төмөндөгүдөй шарттарда өткөрүп берилет:

- менчик качан жергиликтүү маанидеги маселелерди чечүү үчүн зарыл болгондо;

- менчик маданий же тарыхый мааниге ээ болгондо же башка коомдук пайдалуу максаттарда пайдаланылган учурда;

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

- мамлекет жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарын менчикти өз алдынча башкаруу жана тескөө үчүн зарыл болгон, ошондой эле үчүнчү жак менен макулдашуу аркылуу финансы каражаттары менен камсыз кылганда.

Республика үчүн мамлекеттик мааниге ээ болгон жана республикалык маанидеги мамлекеттик менчиктин (ишкана) жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына өткөрүп берилиши мүмкүн эмес.

Муниципалдык менчикке өткөрүп берилүүчү мамлекеттик менчик объекттерин кабыл алуу жергиликтүү кеңештин макулдугу менен жүргүзүлөт.

(КР [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2008-жылдын 29-декабрындагы № 279](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

7-статья. Муниципалдык менчиктеги кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен жасалган бүтүм

1. Муниципалдык менчиктеги кыймылсыз мүлккө карата укук, ошондой эле бул укуктар боюнча чектөөлөр, алардын келип чыгышы, өзгөрүшү, өткөрүп берилиши же токтотулушу тийиштүү аймактардын мамлекеттик каттоо органдарында Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте каттоодон өткөрүлөт.

2. Объекттер мамлекеттик менчиктен муниципалдык менчикке өткөрүп берилген учурда мамлекеттик каттоого байланыштуу болгон бардык чыгымдар жергиликтүү бюджеттин эсебинен жумшалат.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

8-статья. Муниципалдык менчик объекттерине укук белгилөөчү документтер

Муниципалдык менчик объекттерине укук белгилөөчү документтер болуп мыйзамдар, Кыргыз Республикасынын Президентинин жарлыктары, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн токтомдору, соттун чечимдери, келишимдер жана башка бүтүмдөр, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган мүлккө муниципалдык менчик укугун белгилөөчү башка актылар саналат.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

9-статья. Мүлккө муниципалдык менчик объекттеринин реестри

1. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары мүлккө муниципалдык менчик объекттеринин реестрине ээ болууга жана аны жүргүзүүгө милдеттүү.

Реестрде төмөнкүдөй негизги маалыматтар:

- объектти сыпаттап жазуу;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары же башка юридикалык же жеке жактар ээлик кылган мүлккө муниципалдык менчик объекттерине карата укуктарды ырастаган документтер;
- объекттерди пайдаланууга карата чектөөлөрдүн тизмеси;
- объекттердин бааланган наркы;
- мүлккө муниципалдык менчик объекттеринин өзгөчөлүктөрүнө жана аларды пайдаланууга байланышкан башка маалымат камтылууга тийиш.

2. Мүлккө муниципалдык менчик объекттеринин реестринин мазмуну жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кадимки иш учурунда аларды жарандар иликтөө үчүн пайдалана алгыдай болууга тийиш.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

3. Мүлккө муниципалдык менчик объекттеринин реестрин түзүү жана жүргүзүү тартиби жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын аткаруучу органдары тарабынан белгиленет жана жергиликтүү кеңештер тарабынан бекитилет.

3-Глава

Мүлккө муниципалдык менчик укугунун токтотулушу

10-статья. Мүлккө муниципалдык менчик укугунун токтотулушу

Мүлккө муниципалдык менчик укугу төмөнкү учурларда:

- мүлктү мамлекеттин менчигине, юридикалык жактардын жана жарандардын менчигине ажыратканда;
- мүлк кыйраганда же жок кылынганда, болбосо мүлккө карата менчик укугу жоюлганда;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын милдеттенмелери боюнча мүлк укугунан ажыратылганда;
- мүлккө муниципалдык менчикке карата укугу бар жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жоюлганда;
- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген башка учурларда токтотулушу мүмкүн.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2008-жылдын 14-февралындагы № 12](#) Мыйзамынын редакцияларына ылайык)

11-статья. Муниципалдык менчиктеги мүлктү ажыратуу жана алып коюу

1. Муниципалдык менчиктеги мүлк сатып алуу-сатуу, менчиктештирүү же алмаштыруу жолу менен ажыратылышы мүмкүн.

2. Муниципалдык менчиктеги мүлктү ажыратуу жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын чечиминин негизинде жүргүзүлөт. Муниципалдык менчиктеги мүлктү ажыратуу тартиби жергиликтүү кеңеш тарабынан белгиленет.

3. Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган учурларды кошпогондо, муниципалдык менчиктеги мүлктү алып коюуга жол берилбейт.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

12-статья. Муниципалдык менчик объекттерин менчиктештирүү

1. Муниципалдык менчик объекттерин менчиктештирүү, ушул статьянын 2 жана 3-бөлүктөрүндө каралган учурларды кошпогондо, менчиктештирүү усулдарынын бири менен жүргүзүлөт.

2. Өзгөчө учурларда жергиликтүү кеңештин чечиминин негизинде муниципалдык менчиктеги турак жай фондунун объекттерин менчиктештирүү жеке адамдардын менчигине акысыз негизде аларды өткөрүп берүү жолу менен жүргүзүлүшү мүмкүн.

3. Эгерде муниципалдык менчик объекти белгиленген тартипте ачык тоорукка эки жолу коюлса жана сатылбаса, мындай муниципалдык менчик объектисин менчиктештирүү жергиликтүү кеңештин чечими боюнча тике сатуу жолу менен жүргүзүлүшү мүмкүн.

(КР [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2006-жылдын 22-ноябрындагы № 184](#), [2011-жылдын 21-декабрындагы № 243](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

12-1-статья. Муниципалдык мүлктү менчиктештирүү усулдары

1. Муниципалдык мүлктү менчиктештирүү төмөнкү усулдар менен жүзөгө ашырылат:

- аукциондо сатуу;
- конкурста сатуу;
- кийин сатып алуучу башкарууга берүү;
- кийин сатып алуучу ижарага өткөрүп берүү;
- чарбалык шериктердин жана коомдордун уставдык капиталдарына салым катары кошуу.

2. Муниципалдык мүлктү менчиктештирүү усулдарын колдонуу Кыргыз Республикасынын мамлекеттик мүлктү менчиктештирүү жөнүндө мыйзамдарында каралган тартипте жүргүзүлөт.

([КР 2006-жылдын 22-ноябрындагы № 184 Мыйзамынын редакциясына ылайык](#))

13-статья. Муниципалдык менчик объекттерин менчиктештирүү программасы

1. Муниципалдык менчик объекттерин менчиктештирүү Муниципалдык менчик объекттерин менчиктештирүү программасынын (мындан ары - Менчиктештирүү программасы) негизинде жүргүзүлөт.

2. Менчиктештирүү программасы жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы тарабынан иштелип чыгат жана жергиликтүү кеңеш тарабынан бекитилет.

3. Менчиктештирүү программасы өзүнө төмөнкүлөрдү камтыйт:

менчиктештирүү жаатындагы жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын саясатынын максаттарын жана милдеттерин;

муниципалдык менчикти менчиктештирүүнү жүзөгө ашыруу жана тоорук өткөрүү тартибин;

муниципалдык менчик объекттерин төмөнкүлөргө классификациялоону;

- менчиктештирилүүгө тийиш болгон муниципалдык менчик объекттерин;
- аларды менчиктештирүү жөнүндө чечим кабыл алынганга чейинки муниципалдык менчикке бекитилүүчү муниципалдык менчиктин объекттерин;

- менчиктештирүүгө тыюу салынган муниципалдык менчиктин объекттерин;

муниципалдык менчикти менчиктештирүүдөн каражаттардын түшүү божомолун;

муниципалдык менчикти менчиктештирүүнүн натыйжасында инвестициялардын түшүү божомолун.

4. Муниципалдык менчик объекттерин менчиктештирүүдөн түшкөн каражаттар жергиликтүү бюджетке келип түшөт.

5. Муниципалдык менчиктеги жер участкаларын, жеке жана юридикалык жактардын менчигине берүү Кыргыз Республикасынын жер боюнча мыйзамдарында каралган тартипте жүргүзүлөт.

([Кыргыз Республикасынын 2005-жылдын 19-августундагы № 152 Мыйзамынын редакциясына ылайык](#))

14-статья. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары өзгөртүп түзүлгөн, бириккен же жоюлган учурда мүлккө муниципалдык менчикти өткөрүп берүү

1. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары өзгөртүп түзүлгөн же бириккен учурда аларга таандык болгон мүлккө муниципалдык менчик тийиштүү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын укук мурастоочусуна компенсациясыз өткөрүп берилет.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

2. Укук мурастоочусу болбогон жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жоюлган учурда мүлккө муниципалдык менчик мамлекетке компенсациясыз эле өткөрүп берилет.

3. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын укук мурастоочусуна же мамлекетке мүлккө муниципалдык менчик мамлекеттик комиссия тарабынан өткөрүп берилет. Мындай комиссияны түзүү жана анын өзүнө жүктөлгөн ыйгарым укуктарын ишке ашыруу тартибин Кыргыз Республикасынын Өкмөтү аныктайт.

4-Глава

Муниципалдык менчикке чектелген укукту өткөрүп берүү

15-статья. Муниципалдык менчик объекттерин пайдаланууга жана ижарага берүү

1. Муниципалдык менчик объекттери жеке жана юридикалык жактарга пайдаланууга жана ижарага берилиши мүмкүн.

Менчик ээлеринин көп квартиралуу үйлөрүнүн алдындагы жер участкалорун кошуп, көп квартиралуу үйдүн имарат жайларындагы жалпы мүлктү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары пайдаланууга жана ижарага берүүгө укуксуз.

Муниципалдык менчик объекттерин пайдаланууга жана ижарага берүү, ушул Мыйзамдын 16-статьясында, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында, жергиликтүү кеңештердин чечимдеринде каралгандан башка учурларда, тооруктарды өткөрүү жолу менен жүргүзүлөт.

2. Тоорук өткөргөндө жана кыймылсыз муниципалдык мүлктү бир жылдык жана андан көбүрөөк мөөнөткө ижарага же пайдаланууга берүү жөнүндө келишим түзгөн учурда төмөнкүдөй жол-жоболор колдонулат:

- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары кыймылсыз муниципалдык менчикти ижарага же пайдаланууга берүү ниети жөнүндө табыштаманы кабыл ала тургандыгы тууралуу кулактандыруу жарыялайт. Жазуу жүзүндөгү билдирүү коомдук жайларда илинүүгө жана массалык маалымат каражаттарында жарыяланууга тийиш;

- кулактандырууда менчик, анын жайгашкан жери жана сыпатталышы, ижаралоо же пайдалануу укугун сатып алуунун эң төмөнкү баасы, ижаралоо же пайдалануу укугуна карата белгиленген шарттар же чектөөлөр, тендерди өткөрүү убактысы жана өтө турган жери көрсөтүлөт. Кулактандыруу сатыла турган күнгө кеминде 30 күн калганда жарыяланат;

- ичине табыштама салынып, чапталган конверттер баарына көрүнөө болгон коомдук жайда элдин көзүнчө ачылат. Ижаралоо же пайдалануу укугу эң жогорку бааны жана бул бүтүм үчүн белгиленген шарттарды канааттандырган шарттарды сунуш кылган адамга берилет. Коомчулукка конкурстун жыйынтыгы, анын ичинде конкурсту жеңип алуучунун аты-жөнү, баасы жана бул бүтүм боюнча ар кандай чектөөлөр жөнүндө коомдук жайда илинген жазуу жүзүндөгү билдирүү аркылуу жана бул маалыматты мүлккө муниципалдык менчиктин жергиликтүү реестрине киргизүү аркылуу билдирет.

3. Муниципалдык мүлктү ижарага же пайдаланууга берүүдөн түшкөн бардык кирешелер, комиссиялык, юридикалык жана башка чыгымдарды кармап калгандан кийин жергиликтүү бюджетке келип түшөт. Муниципалдык мүлк пайдаланууга же ижарага берилген адам, мамлекеттик каттоо органдарында каттоодон өтүү, ошондой эле ар кандай каттоо чыгымдары үчүн жоопкерчилик тартат.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

16-статья. Чарба жүргүзүү жана оперативдүү башкаруу укугу

Муниципалдык менчикте болгон мүлк муниципалдык ишканаларга чарба жүргүзүү укугу менен, ал эми мекемелерге - оперативдүү башкаруу укугу менен берилиши мүмкүн. Чарба жүргүзүү жана оперативдүү башкаруу

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

үчүн мүлк берилген муниципалдык мекемелер менен ишканалар бул мүлккө Кыргыз Республикасынын мыйзамы менен аныкталган чектерде ээлик кылышат, пайдаланышат жана тескөөгө алышат.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

17-статья. Муниципалдык менчикти ипотекага берүү же күрөөгө коюу

Муниципалдык менчик объекттери жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын иш-милдеттерин аткарышын камсыз кылуу үчүн ипотекага берилиши же күрөөгө коюлушу мүмкүн.

Муниципалдык менчик объекттерин ипотекага берүү же күрөөгө коюу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте жергиликтүү кеңештин макулдугу менен жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы тарабынан жүргүзүлөт.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

5-Глава

Мүлккө муниципалдык менчикти башкаруу

18-статья. Мүлккө муниципалдык менчикти башкаруунун жалпы принциптери

1. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары өзүнүн мүлккө муниципалдык менчигине карата Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына, Жергиликтүү коомчулуктун уставына же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын дагы башка укуктук актыларына карама-каршы келбеген ар кандай аракеттерди жасай алат.

2. Мүлккө болгон муниципалдык менчиктин укуктары айлана-чөйрөгө, жеке же юридикалык жактардын укуктарына, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен корголуучу мамлекеттин таламдарына зыян келтирбегендей болуп пайдаланылууга тийиш.

19-статья. Муниципалдык менчикти башкаруу жана тескөө чөйрөсүндөгү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын компетенциясы

Жергиликтүү кеңеш:

муниципалдык менчикти пайдалануу жана тескөө тартибин белгилейт, ошондой эле анын пайдаланылышына контроль жүргүзөт;

муниципалдык менчик объекттерин ипотекага берүүгө же күрөөгө коюуга макулдук берет;

Менчиктештирүү программасын бекитет;

муниципалдык менчикти камсыздандыруу тартибин аныктайт;

муниципалдык ишканалар жана мекемелер, ошондой эле муниципалдык менчикти пайдалануучу дагы башка юридикалык жана жеке жактар тарабынан көрсөтүлүүчү коммуналдык кызматтарга бааларды жана тарифтерди бекитет;

муниципалдык менчикти эсептен чыгаруу тартибин аныктайт;

Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында жана жергиликтүү жамааттардын уставында каралган башка ыйгарым укуктарды ишке ашырат.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы:

муниципалдык менчикти башкарат жана тескейт;

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

муниципалдык менчик объекттерине укук берүү тартибин кароочу жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ченемдик-укуктук актыларынын, Менчиктештирүү программаларынын жана муниципалдык менчикти башкаруу жана тескөө тартибин аныктоочу дагы башка ченемдик-укуктук актылардын долбоорлорун иштеп чыгат жана жергиликтүү кеңештин кароосуна берет;

муниципалдык ишканаларды жана мекемелерди түзүүгө, иштешине, кайра уюштурууга жана жоюуга, ошондой эле муниципалдык менчиктеги акционердик коомдордун акцияларын башкарууга жетекчиликти, координацияны жана контролду жүзөгө ашырат;

муниципалдык менчикти башкаруу жана тескөө менен байланышкан келишимдерди түзөт;

муниципалдык менчик объекттеринин реестрин, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте муниципалдык менчик объекттеринин башка эсебин жүргүзөт;

муниципалдык менчикти камсыздандырууну жүзөгө ашырат, муниципалдык менчиктин сакталышын камсыз кылуу боюнча дагы башка чараларды көрөт;

мамлекеттик-жеке өнөктөштүктүн долбоорлорун издөөнү, демилгелөөнү жүзөгө ашырат жана мамлекеттик-жеке өнөктөштүк жөнүндө макулдашууларды "Кыргыз Республикасындагы мамлекеттик-жеке өнөктөштүк жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамына](#) ылайык түзөт;

Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында жана жергиликтүү жамааттардын уставында каралган дагы башка ыйгарым укуктарды жүзөгө ашырат.

(КР [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#), [2013-жылдын 15-ноябрындагы № 201](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

20-статья. Башкаруучу орган же аткаруучу

Мүлккө муниципалдык менчикти башкарууну жана тескөөнү аткаруучу орган же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын аткаруучу тутумунда болгон жана компетенциясы жергиликтүү кеңеш тарабынан бекитилүүчү адам ишке ашырат.

(Кыргыз Республикасынын [2008-жылдын 14-февралындагы № 12](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

21-статья. Мүлккө муниципалдык менчикти күтүүгө контракт түзүү

1. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жеке жана юридикалык жактар менен мүлккө муниципалдык менчикти күтүү жагынан кызмат көрсөтүү боюнча контракттарды түзө алышат. Муниципалдык менчикти күтүү боюнча контракттардын тендерлери Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен өткөрүлөт.

2. Коомчулук тендердин жыйынтыктары, анын ичинде тендерди утуп алган адамдын аты (аталышы) жөнүндө, контракттын баасы жана бул келишим боюнча ар кандай шарттар жана чектөөлөр тууралуу коомдук жайларда илинүүчү жазуу жүзүндөгү билдирүү жана бул маалыматты мүлккө муниципалдык менчик объекттеринин жергиликтүү реестрине киргизүү аркылуу кабардар болууга тийиш.

