



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



УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ И ИНЫМИ МЕСТНЫМИ РЕСУРСАМИ В КЫРГЫЗСТАНЕ

Методическое пособие для
органов местного самоуправления
айылных аймаков

«Управление муниципальной собственностью и иными местными ресурсами в Кыргызстане»

Методическое пособие для органов местного самоуправления айылных аймаков

Методическое пособие было разработано экспертами Института политики развития в рамках проекта «Содействие прозрачности и подотчетности в сельских муниципалитетах Кыргызстана через улучшение управления муниципальной собственностью» в 2015 году.

Данное методическое пособие было дополнено и издано вторично Государственным агентством по делам местного самоуправления и межэтнических отношений при Правительстве Кыргызской Республики в рамках реализации Проекта «*«Расширение практики обучения по принципу "равный-равному" в сфере государственных финансов на уровне местного самоуправления»*, финансируемого Всемирным банком. Июнь, 2016 год

Общая редакция:

Бакасов С.Б. – Начальник правового отдела Государственного агентства по делам местного самоуправления и межэтнических отношений при Правительстве Кыргызской Республики

Авторский коллектив:

Халитов М.Г. – Заместитель директора Государственного агентства по делам местного самоуправления и межэтнических отношений при Правительстве Кыргызской Республики, Руководитель проекта «Расширение практики обучения по принципу «равный-равному» в сфере государственных финансов на уровне местного самоуправления в Кыргызской Республике»

Нарусбаева У.Р. – Руководитель отдела управления проектом Государственного агентства по делам местного самоуправления и межэтнических отношений при Правительстве Кыргызской Республики, руководитель авторского коллектива

Каганова О.З. – международный эксперт в управлении недвижимостью

Бекиев Б.Ж. – эксперт Института политики развития

Чекиров А.Ч. – эксперт Института политики развития

Содержание:

ВВЕДЕНИЕ. Цель пособия.....	6
ТЕМА 1. Законодательные основы права муниципальной собственности	7
ТЕМА 2. Учет и инвентаризация объектов муниципальной собственности.....	12
ТЕМА 3. Государственная регистрация объектов муниципальной собственности.....	12
ТЕМА 4. Что такое муниципальная собственность, что входит в ее состав и что значит «управление муниципальной собственностью»?	23
ТЕМА 5. Полномочия айыльного кенеша и айыл окмоту в вопросах управления муниципальной собственностью.....	27
ТЕМА 6. Управление муниципальной землей: зачем оно нужно и что включает	29
ТЕМА 7. Управление землями ГФСУ.....	29
ТЕМА 8. Организация и управление пастбищными землями	29
ТЕМА 9. Управление местными лесными угодьями.....	29
ТЕМА 10. Управление местными природными ресурсами	29
ТЕМА 11. Пользователи муниципального имущества и отношения с ними	56
ТЕМА 12. Подготовка и проведение торгов: конкурсов и аукционов.....	60
ТЕМА 13. Финансовые аспекты управления муниципальной собственностью.....	70
ТЕМА 14. Повышение эффективности использования муниципальной собственности.....	73
ТЕМА 15. Роль и значение доходов от управления муниципальной собственностью в структуре местного бюджета	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Типовое положение о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Правила предоставления и использования муниципального имущества на праве оперативного управления.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Образец договора купли-продажи здания (сооружения, помещения), закрепленного за ним земельного участка и иного имущества.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Протокол о результатах открытого аукциона	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Договор купли-продажи земельного участка _____ айыл окмоту, находящегося в муниципальной собственности	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Образец договора аренды здания, сооружения, помещения.....	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Образец договора аренды земельного участка без права строительства недвижимости (капитального строительства)	117

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Образец типового договора срочного (временного) безвозмездного пользования зданием/помещением 121

ПРИЛОЖЕНИЕ 9. Образец договора о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения 125

ПРИЛОЖЕНИЕ 10. Закон КР «О муниципальной собственности на имущество»Ошибка! Закладка не определена.

ПРИЛОЖЕНИЕ 11. Закон КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения».....Ошибка!
Закладка не определена.

ПРИЛОЖЕНИЕ 12. Закон КР «О пастбищах»..... Ошибка!
Закладка не определена.

ПРИЛОЖЕНИЕ 13. Постановление Правительства КР "Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике"

ПРИЛОЖЕНИЕ 14. Перечень разрешительных документов при проектировании и строительстве

ПРИЛОЖЕНИЕ 15. Копия регистрационной карточки на единицу недвижимого имущества, удостоверяющей право муниципальной собственности на объект недвижимости

ВВЕДЕНИЕ. Цель пособия

Цель пособия – повысить уровень знаний представителей органов местного самоуправления айылных аймаков в области управления муниципальной собственностью, помочь исполнительным и представительным органам местного самоуправления наладить рациональное управление муниципальной собственностью на благо населения.

Пособие отвечает на такие простые, но важные вопросы как:

- Почему муниципальная собственность важна для улучшения местной экономики и качества жизни населения?
- Какое имущество надо иметь местному сообществу в собственности и управлении и зачем?
- Кто и за что должен отвечать при управлении муниципальной собственностью и объектами, находящимися в управлении органов местного самоуправления (далее – ОМСУ)?
- Какие механизмы существуют для надежной юридической защиты имущества местного сообщества?
- Кто является пользователями муниципальной собственности, какую политику вести по отношению к ним?
- Как увеличить выгоду от использования муниципальной собственности для населения?

ТЕМА 1. Законодательные основы права муниципальной собственности

Конституцией КР установлено, что в Кыргызской Республике признается разнообразие форм собственности и гарантируется равная правовая защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности. Муниципальная собственность - определена как собственность местных сообществ, находящаяся во владении, пользовании и распоряжении органов местного самоуправления, действующих от имени местных сообществ. Таким образом, это самостоятельная форма собственности, отличающаяся от государственной собственности тем, что она контролируется органом местного самоуправления, который не является государственным органом. Ограничения на способность местного самоуправления осуществлять свои права собственности (включая владение, пользование и распоряжение) могут налагаться законами, но не решениями органов государственной власти – будь то правительство или его региональные органы. Это разграничение между государственной и муниципальной собственностью отражает и укрепляет общее разграничение между государственными органами управления и органами местного самоуправления.

Различие между государственной и муниципальной собственностью последовательно отражается в ключевых законодательных актах Кыргызстана, включая:

- Конституцию КР;
- Гражданский кодекс КР (ст. 223, 225, 227);
- Закон КР «О местном самоуправлении»;
- Закон КР «О муниципальной собственности на имущество»;
- Закон КР «О финансово-экономических основах местного самоуправления».

Возникновение права муниципальной собственности?

Муниципальная собственность - собственность местных сообществ, находящаяся во владении, пользовании, распоряжении органов местного самоуправления, служащая источником получения доходов местного самоуправления и необходимая для осуществления функций местного самоуправления, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Возникновение права муниципальной собственности на имущество согласно закону Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» непосредственно связано со способами его формирования. В частности, муниципальная собственность на имущество формируется:

- посредством передачи объектов государственной собственности органам местного самоуправления в соответствии с законодательством и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

- из средств, поступающих в местный бюджет в виде местных налогов, сборов и других установленных законодательством Кыргызской Республики обязательных платежей; сумм, вносимых гражданами и юридическими лицами, государственными органами и учреждениями за аренду и пользование муниципальным имуществом; дивидендов и процентов, средств, вырученных от реализации конфискованного в установленном законом порядке имущества, пожертвований, других поступлений, не запрещенных законодательством;

- посредством приобретения объектов в собственность от граждан и юридических лиц по гражданско-правовым сделкам (купля-продажа, мена, дарение, неисполнение другой стороной своих договорных обязательств);

- посредством лишения права собственности или другого принудительного изъятия собственности по обязательствам перед органами местного самоуправления или иным способом по решению суда;

- в результате признания бесхозной вещи, поступившей в муниципальную собственность решением суда;

- в результате строительства, производства или создания новых объектов за счет средств органов местного самоуправления;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

Процесс формирования муниципальной собственности, на начальном этапе проходил путем передачи государственной собственности органам местного самоуправления, сначала объекты соцкультбыта, затем инфраструктурные сооружения и здания, коммуникации. Но проблема существует в проведении всех необходимых процедур, которые фактически закрепляют это право. Кроме оценки остаточной стоимости и постановки на баланс айыл окмоту, введения в реестр муниципальной собственности, в случаях, предусмотренных законодательством, необходимо для окончательного закрепления прав на объекты муниципальной собственности провести государственную регистрацию в органах государственной регистрации.

Статья 7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, и сделок с ним

1. Права на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, а также ограничения по этим правам, их возникновение, изменение, передача или прекращение регистрируются в государственных регистрационных органах соответствующей территории в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

2. В случае передачи объектов из государственной собственности в муниципальную все расходы, связанные с государственной регистрацией, производятся за счет средств местного бюджета.

Закон КР «О муниципальной собственности на имущество» от 15 марта 2002 года №37)

Государственной регистрации также подлежит и определенное движимое имущество - транспорт, согласно ст.7 Гражданского Кодекса КР.

Прекращение права на муниципальную собственность

Законодательство Кыргызской Республики определяет случаи прекращения прав на муниципальную собственность. В частности, в соответствии с законом Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество».

Статья 10. Прекращение права муниципальной собственности на имущество

Право муниципальной собственности на имущество может быть прекращено в следующих случаях:

- отчуждения имущества в государственную собственность, в собственность юридических лиц и граждан;
- гибели или уничтожения имущества, либо при утрате права собственности на имущество;
- лишения прав на имущество по обязательствам органов местного самоуправления;
- упразднения органов местного самоуправления, обладающих правами на муниципальную собственность;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

Земли, находящиеся в муниципальной собственности

Конституция КР в 1998 году, наряду с введением частной собственности на землю, установила также муниципальную собственность на землю. Конституция КР 2010 года устанавливает: «Земля также может находиться в частной, муниципальной и иных формах собственности, за исключением пастбищ, которые не могут находиться в частной собственности» (пункт 5 статьи 12).

Земельные отношения в законодательстве КР регулируются Земельным и Гражданским кодексами. С практической точки зрения, муниципальные земли в границах айылного аймака можно разделить на два вида:

1. Земельные участки, прилегающие к объекту (зданию или сооружению), то есть закрепленные за объектом.
2. Земли, не занятые зданиями или сооружениями.

По первому виду земель:

В муниципальную собственность местным сообществам были переданы школы, больницы, объекты социальной и инженерной инфраструктуры. Земельные участки, прилегающие к данным объектам, включают в себя территорию, необходимую для функционирования данных объектов. Например, в случае с детскими садами – территорию, на которой находятся детские игровые сооружения. Законодательное закрепление связи здания и земельного участка предусмотрено в Земельном кодексе КР (ст. 44 ЗК КР):

«Здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением.

2. Собственник здания и сооружения имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим зданием и сооружением по своему усмотрению, в том числе и сносить их, если это не противоречит условиям пользования земельным участком, положениям законодательства.

3. При передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.»

По второму виду земель:

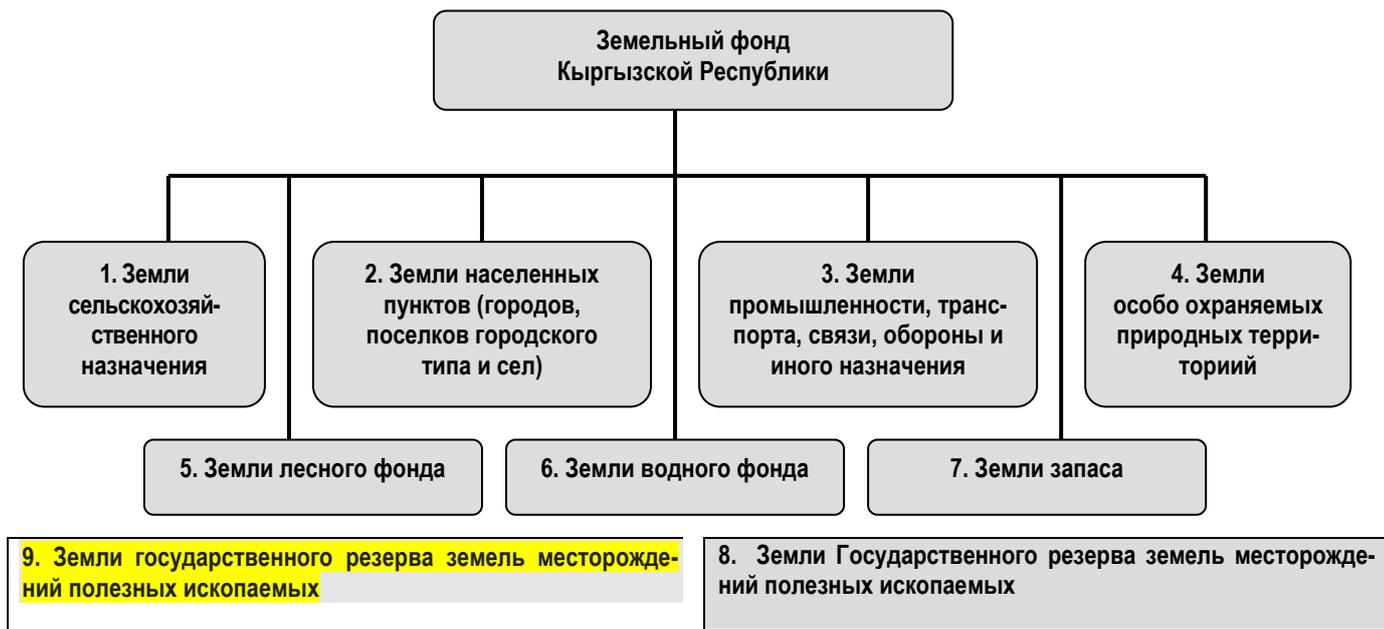
Земельный кодекс, статья 4 «Собственность на землю», пункт 3 устанавливает, что «земли в границах айылного аймака, города являются муниципальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности». Это означает, что таковые незастроенные земли должны быть зарегистрированы в муниципальную собственность соответствующих местных сообществ без дополнительных процедур передачи. Важно знать, что эти земли включают две разные, с юридической точки зрения, группы:

- просто незастроенные участки, которые органы местного самоуправления могут продавать в частную собственность (приватизировать) или сдавать в аренду, в том числе до 50 лет;
- земли общего пользования (дороги, тротуары, скверы, парки), которые приватизации не подлежат и могут сдаваться в аренду сроком только до пяти лет.

Классификация земель в Кыргызской Республике

Земельный фонд Кыргызской Республики включает в себя сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья и в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

Категории земельного фонда Кыргызской Республики



Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производится уполномоченным органом в пределах его компетенции.

В связи с этим необходимо отметить, что:

- 1) в муниципальной собственности могут быть только земли категории 1, 2, 3 (за исключением земель обороны), а другие категории земель являются исключительно государственной собственностью.
- 2) В свою очередь, категория «земли населенных пунктов (городов и сельских населенных пунктов)» далее разбивается по **составу земель** (ст. 76 ЗК), но закон не определяет, какие виды надо выделять в составе земель, так что орган местного самоуправления может сам устанавливать состав земель и его изменять.

СОСТАВ	
земель городов и сельских населенных пунктов	
1.	Земли жилой и общественной застройки.
2.	Земли производственного назначения.
3.	Земли общего пользования.
4.	Земли сельскохозяйственного пользования.
5.	Земли природоохранного, природо-заповедного и оздоровительного назначения.
6.	Земли лесного и водного фонда.
7.	Земли запаса.
8.	Прочие земли.

Для управления земельным ресурсом важно иметь два баланса земель на территории айылного аймака:

1. Баланс земли по формам собственности: сколько земли находится в муниципальной, частной и государственной собственности.
2. Баланс земли, находящейся в муниципальной собственности, по составу.

Земли, находящиеся в управлении ОМСУ: земли ГФСУ и пастбища.

Земли ГФСУ. К компетенции органов местного самоуправления, относится управление землями Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, состоящих из следующих категорий земель; поливные пашни, богара, многолетние насаждения и сады, являющиеся собственностью государства и переданные в управление органам местного самоуправления. Порядок предоставления гражданам земель ГФСУ на условиях аренды осуществляется согласно законодательству Кыргызской Республики на основе заключаемых договоров и их государственной регистрации

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не продаются. В исключительных случаях передача земельных участков Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Жогорку Кенешем Кыргызской Республики.

Пастбища. Пастбища находятся в исключительной собственности государства, однако вопросы управления пастбищными землями отнесены к полномочиям органов местного самоуправления. В частности, законодательством Кыргызской Республики ответственность и контроль за управлением государственными пастбищными угодьями, кроме права распоряжения, передается органам местного самоуправления.

Орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению и использованию пастбищ объединениям пастбищепользователей.

Вмешательство государственных органов и местной государственной администрации в деятельность органов местного самоуправления и объединений пастбищепользователей по использованию пастбищ не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

ТЕМА 2. Учет и инвентаризация объектов муниципальной собственности

Цель учета – знать точно, какие объекты есть в собственности и в управлении муниципалитета, сколько их, где и в каком состоянии они находятся. Проблема в том, что до сих пор многие айылные аймаки не владеют такой информацией, особенно в отношении безхозных зданий и сооружений, в том числе жилых домов, недостроенных объектов с земельным участками, свободных земельных участков.

Для хорошего управления объектами нужна информация о них, которая должна включать в себя следующие показатели: что собой представляет данный объект, какого года создания (постройки, выпуска или учреждения), его текущее состояние и т. д. Многие айыл окмоту в процессе формирования собственности своего местного сообщества произвели первичную инвентаризацию объектов и начали создавать реестры, куда и включалась информация об объектах муниципальной собственности.

Инвентаризация объектов. Чтобы наладить учет муниципальных объектов, необходимо начать с инвентаризации того, что фактически есть. Инвентаризация, прежде всего, покажет разницу между списком объектов, переданных из государственной в муниципальную собственность, и списком объектов, принятых реально? Каковы причины выявленных расхождений?

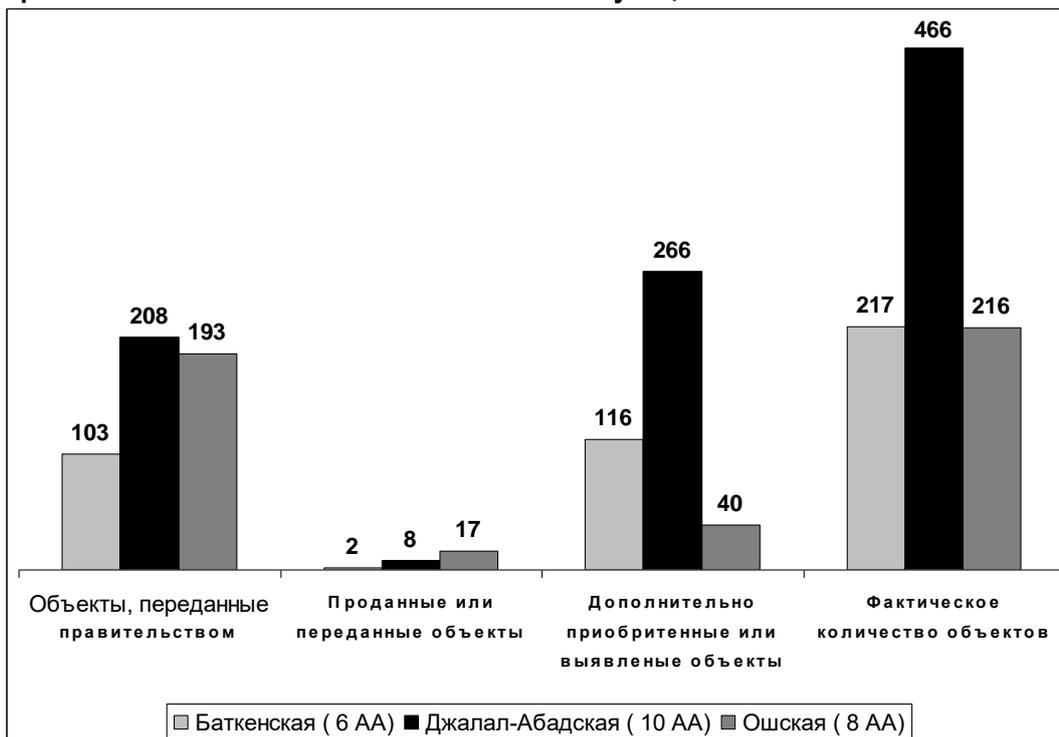
Суть этой задачи сводится к тому, чтобы муниципалитеты попытались разобраться, что им было передано при формировании муниципальной собственности, а что они по каким-либо причинам утратили, и какова должна быть политика муниципалитета в отношении утраченной собственности.

Так, к примеру, инвентаризация в 28 АО в 2011 году показала, что число объектов муниципальной собственности существенно увеличилось, по сравнению с периодом возникновения этой собственности.

Результаты инвентаризации объектов МС в 28 АО в 2011 году.

Область	Количество объектов МС в начале инвентаризации	Количество объектов, найденное в процессе инвентаризации	Количество объектов по результатам инвентаризации
Баткенская (7 АО)	121	177	298
Джалал-Абадская (13 АО)	512	84	596
Ошская (8 АО)	249	69	318
Всего объектов МС в 28 АО	882	330	1212

Причины изменений в количестве объектов муниципальной собственности



Постановлением Правительства № 531 от 11 ноября 1996 года N 531 «О порядке передачи объектов в коммунальную собственность местных сообществ Кыргызской Республики» было передано 30 муниципалитетам 504 объекта, а через 15 лет, к ноябрю 2011 года в собственности айылных аймаков оказалось уже 897 объектов, то есть рост составил 78 процентов, более, чем на две трети. Складывается впечатление, что муниципалитеты не только не расстеряли имущество граждан, но и сохранили и приумножили его! Но на деле ситуация иная: дополнительно выявленные объекты в большинстве своем просто не попали в указанное постановление. Как и на каком основании сельские муниципалитеты присвоили эти объекты себе в качестве муниципальной собственности, если они не вошли в вышеуказанное постановление Правительства № 531, если на них нет других правоустанавливающих документов, даются различные ответы:

- многие объекты автоматически перешли от колхозов через постановление Правительства айыл окмоту, что вполне закономерно;
- что касается бывших совхозных объектов, де-факто оказавшихся муниципальными, но на которые отсутствуют какие-либо правоустанавливающие документы, то муниципалитетам необходимо обратиться в Правительство с предложением о вынесении постановления по передаче данных объектов в муниципальную собственность;
- относительно новых объектов, построенных за счет грантов международных донорских организаций и другими методами, например, методом ашара, то на них есть акты приема-передачи, на основании которых объекты переданы в муниципальную собственность;
- что касается тех объектов, на которые нет никаких правоустанавливающих документов, то муниципалитетам необходимо осуществить поиск в различных источниках (архивах), т. к. любой объект кем-то строился и кому-то принадлежал, соответственно, где-то обязательно найдутся необходимые правоустанавливающие документы.

Ведение учета объектов. Одна из основных ошибок практически всех муниципалитетов заключается в том, что в процессе учета и инвентаризации объектов МС, упускаются из вида правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на каждый объект. И дело не только в самом наличии документа, устанавливающего или удостоверяющего право, дело в том, что в таких документах содержится важная детальная информация, характеризующая не только сам объект в

целом, но и его составные части. Как известно, объект, например, школа, может состоять из целого комплекса зданий и сооружений, участка или участков земли. При этом каждая составная часть объекта обладает своими характеристиками, знать которые для полноценного и качественного учета необходимо.

Важно помнить, что упуская из виду какой-либо объект, муниципалитет забывает, что под каждым сооружением есть земля. А земля – это основной ресурс аймака, которым нужно умело управлять и получать выгоду, пополняя бюджет.

Практика сегодняшнего ведения учета муниципальной собственности в айыл окмоту высветила определенные недостатки:

- 1) отсутствие отдельных технических данных по некоторым объектам (общая площадь, площадь земельного участка, технические параметры зданий, сооружений);
- 2) отсутствие привязки существующих инвентарных данных с финансовыми показателями (доходы, эксплуатационные затраты, затраты по капитальному ремонту и т.д.);
- 3) отсутствие учета заключенных договоров (аренды, оперативного управления);
- 4) отсутствие учета и регистрации незастроенной муниципальной земли – большинство айыл окмоту не имеют списка и карты участков, находящихся в муниципальной собственности;
- 5) отсутствие сводной и наглядной количественной картины по муниципальной собственности.

Кроме того, постановлением Правительства «О передаче объектов в муниципальную собственность мэриям городов областного значения Кыргызской Республики» от 8 октября 2001 года №608 было утверждено «Типовое положение об учете муниципального имущества и ведении Реестра объектов и имущества муниципальной собственности», предназначенное для систематизации информации об объектах муниципальной собственности. Согласно этому документу, объектами учета реестра являются:

- 1) земли и объекты, находящиеся в муниципальной собственности;
- 2) имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями или на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) движимое имущество.

В качестве инструмента для ведения учета объектов имущества муниципальной собственности используются :

- реестр объектов муниципальной собственности на магнитных носителях или по специальным форматам данных;
- информационно-справочная картотека.

В реестре по каждому объекту производится запись, которая содержит следующую информацию:

- порядковый номер записи;
- код объекта;
- наименование объекта;
- адрес;
- дата передачи объекта в муниципальную собственность;
- основание для передачи объекта в муниципальную собственность;
- дата регистрации объекта в реестре;
- примечание.

В карточке каждого объекта должны присутствовать сведения, характеризующие объект: наименование объекта и вспомогательных сооружений, год ввода в эксплуатацию, площадь объекта и вспомогательных сооружений, фактическая стоимость, ежегодный износ, балансовая стоимость, рыночная стоимость, мощность, пользователь, вид пользования, дата передачи.

Ведение реестра означает занесение в него объектов и данных о них, обновление данных и их исключение при изменении формы собственности или других вещных прав на объекты учета. Основаниями для включения (исключения) объектов учета в Реестр являются законы, постановления правительства Кыргызской Республики, решения суда, договоры мены, дарения, купли-продажи и иные гражданско-правовые сделки. Реестр является открытым и информация, содержащаяся в нем, предоставляется любым заинтересованным лицам в соответствии с законодательством КР и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Для незастроенных земельных участков учетная информация будет проще, чем для объектов, но систематический учет всех участков необходим, так как рыночная стоимость земельных участков может быть выше, чем любых других объектов муниципальной собственности.

ПРИМЕР

Объекты муниципальной собственности Логвиненковского АА, Чуйской области:

2 школы, 1 библиотека, 1 ФАП, 2 клуба, 3 водозабора, 1 памятник, 1 здание АО, 5 мостов, 6 прудов, 1 детский сад, 6 озер, 1 здание ПОМа, 1 котельная, 9 болот, дороги- 42 км. Всего: 39 объектов МС

Реестр объектов муниципальной собственности и обеспечение доступа к нему жителям муниципалитета. Муниципальная собственность принадлежит всем жителям айыльного аймака и, соответственно, каждый имеет право знать о своей собственности все подробности. Более того, Законом КР “О муниципальной собственности на имущество” прописано обеспечение открытости и прозрачности реестра муниципальной собственности для местного сообщества.

ТЕМА 3. Государственная регистрация объектов муниципальной собственности

Право муниципальной собственности на объект недвижимости возникает только после государственной регистрации прав в местных регистрационных органах Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики, в соответствии со статьей 25 Гражданского кодекса Кыргызской Республики и статьей 4 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

После получения правоустанавливающего документа на объект муниципальной собственности (постановление Правительства о передаче, договор купли-продажи или мены и т. д.), а для незастроенных участков – без такого документа, на основании Земельного Кодекса Кыргызской Республики, органы местного самоуправления обязаны зарегистрировать права местного сообщества на землю в соответствующем местном регистрационном органе (далее МРО).

Единица недвижимого имущества (недвижимости) - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или пользовании физических, юридических лиц, государственной или муниципальной собственности согласно законодательству Кыргызской Республики.

Согласно Закону Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статья 21) правовой режим *предварительной регистрации* отличается от *полной регистрации*, в части отсутствия гарантий возмещения ущерба. Следовательно, такая регистрация большого урона интересам местного самоуправления (при прочих положительных условиях) не принесет, поскольку не препятствует праву органов местного самоуправления распоряжаться землей. Однако на случай появления неблагоприятных условий (появление претендентов на земельные участки в лице государственных органов или частных лиц), конечно, желательно добиться полной регистрации.

Если объект недвижимости не был зарегистрирован ранее при системной регистрации, то необходимо произвести явочную регистрацию. Что для этого нужно?

Какие документы необходимы для государственной регистрации прав муниципальной собственности?

1. Заявление установленной формы;
2. Правоустанавливающие документы на единицу недвижимого имущества. Правоустанавливающим документом служит один из следующих документов:
 - i. соответствующее постановление Правительства Кыргызской Республики, утверждающее и закрепляющее право на недвижимое имущество, передаваемое из государственной собственности в муниципальную;
 - ii. решение судебных органов;
 - iii. соответствующий гражданско-правовой договор;
 - iv. иной акт, установленный законодательством, к примеру, для незастроенных участков - это просто ссылка на Земельный кодекс и постановление айылного кенеша об установлении этого участка как муниципального.
3. Оригинал и одну копию свидетельства о регистрации органа местного самоуправления;
4. Квитанция об оплате услуг регистрационного органа;
5. Документ, содержащий технические характеристики единицы недвижимого имущества. Этим документом является технический паспорт единицы недвижимости.
6. При передаче зданий и сооружений, находящихся в государственной собственности, в муниципальную собственность, предоставляется акт приема-передачи уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

Все документы представляются в местных регистрационных органах (МРО) в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником. Подлинник документа после государственной регистрации возвращается заявителю, а копия вносится в регистрационное дело.

Местные регистрационные органы принимают правоустанавливающие документы на основании заявления, подаваемого лицом, имеющим право на подачу заявления в соответствии с законодательством. Для юридического лица необходим документ, подтверждающий личность (паспорт) и полномочия его представителя, а также свидетельства о регистрации юридического лица и учредительные документы юридического лица.

Сроки проведения государственной регистрации прав муниципальной собственности?

Первоначальная государственная регистрация осуществляется в течение **7 (семи)** рабочих дней со дня подачи заявления в МРО по месту нахождения муниципальной собственности. На ранее зарегистрированное недвижимое имущество (муниципальную собственность) государственная регистрация производится в течение **3 (трех)** рабочих дней.

При принятии документов от заявителя местный регистрационный орган обязан зарегистрировать дату и точное время поступления документов в журнале регистрации поступающих документов.

Заявителю выдается расписка о получении на регистрацию соответствующих документов с указанием даты и времени их поступления.

При проведении землеустроительных работ во время явочной регистрации (например, выезд к месту расположения недвижимости и др.) и других видов работ, оказываются на платной основе МРО, согласно «Ценам, на работы, выполняемые территориальными органами Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики».

Со стоимостью различных услуг можно ознакомиться в местном регистрационном органе.

Какие имеются основания для приостановления или отказа в регистрации прав муниципальной собственности?

Основанием для приостановления регистрации права фактического владельца недвижимого имущества (муниципальной собственности) на срок не более 10 дней является заявление лица, оспаривающего это право.

Приостановление регистрации на срок более 10 дней производится на **основании определения суда** о приостановлении регистрации оспариваемого права.

В случае не поступления в течение 10 дней определения суда о приостановлении регистрации заявленное право подлежит регистрации.

Отказ в регистрации прав на недвижимое имущество может быть произведен по следующим основаниям:

а) если представленные документы не соответствуют требованиям, установленным Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;

б) если с заявлением о регистрации права обратился недееспособный гражданин;

в) если организация или лицо, выдавшее представленный документ, или тот, кого касается данный документ, не уполномочены распоряжаться правами, регистрации которых они добиваются по отношению к данной единице недвижимого имущества;

г) если лицо, которое имеет права, обремененные (ограниченные) определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

д) если представленные документы о единице недвижимого имущества свидетельствуют об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимости;

е) если право, обременение (ограничение) на объект недвижимости, о государственной регистрации прав которого просит заявитель, не является правом, подлежащим регистрации.

В случае отказа в регистрации заявителю направляется сообщение о причине отказа. Копия письма помещается в регистрационное дело, заведенное ранее на данную единицу недвижимого иму-

щества, а в регистрационном журнале производится соответствующая запись.

Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним либо уклонение регистрационного органа от регистрации могут быть обжалованы в вышестоящем органе государственной регистрации или в суд.

По каким причинам документы могут быть не приняты для регистрации прав муниципальной собственности?

Не принимаются документы, имеющие подчистки или приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

Основанием для отказа в приеме документов является:

- обращение ненадлежащего лица;
- отсутствие документа об оплате работ по государственной регистрации или его неправильное оформление;
- отсутствие у лица, подавшего заявление, документа, удостоверяющего его личность;
- отсутствие или оформленный в ненадлежащем виде документ, удостоверяющий полномочия представителя;
- отсутствие правоустанавливающего документа на единицу недвижимого имущества (единица муниципальной собственности);
- несоответствие документов, предоставленных к регистрации, действующим требованиям регистрации.

В случае отказа в приеме документов, представленных к регистрации, заявление возвращается заявителю с указанием причины отказа на бланке установленной формы.

Что нужно делать, если документы не принимают в МРО?

Если причины отказа по приему документов являются необоснованными, заявитель вправе обратиться к руководству МРО для обжалования действий специалиста по приему и выдаче документов. В случае не решения данного вопроса с руководством МРО, заявитель вправе обратиться в суд.

Как регистрируется договор аренды недвижимого имущества?

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме. Регистрация договоров аренды на 3 года и более является обязательной. Если договор аренды заключен на срок менее чем три года, то его регистрация обязательна по требованию одной из сторон (статья 545 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

Когда айыл окмоту начинает готовиться к регистрации прав муниципальной собственности на каждый объект и земельный участок, он должен выяснить, что имеется на сегодня в Госрегистре относительно этого объекта. Для этого айыл окмоту отправляет письменный запрос в Госрегистр и просит дать копии регистрационной карточки и кадастрового плана. Здесь может иметь место один из трех случаев, когда объект:

- 1) не зарегистрирован вообще;
- 2) только «обследован» - в регистрационной карточке не указано, кто собственник;
- 3) зарегистрирован:
 - a. «полностью» в муниципальную собственность или
 - b. «предварительно» в муниципальную собственность.

Помимо этого, встречаются случаи, когда айыл окмоту обнаруживает, что те объекты, которые он считал муниципальными, уже зарегистрированы в чужую собственность: частную или государственную. В этом случае муниципалитету необходимо разбираться с законностью регистрации на такие объекты в частной или государственной собственности.

Возможно, , что после выяснения, количество объектов в муниципалитете может вырасти, как это произошло в Ноокенском АА Джалал-Абадской области, где после сверки данных с Госрегистром аймак насчитал 120 объектов вместо первоначальных 29-ти.

Для того чтобы определить, как зарегистрирован муниципальный объект, необходимо получить от Госрегистра:

- 1) копию регистрационной карточки, по которой можно выяснить: (1) «полная» или «предварительная» регистрация; (2) площадь земельного участка; (3) кто «собственник»; (4) кто пользуется и др. Образец заполненной регистрационной карточки на полностью зарегистрированный объект муниципальной собственности приведен в Приложении 7.
- 2) копию кадастрового плана, по которому можно выяснить соответствие плана земельного участка в натуре кадастровому плану, т.е. площадь, размеры, очертание и границы со смежниками и др.

Однако если айыл окмоту собирается совершить сделку с тем или другим объектом (например, продажу участка земли на аукционе в частную собственность) или нуждается в документе при судебном споре и иных случаях защиты права собственности, надо будет получить в Госрегистре *выписку из реестра зарегистрированных прав* на данный участок.

В случае отсутствия документов о границах земельного участка, на котором расположен объект (здание/сооружение) находящийся в собственности айыл окмоту, эти данные определяются на основании документов, позволяющих их идентифицировать: инвентаризационное дело на здание/сооружение, первичные технические документы на данный объект из архива Госархстроая. При полном отсутствии таких документов в архивах, айыл окмоту обращается в отдел землеустройства Госрегистра с просьбой определить фактические границы земельного участка. Отдел землеустройства готовит землеустроительное дело по фактическому использованию земли, к которому прилагается Акт согласования границ, который должны подписать все смежники, включая руководителя муниципалитета (если участок граничит с муниципальными землями).

Регистрация права муниципальной собственности на земли и объекты представляет собой большую проблему. Лишь единичные муниципалитеты провели инвентаризацию своей собственности и частично зарегистрировали права в Госрегистре. У подавляющего большинства МСУ есть лишь неточные, обрывочные сведения, полученные Госрегистром в ходе системной регистрации 90-х годов прошлого века. В то же время, МРО заявляют, что для очень многих АО уже подготовлены все документы для регистрации согласно Постановлению Правительства Кыргызской Республики от 16 октября 2008 года № 580 «О проведении инвентаризации и завершении государственной регистрации объектов муниципальной собственности». Однако завершить процесс регистрации невозможно, так как у сельских муниципалитетов нет средств на оплату работ по регистрации. В свою очередь, МРО не могут осуществлять регистрацию бесплатно, так как являются хозрасчетными организациями.

В основном проблема регистрации не решается в связи с отсутствием в местных бюджетах средств, необходимых для оплаты услуг по государственной регистрации в местные регистрационные органы. Большинство муниципалитетов понимают, что изыскать денежные средства и произвести процедуру регистрации своих объектов необходимо, для чего необходимо муниципалитетам включать эти расходы в бюджет. Нужно также учесть, что при системной регистрации муниципальная собственность прошла только «предварительную» регистрацию, она не гарантирует защиты прав муниципальной собственности. Об этом должны помнить все муниципалитеты, и постараться, как можно в кратчайшие сроки решить эту задачу.

Защищает право собственности только полная регистрация. Практика же показывает, что многие муниципалитеты ошибочно считают, что подав документы на регистрацию, они ее уже прошли, но пока нет государственного акта о праве собственности, такую регистрацию нельзя считать завершенной.

Однако даже в этой ситуации Госрегистр имеет возможность искать более гибкие подходы, реализовывать проекты по регистрации с отдельными МСУ или группами муниципалитетов. Тем более, что есть примеры когда местные регистрационные органы (МРО) идут навстречу сельским муниципалитетам и по самым минимальным ценам проводят полную регистрацию объектов.

Конечно, у муниципалитетов никто завтра не отберет социальные объекты, но никто и не даст гарантии и защиты, в том числе и само государство, которое в любой момент может издать постановление об изъятии объекта в государственную собственность, как это было сделано в свое время с кинотеатрами, которые города не успели зарегистрировать в свою собственность.

Регистрация объектов муниципальной собственности Ивановского АА, Чуйской области

- Всего: 36 объектов муниципальной собственности.
- В 2010 г. полная регистрация объектов МС в МРО (Госрегистр) с получением госактов на 24 из 36 объектов МС (остальные объекты на стадии регистрации);
- Общая сумма за полную регистрацию 24х объектов МС - 278 тыс. сомов (финансирование за счет бюджета АО)

Надо отметить также, что часто в айыл окмоту оказываются зарегистрированными в муниципальную собственность объекты социальной инфраструктуры (клубы, детские сады, ФАПы), на которые постановления Правительства КР о передаче в муниципальную собственность не было. Такая регистрация обычно случалась во время системной регистрации объектов недвижимости Госрегистром, на основе постановлений айыльного кенеша об определении этих объектов как муниципальной собственности. Правомерность такого решения айыльного кенеша зависит от предыстории объектов: если в прошлом объекты были колхозной собственностью, то решение, скорее всего, правомерно, и собственность является муниципальной. Если же это была совхозная собственность, регистрация в муниципальную собственность без постановления Правительства о передаче в муниципальную собственность представляется ошибочной. В этом случае рекомендуется обратиться в Правительство за одобрением такой передачи или дожидаться, когда можно будет обратиться в суд за передачей их в муниципальную собственность как безхозяйных, предварительно зарегистрировать их безхозяйными.

Таблица 2. Данные о регистрации муниципальной собственности Ленинского айыл окмоту в Госрегистре на объекты, которые айыл окмоту считал своими

№	Наименование объекта и вспомогательных сооружений	Идентификационный код	Собственник (за кем зарегистрировано)	Тип регистрации
1	СШ им. Гагарина	3-05-08-1001-0242	Ленинский айыл окмоту (ППКР 531 от 11.11.1996 и №646 от 6.11.1997)	Предварительная
2	СШ им. Жеенбекова (бывшая им. Пушкина)	3-05-08-1002-0211	Ленинский айыл окмоту (ППКР 531 от 11.11.1996 и №646 от 6.11.1997)	Предварительная
3	СШ им. Тажибаева	3-05-08-1003-0349	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
4	Врачебная амбулатория (ГСВ)	3-05-08-1001-0251	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
5	ФАП	3-05-08-1003-0350	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
7	Дом культуры	3-05-08-1001-0247	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
8	Клуб	3-05-08-1003-	Ленинский айыл окмоту	Предварительная

		0353		ная
9	Спортзал, клуб	3-05-08-1001-0050	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
10	Столовая	3-05-08-1001-0253	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
13	Баня	3-05-08-1003-0348	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
15	Парк	3-05-08-1001-0248	Ленинский айыл окмоту	Предварительная
14	Аптека	3-05-08-1001-0424	Государство	Предварительная
16	Милиция	3-05-08-1001-0423	Нет собственника	Регистрация отклонена
17	Мечеть	3-05-08-1003-0354	Нет собственника	Регистрация отклонена
18	Детский сад 2-х эт.	3-05-08-1001-0252	АО "Жузум-Шарап"	Полная
21	Детский сад 1 кв. (Гостиница)	3-05-08-1001-0036-01	АО "Жузум-Шарап"	Полная
22	Кладовая детсада	Нет карточки	Нет в Едином государственном реестре прав недвижимого имущества Госрегистра	-
23	а/о здание быт.комб. Здание Ленинского айыл окмоту	нет карточки	Нет в Едином государственном реестре прав недвижимого имущества Госрегистра	-

Государственная регистрация движимого имущества

Государственной регистрации подлежат не только объекты недвижимости, но и движимые объекты, в частности транспортные средства. Согласно постановлению Правительства КР «Об утверждении Правил регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним в Государственной регистрационной службе при Правительстве КР от 15 февраля 2003 года N 65, для регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним установлен единый на всей территории Кыргызской Республики порядок государственной регистрации в Государственной регистрационной службе при Правительстве КР автотранспортных средств с рабочим объемом двигателя более 50 куб.см и максимальной конструктивной скоростью более 50 км/час, предназначенных для движения по автомобильным дорогам общего пользования, принадлежащих организациям (в том числе предприятиям, учреждениям) независимо от организационно-правовых форм, гражданам КР, иностранным юридическим лицам и гражданам, лицам без гражданства, включая транспортные средства, зарегистрированные в других государствах и временно ввезенные в КР на срок более 6 месяцев.