(Кыргыз Республикасынын [2005-жылдын 19-августундагы № 152](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

6-Глава

Мүлккө муниципалдык менчик укугун коргоо

22-статья. Муниципалдык менчик укугуна ээ болгон жактардын укуктары

1. Муниципалдык менчик укугуна ээ болгон жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын же ар кандай башка адамдардын же юридикалык жактардын укуктары Кыргыз Республикасынын менчик укугун жөнгө салуучу мыйзамдарына жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары менен башка жактардын мүлккө

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтүү ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

муниципалдык менчикке карата контракттарынын же макулдашууларынын жоболоруна ылайык мыйзамсыз эмес аракеттерге каршы корголот.

2. Муниципалдык менчикке бузулган укуктарды калыбына келтирүү Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык ишке ашырылат.

23-статья. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын муниципалдык менчик укугунун бузулушу үчүн жоопкерчилиги

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жана алардын кызматкерлери мүлккө муниципалдык менчикке ээлик кылуу, пайдалануу жана тескөө тартибин бузгандыгы үчүн Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жоопкерчиликке тартылышат.

7-Глава **Корутунду жоболор**

24-статья. Ушул Мыйзамдын күчүнө кириши

1. Ушул Мыйзам расмий жарыяланган күндөн тартып күчүнө кирет.

2. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү:

- ушул Мыйзамдан келип чыгуучу өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду мыйзам актыларына киргизүү жөнүндө сунуш киргизсин:

- мурда кабыл алынган бардык ченемдик укуктук актыларды ушул Мыйзам күчүнө кирген күндөн тартып үч айдын ичинде ага ылайык келтирсин.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

ТИРКЕМЕ 11. КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ

2001-жылдын 11-январы № 4

Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө

([КР 2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#), [2006-жылдын 24-ноябрындагы № 189](#), [2007-жылдын 12-июнундагы № 83](#), [2009-жылдын 26-январындагы № 28](#), [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2011-жылдын 22-июлундагы № 120](#), [2012-жылдын 14-майындагы № 50](#), [2012-жылдын 19-июнундагы № 88](#), [2015-жылдын 17-июнундагы № 132](#), [2015-жылдын 28-июлундагы № 198](#), [2015-жылдын 28-июлундагы № 199](#)
Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

Ушул Мыйзам айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруунун укуктук мамилелерин жөнгө салат жана Кыргыз Республикасынын калкынын кызыкчылыгында жерлерди натыйжалуу жана коопсуз пайдаланууну камсыз кылууга багытталган.

I Глава Негизги түшүнүктөр

1-статья.

Айыл чарба багытындагы жерлер - айыл чарба муктаждыктары үчүн берилген же ушул максаттарга багытталган жана үрөөн чарбачылык, асыл тукум, товардык айыл чарба өндүрүшүнө, коргоочу токой өстүрүүгө, багбанчылыкка, чарбачылыкка, дачаларга, илим-изилдөө жана тажрыйба жумуштарын жүргүзүү үчүн, ошондой эле айыл чарба өндүрүшү менен байланыштуу башка максаттарга пайдаланылуучу жерлер.

([КР 2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

2-статья.

Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондунун жерлери айыл чарбасына жарактуу жерлерден (жайыттардан тышкары) түзүлгөн жана мамлекеттин менчигинде болгон жер участоктору.

3-статья.

Жер үлүшү - Кыргыз Республикасынын жаранына жер агрардык реформанын жүрүшүндө менчик укугу күбөлүк менен ырасталуучу акысыз негизде менчикке берилген айыл чарба багытындагы (жарактуу жерлер боюнча) жер участогу.

([КР 2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

4-статья.

Жер участогу - бул накталай, белгиленген чек арасы бар туюк чектелген жер аянты.

Жер участогуна менчик укугу мамлекеттик акт же күбөлүк менен ырасталат.

([КР 2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

II Глава Айыл чарба багытындагы жерге менчик укугу

5-статья.

Жер Кыргыз Республикасынын улуттук байлыгы, анын аймагында жашаган элдин энчиси болуп саналат.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

6-статья.

Кыргыз Республикасында айыл чарба багытындагы жер участкаторуна менчик укугуна мамлекет, Кыргыз Республикасынын жарандары, айыл чарба продукциясын өстүрүү жана (же) кайра иштетүү менен алектенген Кыргыз Республикасынын кооперативдери жана юридикалык жактары ээ.

Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын лицензиясын же күбөлүгүн алган банктар жана адистештирилген финансылык-кредиттик мекемелер ушул Мыйзамдын [27-статьясында](#) каралган тартипте айыл чарба багытындагы жерлерге эки жылдын ичинде убактылуу менчик укугуна ээ.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2012-жылдын 14-майындагы № 50](#), [2015-жылдын 28-июлундагы № 199](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

7-статья.

Кыргыз Республикасында айыл чарба багытындагы жерлерди:

- чет өлкөлүк жарандарга, юридикалык жактарга жана мамлекеттерге, Кыргыз Республикасынын Жер [кодексинде](#) каралгандан башка учурларда;

- Кыргыз Республикасынын аймагында жашаган жарандыгы жок адамдарга;

- эгерде алардын бири чет мамлекеттин жараны болсо же жарандыгы жок адам болсо, жубайларга менчикке берүүгө жана өткөрүп берүүгө тыюу салынат.

Ушул статьяны бузган жактардын иш-аракети колдонуудагы мыйзамдарга ылайык аларды кылмыш жоопкерчилигине тартууга алып келет.

(КР [2007-жылдын 12-июнундагы № 83](#), [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

III Глава

Айыл чарба багытындагы жерге укуктарды мамлекеттик каттоо

8-статья.

Айыл чарба багытындагы жерлерди менчиктөө укугун, ошондой эле алмашууну, сатып алууну-сатууну, белекке берүүнү, күрөөгө коюуну жана мурастоону мамлекеттик каттоо Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн ыйгарым укуктуу органы тарабынан жүзөгө ашырылат.

(КР [2012-жылдын 19-июнундагы № 88](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

9-статья.

Өз алдынча майдалап бөлүштүрүлгөн айыл чарба багытындагы жер үлүштөрүн жана участкаларын мамлекеттик каттоого жол берилбейт.

IV Глава

Айыл чарба багытындагы жерлерди максаттуу пайдалануу

10-статья.

Айыл чарба багытындагы жерлер айыл чарба өндүрүшү үчүн гана пайдаланылат.

11-статья.

Эгерде айыл чарба багытындагы жер участогунун (жер үлүшүнүн) менчик ээси ал жерде ар кандай курулуш курса же аны айыл чарба максатында пайдаланбаса, анда мамлекет эскертүүдөн кийин бул жер участогун (жер үлүшүн) колдонуудагы Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык алып коет.

V Глава

Айыл чарба багытындагы жерлер ижара объекти катары

12-статья.

Кыргыз Республикасынын жарандарынын, айыл чарба продукциясын өстүрүү жана (же) кайра иштетүү менен алектенген Кыргыз Республикасынын кооперативдеринин жана юридикалык жактарынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участоктору тараптар аныктаган шарттарда айыл чарба өндүрүшү үчүн гана ижарага берилиши мүмкүн.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2012-жылдын 14-майындагы № 50](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

13-статья.

Мамлекеттин менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер участоктору ижарага Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан бекитилген жобого ылайык ачык соодалашуу шартында, айыл чарба өндүрүшү үчүн гана берилет.

Мамлекеттин менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер участокторун кошумча ижаралоого тыюу салынат.

(КР [2006-жылдын 24-ноябрындагы № 189](#), [2015-жылдын 17-июнундагы № 132](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

VI Глава

Айыл чарба багытындагы жерлер алмашуу объекти катары

14-статья.

Кыргыз Республикасынын жарандарынын, айыл чарба продукциясын өстүрүү жана (же) кайра иштетүү менен алектенген Кыргыз Республикасынын кооперативдеринин жана юридикалык жактарынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участоктору Кыргыз Республикасынын чек арасында башка жер үлүштөрүнө жана участокторуна гана алмашылышы мүмкүн.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2012-жылдын 14-майындагы № 50](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

VII Глава

Айыл чарба багытындагы жерлер сатып алуу-сатуу объекти катары

15-статья.

Айыл чарба багытындагы жер үлүшүнүн менчик ээси аны мамлекеттик алымды төлөбөстөн ушул Мыйзамдын 6-статьясынын талаптарын эске алуу менен сатууга укуктуу.

Жер үлүшү толук же анын бир бөлүгү жарактуу жерлер боюнча өз алдынча участокко бөлүү менен сатылышы мүмкүн.

(КР [2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

16-статья.