Правила обязательны для всех юридических и физических лиц - владельцев транспортных средств.

Ответы на наиболее часто возникаемые вопросы по государственной регистрации начальника МРО Ноокатского района Туголбаем Мырзаевым, 2012 год.

Вопрос. Есть ли специально установленные цены на получение информации от Госрегистра и копирования материалов?

Ответ. По тарифу оплачивается 79 сом плюс НДС; за 1 копию формата А4 –15,43 сома плюс НДС и за каждую последующую страницу дополнительно добавляется по 1 сому плюс НДС; если формат А3, то 1 копия стоит 17,34 сома плюс НДС, последующие копии – 2 сома плюс НДС.

Вопрос. Можно ли вообще не получать Госакты?

Ответ. Госакты обязательно нужно получить, для того, чтобы стать законным владельцем, так как на сегодняшний день этот документ является единственным правоудостоверяющим документом. Например, участились просьбы от имени администраций школ убрать с их территории коммерческие объекты. Если Госакта нет, любой может занимать эти места и заниматься предпринимательской деятельностью. Именно Госакт защищает владельца от захвата и является основным документом, подтверждающим владение муниципальной собственностью.

Вопрос. Сколько стоит один Госакт?

Ответ. Все зависит от объекта, его размеров. Есть специальная тарифная сетка, по которой исчисляются объемы работ. Поэтому цены на объекты разные, но в среднем, например, по Кок-Жарскому АА, стоимость Госакта для одного объекта оказалась примерно 5-6 тыс. сомов. Полная регистрация права, обременения (ограничения) права собственности на недвижимое имущество для юридических лиц будет стоить 643 сома плюс НДС (т.е. это только регистрация права), а сам Госакт стоит намного дороже, т.к. требует проведения землеустроительных работ.

Вопрос. Можно ли получить Госакт на основании предварительной регистрации?

Ответ. На основании предварительной регистрации получить Госакт нельзя, для этого необходимо дополнить недостающую часть правоустанавливающих документов: постановление правительства, решение суда или договор купли-продажи.

Вопрос. Так как вы являетесь хозрасчетной организацией, можете ли сами регулировать цены и предоставлять льготы АО?

Ответ. Все цены мы согласовываем с антимонопольным комитетом, и вся информация вывешена на информационном стенде. Конечно, что-то мы можем регулировать, но в рамках закона.

Вопрос. В Араване государственная регистрация одного объекта стоит 15 200 сомов, а в Кок-Жаре – 5 000 сомов, откуда такая разница?

Ответ. На тарифы устанавливается коэффициент, также цены зависят от объема объекта, объема работ. Скорее всего, в вашем случае это большой объект.

Вопрос. Во многих районных МРО не дают копии регистрационной карты объектов МС. Это секретная информация?

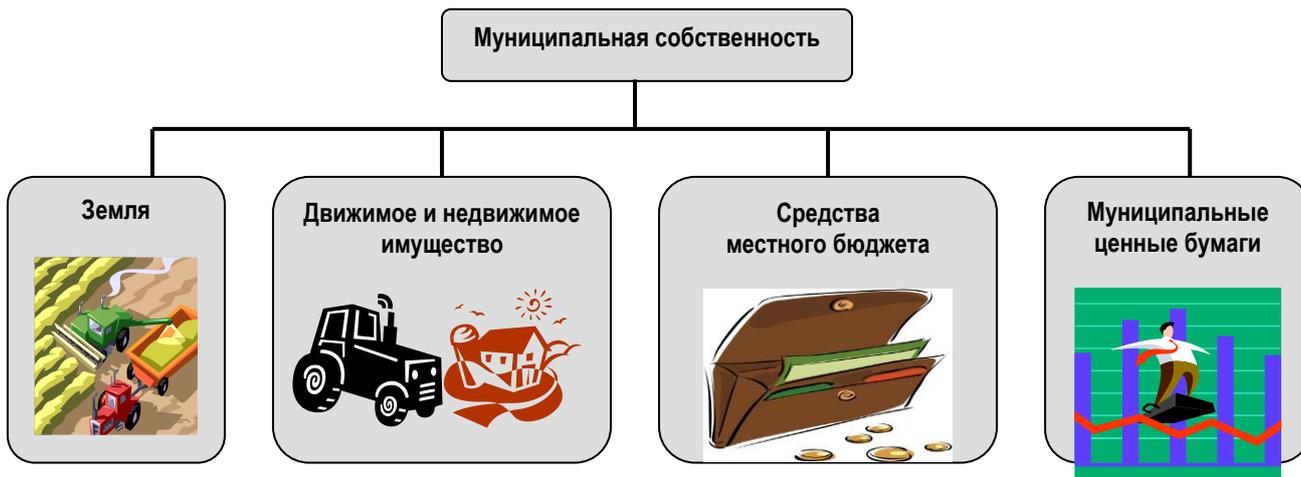
Ответ. Секрета нет, мы обязаны предоставлять данную информацию, но на платной основе. Секретные объекты есть, но это государственная собственность.

ТЕМА 4. Что такое муниципальная собственность, что входит в ее состав и что значит «управление муниципальной собственностью»?

По законодательству Кыргызстана, *муниципальная собственность – это собственность местных сообществ, находящаяся во владении, пользовании, распоряжении органов местного самоуправления, служащая источником получения доходов местного самоуправления и необходимая для осуществления функций местного самоуправления.*

К муниципальной собственности относятся:

Состав муниципальной собственности



Практически передача имущества из государственной собственности в собственность местного сообщества произошла после перевода айылов на принципы местного самоуправления. В результате этой передачи население айылов стало собственниками объектов недвижимости, которые представляют для них большую материальную и функциональную ценность. Так, местные сообщества получили в собственность: общеобразовательные и специализированные школы, детские сады, культурные учреждения (например, клубы), объекты инженерной и социальной инфраструктуры (дороги, системы водоснабжения, парки, стадионы, кладбища), нежилые здания и помещения и другое. Кроме того, как сказано выше, вся земля внутри населенных пунктов, которая не является государственной и частной, тоже стала муниципальной собственностью.

Для чего было передано это имущество в собственность местного сообщества? Прежде всего, для того, чтобы органы местного самоуправления могли эффективно оказывать те услуги населению, которые входят в компетенцию органов местного самоуправления. Однако в настоящее время в мире, и в Кыргызстане, практикуются и новые, нетрадиционные взгляды на муниципальную собственность. В частности, собственность используется для местного экономического развития или извлечения дополнительных доходов в местную казну (например, доходов от аренды и продажи объектов). Сегодня такая практика в айылах пока еще очень слабо применяется. В большинстве из них муниципальная собственность относится к недоиспользованным местным ресурсам, в том числе и в финансовом отношении. Здесь все зависит от того, как управляется муниципальная собственность в вашем селе.

В современной практике управление муниципальной собственностью понимается как принятие и осуществление решений относительно приобретения, владения и использования, и отчуждения имущества.

Рассмотрим несколько типичных ситуаций, относящихся к управлению собственностью.

Ситуация 1

У айыл окмоту в собственности есть наполовину пустующее здание бывшего детского сада, часть которого занята сельским почтовым отделением. Надо принимать решение, что делать

дальше. Перевести почту в другое здание поменьше, а это здание выставить на конкурсную продажу? Что лучше: продать или сдать в долгосрочную аренду?

Ситуация 2

Местный предприниматель просит айыл окмоту дать ему конкретный участок земли, находящийся в муниципальной собственности, под платную автостоянку. Надо принимать решение, давать или нет. Отдать участок этому предпринимателю или попытаться продать на открытом аукционе право на создание автостоянки? Как оформить предоставление участка: просто распоряжением председателя айыл окмоту? Подписать договор о пользовании? Подписать договор об аренде? Если аренда, то какую плату назначить?

Все три ситуации – типичные примеры того, что входит в понятие управления собственностью. В частности, они показывают, что управление собственностью имеет дело не просто с содержанием и эксплуатацией своих объектов, но и с принятием решений, и с их внедрением.

Почему айыл окмоту важно эффективно управлять муниципальной собственностью?

- Потому что усовершенствование методов управления муниципальной собственностью **ВЫГОДНО** айыл окмоту, прежде всего, **в финансовом отношении**. Это проявится в росте доходов и снижении расходов айыл окмоту, что может быть непосредственно использовано на благо населения. Например, если айыл окмоту сумеет повысить доходы от аренды муниципального имущества и использует их на ремонт крыши в школе, то население оценит это положительно.

В экономическом отношении улучшение управления муниципальной собственностью скажется на улучшении всего экономического климата в айыл окмоту, а частные предприниматели охотнее будут инвестировать в этом айыл окмоту, что, в свою очередь, скажется на росте занятости и доходах населения. Например, если айыл окмоту начнет предоставлять участки под капитальное строительство через продажу их на аукционах в частную собственность и без наложения излишних требований о том, что и какого размера должно быть построено на участке, - такой шаг будет выгоден всем¹.

Улучшение управления муниципальной собственностью является **ВЫГОДНЫМ** для местных властей и с политической точки зрения. Вопросы, связанные с муниципальной собственностью, понятны и близки населению, потому что относятся к хорошо видимому материальному миру. Поэтому более открытое, демократичное, полезное и выгодное для населения использование муниципальной собственности неизбежно проявится в более высоком доверии населения и, в конечном счете, **политическом капитале для местного руководства**.

Классификация объектов муниципальной собственности

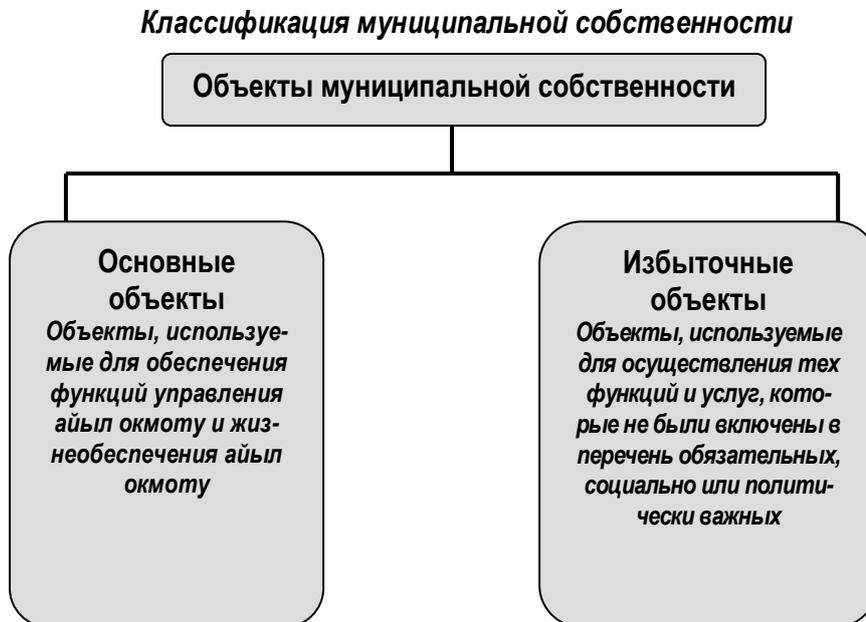
Основой эффективного управления муниципальной собственностью является правильное видение того, зачем вообще нужна собственность. Как уже отмечалось выше, муниципальная собственность нужна, прежде всего, **чтобы органы местного самоуправления могли осуществлять те функции и услуги своему населению, которые они обязаны обеспечивать**. Во-вторых, собственность может быть нужна органам местного самоуправления **для поддержки местного экономического развития и извлечения доходов** (таких, например, как доходы от аренды).

Такое понимание целей, которым служит муниципальная собственность, - основа классификации всех объектов муниципальной собственности на две группы: основные и «избыточные»². Однако для сельских муниципалитетов Кыргызстана предлагается классифицировать свои объекты лишь на

¹ В отличие от ситуации, реально имевшей место, когда одним айыл окмоту был предложен земельный участок под строительство кафе, а покупателя не нашлось. Почему? Потому что представление о том, во что нужно инвестировать, у предпринимателя и у местных властей отличается. Сложно найти инвестора, готового вкладывать свои деньги для реализации чужих планов.

² Впервые классификация такого типа была введена в городе Денвере, штат Колорадо, США. Теперь она широко используется в Кыргызстане, Армении, Грузии, Молдове, Хорватии и других странах. Классификация покрывает только недвижимое имущество, так как предполагается, что движимое имущество, как правило, входит в имущественные комплексы с недвижимостью и поэтому разделяет ее судьбу.

две группы в силу специфики имеющихся у них объектов: основные и «избыточные», куда практически входят только земли. Данная классификация нужна для того, чтобы выработать различающиеся бюджетные и договорные политики для каждой группы. Другими словами, классификация – это основа для дальнейших шагов по финансированию и содержанию объектов, а также для решения вопроса об извлечении доходов от них.



Основные объекты

К этой группе относятся:

Объекты, используемые для обеспечения функций управления айыл окмоту и жизнеобеспечения айыл окмоту.

Например, само здание айыл окмоту (кенеша) и объекты инженерной инфраструктуры могут быть отнесены к этому типу.

Объекты, связанные с предоставлением тех услуг, которые законодательство или местное сообщество определяют в качестве обязательных.

Так, образовательные школы, объекты для оказания базовых медицинских услуг и объекты базовой инженерной инфраструктуры (дороги, каналы, водопроводные линии) часто рассматриваются относящимися к этой группе. В то же время рекомендуется не включать в данную группу такие объекты, как, специализированных образовательных (например, музыкальные школы) и специализированных медицинских услуг (стоматологическая клиника), которые выходят за рамки обязательного списка услуг, являющихся обязанностью айыл окмоту и поддерживаемых из айыльного бюджета.

Избыточные объекты

Объекты, используемые для осуществления тех функций и услуг, которые не были включены в перечень обязательных.

К этой группе следует отнести все остальные объекты, в частности, имеющиеся коммерческие и нежилые объекты.

Такая классификация, возможно, нова для айыл окмоту, но давно уже применяется во многих городах Кыргызстана.

Полезно также иметь в виду, что ситуация с муниципальной собственностью динамична, так как потребности населения в общественных услугах и возможности айыл окмоту меняются со време-

нем, да и местная политика в данной сфере тоже может меняться. Поэтому классификация объектов по этим группам может со временем видоизменяться, и объекты будут переходить из группы в группу (при этом, после утверждения на кенеше исходной классификации, каждое ее изменение тоже должно утверждаться).

**Что практически надо сделать,
чтобы разработать классификацию объектов
муниципальной недвижимой собственности?**

1. Провести полный и четкий учет объектов недвижимости, включая все дополнительные и вспомогательные помещения, и зарегистрировать права муниципальной собственности на объекты.
2. Составить список функциональных обязанностей АЙЫЛ ОКМОТУ, основанный на законодательстве и на понимании руководством айыл окмоту, какие из обязанностей действительно должны быть функциями муниципалитета.
3. Составить инвентаризационный перечень всех объектов с указанием той функциональной группы, к которой относится каждый объект.
4. Исходя из реальной практики, обозначить финансовые источники содержания и эксплуатации каждого объекта.

Сверить, соответствуют ли друг другу предлагаемая классификация каждого объекта и источники финансирования его содержания и эксплуатации.

Подобную классификацию надо произвести и для незастроенных участков, так как это поможет определить, на каких правах и условиях предоставлять участки.

ТЕМА 5. Полномочия айылного кенеша и айыл окмоту в вопросах управления муниципальной собственностью

Для эффективного управления своей собственностью муниципалитету важно правильно распределить ответственность между айыл окмоту и айылным кенешем согласно действующему законодательству и четко соблюдать ее.

Айылный кенеш через свои нормативные правовые акты устанавливает «правила игры», то есть политику в этой области и принципы управления муниципальной собственностью (кому, что, на каких правах и через какие процедуры предоставлять) и сами правила и процедуры.

К ключевым полномочиям местного кенеша в отношении муниципальной собственности относятся:

- Утверждение правил о том, кто имеет право на бесплатное пользование объектами (например, общеобразовательные школы и детские сады, содержащиеся из айылного бюджета), а кто должен получать объекты в платную аренду (например, органы государственной власти и частный сектор).
- Утверждение процедур торгов для предоставления муниципальных объектов, муниципальной земли и земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в аренду и список объектов и участков, предоставляемых по этим процедурам.
- Принятие решения о продаже и приобретении объектов муниципальной собственности через программы приватизации и другие документы (но не вмешиваться в проведение каждой конкретной сделки).
- Рассмотрение и утверждение годового отчета по управлению муниципальной собственности.

Айыл окмоту как исполнительный орган, в свою очередь, принимает участие в подготовке всех подлежащих утверждению решений айылного кенеша, а также самостоятельно принимает решения по текущим вопросам в рамках своих полномочий. Основные направления могут быть просуммированы следующим образом.

- *Вести учет и контроль имущества, регулярно отчитываться перед айылным кенешем.* В частности, провести учет всех объектов и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, завести реестр на учтенные объекты, вести бухгалтерский учет по ним, собирать финансовую информацию, вести учет пользователей и арендаторов, готовить годовой отчет по управлению муниципальной собственностью.
- *Защищать права местного сообщества на его собственность:* зарегистрировать все муниципальные здания/помещения/строения и земельные участки в Госреестре как муниципальную собственность, заниматься защитой муниципальных прав на спорные объекты, незаконные изъятия или использования муниципальных объектов.

- *Собирать, поддерживать и анализировать информацию, нужную для принятия решений (например, отслеживать степень загруженности объектов, спрос частного сектора на объекты, цены аренды и продажи в частном секторе).*
- *Вести финансовое планирование (планировать потребности в эксплуатационных расходах и расходах на капремонт, строительство и приобретение объектов).*
- *Вести все отношения с пользователями муниципальной собственности в соответствии с “правилами игры”, установленными айылным кенешем (например: осуществлять сдачу в аренду, включая подписание арендных договоров, в соответствии с правилами и процедурами, утвержденными кенешем; предоставлять в пользование по договору; проводить – в рамках утвержденных кенешем процедур - сделки купли-продажи на объекты, утвержденные к продаже или приобретению кенешем).*
- *Обосновывать и принимать решения (или рекомендовать их кенешу) относительно изменений в собственности, в частности, о смене использования объектов или об их отчуждении.*
- *Обеспечить хорошую эксплуатацию. Обеспечить, чтобы она осуществлялась, но не обязательно заниматься ею самому, так как есть несколько механизмов организации эксплуатации, и они могут действовать одновременно, в зависимости от объекта: нанять подрядчика, поручить пользователю объекта (включить это в договор с ним).*

ТЕМА 6. Управление муниципальной землей: зачем оно нужно и что включает

В ходе опроса в 2010 году руководителей 200 органов местного самоуправления южных регионов Кыргызской Республики было выявлено, что в подавляющем большинстве айылных аймаков есть высокий спрос на земли под бизнес. Самый высокий спрос на земли под бизнес наблюдается в Джалал-Абадской области – 95 %, в Баткенской области спрос составляет 94%, в Ошской – 83%. В городах и крупных населенных пунктах районного значения пользуются спросом земли под создание бизнеса в сфере услуг (гостиницы, сфера обслуживания, торговля). В сельских муниципалитетах пользуются спросом земли под сельскохозяйственный бизнес и переработку сельхозпродукции. При этом под сельскохозяйственный бизнес не хватает плодородной земли, а под бизнес в сфере услуг в границах населенных пунктов земли предоставляются недостаточно в силу отсутствия надлежащего учета, инвентаризации и регистрации права муниципальной собственности.

Земли муниципальной собственности составляют только 0,55 процента от всех земель Кыргызской Республики. Однако это - наилучшим образом расположенные и пользующиеся высоким коммерческим спросом земли, они являются ограниченным ресурсом и принадлежат при этом не только ныне живущим, но и будущим поколениям граждан. Не случайно вокруг этих земель регулярно возникают конфликты, а управление ими требует огромного внимания и тщательности со стороны органов местного самоуправления.

Согласно постановлению Правительства КР «Об итогах государственного учета земель Кыргызской Республики по состоянию на 1 января 2012 года» от 10 октября 2012 года № 701 соотношение земель выглядит следующим образом.