Айыл чарба багытындагы жер участогунун менчик ээси аны өз алдынча участокко бөлүү менен жер участогу же анын бир бөлүгү боюнча сатууга укуктуу.

(КР [2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

17-статья.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Мамлекет, Кыргыз Республикасынын жарандары, айыл чарба продукциясын өстүрүү жана (же) кайра иштетүү менен алектенген Кыргыз Республикасынын кооперативдери жана юридикалык жактары айыл чарба багытындагы жерлердин сатып алуучусу боло алат.

Айыл чарба багытындагы жер үлүштөрүн же участокторун сатууда сатылуучу жер үлүшүн, же участогун, сатып алууда, жалпы соода аркылуу сатуудан башка учурларда, Кыргыз Республикасынын айыл тургундары артыкчылык укуктарга ээ болушат.

Белгиленбеген чек ара аймактарында жайгашкан айыл чарба багытындагы жерлерди сатууга тыюу салынат.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2012-жылдын 14-майындагы № 50](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

18-статья.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#) Мыйзамына ылайык алынып салынды)

19-статья.

Айыл чарба багытындагы жерлерди сатып алуучу сатып алган жер участогун (жер үлүшүн) кайра саткан учурда жер участогунун (жер үлүшүнүн) сатып алуу наркынын: биринчи жылдын ичинде 40 пайызы, экинчи жылы - 20 пайызы, үчүнчү жылы - 10 пайызы өлчөмүндө мамлекеттик алым төлөйт.

20-статья.

Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондунун жерлери сатылбайт. Өзгөчө учурларда гана Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондунун жер участокторун Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигине өткөрүп берүү жергиликтүү кеңештердин сунушу боюнча Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Мыйзам чыгаруу жыйыны тарабынан бекитилген чечиминин негизинде жүзөгө ашырылат.

21-статья.

Жайыт жерлери мамлекеттин менчигинде турат жана "Жайыттар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык гана пайдаланууга берилет.

(КР [2009-жылдын 26-январындагы № 28](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

VIII Глава

Айыл чарба багытындагы жерлер күрөө объекти катары

22-статья.

Кыргыз Республикасынын жарандарынын, айыл чарба продукциясын өстүрүү жана (же) кайра иштетүү менен алектенген Кыргыз Республикасынын кооперативдеринин жана юридикалык жактарынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участоктору күрөө объекти боло алат.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2012-жылдын 14-майындагы № 50](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

23-статья.

Айыл чарба багытындагы жер үлүштөрүн жана участокторун күрөөгө алуу укугу Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынан лицензия же күбөлүк алган финансылык-кредиттик уюмдарга, ошондой эле ушул Мыйзамдын 6-статьясынын талаптарына жооп берген жактарга гана берилет.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

24-статья.

Банктар жана адистештирилген финансы-кредиттик мекемелер Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык күрөөнүн затына төлөмөр кылууга укуктуу.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

(КР [2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#), [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

25-статья.

Убактылуу менчик укугу банктарга жана адистештирилген финансы-кредиттик уюмдарга өткөн жер үлүштөрү же айыл чарба багытындагы участктор ушул Мыйзамдын 17-статьясында көрсөтүлгөн жактарга ачык аукциондук соодада сатылат.

Сатылган жер үлүштөрүн мамлекеттик каттоо ушул Мыйзамдын [15-статьясына](#) ылайык жүзөгө ашырылат.

(КР [2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#), [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

26-статья.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#) Мыйзамына ылайык алынып салынды)

27-статья.

Айыл чарба багытындагы жер участкторуна убактылуу менчик укугуна ээ болушкан банктар жана адистештирилген финансы-кредиттик мекемелер Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте убактылуу менчик укугу келип чыккан учурдан тартып эки жылдын ичинде ошол жер участкторун ажыратып берүүнү жүзөгө ашырууга милдеттүү.

(КР [2009-жылдын 26-майындагы № 174](#), [2015-жылдын 28-июлундагы № 198](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

IX Глава

Айыл чарба багытындагы жерлер мурастоо жана тартуулоо объекти катары

28-статья.

Кыргыз Республикасынын жаранынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участктору мураска берилиши мүмкүн. Жер үлүштөрүнө жана участкторуна ээлик кылуу укугу өзүнө өткөндө, мураскор айыл чарба багытындагы жерлерди сатып алуучуга коюлуучу талаптарды канааттандырганда, аларды өзү каалагандай пайдаланууга жана тескөөгө укуктуу.

Кыргыз Республикасынын жарандары мурастоо боюнча жана мыйзам боюнча жер үлүштөрүнүн жана айыл чарба багытындагы жер участкторунун мураскорлору боло алышат.

Эгерде жер үлүшүнүн жана/же айыл чарба багытындагы участоктун мураскору чет өлкөлүк адам болсо же жарандыгы жок адам болсо, ал жер үлүшүнө жана/же жер участогуна укук пайда болгон учурдан тартып бир жылдын ичинде аларды Кыргыз Республикасынын жаранына ажыратып берүүгө милдеттүү.

Мында мураска берилген жер үлүшүнүн жана/же айыл чарба багытындагы участоктун өлчөмү тиешелүү айыл башкармалыгындагы (айыл өкмөтүндөгү) жер-агрардык реформанын жүрүшүндө белгиленген жер үлүштөрүнүн орточо чарбалык өлчөмүнөн аз болушу мүмкүн эмес.

(КР [2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

29-статья.

Кыргыз Республикасынын жаранынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участктору Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык белекке берүүнүн объекти болуп саналат жана белекке берилиши мүмкүн.

Белекке берүүнүн объекти болуп саналган жер үлүшүнүн жана/же айыл чарба багытындагы участоктун өлчөмү тиешелүү айыл башкармалыгындагы (айыл өкмөтүндөгү) жер-агрардык реформанын жүрүшүндө белгиленген жер үлүшүнүн орточо чарбалык өлчөмүнөн аз болушу мүмкүн эмес.

(КР [2006-жылдын 25-июлундагы № 129](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

Х Глава

Айыл чарба багытындагы жерлерди мамлекеттик максат үчүн сатып алуу

30-статья.

Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участоктору мамлекеттик максат үчүн зарыл болгон учурларда (стратегиялык объекттерди жана инженердик курулмаларды куруу) Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн чечими боюнча жерлердин рыноктук наркын жана эсеп-кысап чыгымдарын төлөп бергенден кийин сатып алуу же Айыл чарбасына жарактуу жерлердин мамлекеттик фондунун жерлеринен теңдеш участокту берүү жолу менен ажыратылышы мүмкүн.

31-статья.

Айыл чарба багытындагы жер үлүштөрүнүн жана участокторунун менчик ээлери өз жерлерин мамлекеттик максат үчүн ажыратуунун далилдери ишенимсиз болгондо сотко кайрылууга укуктуу.

32-статья.

Мамлекеттин менчигинде турган жана ижарага берилген айыл чарба багытындагы жерлер эсептешүү чыгымдарын жана ажыратуу учурунда алынбай калган пайда төлөп берилгенден кийин мамлекеттик максат үчүн ажыратылат.

33-статья.

Калктын социалдык жактан корголбогон катмарларына, жаш үй-бүлөлөргө жер берүү үчүн мамлекет Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңеши тарабынан бекитилген атайын чечиминин негизинде айыл чарба багытындагы жерлердин рыногунда сатып алуучу болууга укуктуу.

([КР 2006-жылдын 25-июлундагы № 129 Мыйзамынын редакциясына ылайык](#))

ХІ Глава

Айыл чарба багытындагы жерлерди салыктарды төлөө үчүн ажыратуу

34-статья.

Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигиндеги айыл чарба багытындагы жер үлүштөрү жана участоктору алардын ушул Мыйзам күчүнө киргенге чейин пайда болгон карыздары үчүн ажыратылбайт.

ХІІ Глава

Ушул Мыйзамдын күчүнө киришинин тартиби

35-статья.

Ушул Мыйзам, VII главадан тышкары, расмий жарыяланган учурдан тартып күчүнө кирет.

36-статья.

Ушул Мыйзамдын VII главасынын аракетин 2001-жылдын 1-сентябрынан тартып күчүнө кирет.

37-статья.

Кыргыз Республикасынын Өкмөтү мыйзам актыларына ушул Мыйзамдан келип чыгуучу өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү жөнүндө сунуштарды киргизсин.

ТИРКЕМЕ 12. КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ

2009-жылдын 26-январы № 30

Жайыттар жөнүндө

*(КР [2011-жылдын 11-июлундагы № 91](#), [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#),
[2016-жылдын 7-майындагы № 56](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)*

1-берене. Кыргыз Республикасынын жайыттар жөнүндө мыйзамдары

Жайыттарды башкаруу, аларды жакшыртуу жана пайдалануу Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#), ушул Мыйзам, ошондой эле Кыргыз Республикасынын тиешелүү мыйзамдары жана башка ченемдик укуктук актылары менен жөнгө салынат.