№ п/п	№ строк	Наименование землепользователей и категорий земельного фонда	Общая площадь (тыс.га)	В т.ч. орошаем. (тыс.га)
1	1	Земли сельскохозяйственного назначения, всего:	5674828	865943
2	1.1	Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности:	1063634	682796
3	1.1.1	Земли крестьянских (фермерских) хозяйств	999571	648089
4	1.1.2	Земли коллективных крестьянских хозяйств	21208	9374
5	1.1.3	Земли сельскохозяйственных акционерных обществ	4314	1925
6	1.1.4	Земли сельскохозяйственных кооперативов	38541	23408
7	1.2	Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности:	4611194	183147
8	1.2.0	Государственный фонд сельскохозяйственных угодий, всего:	267862	138809
9	1.2.1	Земли племенных хозяйств	13963	2477
10	1.2.1.1	в т.ч. из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий	3066	1824
11	1.2.2	Земли семеноводческих хозяйств	15301	10996
12	1.2.2.1	в т.ч. из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий	14044	10936
13	1.2.3	Земли учебно-опытных, сельскохозяйственных	2088	1198

		научно-исследовательских учреждений		
14	1.2.3.1	в т.ч. из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий	459	441
15	1.2.4	Земли прочих землепользователей	109827	6926
16	1.2.4.1	в т.ч. из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий	1941	1558
17	1.2.5	Земли, находящиеся в ведении айылных аймаков	4292297	60668
18	1.2.5.1	в т.ч. используемые из земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий	500	445
19	1.2.5.2	Нераспределенные земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий	70134	22753
20	1.2.6	из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в аренде	177718	100882
21	2	Земли населенных пунктов, всего:	272883	136657
22	2.1	в т.ч. в частной собственности:	192002	127669
23	2.1.1	Земли сельских населенных пунктов	169596	116135
24	2.1.2	Земли городов и поселков городского типа	22406	11534
25	2.2	в т.ч. в государственной собственности:	30565	2594
26	2.2.1	Земли сельских населенных пунктов	14630	1119
27	2.2.2	Земли городов и поселков городского типа	15935	1475
28	2.3	в т.ч. в муниципальной собственности:	50316	6394
29	2.3.1	Земли сельских населенных пунктов	28099	735
30	2.3.2	Земли городов и поселков городского типа	22217	5659
31	3	Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, всего:	224292	2380
32	3.1	в т.ч. в частной собственности	6898	1300
33	3.2	в т.ч. в государственной собственности	210545	996
34	3.3	в т.ч. в муниципальной собственности	6849	84
35	4	Земли особо охраняемых природных территорий, всего:	707347	1829
36	4.1	в т.ч. в частной собственности	4512	118
37	4.2	в т.ч. в государственной собственности	648415	1560
38	4.3	в муниципальной собственности	54420	151
39	5	Земли лесного фонда (гос.)	2617772	13103
40	5.1	в том числе в аренде	100572	347
41	6	Земли водного фонда, всего:	767296	465
42	6.1	в т.ч. в частной собственности	4	
43	6.2	в т.ч. в государственной собственности	767292	465
44	7	Земли запаса (гос.)	9730510	14094
45	8	Итого земель (1+2+3+4+5+6+7)	19994928	1034471
46	8.1	в т.ч. в частной собственности	1267050	811883
47	8.2	в т.ч. в государственной собственности	18616293	215959

48	8.3	в т.ч. в муниципальной собственности	111585	6629
49	9	Земли, используемые за пределами административной границы района, области	14	0
50	10	Земли, используемые землепользователями других районов, областей	175	132
51	11	Всего земель в административной границе республики (8-9+10)	19995089	1034603

Хотя данные Госрегистра в 2010 году были несколько иные, тем не менее, здесь можно увидеть наличие муниципальных земель в разрезе регионов.

Области	Земли государственной собственности		Земли муниципальной собственности		Земли частной собственности		Всего:
	га	%	га	%	га	%	
Баткенская	1617367	94,87	3325	0,20	84155	4,94	1704847
Ошская	2678750	92	6735	0,23	226153	7,77	2911638
Жалалабадская	3072625	94,78	3805	0,12	165373	5,10	3241803
Таласская	1226624	91,49	5499	0,41	108556	8,10	1340679
Чуйская	1598919	79,69	26485	1,32	381037	18,99	2006441
Иссыккульская	4123832	94,29	63753	1,46	185930	4,25	4373515
Нарынская	4308723	97,57	2552	0,06	104730	2,37	4416005
Всего:	18626840	93,2	112154	0,54	1255934	6,28	19994928

Источник: Государственная регистрационная служба КР, 2010 г.

Высокий интерес к земельным ресурсам предполагает понимание органами МСУ ответственности за управление ими. Качественное управление земельными ресурсами предполагает обязательное наличие нескольких факторов:

- контроль со стороны местного кенеша (наличие местного нормативного правового акта, регулярная отчетность);
- учет (инвентаризация) и классификация объектов и земель;
- план или стратегия управления с учетом классификации и приоритетов населения (нынешних и будущих поколений), включая план получения доходов и управления ими (целевое инвестирование доходов, своевременное корректирование ставок арендной платы, соблюдение конкурсных процедур предоставления участков в аренду и их продажи).

Земля – ГЛАВНАЯ материальная ценность, какая есть у айыла, – и по стоимости (если посмотреть на рыночную стоимость), и как ресурс экономического развития. Поэтому важно управлять главной ценностью айыла гласно, прозрачно, без нарушения законодательства и не упуская выгоду для бюджета и населения? Вводя в практику разумное и прозрачное управление землями, айыл:

- создает себе источник дохода в бюджет;
- усиливает привлекательность айыла для частного бизнеса, что усилит рост местной экономики;
- повышает уважение и доверие населения к руководству айыл окмоту и ответет от руководства подозрения в коррупции.

Какие земли могут являться муниципальными? - Это:

- незастроенная муниципальная земля, пригодная под застройку, права на которую еще никому не переданы;
- муниципальная земля, пригодная под застройку, временные права на которую переданы третьим лицам (то есть временно переданы в пользование или аренду);
- земли общего пользования (улицы, парки и т.п.);
- земельные участки, относящиеся к объектам общественного использования (например, школы, поликлиники).

Что важно при управлении землей?

1. Чтобы к нынешнему «пассивному» процессу предоставления муниципальной земли (когда заявители сами находят и запрашивают участки) добавить «активный» процесс. Для этого нужно, прежде всего:
 - выявить все земельные участки, находящиеся в собственности айыл окмоту;
 - планировать на несколько лет вперед, какие участки и территории предложить на продажу, в аренду или для безвозмездного предоставления под жилищное строительство, а какие участки пока придержать как «золотой стратегический запас»;
 - проводить продажу прав на земельные участки как планомерный и прозрачный процесс, обеспечивающий покупателям, вместе с участками, весь набор необходимых строительных и других документов.
2. Чтобы весь процесс предоставления муниципальных земель был встроен в рынок недвижимости как его элемент – чутко, гибко, в соответствии с рыночным спросом, а не вопреки ему. Продавать муниципальную землю надо там, где есть рыночный спрос, где обеспечить инфраструктуру будет наиболее дешево, а не в самом худшем углу айыла.
3. Чтобы и процесс, и результаты были прозрачны и известны населению.
4. Не диктовать будущим инвесторам, а дать им решать самостоятельно, что строить на земле.

ПРИМЕР:

В 2004 году город Ош объявил открытый аукцион по продаже прав собственности на 20 земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. При этом для каждого земельного участка мэрией было определено строго целевое назначение, типа:

«Строительство пятиэтажного гостиничного комплекса на 50 номеров с фасадом на северо-восток»

или «Строительство торгового центра в четыре этажа на 200 торговых мест».

Естественно, аукцион на данные земельные участки не состоялся, ибо не нашлось покупателей-инвесторов, готовых вложить свои деньги для реализации планов мэрии. Любой инвестор хочет реализовать свои собственные планы, а не чьи-либо.

Через некоторое время мэрия, учитывая прошлые ошибки, вновь выставила эти же земельные участки на аукцион, но уже без каких-либо целевых назначений. В результате все участки нашли своих покупателей-инвесторов, а город получил существенный доход от продажи своей собственности.

Какие шаги включает в себя процесс управления муниципальными землями? - Это, прежде всего:

1. **Учет вышеперечисленных земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. То есть их выявление путем инвентаризации:**

- незастроенных;
 - застроенных под муниципальными объектами;
 - переданных временно в пользование и аренду;
 - земли общего пользования.
2. **Регистрация права муниципальной собственности в Госрегистре на выявленные земельные участки.**
 3. **Классификация незастроенных земельных участков для их дальнейшего вовлечения в экономический оборот.**
 4. **Определение политики по распоряжению и использованию муниципальных земель.**
 5. **Систематизированная реализация политики муниципалитета по распоряжению и использованию муниципальных земель.**

Результаты исследования в рамках разработки Национального доклада о развитии человека о коррупции в органах МСУ, 2011

- Муниципальная земля и муниципальные объекты являются предметом коррупционных сделок – 64 % в общем объеме коррупции
- Доступ к ресурсам – особенно к земле – является причиной конфликтов на местах
- Решение проблемы: внедрение прозрачных и справедливых процедур управления муниципальной землей и объектами
- Кроме того, от плохого управления землей муниципалитеты теряют доходы местного бюджета.

Конечно же, вся эта работа должна быть четко прописана в виде письменных процедур, покрывающих все возможные случаи предоставления земли, утвержденные айылным кенешем и неуклонно выполняемые. Эти процедуры должны покрывать:

- 1) Аукционную продажу незастроенных участков в собственность под застройку, под любое использование (коммерческое, производственное, жилое, и тд), в соответствии с планом ежегодных продаж (программой приватизации, утвержденной айылным кенешем).
- 2) Предоставление участков гражданам по статье 32 Земельного кодекса (Политика: кому, какого размера. Практика: учет получателей, ведение очереди, и т. д.)
- 3) Предоставление земель в аренду через торги, без права капитального строительства – как земель общего пользования, так и других земель. Эта составляющая должна включать управление арендой, которое будет отражать интересы айыла: сбор арендной платы, выселение неплательщиков, своевременное выставление на торги участков, по которым истекли договора аренды.

Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2.06.1999г.

Статья 78. Земли общего пользования населенных пунктов

1. Земли общего пользования населенных пунктов состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны, арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.).

2. Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. В исключительных случаях они могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды, сроком до пяти лет.

3. На землях общего пользования, предоставленных в срочное (временное) пользование уполномоченным органом, может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа.

- 4) Случаи, которые проводятся по специальным процедурам (таким, например, как конкурсы с ограниченным участием). Их надо предусмотреть для ситуаций, когда по решению кенеша земля может быть предоставлена не через аукцион – например, если какая-нибудь стратегически важная компания захочет создать в айыле производство, айыл окмоту должен иметь инструмент наготове для быстрого отведения или продажи ей земли.

История успеха.

Грамотное управление муниципальными землями: справедливость и доходы в местный бюджет

Муниципальная земля – важная часть имущества муниципалитета. При умелом управлении земля может приносить местному бюджету немалые средства. Однако долгое время сельские муниципалитеты Кыргызстана не могли воспользоваться этим ресурсом пополнения местного бюджета, так как не владели навыками управления собственностью. Земельные участки отдавались в пользование бесплатно или за крошечную арендную плату; продавались напрямую, без применения конкурсных процедур. Муниципалитеты в прямом смысле слова теряли деньги. Кроме того, в густонаселенной Ферганской долине земля была и остается источником конфликтного потенциала, так как участков на всех не хватает, и несправедливое ресурсов часто порождает локальные конфликты между жителями сел.

В течение 2011 года для 30 муниципалитетов Баткенской, Ошской и Джалал-Абадской областей Центр ОБСЕ через Институт политики развития реализовал проект, в рамках которого сотрудники органов МСУ научились грамотно управлять муниципальной землей. Основными результатами проекта стали два следующих достижения:

- права на земли стали предоставляться открыто, на основании прозрачных и справедливых процедур, что ликвидировало причину для земельных споров;
- местные бюджеты получили дополнительные доходы в местные бюджеты.

Так Кок-Жарский АА Ноокатского района Ошской области получил в местный бюджет почти 300 тысяч сомов. **Абдыманап Ташев**, землеустроитель Кок-Жарского АА: *«Этот проект многое открыл для меня в отношении управления муниципальной собственностью, особенно землями. Раньше мы не знали процедур по продаже муниципальных земель и не понимали важности того, чтобы права на земли должны предоставляться прозрачно и справедливо. Сейчас мы строго соблюдаем все процедуры, профессионально подходим к проведению торгов, делаем все открыто, прозрачно. В период с августа 2011 по июнь 2012 гг. мы провели несколько аукционов, на которых продали 8 земельных участков. Общая сумма доходов, поступивших в местный бюджет, составила 296 тысяч сомов. Но главное, что люди стали нам верить, земельных конфликтов почти не стало».*

На фото слева: землеустроитель Кок-Жарского АО Абдыманап Ташев возле карты по муниципальным землям. На фото справа: муниципальные земли Кок-Жарского АА вдоль трассы – выгодно проданы.

Другие айылные аймаки – участники проекта – также получили существенные доходы в местные бюджеты. Так, Мады АА Кара-Сууйского района Ошской области, начиная с июня 2011 по июнь 2012 гг. провел ряд открытых торгов, на которых было продано 28 земельных участков. Доход местного бюджета составил 610 тысяч сомов. Уч-Коргонский АА Кадамжайского района Баткенской области продал 9 земельных участков, получив в местный бюджет 165 800 сомов дохода.

Мамуржан Киргизбаев, землеустроитель Уч-Коргонского АА: *«Я уже 10 лет работаю в местном самоуправлении землеустроителем, но до сих пор не знал, что можно получать такие доходы от муниципальных земель. Конечно, можно было бы все эти земли оставить в собственности муниципалитета, но тогда бизнес развивается хуже, жителям села неоткуда получать доходы. Кроме того, если не заниматься продажей осознанно и по закону, эти земли могут незаметно и незаконно «уйти» в частные руки, не принеся никаких доходов сообществу. Сейчас же мы прозрачно и с пользой для айылного аймака управляем этими ресурсами».*

Примеры результатов инвентаризации муниципальных земель в селах

ОБСЕ - 2012 Проект «Усиление потенциала органов местного самоуправления в Баткенской, Джалал-Абадской и Ошской областях в целях снижения конфликтного потенциала за счет эффективного управления ресурсами» (февраль-ноябрь 2012г.)				Всего 236 га земель
Области	Районы	АА	Площадь найденных муниципальных земель	Площадь найденных приусадебных излишков
Ошская	Ноокатский	Кок-Жарский	8,2 га	
Баткенская	Кадамжайский	Бирликский	0,2 га	
	Лейлекский	Кулундинский	2 га	
	Баткенский	Кара-Булакский	0,05 га	
	Баткенский	Кара-Бакский	1,12 га	
Жалал-Абадская	Ноокенский	Массынский	0,3 га	
		Шайданский		64 га
		Сакалдинский		4 га
	Сузакский	Ноокенский	0,18 га	20 га
		Ырысский		5 га
		Кызыл-Тууйский		24 га
		Барпинский		15 га
		С. Атабековский		3,4 га
		Сузакский		0,17 га
		Базар-коргонский	Кенешский	67 га
Сайдыкумский	21 га			
Итого:			236 га	

Фонд «Сорос-Кыргызстан» - 2012 Проект «Управление этническим многообразием на местном уровне через равноправный доступ к ресурсам в муниципалитетах Чуйской области» (январь-август 2012г.)			Всего 53,37 га земель
Области	Районы	АА	Площадь найденных муниципальных земель
Чуйская	Ысык-Атинский	Юрьевский	14 га
	Ысык-Атинский	Логвиненковский	3,15 га
	Чуйский	Ак-Бешимский	35,94 га
	Аламединский	Нижне-Ала-Арчинский	0,28 га
Итого			53,37 га

ОБСЕ - 2011 Проект «Усиление потенциала органов местного самоуправления в Баткенской, Джалал-Абадской и Ошской областях в целях снижения конфликтного потенциала за счет эффективного управления ресурсами» (февраль-ноябрь 2011г.)	Всего 1212 объектов
---	------------------------

Область	Количество объектов МС в начале проекта	Количество объектов, найденные в процессе учета/инвентаризации	Фактическое количество объектов в конце проекта
Баткенская (7 АО)	121	177	298
Джалал-Абадская (13 АО)	512	84	596
Ошская (8 АО)	249	69	318
Всего объектов МС в 28 АО	882	330	1212

Центр Социальной Интеграции - 2010-2011гг. Проект “Равноправный доступ к ресурсам как инструмент управления этническим многообразием в муниципалитетах Чуйской области Кыргызстана” (декабрь 2010-июль 2011г.)			Всего 142 га земель
Области	Районы	АА	Площадь найденных муниципальных земель
Чуйский	Московский	Петровский	65,27 га
	Сокулукский	Джаны-Пахтинский	57 га
	Сокулукский	Ново-Павловский	3,7 га
	Сокулукский	Гавриловский	15,84 га
Итого			141,81 га

ТЕМА 7. Управление землями ГФСУ и пастбищами

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий (ГФСУ) и пастбища не являются муниципальной собственностью, однако они находятся в управлении органов МСУ и является экономическим ресурсом муниципалитета. Поэтому полезно рассмотреть их вопросы.

Земли, находящиеся в управлении органов МСУ: земли ГФСУ и пастбища

Сельскохозяйственные земли, составляющие основное ядро экономической и финансовой базы села, не могут находиться в муниципальной собственности, поэтому государство делегировало органам МСУ свои полномочия по управлению и распоряжению (за исключением права отчуждения) Государственным фондом сельскохозяйственных угодий (ГФСУ) и пастбищами, которые являются государственной собственностью. Таким образом, управление и распоряжение землями ГФСУ производится исполнительными органами МСУ, то есть – айыл окмоту, по согласованию с государственным органом, в ведении которого находится данный фонд (пункт 2 статьи 13 Земельного кодекса КР). Кроме того, айылный кенеш определяет условия и порядок предоставления земель фонда в аренду и предельный размер арендной платы. Как правило, земли фонда предоставляются в аренду не менее, чем на пять лет (пункт 4 статьи 7 Земельного кодекса КР).

Порядок предоставления земель ГФСУ и пастбищ

Управление землями ГФСУ предлагается осуществлять на основе утвержденного местным кенешем плана предоставления земель ГФСУ. В плане определяются: 1) потребности и возможности сельскохозяйственных производителей приобретать земельные участки через торги, 2) потребности отдельных категорий землепользователей (социально ориентированные субъекты и малообеспеченные семьи) в получении земель ГФСУ напрямую из зоны экономически привлекательных земель, 3) земли ГФСУ для дальнейшего развития населенного пункта.

Земли ГФСУ предоставляются в аренду при обязательном условии эффективного использования земель и соблюдения всех агротехнических требований.

Закон КР «О пастбищах» создал правовую основу гражданам для участия в делах сообществ и принятия решений через самоорганизацию граждан в виде объединения пастбищепользователей, которое является одной из разновидностей органов территориального общественного самоуправления (ТОС). Под территориальным общественным самоуправлением понимается самоорганизация граждан по месту их жительства для самостоятельного решения и осуществления под свою ответственность собственных инициатив в вопросах местного значения.

в Законе КР «О пастбищах» предусмотрена передача органами местного самоуправления соответствующих полномочий и обязанностей по управлению и использованию пастбищ местным сообществам с целью обеспечения активного участия самих членов этих сообществ в управлении пастбищами. Таким образом, идет процесс внедрения комплексной, социально и экологически устойчивой системы управления и использования пастбищ, в основе которой – самоорганизация граждан по месту их жительства.

Установление и внедрение единых правовых форм передачи полномочий по управлению и использованию пастбищ будет способствовать упорядочению земельно-правовых отношений в использовании пастбищ и повысит ответственность сторон при исполнении возложенных на них договорных обязательств по эффективному и рациональному использованию пастбищных ресурсов страны. Одной из таких правовых форм передачи полномочий по управлению и использованию пастбищ является Типовая форма договора о делегировании полномочий по управлению и использованию пастбищ объединению пастбищепользователей.

Управление землями ГФСУ

Постановлением Правительства КР «О передаче земель Национального земельного фонда Фонду перераспределения сельскохозяйственных угодий при Министерстве сельского и водного хо-

зяйства Кыргызской Республики» от 27 мая 1996 года за № 240 земли ГФСУ были сохранены для нескольких **целей**:

- расширения сельских населенных пунктов в соответствии с генеральными планами их развития;
- создания и функционирования семеноводческих, племенных, опытно-селекционных, экспериментальных хозяйств и государственных сортоиспытательных учреждений;
- организации специальных сельскохозяйственных предприятий по выращиванию сельхозкультур по решению Правительства Кыргызской Республики; продажи прав пользования земельными участками на аукционных торгах;
- передачи в аренду сельским товаропроизводителям;
- граждан, работавшим и проживавшим за пределами данного хозяйства (в том числе выходцев данного хозяйства), и приехавшим на постоянное местожительство на территорию данного хозяйства до 1 июля 1996 года, в размере среднехозяйственной земельной доли;
- других целей, определенных решением Правительства КР.

В целях повышения эффективности управления и использования земель ГФСУ, формирования и упорядочения механизмов регулирования использования земельных участков и обеспечения продовольственной безопасности, Указом Президента КР от 10 апреля 2009 года, № 199 была утверждена Стратегия использования земель ГФСУ.

Основы управления землями ГФСУ схожи с управлением муниципальными землями:

- контроль со стороны местного кенеша (наличие местного нормативного правового акта, регулярная отчетность);
- учет (инвентаризация) и классификация земель;
- наличие плана или стратегии управления с учетом классификации и приоритетов населения (нынешних и будущих поколений), включая
- план получения доходов и управления ими (целевое инвестирование доходов, своевременное корректирование ставок аренды, соблюдение конкурсных процедур предоставления участков в аренду).

Однако практика показывает, что:

1. На местах практически не проводится работа по выявлению неиспользованных земель, их изъятию в соответствии с земельным законодательством и дальнейшему предоставлению арендаторам. В результате происходит ухудшение земель сельскохозяйственного назначения, засорение полей, эрозия почв, превращение поливных земель в жесткую богару, что в дальнейшем приведет к значительным затратам на их восстановление.
2. В большинстве случаев существующие данные о качестве и количестве земель ГФСУ, имеющиеся у официальных органов, не соответствуют действительности. В некоторых айылных аймаках земельные участки ГФСУ фактически застроены жилыми домами и в действительности используются как земли населенных пунктов. В других случаях произошли незаконные замены менее плодородных земельных долей на земельные участки из более ценных угодий из ГФСУ, за счет чего также происходит уменьшение качественного и количественного состава ГФСУ (Папанский, Толойконский айылные аймаки Карасуйского района Ошской области).
3. Карты земель ГФСУ либо не существуют, либо полностью не соответствуют действительности, что влияет на отсутствие информации о размере, расположении, границах участков земель ГФСУ по айылным аймакам, а также управлению и использовании земель ГФСУ.
4. Большинство сельских жителей имеют слабые знания о законодательстве относительно ГФСУ и незначительный доступ к основной информации: как, какие земли ГФСУ предоставляются в аренду в настоящее время. Ненадлежащим образом оформленные правовые документы при предоставлении земель ГФСУ создают много проблем. Например, немногие арендаторы имеют письменные договора, которые определяют условия договора аренды.
5. Как отмечалось выше, на практике многие договора аренды не были заключены на основе торгов, а скорее всего они были заключены посредством прямых переговоров с главой МСУ.

6. Инвестиционные конкурсы в отношении земель ГФСУ, нуждающихся в инвестировании в течение длительного периода на условиях долгосрочной аренды, практически не проводятся. Большинство фермеров не могут позволить себе значительные инвестиции для улучшения продуктивности участка земли ГФСУ.

В связи с тем, что на уровне органов местного самоуправления предоставление земель ГФСУ обычно находится под контролем главы МСУ, высока вероятность использования коррупционных схем, наиболее общими из которых являются следующие:

- Соккрытие арендной платы. Например, официальная цена за аренду может быть зафиксирована в договоре меньшая, а фактически выплачиваться большая, при этом разница «оседает» у главы.
- Отсутствие данных по аренде земли ГФСУ. Например, участок по документам может числиться неиспользуемым, а фактически использоваться без оформления договора, при этом арендная плата попадает к чиновнику.
- Заключение договора от имени третьей стороны, которая имеет право на льготы (малоимущие могут получить землю в аренду за плату, не превышающую стоимость земельного налога), но фактически земля используется совершенно посторонними лицами, не пользующимися правами на льготы.
- Создание фиктивных семеноводческих хозяйств, которые имеют право на бесплатное пользование землями ГФСУ.
- Соглашения о фиктивном долге позволяют главе создать фиктивный долг и «расплачиваться» по нему арендой земель ГФСУ.

Текущие проблемы в использовании земель ГФСУ

В составе земель ГФСУ присутствует доля экономически непривлекательных земель, которые находятся на грани абсолютной деградации, что ложится тяжелым экономическим (земельный налог) и экологическим (природные катаклизмы) бременем на местное сообщество и органы МСУ.

Устойчивой тенденцией становится то, что экономически непривлекательные и требующие инвестиций земли ГФСУ остаются неиспользуемыми из-за заболачивания почв, неисправности оросительных сетей, нехватки поливной воды, отдаленности, каменистости, жесткой богары, высокогорья. Все это усугубляется необеспеченностью качественными семенами, доступными ГСМ и техникой. Кроме того, отсутствуют стимулирующие факторы в виде твердых гарантий долгосрочной аренды для потенциальных инвесторов. Нет разработанных инвестиционных проектных рекомендаций для заинтересованных землепользователей.

Земельные участки орошаемой пашни ГФСУ предоставляются только в краткосрочную аренду от 5 до 7 лет, однако на практике встречаются случаи, когда орошаемая пашня оказывается в состоянии деградации, например, из-за заболоченности, которая может требовать больших инвестиций для проведения дренажных работ, и для полного освоения требуется много времени.

Есть много неиспользуемых земель ГФСУ и пастбищ, за которые органы МСУ обязаны оплачивать земельный налог в любом случае. Это приводит к излишней административной работе (перекладыванием платежей из одного кармана в другой) и неоправданной трате средств для оплаты банковских услуг. В то же время при неиспользовании других категорий государственных земель, государство не платит земельные налоги само себе, но местное самоуправление вынуждено нести эти неоправданные расходы.

Для решения данной проблемы необходимо:

- законодательно обеспечить гарантии защиты права арендаторов на долгосрочное пользование экономически непривлекательными землями ГФСУ;
- органам МСУ разработать инвестиционные проектные рекомендации для заинтересованных землепользователей по конкретным экономически непривлекательным земельным участкам ГФСУ;
- разработать критерии по оценке инвестиционных вложений и индикаторы улучшения земель;

- определить полномочия Комиссии по оценке инвестиционных вложений для улучшения земель;
- предусмотреть передачу деградированных орошаемых участков пашни в среднесрочную или долгосрочную аренду до 50 лет;

Консолидация земель

Одним из путей решения проблем с эффективным использованием сельскохозяйственных земель стала их *консолидация – рационализация земель через объединение разрозненных участков и укрупнение землевладений.*

Изначально основным направлением консолидации земель в мировой практике было повышение эффективности сельского хозяйства через решение проблем, возникающих из-за физической разделенности участков (лишняя трата времени на переезды, перевоз оборудования и перегон скота с одного места на другое, лишние затраты на строительство заборов, водопровода, зданий и пр.), сложной формы небольших участков и сложностей в доступе к ним через поля других хозяйств. Поэтому консолидация предполагает обязательное сотрудничество всех субъектов, участвующих в землевладении, и повышение эффективности взаимодействия государственного, муниципального и частного секторов.

Решение этих проблем остается важным направлением, но только в сочетании с идеей развития села в целом. Консолидация земель рассматривается как путь развития сельского муниципалитета по таким направлениям, как развитие инфраструктуры и сферы услуг, повышение занятости и др.

Нынешний подход к консолидации земель основан на таких принципах, как:

- улучшать не только производство, но и саму жизнь жителей села;
- конечной целью должно быть возрождение сельских сообществ благодаря устойчивому экономическому и политическому развитию всей сельской местности;
- весь процесс должен быть демократичным, открытым для участия граждан и направлен на развитие местных сообществ;
- необходимо помогать местным сообществам находить новые ресурсы и эффективно их использовать;
- работа должна вестись широким фронтом и в разных направлениях, то есть не только по развитию села, но и региона, используя связи между селом и городом.

Это движение должно идти сверху вниз, и не должно быть одноразовым мероприятием. Очень важным для процесса консолидации являются те факты, которые вскрыли недавние исследования, что *сельские жители постсоветских стран вполне осознают, что раздробленность земель является препятствием, но в то же время боятся утратить свои участки, и не доверяют решениям, навязываемым «сверху».*

Другие возможности «собрания земель»

Поскольку в иных странах степень фрагментации земель отличается, даже в пределах одного государства могут применяться разные подходы. Принципы консолидации земель в горных или лесных районах будут отличаться от тех, что применяются на равнинах. Здесь сказывается влияние экологии и культуры, а учитывая еще и финансовые вопросы и другие ограничения, необходима определенная стратегия консолидации земель.

Сложные или всеохватывающие схемы консолидации участков включают в себя смену участков, а также элементы развития села, планирования и управления землепользованием.

В некоторых случаях возможности, возникающие благодаря проектам объединения участков, могут быть *расширены* благодаря проектам развития села, строительству сельских дорог, строительству ирригационных или дренажных систем, мерам по борьбе с эрозией почв, защите окружающей среды и ее улучшению через создание природных резерваций. Кроме того, может помочь и улучшение социальной инфраструктуры, например, создание спортивных площадок и других полезных для села вещей.

В других случаях можно **воспользоваться уже существующими проектами развития** инфраструктуры села, добавив к ним меры по консолидации земель, что принесет дополнитель-

ные выгоды местным сообществам. Более простые схемы включают в себя обмен участками или их смену. Фрагментация часто возникает из-за наличия административных границ, и тогда приходится обменивать участки из разных административных единиц. Такие обмены можно проводить через земельные фонды, используя государственные земельные фонды, чтобы фермеры могли обменивать свои участки или объединить свои земли.

Возможен и **неформальный подход**, когда производятся **добровольные обмены участками**. Это та форма консолидации, с которой проще всего начать. Для этого достаточно снять ограничения на такой обмен, открыть землевладельцам доступ к информации и снять или снизить налоги на подобные земельные обмены. Здесь можно внедрить систему кредитования активных фермеров, чтобы они активнее приобретали земли, а для пенсионеров – предоставить субсидии, чтобы они продавали свои участки.

Особое внимание также обращается на **создание горизонтальных и вертикальных связей**, поскольку нужно не только наладить взаимодействие разных уровней управления землями (от села до всего государства), но и между разными учреждениями. Такие программы должны решать множество вопросов – тут и административная ответственность, решение конфликтов, оценка земель, учет издержек, защита прав землевладельцев, изменения в законодательстве и многое другое.

ТЕМА 8. Организация и управление пастбищами

Пастбища - вид сельскохозяйственных угодий, покрытых травянистой растительностью, используемых в виде подножного корма для выпаса скота и в иных целях, отраженных в земельно-учетных данных.

Возможно использование пастбищ в иных целях, кроме выпаса скота, к которым относятся, но не ограничиваются: охота, пчеловодство, сбор лекарственных трав, плодов и ягод, заготовка сена и топлива, добыча общераспространенных полезных ископаемых, туризм и отдых граждан.

Землепользование в Кыргызской Республике является платным для всех юридических и физических лиц, за исключением государственных и муниципальных землепользователей, финансируемых из бюджета, и в порядке, определяемом Правительством КР.

Несмотря на то, что Законом КР «О пастбищах» данное право предоставляется только как возможность делегировать объединениям пастбищепользователей право по управлению, в самом механизме управления пастбищами исключительная роль предоставлена вышеназванным объединениям и их исполнительному органу - жайыт комитету. Таким образом, закон не предусматривает другого механизма управления пастбищами, помимо участия объединения пастбищепользователей и жайыт комитета.

Местный кенеш ежегодно утверждает планы сообществ по использованию пастбищ, а также отчеты об их исполнении. Вмешательство государственных органов и местной государственной администрации в деятельность органов местного самоуправления и объединений пастбищепользователей по использованию пастбищ не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

Пастбищепользователи - физические и юридические лица Кыргызской Республики, имеющие право на использование пастбищ.

Объединение пастбищепользователей - общественная организация на территории местного самоуправления, которая представляет интересы пастбищепользователей соответствующей административно-территориальной единицы в отношении использования пастбищ.

Жайыт комитет - исполнительный орган объединения пастбищепользователей.

Пастбищный билет - документ, предоставляющий право использования пастбищ для использования в рамках законодательства (в билете указывается назначение использования: выпас скота, пчеловодство, охота, заготовка сена и др.) и наделяющий пастбищепользователя статусом члена объединения пастбищепользователей.

Для эффективного управления пастбищами, а также в целях обеспечения участия граждан в вопросах управления, местное сообщество создает объединение пастбищепользователей, представляющее интересы владельцев скота и других пользователей пастбищ данной территориальной единицы. Объединения пастбищепользователей могут быть учреждены как органы территориального общественного самоуправления и подлежат государственной регистрации в качестве юридического лица в органах юстиции. Пастбищепользователи несут ответственность перед объединением за исполнение планов использования пастбищ.

Исполнительным органом объединения пастбищепользователей является жайыт комитет. Жайыт комитет состоит из представителей пастбищепользователей, депутатов местного кенеша, глав исполнительного органа местного самоуправления. Жайыт комитет осуществляет руководство текущей деятельностью объединения пастбищепользователей. Члены жайыт комитета избираются на общем собрании объединения из представителей пастбищепользователей на три года. Председателем Совета жайыт комитета является глава исполнительного органа местного самоуправления.

Полномочия жайыт комитета:

- разработка плана сообщества по использованию пастбищ;
- разработка ежегодного плана по использованию пастбищ;
- реализация положений и ежегодного плана сообществ по использованию пастбищ;

- мониторинг состояния пастбищ;
- выдача пастбищных билетов в соответствии с ежегодным планом по использованию пастбищ, а также заключение договоров об использовании пастбищ в иных целях;
- установление и сбор платы за использование пастбищ с обязательным утверждением ее местным кенешем;
- разрешение споров, касающихся использования пастбищ, в рамках его полномочий;
- управление доходами, поступившими от оплаты за пользование пастбищами и другими ресурсами, направляемыми в качестве инвестиций в пастбищную инфраструктуру, на их содержание, управление и улучшение в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

В планы сообществ по управлению и использованию пастбищ входят следующие компонен-

ты:

- карты, на которых обозначены внешние и основные внутренние границы пастбищ; площади, выведенные из пользования, и охраняемые территории, скотопрогоны, водопойные места и иные значимые объекты пастбищной инфраструктуры; состояние пастбищ и качество всех пастбищных участков;
- оптимальная нагрузка;
- планы по развитию и реконструкции объектов пастбищной инфраструктуры;
- среднесрочный план по управлению и использованию пастбищ, их улучшению и реабилитации на период до пяти лет;
- ежегодно обновляемый план управления и использования пастбищ;
- планы управления и использования пастбищ в иных целях.

Разработка планов управления и использования, основанных на участии заинтересованных сторон, может рассматриваться как путь прогнозирования и превентивного разрешения проблемных вопросов с целью сохранения природных ценностей пастбищ и их инфраструктуры в интересах местного сообщества. Цель разработки Планов управления пастбищами — координация деятельности всех вовлеченных в управление и использование субъектов так, чтобы уменьшить риски утраты или снижения качества имеющихся здесь пастбищ, а также повысить гарантии сохранения пастбищных ресурсов этой территории.

В целях повышения информированности по составлению планов управления, Департаментом пастбищ МСХ КР разработано Руководство по составлению планов управления, структура плана управления.

Финансовые аспекты управления пастбищами

Финансовые аспекты управления пастбищами как государственными землями сельскохозяйственного назначения характеризуются: (1) ставкой и объемом налогов, взимаемых с арендованных пастбищ, и (2) объемом финансовых средств, поступающих от использования пастбищ.

Ставка и объем налогов с арендованных пастбищ определяются в соответствии с требованиями по налогообложению сельскохозяйственных угодий. Земельный налог с пастбищ поступает в бюджет местного сообщества.

Размеры платы за использование пастбищ определяются решением объединения пастбищепользователей и утверждаются местным кенешем. Деятельность объединения пастбищепользователей, его исполнительных структур и органов местного самоуправления по вопросам управления пастбищами регулируется Законом КР «О пастбищах».

Использование пастбищ для выпаса скота осуществляется на основании пастбищных билетов. Использование пастбищ в иных целях осуществляется на основе договоров об использовании пастбищ в иных целях: охоты, пчеловодства, сбора лекарственных трав и др.

Жайыт комитет формирует предложения о размере платы за использование пастбищ на основании положения, которое в свою очередь разрабатывается на основе Типового положения о порядке установления платы за использование пастбищ (утверждено постановлением Правительства КР от 19 июня 2009 года, N 386).

Размер оплаты за пользование пастбищами устанавливается ежегодно с учетом оптимальной нагрузки на единицу площади пастбищ, состояния их инфраструктуры, а также их продуктивности, отдаленности и других факторов, включается в ежегодные планы по использованию пастбищ и утверждается соответствующими местными кенешами. Размер оплаты устанавливается ежегодно для каждой пастбищной системы и для каждого вида пользования пастбищ не ниже базовой ставки земельного налога.

Определение размера оплаты за поголовье скота состоит из следующих этапов:

- **Первый этап.** Жайыт комитет устанавливает общую площадь пастбищ айылного аймака, переданных в управление местному Объединению пастбищепользователей.
- **Второй этап.** Жайыт комитет по согласованию с членами Объединения пастбищепользователей и айылным кенешем определяет общую сумму дохода за использование пастбищ. Сумма дохода определяется с учетом потребности в доходах объединения пастбищепользователей, местного бюджета, финансово-экономических показателей доходности пастбищ и приемлемости сроков оплаты для пастбищепользователей, исходя из их финансовых возможностей. При определении суммы дохода учитываются:
 - затраты на содержание и управление пастбищ и их инфраструктуру (дороги, скотопрогоны, мосты, водопои, баки для купки и т.д.);
 - операционные расходы жайыт комитета.

Определение суммы дохода должно быть сделано посредством создания всего собранного целевого дохода.

- **Третий этап.** Определение количества поголовья различных видов животных, перегоняемых на пастбищные угодья, путем подсчета всех заявок от владельцев скота и фермеров.
- **Четвертый этап.** Перевод количества различных видов животных в «условное поголовье» определяется с учетом соответствующего потребления кормов пастбищ этими видами животных. Для крупного рогатого скота и яков рекомендуется применение дифференциации между взрослыми и молодыми животными. Молодняк мелкого рогатого скота (ягнята и козлята) не учитывается. Перевод количества животных в «условное поголовье» проводится со следующими коэффициентами пересчета:

Животные	Условное поголовье
Крупный рогатый скот/яки, взрослые	1
Крупный рогатый скот/яки, молодняк	0,7
Овцы/козы	0,2
Лошади, ослы	1
Верблюды	1

Если общее количество «условного поголовья» превышает пропускную способность (оптимальную нагрузку) пастбища, жайыт комитет обязан ограничить количество допускаемых к выпасу животных с применением процедур, согласованных с членами Объединения пастбищепользователей.

- **Пятый этап.** Определение размера оплаты за использование пастбищ на «условное поголовье».
- **Шестой этап.** Пересчет оплаты за использование пастбищ по видам животных.
- **Плата за пользование пастбищами ежегодно определяется жайыт комитетом,** утверждается местным кенешем и указывается в ежегодном плане использования пастбищ. Часть платы за пользование пастбищными угодьями, составляющая долю жайыт комитета, направляется на его содержание, улучшение и развитие пастбищ и пастбищной инфраструктуры.

Часть платы за пользование пастбищными угодьями, составляющая долю местного самоуправления, направляется в местный бюджет.

Таким образом, доход от управления пастбищами составляет земельный налог + плата за использование пастбищ.

Работа в малых группах (20 минут)

Шаг 1. Делим участников тренинга на 2 группы.

Шаг 2. Тренер раздает задание для каждой группы.

Задача для 1 группы:

- Взрослое поголовье КРС – 500, молодняк КРС – 300, овцы и козы – 5000, лошади – 450.
Рассчитать размер платы за голову скота

Задача для 2 группы:

- Взрослое поголовье КРС – 300, молодняк КРС – 150, овцы и козы – 3000, лошади – 250.
Рассчитать размер платы за голову скота

Шаг 3. По завершению задания каждая группа проводит презентацию с обоснованием, проводится обсуждение.

Ключ для тренера

1. Айылный аймак имеет общую площадь пастбищ, равную 12641 га.
2. Жайыт комитет планирует получить 200000 (двести тысяч) сомов дохода из имеющейся 12641 га пастбищной земли, то есть 16 сомов с каждого гектара.
3. Количество животных, перегоняемое к пастбищным угодьям, составляет:
 - взрослое поголовье крупного рогатого скота и яков - 716 голов;
 - молодняк крупного рогатого скота и яков - 523 головы;
 - овец и коз - 4872 головы;
 - лошадей - 262 головы и верблюдов - 9 голов.
4. Перевод животных в "условное поголовье" определяется в нижеследующей схеме:

Вид животных	Количество	Коэффициенты	Ед. животных, пересчет
Крупный рогатый скот/яки, взрослые	716	1	716
Крупный рогатый скот/яки, молодняк	523	0,7	366
Овцы/козы	4872	0,2	974
Лошади	262	1	262
Верблюды	9	1	9
ИТОГО:			2328

"Условное поголовье", перегоняемое на пастбище, составило 2328 голов.