Мамлекеттик токой фондунун жайыттарынан тышкары жайыттарды башкаруу, аларды жакшыртуу жана пайдалануу боюнча мамилелерди жөнгө салуучу Кыргыз Республикасынын мамлекеттик органдарынын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ченемдик укуктук актылары Кыргыз Республикасынын Жер[кодексинин](#) талаптарына жана ушул Мыйзамга ылайык келиши керек.

2-берене. Ушул Мыйзамда колдонулуучу негизги түшүнүктөр

Жайыт - мал жайып ототулуучу жана жерди эсепке алуу маалыматтарында чагылдырылган дагы башка максаттарга пайдаланылуучу чөп баскан айыл чарба жерлеринин түрү.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары - жергиликтүү маанидеги маселелерди чечүүнү камсыз кылуучу өкүлчүлүктүү, аткаруучу жана башка органдар.

Ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган - жайыттарды башкаруу жагында Кыргыз Республикасынын Өкмөтү аныктаган мамлекеттик орган.

Жайыттардын чектерин белгилөө боюнча мамлекеттик комиссия - Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн чечими менен убактылуу түзүлгөн мамлекеттик комиссия.

Жайыт инфраструктурасынын объекттери - курулмалар, көпүрөлөр, жолдор, мал айдап өтүүчү трассалар, мал туруучу жана сугаруучу аянттар, койлорду дары сууга чөмүлтүүчү бактар, жайылуучу мал жана анын мезгилдүү туруусу үчүн арналган кашарлар жана тосулган жерлер, малчылардын тиешелүү курулмалары, жайыттарды күтүү жана аларды иштетүү үчүн зарыл болгон башка кыймылсыз мүлк.

Оптималдуу жүк - малды жайыт чөбүнүн ботаникалык курамына, анын өндүрүмдүүлүгүнө жана экологиялык бүтүндүгүнө зыян тийгизбестен жаюуга мүмкүндүк берилүүчү аянтка бөлүнгөн мал башынын саны.

Жайыт пайдалануучулар - жайыт пайдаланууга укугу бар Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактары.

Жайыт пайдалануучулардын бирикмеси - жергиликтүү өз алдынча башкаруу аймагындагы жайыттарды пайдаланууга карата тиешелүү администрациялык-аймактык бирдиктин жайыт пайдалануучуларынын таламдарын талашуучу коомдук уюм.

Жайыт комитети - жайыт пайдалануучулардын бирикмесинин аткаруу органы.

Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча жамааттын планы - мамлекеттик менчиктеги жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча 5 жылдык мөөнөттү камтыган план.

Жайыттарды пайдалануунун жылдык планы - жергиликтүү өз алдынча башкаруунун карамагындагы жайыттардын уруксат берилген жана макулдашылган пайдалануусун аныктоочу план.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Жайыт белети - жайыттарды мал жаюу үчүн пайдалануу укугун бере турган жана жайыт пайдалануучуну жайыт пайдалануучулар бирикмесинин мүчөсүнүн жайыт пайдалануу статусуна ээ кылуучу документ.

Жайыттарды башка максаттарга пайдалануу - жайыт ресурстарын мал жаюудан башка максаттар үчүн пайдалануу, аларга аң уулоо, бал чарбачылык, дары чөптөрдү чогултуу, мөмө-жемиш терүү, чөп жана отун дайындоо, жалпы таралган пайдалуу көндөрдү казып алуу, туризм жана жарандардын эс алуусу кирет, бирок ушуну менен эле чектелбейт.

Мал айдап өтмө жолдор - жайыттар ортосунда малды айдап өтүү же өткөрүү үчүн жайыт комитети тарабынан аныкталган жайыт участоктору.

([КР 2011-жылдын 11-июлундагы № 91](#), [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254 Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык](#))

3-берене. Жайытка болгон менчик укугу жана анын чектерин аныктоо

1. Жайыттар Кыргыз Республикасынын менчигинде гана турат.

2. Жайыттардын чектери учурдагы администрациялык-аймактык бирдиктердин чектерин эске алуу менен мурдагы советтик жана коллективдик чарбалардын чектери боюнча бөлүштүрүүнүн негизинде белгилениши керек.

Ушул Мыйзамдын 4-беренесине ылайык жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына өткөрүлүп берилүүчү жайыт участокторунун чектерин белгилөө процессинде чектери талаш-тартыштарды пайда кылган учурда төмөнкүдөй белгиленет:

- колхоздорго жана совхоздорго мамлекеттик акт боюнча пайдаланууга берилген жерлердин чектеринде;

- чарба жүргүзүүчү субъекттердин чектерин аныктоо боюнча материалдарга ылайык колхоздор жана совхоздор узак убакытка пайдаланган мамлекеттик жер запастарынын курамына кирген жерлердин чектеринде.

Мамлекеттик токой фондусунун курамына 1997-жылдын 15-апрелинде кайтарылган токой фондусунун жерлерине ушул бөлүктүн төртүнчү абзацынын жоболору жайылтылбайт.

3. ([КР 2011-жылдын 28-декабрындагы № 254 Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

4. Жайыттардын чектерин белгилөө жергиликтүү мамлекеттик администрация түзгөн жергиликтүү комиссия тарабынан жүргүзүлүшү керек. Комиссиянын курамына жергиликтүү өз алдынча башкаруунун чектеш ар бир аймагынын жергиликтүү өз алдынча башкаруусунун аткаруучу органдарынын башчылары, жергиликтүү кеңештин өкүлдөрү, курчап турган чөйрө жана токой чарба маселелери боюнча ыйгарым укуктуу органдын өкүлү, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун чектеш аймактарынын жайыт пайдалануучулар бирикмесинин өкүлдөрү, облустук мамлекеттик администрациянын жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын жер жайгаштыруу боюнча адистери кирет.

5. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан ушул берененин 4-бөлүгүнө ылайык түзүлгөн комиссиялар же облустук жумушчу топтордун комиссиялары чече албаган талаш-тартыштарды чечүүгө ыйгарым укуктуу, жайыттардын чектерин белгилөөгө жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан жайыттын чектерине карата акыркы сунуштарды даярдоону камсыз кылуучу мамлекеттик комиссия түзүлүшү мүмкүн. Бул комиссия ар бир облуста жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ортосунда жайыттардын чектери боюнча талаш-тартыштарды жөнгө салууга ыйгарым укуктуу жумушчу топторду түзүүгө жана, жергиликтүү айылдык аймактардын администрациялык-аймактык бирдиктеринин учурдагы чектерин эске алуу менен, ушул берененин 2-бөлүгүнө ылайык жергиликтүү комиссиялар менен аныкталган жайыттын чектерин бекитүүгө жана мамлекеттик комиссияга берүүгө укуктуу.

5¹. Өз убагында мамлекеттик актынын негизинде колдонууга өткөрүлүп берилген мамлекеттик жер запасынын курамына кирген жайыттар, жерлердин чектери жергиликтүү айылдык аймактардын ушул администрациялык-аймактык бирдиктерине ылайык тиешелүү айылдык аймактын карамагына кирет. Мамлекеттик актынын мөөнөттөрүнө ылайык жайыт белетин милдеттүү сатып алууда тиешелүү айылдык аймактардын жайыт пайдалануучуларына (жайыт комитеттерине) жайыттар пайдаланууга берилиши мүмкүн.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

6. Жайыттардын чектерин бекитүү жайыттын чектерин белгилөө боюнча мамлекеттик комиссиянын сунуштарынын негизинде Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан жүргүзүлөт.

(КР [2011-жылдын 11-июлундагы № 91](#), [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#), [2016-жылдын 7-майындагы № 56](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

3-1-берене. Жайыттарды пайдалануу

1. Жайыттарды пайдалануу жайыттарды башкаруу планына ылайык жүзөгө ашырылат.
2. Жайыттарды мал жаюу үчүн пайдалануу жайыт белеттеринин негизинде жүзөгө ашырылат.
3. Жайыттарды башка максаттарда пайдалануу жайыттарды башка максаттарда пайдалануу тууралуу келишимдердин негизинде жүзөгө ашырылат.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

4-берене. Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун ыйгарым укуктары

1. Тескөө укугун кошпогондо, мамлекеттик жайыт жерлерин башкаруу үчүн жоопкерчилик жана контроль жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына өткөрүп берилет.
2. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органы жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча ыйгарым укуктарын жайыт пайдалануучулар бирикмесине өткөрүп берүүгө укуктуу.
3. Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын пландарын жыл сайын бекитет, ошондой эле алардын аткарылышы жөнүндө отчетторун.
4. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жана жайыт пайдалануучулар бирикмесинин жайыттарды пайдалануу боюнча ишмердигине, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган учурларды кошпогондо, мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын кийлигишүүсүнө жол берилбейт.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

5-берене. Жайыт пайдалануучулар бирикмеси

1. Жергиликтүү жамаат ушул аймактык бирдиктин мал ээлеринин жана башка жайыт пайдалануучулардын жайыттарды пайдалануу жана аларды жакшыртуу боюнча таламдарын талашууга жайыт пайдалануучулар бирикмесин түзөт.
2. Жайыт пайдалануучулар бирикмелери коомдук аймактык өз алдынча башкаруу органы катары уюштурулушу мүмкүн жана юстиция органдарында юридикалык жак катары мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш.
3. Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин мүчөлөрү бирикмеден ушул Мыйзамдын жоболорунун аткарылышын, ошондой эле аларга бирикменин иши жөнүндө кандай гана болбосун маалыматтарды берүүнү талап кылууга укуктуу.
4. Жайыт пайдалануучулар бирикменин алдында жайыттарды пайдалануу пландарынын аткарылышы үчүн жооп берет.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

6-берене. Жайыт комитет

1. Жайыт пайдалануучулар бирикмесинин аткаруучу органы болуп жайыт комитети эсептелет.
2. Жайыт комитети жайыт пайдалануучулардын өкүлдөрүнөн, жергиликтүү кеңештин депутаттарынан, курчап турган чөйрө жана токой чарба маселелери боюнча ыйгарым укуктуу органдын өкүлүнөн, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын башчыларынан турат.

Жайыт комитети жайыт пайдалануучулар бирикмесинин учурдагы иштерине жетекчиликти жүзөгө ашырат.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

3. Жайыт комитетинин мүчөлөрү бирикменин жалпы чогулушунда жайыт пайдалануучулардын өкүлдөрүнүн ичинен үч жылга шайланат. Жайыт комитетинин төрагасы тиешелүү айылдык аймактын башчысынын сунушу боюнча жайыт пайдалануучулардын добуштарынын көпчүлүгү менен шайланат..

4. Жайыт комитетинин мүчөлөрүнүн саны так эмес болушу керек.

5. Жайыт комитетинин ыйгарым укуктары:

- жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын планын иштеп чыгуу;
- жайыттарды пайдалануунун жылдык планын иштеп чыгуу;
- жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын планынын жана жайыттарды пайдалануунун жылдык планынын жоболорун ишке ашыруу;
- жайыттардын абалына мониторинг жүргүзүү;
- жайыттарды пайдалануунун жылдык планына ылайык жайыт белеттерин берүү, ошондой эле жайыттарды башка максаттарда пайдалануу жөнүндө келишимдерди түзүү;
- жайыттарды пайдалануу үчүн акы белгилөө жана жыйноо, аларды жергиликтүү кеңеште милдеттүү бекитүү;
- өзүнүн ыйгарым укуктарынын алкагында жайыттарды пайдаланууга тийиштүү талаш-тартыштарды чечүү;
- жайыттарды жана башка ресурстарды пайдалануу үчүн акы төлөөдөн түшкөн, жайыт инфраструктурасына инвестиция катары жөнөтүлгөн, Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарына ылайык аларды кармоого, башкарууга жана жакшыртууга жиберилген кирешелерди башкаруу;
- бирикменин жалпы чогулушунун компетенциясына гана таандык маселелерди кошпогондо, бирикменин учурдагы ишин жетектөөнүн башка маселелери.

6. Жайыт комитетин түзүү, уюштуруу тартиби жөнүндө, жамааттардын планын жана жайыттарды пайдалануу боюнча жылдык пландарды иштеп чыгуунун тартиби жөнүндө, жайыттарды пайдалануу үчүн акы белгилөөнүн тартиби жөнүндө типтүү жоболор жайыт жерлерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан иштелип чыгат жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан бекитилет.

7. Жайыттарды пайдалануу пландарын иштеп чыгууда жана жүзөгө ашырууда жайыт комитети квалификациялуу адистерди, ошондой эле тиешелүү мекемелерди жана уюмдарды тартууга укуктуу.

8. Жайыт комитети өз ишинин бардык маселелери боюнча жайыт пайдалануучулардын жалпы чогулушуна отчет берет.

9. Бирикмеге кирген жайыт пайдалануучулардын чейрегинин талабы боюнча жайыт комитетинин компетенциясына таандык кандай гана маселе болбосун жайыт пайдалануучулардын жалпы чогулушунун кароосуна киргизилиши мүмкүн.

[\(КР 2011-жылдын 11-июлундагы № 91, 2011-жылдын 28-декабрындагы № 254, 2016-жылдын 7-майындагы N 56 Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык\)](#)

7-берене. Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча жамааттын планы

1. Жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын планында жайыттарды туруктуу пайдаланууну жана бардык пайдалануучуларды алардын укуктары жана милдеттери жөнүндө кабарлануусун камсыз кылуу үчүн зарыл болгон негизги бардык маалымат камтылат.

Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча коомдоштуктун планын түзүүдө жайыт комитеттери коомдоштуктун планын бекитүү учуруна карата бул органдардан келип түшкөн маалыматтарга ылайык курчап турган чөйрөнү коргоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын планын эсепке алууга милдеттүү.

2. Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча жамааттын планына төмөнкүдөй компоненттер кирет:

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

- жайыттардын чектери, пайдалануудан чыгарылган аянттар жана корголуучу аянттар, мал айдап өтмө жолдор, сугаруучу жайлар жана жайыт инфраструктурасынын маанилүү башка объекттери, жайыттардын абалы жана жайыттын бардык участокторунун сапаты белгиленген карталар;

- оптималдуу жүк;

- жайыт инфраструктурасынын объекттерин өнүктүрүү жана реконструкциялоо боюнча пландар;

- жайыттарды башкаруу, пайдалануу, аларды жакшыртуу жана 5 жылдык мөөнөткө чейин реабилитациялоо боюнча орто мөөнөттүү план;

- жылда жаңылануучу жайыттарды башкаруу жана пайдалануу планы;

- жайыттарды башка максаттарда башкаруу жана пайдалануу планы.

3. Жайыттарды башкаруу жана пайдалануу боюнча жамааттын планы, аны жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы бекиткенден кийин бардык жайыт пайдалануучулар тарабынан аткарылууга милдеттүү.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254 Мыйзамынын редакциясына ылайык](#))

8-берене. Жайыттарды пайдалануунун ар жылдык планы

1. Жайыт комитети жыл сайын жайыттарды пайдалануунун планын иштеп чыгат, ал жайыттарды пайдалануу боюнча жамааттын планына тиркелет жана анын ажырагыс бөлүгү болуп эсептелет. Жайыттарды пайдалануунун жылдык планы төмөнкүлөрдү камтышы керек:

- пландаштырылган жылга жайыт белеттери бар жайыт пайдалануучулардын тизмесин;

- пландаштырылган жылга жайыт белети берилген малдын тизмеси жана алардын ээлеринин-малчыларынын тизмесин;

- жаныбарлардын ылаңдуу, ылаңдуу эместигине (эмдөө, дары сууга чөмүлтүү ж.б.) карата чаралардын тизмегин, аларды жайыт пайдалануунун шарттары катары жайыт пайдалануучулар сактоого тийиш;

- мал жаюунун мезгилдүү маршруттарын, жайыт жүгүртүүнү, малдын кыймылын, мал айдап өтмө жолдорду жана пайдаланылуучу кашааларды белгилөөчү картаны жана календардык графикти;

- ишмердиктин аларга уруксат берилген түрлөрүн, ошондой эле аларга аталган иш-чараларды жүргүзүүгө уруксат берилген жерлерди көрсөтүү менен жайытка чыгаруу максатынан тышкары пайдаланылуучу адамдардын тизмесин;

- жайыт пайдалануунун бардык түрлөрү боюнча акы төлөө графиктин.

2. Жайыттарды пайдалануунун жылдык планы жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы бекиткенден кийин аткарылууга милдеттүү.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254 Мыйзамынын редакциясына ылайык](#))

9-берене. Жер салыгын салуу

Жайыт пайдалануучуларга салык салуу Кыргыз Республикасынын салык мыйзамдарына ылайык жүргүзүлөт.

10-берене. Жайыт жерлерин пайдалануу үчүн акы төлөө

1. (КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254 Мыйзамына](#) ылайык күчүн жоготту)

2. Жайыт белеттери жайыт жерлерин пайдалануу үчүн тиешелүү акы төлөгөндөн кийин жайыт комитети тарабынан берилет.

3. Жайыт жерлерин пайдаланууга укук алуу үчүн акынын өлчөмү ар бир жайыт системасы жана жайыттарды пайдалануунун ар бир түрү үчүн жыл сайын жайыт комитети тарабынан оптималдуу жүктү эске алуу менен салыктын базалык ставкасынан кем эмес белгиленип, жайыт пайдалануунун жылдык пландарына киргизилет жана жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы тарабынан бекитилет.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

4. Жайыт жерлерин пайдалануу үчүн акы төлөө малдын башына жана үй жаныбарлардын түрлөрүнө жараша белгиленет жана өзгөртүлөт.