5. Размер оплаты за использование пастбищ определяется путем деления сложного целевого дохода на "условное поголовье". При пересчете размер оплаты за одну "условную голову" составляет 86 сомов.

$$200\ 000 : 2328 = 86 \text{ сомов}$$

6. Пересчет оплаты за пользование пастбищ по видам животных производится умножением оплаты за пользование пастбищ на коэффициент "условной головы" по нижеследующей схеме:

Животные	Условное поголовье	Оплата за пользование пастбищами
----------	--------------------	----------------------------------

"Условная голова"	1	86
Крупный рогатый скот/яки, взрослые	1	86
Крупный рогатый скот/яки, молодняк	0,7	60
Овцы/козы	0,2	17
Лошади, ослы	1	86
Верблюды	1	86

ТЕМА 9. Управление местными лесными угодьями

Почти все леса в стране принадлежат государству, а государственная политика и управление скорее сосредоточены на сохранении и увеличении размеров леса, чем на его взаимосвязи с окружающей экосистемой и сообществом. Леса являются источником доходов значительной части местного сообщества. Виды лесопользования, предусмотренные законодательством и осуществляемые на практике, недостаточно ясные, ненадежные, часто противоречат и дублируют друг друга, вынуждая людей к неформальному лесопользованию. Данные опроса показали, что лишь 44% лесопользователей пользуются лесными ресурсами без заключенных договоров или разрешительных документов. Хотя лесная политика предусматривает участие населения в управлении лесами, практическая реализация этого требования на местах оставляет желать лучшего. Общинное ведение лесного хозяйства (ОВЛХ), введенное в 2001 году, имеет ряд перспективных элементов, таких как общая ответственность по поддержанию лесных ресурсов между лесхозом и участвующими пользователями. Однако и состоит из множества арендных соглашений отдельных домохозяйств на ряд участков, обладающих особой экономической ценностью (виды на урожай, расположение вдоль дорог и т.д.). Вся ответственность за планирование и конечная ответственность за уход, по-прежнему, лежит на лесхозе. Сообщество в совокупности не участвует в процессах планирования или управления лесопользованием. Такая схема, во-первых, приводит к фрагментации лесных экосистем и наносит урон биоразнообразию. Во-вторых, эта модель отдает предпочтение более состоятельным людям, имеющим силы и средства для сохранения и защиты лесов, в то время как бедные, а также возглавляемые женщинами домохозяйства практически исключены из процесса. В-третьих, она скорее разделяет сообщество, чем объединяет его, потому что она подпитывает конфликт внутри сообщества между теми, кто сумел получить лесной участок, и теми, кто его не получил. В-четвертых, она не дает людям знания и стимула, люди не имеют права голоса в процессе планирования и управления своими ресурсами. В лесах с высокой плотностью населения и высокоценными ресурсами нарастает конфликт между нынешними и потенциальными лесопользователями, так как все лесные участки уже отданы в пользование. Отсутствие прозрачности в лесной отрасли является ключевой проблемой, снижая подотчетность, усложняя процесс вовлечения сообщества и открывая путь для злоупотреблений. Эти злоупотребления могут быть в форме захвата местной верхушкой формальных и неформальных механизмов лесопользования, а также в форме коррупции со стороны руководства лесхоза. В то же время, у сообществ и местного самоуправления нет механизмов для призвания лесхозов к ответственности.

Леса в нашей стране являются богатством народа. Леса занимают сравнительно небольшую площадь - всего 5,7% территории Кыргызстана, но они играют исключительно важную роль в сохранении экологического благополучия, являются аккумуляторами воды, предотвращают пересыхание и загрязнение рек, ручьев, а также предотвращает угрозу селей и оползней.

Наши леса также играют важную роль в улучшении благосостояния жителей Кыргызстана. В целом более 200 тыс. человек в Кыргызстане проживают в землях государственного лесного фонда и более 1 млн. человек живут в 5 км от них. Более того, в последние годы были выявлены также неучтенные леса, находящиеся в границах муниципалитетов.

Жители сообществ тем или иным образом пользуются продуктами леса или участвуют в различных видах лесопользования. Сегодня леса играют важную роль в обеспечении людей средствами к существованию, и их социальное положение находится в прямой зависимости от леса, который рассматривается как один из источников, обеспечивающих повышение уровня жизни и социальных условий в сельской местности. Поэтому эффективное использование лесов на благо местного сообщества стало одной из задач МСУ.

Нынешняя практика эффективного управления лесами на местах осуществляется посредством вовлечения местных сообществ в процесс управления лесами, основанной на традиционных экологических знаниях местного населения, а также на ведущем международном опыте в области устойчивого управления лесами.

МЕТОДОЛОГИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЛЕСАМИ.

1) Мобилизация местных сообществ – создание инициативных групп на местах из лиц, знающих вопросы лесопользования и заинтересованных в использовании. В последующем создается структура управления и внутреннее распределение ролей между членами группы/жамаата. Этот институт имеет свой устав, регулирующий его непрерывное функционирование, имеет свой Общинный фонд, Исполнительный орган, Председателя жамаата и его заместителя, который курирует вопросы охраны леса и биоразнообразия. Общинных лесников, которые осуществляют регулярное патрулирование общинного леса, обеспечивая сохранность и устойчивое пользование лесом. А сами лесопользователи, члены этого жамаата разделены на группы по видам лесопользования, например, как группа лесопользователей по сбору недревесных продуктов леса и др. В совет управления входят представители местных институтов, айыл окмоту, и лесхоз.

2) Разработка общинных планов управления лесами предполагает совместную разработку и реализацию общинного плана соуправления лесами и био-культурным разнообразием, который вберет в себя не только традиционные экологические знания местных сообществ, но и ведущий опыт по управлению лесами других стран. Общинный план управления содержит цели по охране и восстановлению леса на пилотных лесных участках, охватывает вопросы сохранения биоразнообразия, сохранение культурных ценностей этой местности и развитие местного жамаата. Потому что лес - это сложная экологическая система, его нельзя рассматривать как простую совокупность деревьев, лес это и земля, и животные, и насекомые, и растения, и кустарники, растущие в нем. С лесом тесно связаны и местные жители, в той или иной степени зависящие от даров леса. В совместном управлении лесами важную роль играет традиция и культура местного населения, связанные с природой и природопользованием.

3) Последующая реализация общинных планов управления лесами.

4) Информирование всех членов сообщества предполагает широкое информирование местного сообщества, местных институтов и государственных структур о целях и задачах проводимых работ; принятие участия в совершенствованию правовой базы по управлению лесами с участием местных сообществ; обеспечение распространения извлеченных уроков и опыта среди других заинтересованных сторон.

ПРИМЕР

управления лесами с участием местных сообществ

Лесной участок Орто-Кайынды воспроизводственной зоны ГПНП "Чон-Кемин" общей площадью 530 га. Эта территория природного парка была наиболее проблемной, там часто проводилась самовольная вырубка древесины в большом количестве. Основными лесопользователями этого участка являлись жители села Кароол-Добо, где было создано сообщество - "Кароол-Добо мейкин жамааты" с полномочиями в управлении участком природного парка. Участок Аласан в Раватском лесничестве, площадью 2400 га, Баткенской области. Лесопользователями этого участка являются жители трех сел Самаркандекского АО. Здесь был организован жамаат "Аласан мейкин жамааты", в настоящее время состоящий из 62 домохозяйств.

Этап 1. Были разработаны четкие структуры управления мейкин жамааты и внутреннее распределение ролей между членами жамаата. Этот институт имеет свой устав, регулирующий его непрерывное функционирование, имеет свой Общинный фонд, Исполнительным органом является "Табият Ордо". Председателем жамаата является Табияткер, его заместитель - табиятчы, который курирует вопросы охраны леса и биоразнообразия. Общинных лесников называли табият чоро, как чоро из эпоса Манас - т.е. воины, хранители леса, природы. Табият чоро осуществляют регулярное патрулирование общинного леса, обеспечивая сохранность и устойчивое пользование лесом. А сами лесопользователи, члены этого жамаата разделены на группы по видам лесопользования, например, как группа лесо-

пользователей по сбору недревесных продуктов леса и др. В совет управления мейкин жамааты входят и представители местных институтов, айыл окмоту, и лесхоз.

Мейкин жамааты в вверенных им лесных участках проводят лесохозяйственные, биотехнические и другие работы согласно своим Общинным планам управления лесами и биокультурным разнообразием.

Этап 2. "Кароол-Добо мейкин жамааты" и "Аласан мейкин жамааты" разработали общинные планы управления лесом и биокультурным разнообразием: определили видение и стратегические цели на 5 лет и выработали план действий.

Общинные планы управления были разработаны в синергии с планами лесхоза и природного парка, утверждались соответствующими лесхозами.

Этап 3. В рамках реализации мероприятий, предусмотренных Общинным планом управления лесами и биокультурным разнообразием, жамааты получили микро-гранты в размере 2 млн. сомов или 40 тысяч долларов США на два жамаата. В Баткенском пилотном участке, "Аласан мейкин жамааты" и Баткенском лесхозе для строительства лесного кордона - дома общинного лесника. Этот лесной кордон, будучи в пользовании и жамаата, и лесхоза будет служить своеобразным мостиком для более тесного взаимодействия обеих сторон. Помимо лесного кордона были профинансированы инициативы по лесопосадкам, по развитию условий для отдыха, по ремонту некоторых сакральных объектов на территории лесного участка и др. В Кемине "Кароол-Добо мейкин жамааты" был создан общинный лесной питомник, приобретена экипировка для общинных лесников, профинансирована инициатива по посадке лесных культур, по развитию туризма, по повышению информированности местного населения, по экообразованию и др. Также предусматривается в "Кароол-Добо мейкин жамааты" развитие пчеловодства.

В целом, данные инициативы были хорошо восприняты. Но были люди, которые скептически отнеслись. Вначале между лесхозом и местным населением существовала какая-то напряженность: все в чем-то обвиняли друг друга, и каждый был по-своему прав. Были те, которые восприняли идею с большим энтузиазмом, всячески поддерживали и участвовали в наших мероприятиях и исследованиях. В целом эта идея очень нравится местным жителям и у людей появляется чувство сопричастности к лесу. Они уже говорят "наш лес", "наш участок".

К настоящему времени "Кароол-Добо мейкин жамааты" очень хорошо организовал свою работу, особенно деятельность табият чоро. Как было сказано выше, раньше на участке "Орто-Кайынды" было зафиксировано очень много фактов самовольной вырубке, сейчас же нелегальная вырубка леса почти прекратилась: никто не ходит в лес с топором, потому что табият чоро - общинные лесники - очень хорошо работают. Они обеспечены лошадьми, экипировкой, для них приобретены бушлаты, кирзовые сапоги, бинокли. В прошлом месяце в Кароол-Добо поймали двух нарушителей, которые самовольно занимались вырубкой. Табият чоро составили протокол и передали нарушителей природному парку. Оказалось, что нарушителями являлись их односельчане. Вначале возникали споры и недобровольства, нарушители привыкли своевольно заниматься заготовкой древесины, а с внедрением новой системы жамаат сам охраняет его, аксакалы ведут поучительные беседы. После этого случая все жители Кароол-Добо знают, что это их лес и уже относятся к нему по-другому. Также все отмечают, что произвольная вырубка леса прекратилась.

ОСНОВЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛЕСОВ В ПОЛЬЗОВАНИЕ

В рамках Национальной лесной программы на 2005- 2015 годы, утвержденной Постановлением Правительства КР от 25 ноября 2004 года №858 уже 3-й год ведутся работы по совместному управлению лесными ресурсами (СУЛ) путем предоставления участков лесного фонда в аренду местному

населению на долгосрочное пользование для проведения работ по озеленению и созданию плодовых плантаций.

Правительство КР продвигает СУЛ не только как средство для сохранения и расширения лесов, но и для развития регионов в целом за счет внедрения управления лесными ресурсами с участием местного населения. За истекшее время практика доказала, что управление на долгосрочной основе намного полезнее для леса и сокращения бедности, тем более, что СУЛ равноправно расценивает права на партнерство между лесхозами, айылными аймаками и местным населением.

Самым важным вопросом в успехе достижения цели как сохранения существующих лесов и увеличения площади лесного покрова, так и повышения жизненного уровня населения, является отбор арендаторов и построение общего понимания со всеми заинтересованными сторонами. Поэтому в каждом пилотном участке в дополнение к договорам по аренде с физическими лицами, изначально разрабатывались правила ухода и содержания общих объектов и роли каждого из сторон совместно с арендаторами, лесхозом и айыл окмоту.

УСПЕШНЫЕ ПРИМЕРЫ

В Джаны-Пахте Фрунзенским лесхозом и АО Джаны-Пахта на 14 га неиспользуемых земель создан питомник, где высажены тополя и плодовые деревья. В перспективе планируется его расширить до 36 га. В уход за насаждениями вовлечены школьники с целью пропаганды экологического образования учащихся.

В селе Ивановка Иссык-Атинским ЛХ и АО Ивановка на территории айылного аймака (14 га) на почвах, непригодных из-за засоленности для выращивания с/х культур, посажены быстрорастущие деревья. Эти деревья рассматриваются как источник дров и будущие стройматериалы. Арендаторы также планируют использовать посадку травы в междурядьях. Для организации полива сооружено водяное колесо и насос.

В поселке Кегеты Чуйским ЛХ и АО Кегеты освоены 0,5 га из запланированных 3-х га. На них у берега реки произведены посадки с целью предотвращения частых селевых потоков. Также построена дамба. После того, как на произрастающих соснах обнаружили вредители, была построена печь для изготовления древесного угля из поврежденных деревьев.

В засушливой местности на 134 га села Кок-Мойнок Иссык-Кульской области созданы абрикосовые насаждения и ветрозащитные полосы из тополей. Для рационального использования лесных, водных и земельных ресурсов построен водопровод протяженностью 6 км от источника, обеспечивающий посадкам регулярный полив. До конца 2015 г планируется увеличить площадь посадок до 271 га.

В поселке Карасаево Тюпским лесхозом и АО Карасаево на 107 га влажных и залежных земель в пойме реки высажены древесные породы. Планируется увеличить посадки до 338-ми га. Для обеспечения доступа местного населения к посадке лесонасаждений построен висячий пешеходный мост.

В селе Орто - Орукту Иссык-Кульским ЛХ и АО Орукту на площади в 2га для содействия естественному лесовозобновлению в лесах произведена очистка от ветровала. Были также произведены работы по ремонту дороги. В настоящее время участники СУЛ заняты поиском баланса использования пастбищ и управления естественными лесными ресурсами.

С начала 2012г оказана поддержка на 7-м пилотном участке – территории Гослесфонда в Тонском лесхозе при поддержке Тонского АО Иссык-Кульской области. Все 312 га земель Гослесфонда расположены на побережье озера Иссык-Куль и для проведения работ по озеленению и созданию плодовых плантаций предоставлены в аренду 60 местным жителям. Весной этого года на участке Агат площадью 5 га впервые посажены абрикосовые деревья. (на 1га около 600 саженцев). А так как отсутствие источников естественной поливной воды на данном участке создаст определенные трудности по выращиванию древесных растений, то JICA помогла ввести в эксплуатацию насосную систему на водозаборной скважине. Для этого была пробурена скважина глубиной 30м и установлена трансформаторная подстанция.

По словам директора Тонского лесхоза Тараса Урманбетова, подобные мероприятия с вовлечением местного населения способствуют информированию населения о совместном управлении лесными

ресурсами и совершенствованию арендных отношений среди местного населения и органов местного самоуправления, получению дополнительной выгоды по решению социально-экономических проблем и улучшению окружающей среды региона.

ТЕМА 10. Управление местными природными ресурсами

Эффективное управление месторождениями полезных ископаемых оказывает значительное воздействие на обеспечение жизнедеятельности сообщества. В сфере управления месторождениями полезных ископаемых задействованы механизмы влияния на такие важные составляющие уровня жизни граждан, как создание рабочих мест и, соответственно, обеспечение материального достатка в семье, повышение доходов местного бюджета, улучшение качества предоставления государственных и муниципальных услуг, сохранение экологии. При этом эксплуатация природных ресурсов должна сопровождаться получением взаимной выгоды всеми заинтересованными сторонами – сообществом и инвесторами.

Ключевые проблемы в сфере разработки полезных ископаемых:

- a) Государство не обеспечило в полной мере создание устойчивого инвестиционного климата по привлечению инвестиций в разработку месторождений полезных ископаемых.
- b) Инвесторы не достигают поставленных целей по получению расчетной прибыли, возникает угроза ухода инвесторов.
- c) Не в полной мере оправдываются ожидания населения по учету инвесторами интересов граждан, проживающих на территории разработки полезных ископаемых.

Взаимная мотивация инвестора и населения

На местном уровне основой эффективности от инвестиций в разработку полезных ископаемых является наличие устойчивых, взаимовыгодных отношений между бизнесом и населением.

Взаимная мотивация инвестора и населения может определяться следующими положениями:



Взаимная мотивация инвестора и ОМСУ основывается (1) со стороны инвестора на выполнении всех обязательств по пополнению доходной части местного бюджета и (2) ответственности ОМСУ по эффективному использованию финансовых ресурсов, поступивших от эксплуатации месторождений полезных ископаемых.

Конституция Кыргызской Республики (ст. 12) и Закон КР «О недрах» (ст. 3) предусматривают исключительно право государственной собственности на все виды полезных ископаемых независимо от места расположения и объемов. Документом, подтверждающим право на разработку полезных ископаемых является лицензия, которая выдается уполномоченным государственным органом. На основании наличия лицензии местная государственная администрация или орган местного самоуправления предоставляет право временного управления земельным участком. Необходимо отметить, что в соот-

ветствии с пунктом 9 статьи 39 Закона КР «О недрах» местная государственная администрация или орган местного самоуправления не имеют права отказать в предоставлении земельного участка, в случае задержки с ответом более 30 дней, право пользования земельным участком возникает автоматически.

Местная государственная администрация и органы местного самоуправления имеют следующие полномочия по управлению полезными ископаемыми:

1) предоставляют земельный отвод и право временного пользования земельными участками на сроки, которые определены лицензией, в случаях, установленных настоящим Законом и Земельным кодексом Кыргызской Республики;

2) обеспечивают беспрепятственный доступ лицензиатов к лицензионной площади;

3) пресекают самовольную добычу полезных ископаемых;

4) контролируют ликвидацию и консервацию горного и иного имущества, использованного при разработке месторождений или геологическом изучении недр, а также рекультивацию земельных участков и лицензионных объектов;

5) участвуют в работе комиссий по проведению конкурсов и аукционов на лицензионные объекты, расположенные в границах административно-территориальной единицы;

6) организуют общественную экологическую экспертизу проектов недропользования;

7) проводят работу среди местного населения с целью пресечения незаконного вмешательства в деятельность недропользователей;

8) осуществляют иные полномочия в сфере недропользования в соответствии с настоящим Законом и законодательством Кыргызской Республики.

Финансовые аспекты управления месторождениями природных ископаемых

Финансовые аспекты месторождений полезных ископаемых, располагающихся на территории айылных аймаков и влияющих на развитие муниципалитета, характеризуются ставками и объемами налогов и неналоговых платежей, поступающих в местный бюджет.

В соответствии с Законом КР «О республиканском бюджете на 2013 год и прогнозе на 2014-2015 годы» в состав доходной части местных бюджетов вводится 50% одного из видов налога на пользование недрами – роялти, кроме месторождений золота, нефти и газа, а также 100% платежа за удержание лицензии на право пользования недрами.

Основанием для расширения доходной базы местных бюджетов за счет данного нововведения является необходимость:

- усиления потенциала доходов местных бюджетов для обеспечения возможности улучшения качества услуг, оказываемых ОМСУ гражданам, решения социально-экономических задач;
- повышения уровня партнерства между местным населением, ОМСУ, бизнес-структурами по разработке минеральных ресурсов для установления общественного согласия и обеспечения стабильной работы добывающей компании;
- повышения уровня мотивации ОМСУ по созданию условий для привлечения инвестиций в добывающие отрасли.

Согласно Налоговому кодексу КР, налоги за пользование недрами включают:

1) бонусы - разовые платежи за право пользования недрами с целью геологического изучения и разработки месторождений полезных ископаемых;

2) роялти - текущие платежи за пользование недрами с целью разработки.

Налогоплательщиком роялти являются отечественная организация, иностранная организация, осуществляющие деятельность в Кыргызской Республике через постоянное учреждение, индивидуальный предприниматель, осуществляющие:

1) разработку месторождений полезных ископаемых;

2) отбор (извлечение из недр) подземных вод;

3) попутное извлечение нефти и газа в процессе опытных испытаний при поиске и разведке месторождений углеводородов;

4) разовую добычу полезных ископаемых в целях опытно-промышленных испытаний и/или предотвращения или ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Объектом налогообложения роялти является право пользования недрами с целью извлечения из недр полезных ископаемых.

Налоговой базой роялти является:

- 1) выручка без учета НДС и налога с продаж, полученная от реализации полезных ископаемых или продукции, полученной в результате переработки полезных ископаемых;
- 2) объем реализованной продукции в натуральном выражении;
- 3) объем отбираемой воды из недр по водомеру - для налогоплательщиков роялти, за исключением специализированных организаций водоснабжения.

Ставка роялти устанавливается от объема отбираемой воды в натуральном выражении, за исключением специализированных организаций водоснабжения, в следующих размерах:

Полезное ископаемое	Единица измерения (налоговая база)	Ставка (в процентах или сомах)
Минеральные и пресные воды питьевые для розлива в качестве питьевых	куб.м	200 сомов
Минеральные и термальные воды для бальнеолечения	куб.м	0,05 сомов
Термальные воды для отопления	куб.м	0,12 сомов
Пресные воды питьевые	куб.м	0,15 сомов
Пресные воды технические	куб.м	0,10 сомов
Пресные воды для сельскохозяйственного производства	куб.м	0,01 сомов

Ставка роялти устанавливается от выручки, полученной от реализации:

- 1) на золото, серебро и платину с учетом прироста запасов:
 - а) для месторождений с запасами более 10 тонн - 5 процентов;
 - б) для месторождений с запасами от 3 до 10 тонн - 3 процента;
 - в) для месторождений с запасами менее 3 тонн - 1 процент;
- 2) для специализированных организаций водоснабжения - 5 процентов;
- 3) на гипс - 6 процентов;
- 4) на природные камни для производства облицовочных материалов - 12 процентов;
- 5) на уголь каменный, бурый - 1 процент.

Ставка роялти на другие полезные ископаемые и продукты их переработки, не предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, устанавливается в размере 3 процентов от налоговой базы, исчисленной в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 309 Налогового Кодекса КР.

С введением данной нормы появится мотивация для активизации деятельности ОМСУ по освоению новых месторождений полезных ископаемых или усилению контроля за деятельностью существующих предприятий. При этом эффективность данной работы будет зависеть от наличия партнерских, взаимовыгодных отношений между ОМСУ и ГНС, которые осуществляют непосредственное администрирование данного вида налога.