5. Жайыттарды башка максаттарда пайдаланганы үчүн акы төлөө төмөнкүдөй аныкталат:

- иши жайыт кыртышын бузууга алып келген участоктордо - мыйзамдарда белгиленген айыл чарба өндүрүшүнүн жоготууларынын ордун толтуруунун наркынын ченемдерине ылайык;

- иши мал жаюуну болтурбоочу, бирок жайыт кыртышын бузууга алып келбеген участоктордо - мал жаюу үчүн бул участкактуу пайдалануу үчүн акыга барабар өлчөмдө;

- иши мал жаюуну алып салбаган жана жайыт кыртышы бузулбаган участоктордо төлөм алынбайт.

6. Акы төлөөнү жыйноо жайыт комитети тарабынан жүргүзүлөт. Жайыт белеттеринен түшкөн каражаттар жайыт комитети тарабынан жайыттарды жакшыртууга жана жайыт комитети аныктаган башка чыгымдарга жумшалат.

7. Жайыт белетине акыны бөлүп төлөөгө жол берилет, бирок учурдагы жылдын 1-ноябрынан кечиктирилбестен. Мөөнөтү өткөн төлөмдүн жалпы өлчөмүнө ар бир мөөнөтү өткөрүлгөн күн үчүн туум кошулуп эсептелинет.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#), [2016-жылдын 7-майындагы № 56](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

11-берене. Жайыт пайдалануу үчүн каражаттарды пайдалануу

1. Жайыт пайдалануу үчүн акы төлөө жайыт комитети, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы менен жылда макулдашат жана жайыттарды пайдалануунун жылдык планында көрсөтүлөт.

2. Жайыт жерлерин пайдалануу үчүн акы төлөөнүн жайыт комитетинин үлүшүн түзүүчү бөлүгү жайыттарды жана жайыт инфраструктурасын кармоого, жакшыртууга жана өнүктүрүүгө багытталат.

3. Жайыт жерлерин пайдалануу үчүн акы төлөөнүн жергиликтүү өз алдынча башкарууга тиешелүү жалпы үлүшүнүн үчтөн бир бөлүгүнөн кем эмес салыктардын төлөмүн эске алуу менен жергиликтүү бюджетке которулат.

(КР [2016-жылдын 7-майындагы № 56](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

12-берене. Ижаралоо укугун жайыт белетине алмаштыруунун тартиби

1. Мамлекеттик менчиктеги жайыт жерлерин ижаралоого катталган укугу бар, жайыт пайдалануунун белгиленген тартибин мурда сактаган жайыт пайдалануучуларга ушул Мыйзам колдонууга киргизилгенден кийин өзүнүн ижаралоо укугун ижарада камтылган жайыт аянттарынын оптималдуу жүгүнө ылайык малдын максималдуу санын жаюуну жабуучу жайыт белетине милдеттүү түрдө алмаштырылат.

2. Жайыттарды пайдаланууну жөнгө салуучу мурда белгиленген укуктук жол-жоболорго ылайык түзүлбөгөн же катталбаган жайыт ижаралоо жараксыз деп табылат.

3. Жайыт белети болбогон учурда жайыттар максаттуу багытта пайдаланылбаган катары алып коюлууга тийиш.

13-берене. Жайыттардын абалына баа берүү жана аларды башкарууну контролдоо

1. Жерлердин мониторингин жүргүзүү чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган ар жыл сайын жайыт жерлеринин абалына баа берүүнү жүзөгө ашырат.

2. Баа берүүнүн натыйжалары жайыт жерлерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу органга берилет.

2-1. Ыйгарым укуктуу орган жайыттардын табигый абалынын сакталышын контролдойт. Жайыттардын табигый абалынын бузулушуна жол берилген учурда (жаратылыш кырсыктарын эсепке албаганда) күнөөлүүлөр Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарына ылайык администрациялык жана жазык жоопкерчилигине тартылышат.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

3. Алынган маалыматтарды кароонун натыйжалары боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тиешелүү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына жайыттардын абалынын начарланышына алып келүүчү бузууларды четтетүү тууралуу эскертмелерди жиберет.

(КР [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#), [2016-жылдын 7-майындагы № 56](#) Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык)

14-берене. Жайыт жерлерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган

1. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү Кыргыз Республикасынын менчигиндеги гана жайыт жерлерди пайдалануу маселелерин жөнгө салуу боюнча саясатты жүргүзүүчү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органды аныктайт.

2. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын компетенциясына төмөнкүлөр кирет:

- жайыттарды пайдалануу чөйрөсүндөгү Кыргыз Республикасынын программаларын жана мыйзамдарын ишке ашыруу боюнча сунуштарды иштеп чыгуу;

- мамлекеттик стандарттарды жана жайыттардын мониторингин, абалын жана сапатын баалоо ыкмасын аныктоо;

- жайыттардын абалына мониторинг жүргүзүүнүн программасынын ишке ашырылышын көзөмөлдөө;

- жайыттарды пайдалануу маселелери боюнча типтүү жоболорду, нускамаларды, эрежелерди жана башка ченемдик укуктук актыларды, ошондой эле усулдук материалдарды иштеп чыгуу;

- жайыт пайдалануучулар бирикмесинин жайыттарды тескөө боюнча жамааттын пландарын жана жайыттарды пайдалануу пландарын колдонууга мониторинг жүргүзүү;

- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына жана жайыт комитетине жайыттарды пайдаланууда техникалык жана башка жардам көрсөтүү;

- жайыт пайдалануучулардын бирикмелери тарабынан жайыттарды пайдаланууну контролдоонун жүзөгө ашырылышы.

(КР [2011-жылдын 11-июлундагы № 91](#), [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

15-берене. Жайыттарды ижаралоого тыюу салуу

Жайыттарды ижарага жана субижарага берүүгө жол берилбейт.

16-берене. Жайыттарды пайдалануу укугун мамлекеттик каттоо

1. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жайыттарды пайдалануу укугу Кыргыз Республикасынын Өкмөтү аныктаган чектердин алкагында белгиленген тартипте милдеттүү түрдө мамлекеттик каттоодон өткөрүлүүгө тийиш.

2. Жайыт белетинин негизинде жайыттарды үч жылдан ашык пайдалануу укугу кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдарында мамлекеттик каттоодон милдеттүү түрдө өткөрүлүүгө тийиш.

Жайыт белетинин негизинде жайыттарды үч жылга жетпеген мөөнөткө пайдалануу укугу белет алуучунун каалоосу боюнча катталышы мүмкүн.

3. Чектери ушул Мыйзамдын 3-беренесине ылайык белгиленүүчү жер участкаторуна укуктарды мамлекеттик каттоону жүзөгө ашырууда мамлекеттик каттоо органы кошумча изилдөөлөрдү жүргүзбөстөн алынган көрсөткүчтөргө ылайык чектерди белгилөөнү жүзөгө ашырат.

(КР [2011-жылдын 11-июлундагы № 91](#), [2011-жылдын 28-декабрындагы № 254](#) Мыйзамынын редакциясына ылайык)

17-берене. Талаш-тартыштарды чечүү

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

Талаш-тартышка тиешеси бар кандай тарап болбосун жайыт комитетинин чечими менен макул болбогон учурда талаш-тартыш ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган аркылуу сүйлөшүү жолу менен чечет. Эгерде макулдашууга жетишилбесе, талаш сот тартибинде чечилет.

18-берене. Ушул Мыйзамды бузгандык үчүн жоопкерчилик

Кызмат адамдары, жайыт комитетинин мүчөлөрү жана жайыт пайдалануучулар ушул Мыйзамды бузгандыгы үчүн Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген жоопкерчиликке тартылат.

19-берене. Ушул Мыйзамды ишке киргизүү тартиби

1. Ушул Мыйзам расмий жарыяланган күндөн тартып күчүнө кирет.
2. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү үч айлык мөөнөттө өзүнүн ченемдик укуктук актыларын ушул Мыйзамга ылайык келтирсин.

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

13-ТИРКЕМЕ. КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ӨКМӨТҮНҮН ТОКТОМУ

Бишкек шаары, Өкмөт үйү
2008-жылдын 30-майы № 252

Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого, курууга жана башка өзгөртүүгө уруксат документтерди берүүнүн тартиби жана курулушу бүткөн Объекттерди эксплуатацияга кабыл алуунун тартиби жөнүндө жобону бекитүү тууралуу.