Методика прогнозирования по данному виду налога должна основываться на показателях объема выручки, полученной от реализации.

Партнерство и взаимовыгодное сотрудничество ОМСУ, ГНС и органов статистики должно содействовать выполнению следующих задач:

1. Обмену объективной обоснованной информацией об объеме реализованной продукции.
2. Приданию налоговым инспекторам полномочий по запросу и получению информации об объемах реализованной продукции добывающими предприятиями.
3. Возможностью делегировать налоговым инспекторам ОМСУ функции выездной проверки.

Эффективность сбора этого вида налога будет зависеть от следующих факторов:

- в партнерстве с ГНС ведение учета предприятий, осуществляющих добычу минеральных ресурсов,
- получение информации для прогнозирования дохода по данному виду налога (объем реализации, объем добычи),
- получение информации от ГНС по оплаченным суммам роялти за истекший период,
- получение информации от Казначейства по зачислению 50% роялти в местный бюджет,
- мониторинг исполнения прогноза доходов по данному виду налога,
- содействие добывающему предприятию в улучшении своей работы для выполнения прогнозных показателей по объемам реализации.

Как ранее уже отмечалось, ставка и сумма налога от недр, поступающих в местный бюджет, характеризуют финансовую сторону месторождений природных ископаемых, как частных, так и государственных и муниципальных, переданных в аренду.

Пример доходов от роялти в Барны АО, Сузакский р-н, Жалалабатская область

Роялти в 2011 г. в местный бюджет не поступало. В 2012 г. в связи с наличием подземных источников воды и песчаных карьеров сумма роялти поступившая в местный бюджет составила 348 тыс. сомов.

Практическое упражнение

Пример 1. $50 \text{ т} * 200 \text{ сомов} * 250 \text{ дней} = 2\,500\,000 \text{ (сомов)}$ – выручка от реализации

Ставка роялти – 3%. Таким образом 3% от выручки составляет $2\,500\,000/100*3 = 75\,000 \text{ сомов}$

Доля местного бюджета от роялти – 50%, или $75\,000/2 = 37\,500 \text{ сомов}$ поступает в местный бюджет

Пример 2. $20 \text{ куб / сутки} = 20\,000 \text{ л/сутки}$, $20\,000 \text{ л/сутки} * 365 \text{ дней} = 7\,300\,000$

Ставка роялти для минеральной воды – 0,20 сома/литр. $7\,300\,000*0,2 = 1\,460\,000 \text{ сомов}$

Доля местного бюджета от роялти – 50%, или $1\,460\,000/2 = 730\,000 \text{ сомов}$

Важным источником доходов местных бюджетов от деятельности компаний, добывающих полезные ископаемые, является платеж за удержание лицензии, 100% которого поступает в местный бюджет. Платеж подлежит уплате недропользователями, получившими право на поиск, разведку или разработку месторождений полезных ископаемых. Объектом исчисления платежа является право пользования недрами недропользователем на определенной территории. Базой для исчисления платежа является размер лицензионной площади.

Расчет платежа производится государственным органом по реализации государственной политики по недропользованию и выдается недропользователю для представления в налоговый орган по месту нахождения лицензионной площади. Если лицензионная площадь охватывает территории нескольких административно-территориальных единиц, то составляется соответственно несколько расчетов по каждой административно-территориальной единице отдельно.

При выдаче лицензии недропользователю одновременно выдается расчет платежа.

ТЕМА 11. Пользователи муниципального имущества и отношения с ними

Муниципалитету необходимо иметь местный нормативный правовой акт, устанавливающий принципы и порядок предоставления прав на объекты муниципальной собственности (положение или правила предоставления).

Это также составляющая часть прозрачности и справедливости управления ресурсами – только при наличии ясных и известных каждому правил возможно достижение справедливого их использования.

Важно помнить, что, не имея такого документа, сельские муниципалитеты не могут правомерно осуществлять сделки с объектами недвижимости – продавать, сдавать в аренду. Тем не менее, практика показывает, что айылные аймаки совершают сделки в отсутствие правил и процедур, утвержденных местным кенешем, что нарушает право жителей муниципалитета и чревато несправедливостью и коррупцией при операциях с муниципальной недвижимостью и землей.

Как происходит передача ограниченных прав на муниципальную собственность?

Чаще всего в практике органы местного самоуправления применяют форму хозяйственного ведения и передачу в оперативное управление. Главное отличие выражается в том, в первом случае передача осуществляется муниципальными предприятиям, целью которых является предоставление услуг с получением доходов. Во втором случае, это муниципальные учреждения, где главным условием муниципалитет ставит вопрос содержания и сохранности собственности, без извлечения прибыли. Такими учреждениями выступают школы, больницы и другие социальные объекты.

Закон Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество»

Глава 4. Передача ограниченных прав на муниципальную собственность

Статья 15. Предоставление объектов муниципальной собственности в пользование и аренду

1. Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам в пользование и аренду.

Органы местного самоуправления не вправе предоставлять в пользование и аренду общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок при многоквартирном доме.

Предоставление объектов муниципальной собственности в пользование и аренду производится путем проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 настоящего Закона, законодательством Кыргызской Республики, решениями местных кенешей.

2. При проведении торгов и заключении договоров об аренде или пользовании недвижимым муниципальным имуществом сроком на один год и более применяются следующие процедуры:

- орган местного самоуправления публикует объявление о своем намерении принимать заявки на право аренды или пользования недвижимой муниципальной собственностью. Письменное уведомление должно быть вывешено в общественных местах и опубликовано в местных средствах массовой информации;

- в объявлении указывается собственность, ее местонахождение и описание, минимальная цена приобретения права аренды или пользования, условия или ограничения, установленные на право аренды или пользования, время и место проведения тендера. Объявление публикуется не позднее 30 дней до даты продажи;

- конверты с запечатанными в них заявками вскрываются публично в доступном общественном месте. Право аренды или пользования предоставляется лицу, предложившему наибольшую цену и удовлетворяющему условиям, установленным для данной сделки. Общественности

сообщается о результатах конкурса, включая имя (наименование) лица, выигравшего конкурс, цену и любые условия и ограничения по данной сделке посредством письменного уведомления, помещаемого в общественных местах, и посредством введения данной информации в местный реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

3. Все доходы от предоставления права аренды или пользования муниципальным имуществом, за вычетом комиссионных, оплаты юридических услуг или других расходов, необходимых для совершения сделки, поступают в местный бюджет. Лицо, которому муниципальное имущество предоставлено в пользование или аренду, несет ответственность за регистрацию сделки в государственном регистрационном органе, а также за любые регистрационные расходы.

Статья 16. Права хозяйственного ведения и оперативного управления

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть закреплено за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, а за учреждениями - на праве оперативного управления. Муниципальные учреждения и предприятия, которым передано имущество в хозяйственное ведение и оперативное управление, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, определяемых законодательством Кыргызской Республики.

Статья 17. Ипотека или залог муниципальной собственности

Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены в ипотеку или залог для обеспечения исполнения функций органов местного самоуправления.

Предоставление объектов муниципальной собственности в ипотеку или залог производится исполнительным органом местного самоуправления с согласия местного кенеша в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» от 19 августа 2005 года N 152)

Учитывая значение муниципальной собственности для айылной экономики, систематическое ведение грамотных договорных отношений с пользователями этой собственности является исключительно важным для айыл окмоту, а также и для других участников тоже.

Оформление договорных отношений в письменном виде крайне полезно при передаче *любых* прав на муниципальное имущество, в том числе частичных или временных прав, таких, как право аренды земельного участка под коммерческое использование.

В чем конкретная польза от письменного договора? - Договор позволяет:

- защитить муниципальное имущество от ущерба пользователя;
- защитить пользователя от произвола айыл окмоту;
- определить взаимные обязательства сторон;
- определить временные рамки отношений;
- отношения между сторонами будут легальными.

Нынешнее законодательство накладывает определенные ограничения на то, на каких правах объекты могут передаваться муниципальным учреждениям и предприятиям:

- муниципальным учреждениям – на праве оперативного управления (школы, поликлиники и т. д.);
- муниципальным предприятиям – на праве хозяйственного ведения (комбинат благоустройства, водоканал и др.).

Образцы таких документов приведены в Приложениях.

В случае предоставления объекта муниципальной собственности частному лицу, то здесь применяется только право аренды. Аренда муниципальной собственности регулируется Гражданским кодексом КР ст.542-564, положением об аренде, которое должно быть утверждено местным кенешем, и конкретным договором аренды.

Суть договорной аренды имущества сводится к следующему:

- арендатор получает право временного владения и пользования имуществом;
- это право является платным;
- срок владения и пользования точно оговаривается в договоре;
- взаимные права и обязанности арендодателя и арендатора оговариваются в договоре;
- доходы, полученные арендатором в результате аренды имущества, являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено в договоре;
- договор аренды недвижимого имущества на срок три года и более подлежит государственной регистрации.

Качество самого договора аренды и условия, им предусмотренные (в частности, сбалансированность интересов арендодателя и арендатора), очень важны для того, чтобы обе стороны могли извлечь максимум пользы из арендных отношений. В том числе, **размер арендной платы, которую потенциальные арендаторы готовы платить за муниципальные объекты, в значительной степени зависит от того, какие условия предлагаются айыл окмоту как арендодателем.** В частности, в дополнение к сбалансированности интересов сторон, хороший договор аренды должен обладать следующими характеристиками:

- *Продолжительность аренды должна быть достаточной для того, чтобы арендатор мог развернуть бизнес и успеть окупить расходы на «раскрутку» своей деятельности в данном месте;* необходимая продолжительность аренды зависит от типа бизнеса, но практически в любом случае аренда на один год, практикуемая в Кыргызстане, не достаточна. Представляется, что сдача в аренду на срок не менее пяти лет (если аренда без права капитального строительства) будет гораздо привлекательнее для арендаторов и позволит выйти на более высокие арендные ставки, то есть принесет больше арендного дохода местному сообществу.
- *Если арендодатель намерен повышать арендную плату в течение срока аренды, это повышение должно быть предсказуемо для арендатора, то есть частота и размер повышения арендной платы должны быть описаны в договоре достаточно четко.*

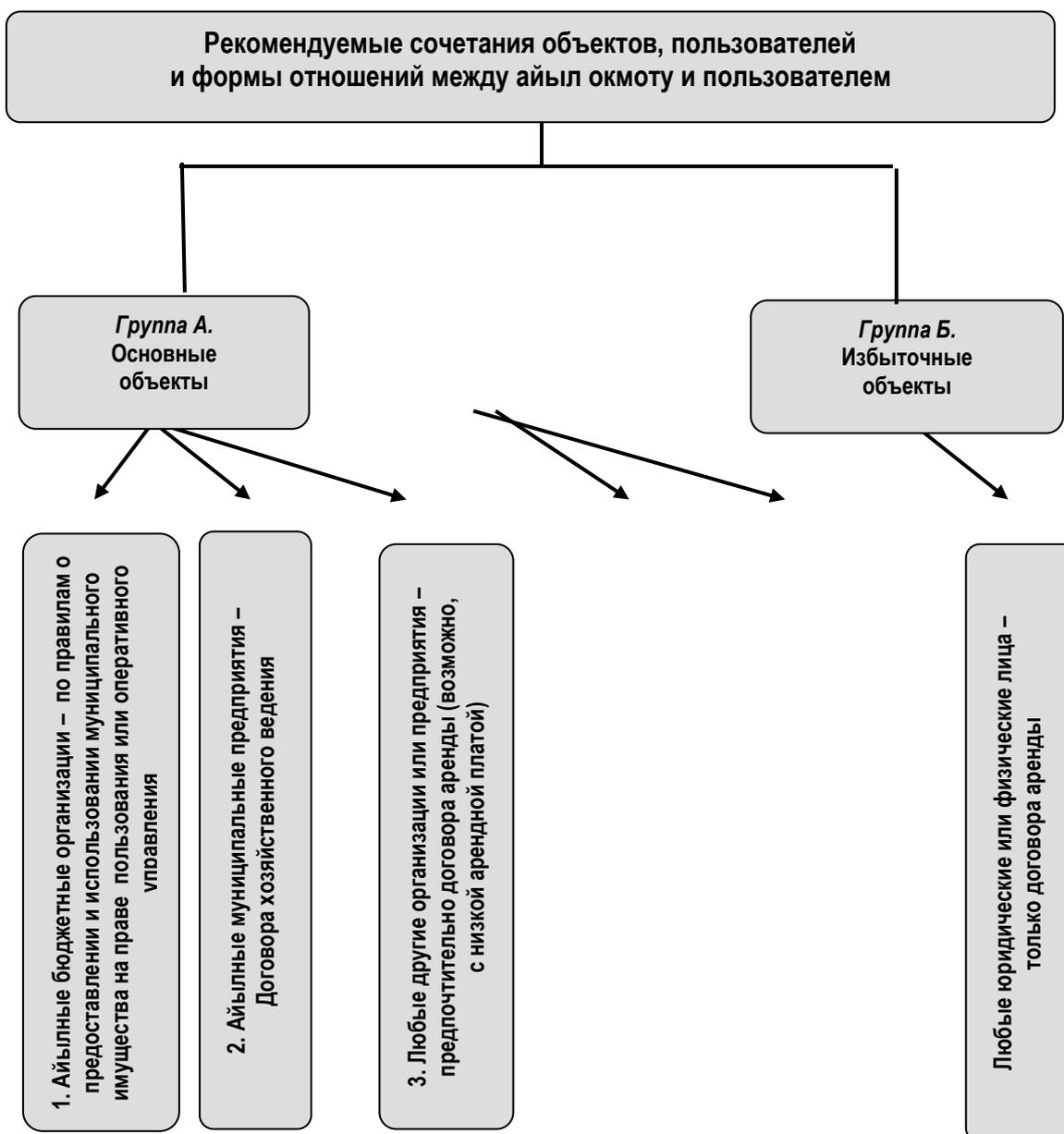
В Приложениях приведены образцы договоров аренды объектов муниципальной собственности и земельных участков, которые отражают сформулированные выше требования к договорам.

Особого внимания требует вопрос предоставления участков под застройку. В момент предоставления участков под застройку большинство айыл окмоту традиционно продолжают не оформлять с застройщиками вообще никаких договорных отношений по поводу землепользования. При этом часто в постановлении о предоставлении участка пишется «в постоянное пользование». Однако это является нарушением законодательства, так как пункт 2 статьи 25 Земельного кодекса КР гласит:

«Земельные участки предоставляются в бессрочное (без указания срока) пользование государственным и муниципальным землепользователям, имущество за которыми закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Иным физическим и юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность или в срочное (временное) пользование».

Таким образом, грамотное – без нарушения закона - предоставление участка под застройку физическим и юридическим лицам (не государственным и не муниципальным) требует или договора продажи, или договора аренды, или постановления о бесплатном предоставлении в собственность (только если это под индивидуальное жилищное строительство по 32 статье Земельного Кодекса КР.

Схема 4. Рекомендуемые сочетания объектов, пользователей и формы отношений между айыл окмоту и пользователем



ТЕМА 12. Подготовка и проведение торгов: конкурсов и аукционов

Согласно Закону КР «О муниципальной собственности на имущество» объекты муниципальной собственности должны предоставляться в аренду и собственность только через торги:

Аукцион – это форма торгов, при которой победителем является лицо, предложившее наивысшую цену.

Конкурс – это форма торгов, при которой победителем является лицо, предложившее лучшие условия.

Конкурентность предоставления прав на объекты муниципальной собственности - при продаже и аренде – является требованием текущего законодательства Кыргызской Республики. К сожалению, в Кыргызстане продолжается практика бесконкурсного предоставления объектов. К примеру, бесконкурсная сдача в аренду имеет ряд серьезных недостатков:

- 1) Нарушается социальная и экономическая справедливость, так как те лица, которые имеют доступ к аренде муниципальных объектов – зданий/помещений или земли, получают несправедливые преимущества по сравнению со своими конкурентами, вынужденными арендовать их на частном рынке аренды, где арендные цены существенно выше.
- 2) Айыл окмоту не получают существенных доходов, которые они могли бы иметь, сдавая объекты в аренду по более высоким ценам, если бы они были доступны для открытой конкуренции, и включая упущенную выгоду.
- 3) Создается благоприятная почва для коррупции, так как ставки аренды получают субсидируемыми и поэтому дефицитными. Там, где распределяют дефицит, есть возможность для коррупции.
- 4) Подрывается доверие населения к айыл окмоту.

Принципиально важно, что сельские муниципалитеты, как собственники имущества, сами устанавливают процедуры конкурсного или аукционного предоставления прав (как права аренды, так и права собственности). Эти процедуры обязательно утверждаются айыльным кенешем, и затем айыл окмоту сами проводят сдачу в аренду и продажу объектов в соответствии с утвержденными конкурентными процедурами. Это соответствует фундаментальному принципу собственности, – что собственник имеет право по своему усмотрению распоряжаться своей собственностью.

Наши партнеры в айылах часто говорят, что было бы «справедливее» и «проще» установить и утвердить на кенеше некие «среднерыночные» ставки аренды, чем проводить конкурсные процедуры сдачи в аренду. Однако, как же кенеш может знать, что такое «среднерыночная» ставка, если самого рынка муниципальной аренды нет? Ведь по определению рыночной стоимости объекта имущества, это та цена, которая может ожидаться за объект в условиях свободной и нестесненной конкуренции продавцов и покупателей.

Аукционные и конкурсные процедуры

Успех сдачи в аренду или продажи через конкурсы и аукционы очень сильно зависит от того, насколько хорошо сама процедура отвечает требованиям потенциальных покупателей. Что нужно арендатору или покупателю? *Полная юридическая ясность и надежность получаемых прав на объект, а также финансовая ясность предстоящих отношений с муниципалитетом (прежде всего, размер арендной платы и условия ее пересмотра).* Кроме того, арендатор или покупатель хотят иметь полную информацию и об объекте, и об условиях его приобретения **заранее**, задолго до аукциона, так как им надо провести расчеты своих предстоящих доходов и расходов, чтобы понять, какую цену они могут заплатить за объект.

К сожалению, существующая практика проведения торгов на объекты муниципальной собственности в большинстве случаев полностью пренебрегает этими интересами потенциальных покупателей и построена по принципу “продажи кота в мешке”. Например, не редкость встретить в информационном пакете о продаже прав аренды конкретного земельного участка (причем, пакет этот продается, а не дается бесплатно) такие формулировки:

“Сроки использования и аренды устанавливаются конкурсной комиссией в зависимости от конкретного участка” или “Годовая оплата в размере, установленном айыл окмоту”.

Обычно, информационный пакет также не содержит проектов договора аренды или продажи. Следует ли удивляться, что при таком уровне непредсказуемости того, что продается, покупателей в большинстве случаев не находится?

Однако есть и положительные примеры. Так, в июне 2007 года г. Карабалта провел аукцион по продаже прав собственности на земельные участки (см. вставку).

Карабалта: пример аукционной продажи объектов муниципальной собственности

В марте 2007 года Городская управа города Карабалты через средства массовой информации объявила о первом аукционе по продаже шести свободных земельных участков, принадлежащих городу. Площадь каждого участка - 66 квадратных метров.

Аукцион по продаже данных земельных участков состоялся 5 июня 2007 года. Заявки на шесть участков были поданы от 16 участников. В сумме победители предложили 470 000 сомов в бюджет города за предлагаемые земельные участки вместо первоначальных 328 000 сомов. Город на 142 000 сомов получил больше в свой бюджет, чем планировал. То есть на эту сумму город может улучшить жизнь своего населения.

Мады АА: пример аукционной продажи

Положительный пример – Мады АА Ошской области, который в течении последних нескольких лет провел около 30 земельных аукционов. При этом местный бюджет данного аймака получает от продаж муниципальных земель существенные доходы. При продаже земель огромную роль играет местный кенеш, на котором лежит вся ответственность за качество, прозрачность и справедливость подобных мероприятий. Так же Кок-Жарский АА за период с 2009 по 2011 годы провел открытые торги на муниципальные земли и получил доход в размере 703 400 сомов:

2009 г – 200 400 сомов за 2188 м²;

2010 г – 475 800 сомов за 5407,5 м²;

2011 г – 27 200 сомов за 184 м².

Далее предлагается подробное описание процедур проведения аукциона и конкурса в отдельности.

АУКЦИОН ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

Хорошо организованная процедура аукциона должна включать несколько обязательных элементов:

1. Информационное сообщение – это сведения об объекте, который выставляется на продажу. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование, описание и местонахождение объекта (здания или земельного участка);
- стартовую цену (с указанием того, включает эта сумма НДС или нет);
- порядок предварительного ознакомления участников аукциона с объектом и проектом договора купли-продажи;
- срок окончания приема заявок;
- сумму задатка в размере, определенном Комиссией, расчетный счет, на который он должен быть перечислен, срок внесения задатка;
- дату, время и место проведения аукциона;
- номер контактного телефона;
- в какие сроки будет подписан договор купли-продажи.

2. Лот – это конкретный объект, который выставляется на торги. Лот должен включать:

- характеристику объекта (описание местонахождения объекта, его площадь, вид помещения, технические характеристики, схему земельного участка, (если возможно – фотографию объекта), карту территории айыл окмоту с указанием на нем расположения продаваемого объекта);
- стартовую цену;
- порядковый номер лота аукциона (когда на аукционе продается несколько объектов).