"Бирдиктүү терезе" принцибин киргизүү, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттиктин органдары тарабынан көрсөтүлчү кызматтардын мөөнөтүн кыскартуу жана баасын төмөндөтүү жолу менен инвестициялык климатты жакшыртуу жана курулуш чөйрөсүнө инвестицияларды тартуу, курулуш чөйрөсүндөгү уруксат берүү системасын оптималдаштыруу максатында Кыргыз Республикасынын Өкмөтү токтом кылат:

1. Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого, курууга жана башка өзгөртүүгө уруксат документтерди берүүнүн тартиби жана курулушу бүткөн объекттерди эксплуатацияга кабыл алуунун тартиби жөнүндө тиркелген жобо бекитилсин.

2. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттик Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Монополияга каршы саясат жана атаандаштыкты өнүктүрүү боюнча мамлекеттик агенттик менен бирдикте 2008-жылдын 25-июнуна чейинки мөөнөттө Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттиктин структуралык подразделениелери кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого жана курууга уруксат документтерди берүү боюнча, анын ичинде мамлекеттик архитектура-курулуш көзөмөлүн жүргүзгөндүк үчүн көрсөтчү кызматтарынын бааларын негиздемеси менен аныктасын жана аларды аныкталган тартипте бекитсин.

3. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттик Кыргыз Республикасынын Экономикалык өнүктүрүү жана соода министрлиги менен бирдикте 2 айлык мөөнөттө:

- Кыргыз Республикасынын тийиштүү мыйзамдарына жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн нормативдик укуктук актыларына өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү, анын ичинде жеке уюмдардын жана эксперттердин долбоордук документтерди экспертизалашын лицензиялоо боюнча өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү жөнүндө нормативдик укуктук актылардын долбоорлорун даярдасын жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө белгиленген тартипте киргизсин;

- Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттиктин ведомстволук нормативдик укуктук актыларын ушул токтом менен бекитилген Жобого ылайык келтирсин;

- бизнес-жамааттын өкүлдөрү менен бирдикте элдин жана ыйгарым укуктуу органдардын кызмат адамдарынын арасында долбоорлоо жана куруу үчүн уруксат документтерди алуунун жол-жобосун түшүндүрүү боюнча иш жүргүзсүн.

4. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттик Кыргыз Республикасынын Экономикалык өнүктүрүү жана соода министрлиги менен бирдикте:

- 3 айлык мөөнөттүн ичинде "Ишкердиктин субъекттерине текшерүүлөрдү жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамын жана "Кыргыз Республикасындагы техникалык жөнгө салуунун негиздери жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамын жана эл аралык тажрыйбаны эске алуу менен мамлекеттик архитектуралык-курулуштук көзөмөл жүргүзүүнүн жол-жоболорун өркүндөтүүгө багытталган Мамлекеттик архитектуралык-курулуштук көзөмөл жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө жобонун долбоорун иштеп чыксын жана аныкталган тартипте Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө киргизсин;

- "Бирдиктүү терезе" принцибин жана уруксат документтердин формасын ишке ашыруу үчүн долбоорлоого жана курууга уруксат документтерди

Кыргызстанда муниципалдык менчикти жана башка жергиликтуу ресурстарын башкаруу, Усулдук колдонмо, 2016

алуу үчүн арыздын бирдиктүү формасын 2008-жылдын 10-июнуна чейин иштеп чыксын жана бекитсин;

5. Бул токтомдун аткарылышы үчүн жеке жоопкерчилик Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттиктин директоруна жүктөлсүн.

6. Министрликтер, мамлекеттик комитеттер, администрациялык ведомстволор, аткаруу бийлигинин башка органдары, жергиликтүү мамлекеттик администрациялар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары өздөрүнүн нормативдик укуктук актыларын бир айдын ичинде ушул токтомго ылайык келтиришсин.

7. Министрликтердин, мамлекеттик комитеттердин, администрациялык ведомстволордун, аткаруу бийлигинин башка органдарынын, жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жетекчилерине бул токтомдун аткарылышы үчүн жеке жоопкерчилик жүктөлсүн.

8. Күчүн жоготту деп эсептелсин:

- Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 "Калктуу конуштардагы жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө" **токтомунун** 1-пунктунун үчүнчү абзацы;

- Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 "Калктуу конуштардагы жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө" токтому менен бекитилген Калктуу конуштарда жер участкаторуна менчик же ижара укуктарын акы төлөө менен берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобонун № 1, 3-8-тиркемелери;

- "Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 "Калктуу конуштардагы жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө" токтомуна өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү тууралуу" Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2006-жылдын 8-майындагы № 334 **токтомуна** № 2 тиркемеси;

- "Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2004-жылдын 5-февралындагы № 57 "Калктуу конуштардагы жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн жана инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартибин жөнгө салуучу жоболорду бекитүү жөнүндө" **токтомуна** өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү тууралуу" Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2006-жылдын 8-майындагы № 334 **токтому** менен бекитилген Калктуу конуштарда жер участкаторуна менчик же ижара укуктарын акы төлөө менен берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобонун жана Инвестициялык-курулуштук ниеттерди ишке ашыруунун тартиби жөнүндө жобонун № 1, 3-8-тиркемелери.

9. Бул токтом жалпыга маалымдоо каражаттарына жарыялансын.

10. Бул токтомдун аткарылышын контролдоо Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн Аппаратынын курулуш, транспорт жана коммуникациялар бөлүмүнө жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура жана курулуш боюнча мамлекеттик агенттикке жүктөлсүн.

Премьер-министри

И.Чудинов

14-ТИРКЕМЕ. Кыймылсыз мүлк объектисине муниципалдык менчик укугун ырастоочу кыймылсыз мүлк бирдигин каттоочу карточкасынын көчүрмөсү

Кыргыз Республикасы/Кыргызстан Республикасы
Кыймылсыз мүлк бирдигинин каттоо карточкасы/Регистрационная карточка на единицу недвижимого имущества
1-бөлүм. Кыймылсыз мүлктү идентификациялоо /Раздел 1. Идентификация недвижимого имущества

Идентификациялык номери Идентификационный номер <i>2-07-03-0050-0034</i>	Картасы/Карта (-1) - (2) Шылтеме/Ссылка Чек/Границы: Белгиленген/ фиксированные <input type="checkbox"/> Факт жүзүндөгү/ фактически <input checked="" type="checkbox"/>	Мурдагы идентификациялык номери Предыдущий идентификационный номер Бөлүү/Деление Барингүү/Объединение	Адрес: Облусу/Область <i>Чоёок - Булак</i> Району/Район Калктуу пункттун аты <i>Шаар менчиктин аты</i> Качар/Улица <i>Спортивная</i> Каттоо номери/Номер <i>3</i> кв. №к.				
Менчиктин формасы Форма собственности: Мамлекеттик/Государственная <input type="checkbox"/> Коммуналдык/Комунальная <input checked="" type="checkbox"/> Жеке менчик/Частная <input type="checkbox"/>	Аянты/Площадь (кв. метр) Укук берүүчү документ боюнча/ правоустанавливающему документу <i>2200000</i> Факт жүзүндөгү/фактически <i>500534,35</i>	Уюштуруу келишими/Учредительный договор <input type="checkbox"/> Устав/Устав <input checked="" type="checkbox"/> Жобо/Положение <input type="checkbox"/> Жер жана имараттын бөлүгү/Земля и часть строения <input type="checkbox"/> Жер жана имарат/ Земля и строение Имараттын бөлүгү/Часть строения <input type="checkbox"/> Имараттын бөлүгү/Часть строения Жана башкалар/ И другие					
Жалпы менчик ичиндеги үлүшү/Доля в общей собственности							
Арыздын түшкөн убагы / Дата поступления заявления	Пайда көрүү укугу Право на получение выгоды	Бенефициардык документ Бенефициарный документ	Чектелген кыймылсыз мүлк бирдигинин идентификациялык номери Идентификационный номер обремененной единицы недвижимого имущества	Убагы/Дата		Каттоочу/Регистратор	
				Каттоо Регистрации	Токтотуу Прекращения	Фамилиясы/Фамилия	Колу/Подпись

2-бөлүм/ Менчик укугун каттоо/ Раздел 2. Регистрация права собственности

Арыздын түшкөн убагы Дата поступления заявления	Менчик ээсинин (ээлеринин) аты жөнү Имя собственника/ов	Менчик ээсинин (ээлеринин) дарегин Адрес собственника/ов	Менчик укугуна документ Документ на право собственности	Жалпы тең жана жалпы үлүштүк менчик Общая совместная и общая долевая собственность	Каттоо убагы/Дата регистрации			Каттоочу/Регистратор	
					Алдын ала Предварительной	Толук Полной	Токтотуу Прекращения	Фамилиясы Фамилия	Колу Подпись
	<i>Менчик ээсинин (ээлеринин) аты жөнү</i>	<i>Трудовой 258</i>				<i>16.03.2015</i>		<i>Кыргызстан</i>	<i>Аманжол</i>
	<i>И-учур г. Бишкек</i>								

Каттоо бөлүмүнүн башчысы/ Начальник отдела регистрации *3* *А* Страница *4* из страниц *10*