3. Стартовая цена – это начальная цена объекта, выставленного на торги. С финансовой точки зрения, открытые конкурентные процедуры нужны, чтобы получить за объект максимальную цену, возможную при имеющемся в данном городе уровне спроса. *Вопрос назначения стартовой цены для аукциона является очень важным,* потому что, если стартовая цена будет слишком высокой, – никто не предложит такой или более высокой цены и объект останется нереализованным; если она будет заниженной, – конечная цена тоже может оказаться заниженной.

Как определять стартовую цену? - В целом – исходя из оценки рыночной стоимости объекта. Это означает, прежде всего, что специалисты айыл окмоту (специалист по муниципальной собственности, землеустроитель или финансист) должны знать состояние всего рынка недвижимости в данной местности и отслеживать цены и условия продажи в частном секторе. В простых случаях, когда, например, речь идет о продаже стандартного объекта при стандартных условиях, – например, земельного участка, – специалист айыл окмоту может сам оценить потенциальную стоимость, если у него есть информация о стоимости подобных земельных участков на частном рынке. Для этого полезно собирать и постоянно обновлять данные о продажах в частном секторе.

В более сложных случаях, когда речь идет о продаже здания\сооружения или большого земельного участка, лучше всего привлечь профессионального оценщика недвижимости для оценки потенциальной рыночной стоимости объекта, а также для консультаций по стартовой цене.

Независимо от сложности предстоящей сделки по продаже прав на объект муниципальной собственности, *важно понимать природу связи между оценкой рыночной стоимости объекта и стартовой ценой.* Какой бы квалифицированный специалист ни делал оценку потенциальной рыночной стоимости объекта, такая оценка всегда является лишь мнением оценщика о том, какой цены можно ожидать за

объект при заданных условиях. Это мнение всегда основано на ряде предположений³. При реальной продаже или сдаче в аренду, полученная цена практически наверняка будет отличаться от оценочной стоимости, даже если условия продажи в точности соответствуют тем, какие предполагал оценщик. Кроме того, условия на рынке непрерывно меняются. **Таким образом, было бы большой ошибкой думать, что оценочная стоимость – это как раз то, сколько удастся выручить при сделке.** По этой причине, при назначении стартовой цены полезно подумать, насколько она должна быть ниже или выше той оценки рыночной стоимости объекта, которой располагает продавец. При отсутствии специальных обстоятельств, рекомендуется назначать стартовую цену *ниже* оценочной рыночной стоимости, и использовать в качестве ориентира 30%-ое снижение.

Пример

Специалист айыл окмоту проанализировал имеющиеся у него данные по состоянию рынка земли в частном секторе и считает, что земельный участок, который айыл окмоту собирается выставить на аукцион, может быть продан за 10 000 сомов. Какую стартовую цену он должен объявить в рекламе об аукционе? Общего рецепта нет, удачное решение зависит от знаний и интуиции специалиста. Например, ему известно, что недавно несколько земельных участков было продано как раз в том районе, где находится муниципальный участок. Поэтому есть сомнения, будет ли хороший спрос на этот участок; с другой стороны, это один из первых аукционов, и с политической точки зрения важно убедить и кенеш, и население, что аукционный механизм работает. По совокупности этих соображений, специалист решил не рисковать, и назначил стартовую цену на 30% ниже оценки рыночной арендной стоимости, то есть 7000 сомов. В результате аукциона, в котором соревновались два претендента, земельный участок был продан за 9000 сомов.

4. Размер гарантийного взноса и комиссионного сбора – это сборы, оплачиваемые участниками торгов организатору торгов, и устанавливаются муниципалитетом самостоятельно. Общепринятая практика размера гарантийного взноса – до 10% от стартовой стоимости, а комиссионного сбора – до 0,5% от стартовой стоимости объекта продажи.

5. Аукционист – лицо, непосредственно ведущее процесс публичного торга, назначенный собственником, органом местного самоуправления, проводить аукцион. Очень важную роль в проведении аукционов играет то, кто и как ведет данное мероприятие. Ибо оттого, насколько подробно и доступно будут объяснены процедуры аукциона как участникам, так и членам аукционной комиссии, зависит продажная цена объекта. Поэтому важно, чтобы аукционист был сам хорошо подготовлен в данном вопросе, а также мог подготовить участников. Непосредственно перед началом торгов необходимо подробно разъяснить и членам аукционной комиссии, и участникам правила и процедуры ведения торгов. Только после того, как аукционист убедится, что всем все понятно и все вопросы сняты, можно приступать непосредственно к торгам.

6. Широкая информационная кампания – сразу после объявления торгов муниципалитетам важно развернуть хорошую рекламную деятельность через местное и центральное радио и печать, если возможно, и телевидение. Важно, чтобы информация была доступна всему населению и была распространена задолго до торгов.

Успех земельных торгов в Карабалте в июне 2007 года (описано выше) вызван, прежде всего, хорошо отработанной информационно-маркетинговой кампанией. Город в предаукционный пе-

³ Кстати, официальные стандарты практики во всем мире требуют, чтобы оценочный отчет содержал описание всех условий и предположений, на которых основано мнение оценщика о стоимости. Лучшие оценщики Кыргызстана следуют таким стандартам.

риод организовал:

1. яркие рекламные вывески у входа в здание Городской управы, Городской архитектуры, Госрегистра, налоговой инспекции, паспортного стола и на базаре (размером 1,0 X 0,70 метров);
2. рекламный деревянный щит, размещенный непосредственно на продаваемых участках;
3. объявление в местной газете;
4. объявление по местному радио «Татина», где рекламный ролик прокручивался несколько раз в течение дня с момента выхода объявления в газете (за 30 дней до аукциона);
5. предоставление всем заинтересованным лицам информационный пакет, который включал:
 - схему каждого земельного участка;
 - заключения Горархитектуры;
 - заключение независимого оценщика.

Очень часто бывает, что объект был продан за копейки только потому, что мало кто знал о торгах. Очень часто муниципалитеты жалуются, что нет спроса на их объекты. И здесь первая причина кроется именно в слабой рекламной кампании.

Помимо всего, **потенциальные участники** должны иметь возможность:

- познакомиться с Положением об аукционе и предоставлении объектов муниципальной собственности в частную собственность (или подобный документ);
- до проведения торгов убедиться в соответствии реального состояния объекта лоту;
- производить в установленный срок осмотр объекта, получать по нему необходимые консультации, привлекая для этого за свой счет квалифицированных экспертов;
- приобретать при необходимости копии информации по лоту;
- отказаться от участия в торгах не менее чем за три дня до начала торгов.

В помещении, где проводятся торги, необходимо вывесить:

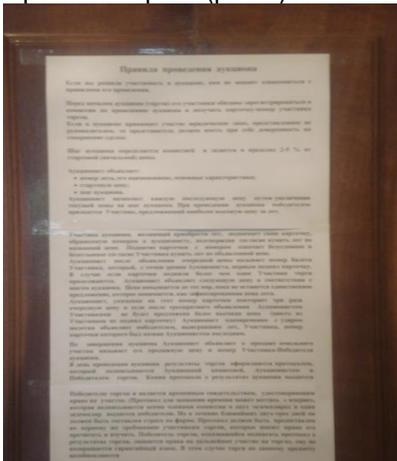
- карту территории айыл окмоту;
- Правила или Положение об аукционе/конкурсе;
- план/схему здания с прилегающим земельным участком. В случае продажи свободного земельного участка – вывесить схему земельного участка;
- заключения Горархитектуры;
- заключение независимого оценщика.

Пример оформления торгов по продаже прав собственности на земельные участки в городе Жалалабат в 2007 году:

В зале были вывешены схема лотов (рис.1).



1) Правило торгов (рис 2).



2) Карта города: (1) карта экономических зон; (2) карта инвентаризации муниципальных земель и (3) карта правового зонирования



В Приложении приведены проекты положений о проведении аукционов по продаже объектов муниципальной собственности, которые включают такие элементы и могут быть взяты за основу при введении конкурентных процедур.

Аукцион по продаже земель – опыт Момбековского АА, Жалалабадской области

Больше миллиона сомов заработал в свой бюджет Момбековский айыл окмоту Ноокенского района Жалалабадской области за один день. Продажная цена некоторых участков превысила стартовую чуть ли не в три раза. Аукцион проводился для привлечения инвесторов и развития бизнеса в 2008 году.

В результате торгов вместо запланированных 547,5 тыс. сомов муниципалитет получил 1 млн. 98 тыс. сомов, поскольку цена каждого квадратного метра проданной на аукционе земли существенно превысила стартовую. Особенно заметно повысилась цена двух участков по 600 квадратных метров, это Лот №1 и Лот №12, чья стартовая цена составляла соответственно 165 тыс. и 150 тыс. сомов, а продажная оказалась 425 тыс. и 405 тыс. сомов. Для участия в аукционе зарегистрировались 16 покупателей, среди них были представители не только Момбековского айыл окмоту, но и соседних муниципалитетов - Ноокенского, Бургондунского и города Кочкор-Аты. Участники аукциона внесли гарантийный взнос 10% от суммы стартовой цены лота. Стартовая цена за 1 кв. м составила от 77 до 625 сомов. Вел аукцион независимый аукционист. Была избрана аукционная комиссия из девяти человек, в которую вошли представители аппарата муниципалитета, депутаты местного кенеша, представители общественности, госрегистратора и архитектуры.

Перед началом аукциона потенциальным покупателям была дана информация о сумме шага, минимальном, максимальном количестве шагов и о других процедурных вопросах. Представитель аукционной комиссии презентовал все лоты, выставленные на продажу с указанием месторасположения и стартовой цены.

Ограничения на функциональное использование участков

Очень часто объекты, выставляемые на аукционы, “перегружены” требованиями и ограничениями по функциональному использованию и мощности объектов, что сводит привлекательность объектов к нулю. Например, при выставлении на аукцион участка под застройку можно встретить такие условия:

“Использовать участок под строительство административного здания на 43 рабочих места или гостиничного комплекса на 34 места; главный фасад ориентировать в северную сторону”.

Трудно ожидать, что найдется инвестор, который захочет тратить свои частные средства на строительство того, что придумали архитекторы и продавцы данных объектов. Логика частного инвестирования принципиально другая: строить то, что будет обладать наибольшей доходностью для данного конкретного инвестора на основе его понимания рынка или потребностей. Практически это означает, что условия использования объектов должны быть сформулированы, как правило, очень широко. Для земельных участков формулировка может быть следующей:

“Любое жилое и нежилое использование, кроме экологически вредного” или “Любое нежилое использование”.

КОНКУРС ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ПРАВ АРЕНДЫ НА ОБЪЕКТ

Хорошо организованная процедура конкурса должна включать следующие обязательные элементы:

1. Информационное сообщение – это сведения об объекте, который выставляется на конкурс. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование, описание и местонахождение объекта;
- условия или ограничения, установленные на право аренды, если таковые имеются;
- список разрешенных использований объекта;

- стартовый размер месячной арендной платы (с указанием того, включает эта сумма НДС или нет);
- порядок предварительного ознакомления участников конкурса с объектом и проектом договора аренды;
- срок окончания приема заявок;
- сумму задатка в размере, определенном комиссией, расчетный счет, на который он должен быть перечислен, срок внесения задатка;
- дату, время и место проведения конкурса;
- номер контактного телефона;
- срок начала действия договора аренды.

2. Лот – это конкретный объект, который выставляется на торги. Лот должен включать:

- характеристику объекта (описание местонахождения объекта, его площадь, вид помещения, технические характеристики, схему земельного участка, (если возможно – фотографию объекта), карту территории айыл окмоту с указанием на нем расположения сдаваемого объекта);
- проект договора аренды;
- стартовый размер месячной арендной платы;
- порядковый номер лота в конкурсе (когда на конкурс выставляются несколько объектов).

3. Стартовая цена – это начальная сумма арендной платы на объект, выставленный на конкурс. Стартовая цена арендной платы так же, как и при продаже в собственность, определяется, исходя из оценки рыночной ставок. Это означает, прежде всего, что специалисты айыл окмоту (специалист по муниципальной собственности, землеустроитель или финансист) должны знать состояние всего рынка недвижимости в данной местности и отслеживать цены и условия аренды в частном секторе. В простых случаях, когда, например, речь идет о сдаче в аренду стандартного объекта при стандартных условиях, – например, нежилого помещения в здании, – специалист айыл окмоту может сам оценить потенциальную арендную плату, если у него есть информация о ставках аренды на аналогичные объекты на частном рынке. Для этого полезно собирать и постоянно обновлять данные об аренде в частном секторе (типа представленных в таблице).

Пример таблицы для сбора информации о частном рынке нежилой аренды в г. Токмоке

	Использование объекта	Адрес	Ставка арендной платы в месяц	Арендная площадь	Срок аренды	Наличие письменного договора
1.	Парикмахерская	Ул. Ленина, 346	2500	42 м ²	1год	+
2.	Парикмахерская	Ул. М.Горького, 1	1300	35 м ²	1год	+
3.	Магазин	Ул. Ленина, 350	3000	60 м ²	2 года	+
4.	Кафе	Ул. Шамсинская, 49	2500	45 м ²	1год	+
5.	Кафе	Ул. Горького, 190	3000	53 м ²	1год	+
6.	Магазин	Ул. Дубовицкого, 30	1500	47 м ²	2 года	+

В более сложных случаях, когда речь идет о сдаче в долгосрочную аренду объекта на нестандартных условиях, лучше всего привлечь профессионального оценщика недвижимости для оценки потенциальной рыночной стоимости объекта при тех ограничениях, которые выставлены продавцом, а также для консультаций о стартовой цене (см. в разделе об аукционе).

4. Размер гарантийного взноса и комиссионного сбора – это сборы, оплачиваемые участниками конкурса организатору конкурса, и устанавливаются муниципалитетом самостоятельно. Общепринятая практика размера гарантийного взноса – до 10% от стартовой стоимости, а комиссионного сбора - до 0,5% от стартовой суммы арендной платы.

5. Аукционист - лицо, непосредственно ведущее конкурс, назначенный собственником, органом местного самоуправления. Очень важную роль в проведении конкурсов играет то, кто и как ведет данное мероприятие. Ибо оттого, насколько подробно и доступно будут объяснены процедуры конкурса как участникам, так и членам конкурсной комиссии, зависит продажная цена. Поэтому важно, чтобы аукционист был сам хорошо подготовлен в данном вопросе, а также мог подготовить участников. Непосредственно перед началом торгов необходимо подробно разъяснить и членам конкурсной комиссии, и участникам правила и процедуры ведения конкурса. Только после того, как аукционист убедится, что всем все понятно и все вопросы сняты, можно приступить непосредственно к конкурсу.

Пример

В одном из городов проходил конкурс по предоставлению прав аренды на земельные участки. По завершению конкурса участники стали возмущаться по результатам, ссылаясь на то, что они не были ознакомлены с процедурами торгов. На самом деле, участникам конкурса не были никем подробно разъяснены все процедуры проведения торгов. Соответственно, кто как понял, так и участвовал. Более того, как выяснилось позже, члены конкурсной комиссии также не владели полными знаниями правил и процедур ведения торгов. В результате конкурс просто завершился скандалом.

6. Широкая информационная кампания – сразу после объявления торгов муниципалитетам важно развернуть хорошую рекламную деятельность через местное и центральное радио и печать, если возможно и телевидение. Важно, чтобы информация была доступна всему населению и была распространена задолго до торгов. Очень часто бывает, что объект был продан за копейки, только потому, что мало кто знал о торгах. Очень часто муниципалитеты жалуются, что нет спроса на их объекты. И здесь первая причина кроется именно в слабой рекламной кампании.

Помимо всего, **потенциальные участники** должны иметь возможность:

- познакомиться с Положением о предоставлении объектов муниципальной собственности в аренду по конкурсу (или подобный документ);
- до проведения торгов убедиться в соответствии реального состояния объекта лоту;
- производить в установленный срок осмотр объекта, получать по нему необходимые консультации, привлекая для этого за свой счет квалифицированных экспертов;
- приобретать при необходимости копии информации о лоте;
- отказаться от участия в конкурсе не менее чем за три дня до начала торгов.

В помещении, где проводятся торги, необходимо вывесить:

- карту территории айыл окмоту;
- Правила или Положение об аукционе/конкурсе;
- план/схему здания с прилегающим земельным участком. В случае продажи свободного земельного участка – вывесить схему земельного участка;
- заключения Горархитектуры;
- заключение независимого оценщика.

В Приложении приведены проекты положений о проведении конкурсов по сдаче в аренду объектов муниципальной собственности, которые включают такие элементы и могут быть взяты за основу при введении конкурентных процедур.

Ограничения на функциональное использование участков

Очень часто объекты, выставляемые на конкурсы, также “перегружены” требованиями и ограничениями по функциональному использованию и мощности объектов, что сводит привлекательность объектов к нулю. Трудно ожидать, что найдется инвестор, который захочет тратить свои частные средства на строительство того, что придумали архитекторы и продавцы данных объектов. Логика частного инвестирования принципиально другая: строить то, что будет обладать наибольшей доходностью для данного конкретного инвестора на основе его понимания рынка или потребностей. Практически это означает, что условия использования объектов должны быть сформулированы, как правило, очень широко. Для участков формулировка может быть следующей:

“Любое жилое и нежилое использование, кроме экологически вредного” или “Любое нежилое использование”.

ТЕМА 13. Финансовые аспекты управления муниципальной собственностью

Как отмечалось выше, классификация объектов нужна, прежде всего, для того, чтобы сформулировать финансово-бюджетную политику по отношению к различным группам объектов. В Таблице 3 (3 колонке) представлены формулировки этой политики по каждой из определенных ранее групп.

Таблица 3. Финансово-бюджетная политика в рамках классификации

Группа	Описание группы	Финансово-бюджетная политика
Основные объекты	1. Объекты, используемые для обеспечения функций управления айыл окмоту и жизнеобеспечения айыла. 2. Объекты, необходимые для предоставления тех услуг населению, которые законодательство или органы местного самоуправления определяют в качестве обязательных для обеспечения местным самоуправлением.	<ul style="list-style-type: none">• Айыл окмоту обеспечивает обязательное финансирование объектов. При этом если средств из бюджета не хватает, то мобилизует другие ресурсы (пожертвования, целевые взносы и т.д.) для этих объектов в первую очередь;• Если имеются недовложения в эксплуатацию и ремонт, их размер должен четко отслеживаться;• Для обеспечения необходимого финансирования объектов этой группы и ликвидации недовложений в их эксплуатацию и ремонт, айыл окмоту, прежде всего, мобилизует доходный потенциал избыточных объектов.
Избыточные объекты	Объекты, используемые для осуществления функций и услуг, не включенных в список ни обязательных, ни социально политически значимых.	<ul style="list-style-type: none">• Каждый объект должен приносить чистый доход айыл окмоту (доход должен превышать расходы); если этого добиться не удастся, айыл окмоту должен продать объект или избавиться от расходов другим образом (например, отдать объект бесплатно или целиком прекратить расходы на содержание);• Чистый доход от объектов этой группы должен максимизироваться всеми разумными средствами, при условии, что это не тормозит развитие местной экономики. Главный способ увеличения доходов – предоставление прав на аукционах за наивысшую предложенную цену.

Фундаментальный вопрос местной политики, относительно которого органы местного самоуправления должны принять решение, состоит в том, как связаны между собой финансовые политики по основным и избыточным объектам.

Пример. В айыл окмоту имеются недовложения в содержание и ремонт объектов, которые айыл окмоту обязан содержать: так, в одной общеобразовательной школе протекает крыша, и на ремонт ее нет 35 тысяч сомов, а в другой школе плохо работает отопление, на ремонт которого надо еще 50 тысяч сомов. В то же время земли Государственного фонда сельхозугодий (ГФСУ), находящиеся в управлении айыл окмоту, предоставляются частным структурам в аренду без конкурса по ценам, ниже рыночных, на чем айыл окмоту теряет потенциальный арендный доход. Вопрос для органов местного самоуправления – и айыл окмоту, и кенеша: правильная ли в айыл окмоту связь между финансовой политикой по отношению к объектам муниципальной собственности из разных групп и их пользователями? Правильно ли, что 200 детей в одной школе не могут нормально заниматься из-за текущей крыши, а 300 детей в другой - мерзнут зимой, в то время как айыл окмоту теряет потенциальный доход

от раздачи прибыли тем предпринимателям, которые сумели получить преимущества над конкурентами, за счет низкой арендной платы за землю?

Представляется, что правильным было бы установить приоритет, что объекты “обязательных” функций должны получать полное финансирование за счет, прежде всего, максимизации доходов от избыточных объектов.

Крайне важно, чтобы классификация объектов и финансовая политика айыл окмоту по отношению к объектам разных групп обсуждалась и утверждалась на открытых заседаниях айыльного кеңеша, куда могут прийти сельчане. Айыл окмоту должен подготовить простое и понятное, проиллюстрированное цифрами представление того, какие есть реальные варианты финансовой политики, и что они будут означать для различных объектов и их пользователей.

В целом, цели финансово-бюджетной политики айыл окмоту по отношению к муниципальной собственности должны сводиться к тому, чтобы:

- **уменьшить расходы айыл окмоту на содержание муниципальной собственности без потери качества предоставляемых услуг,**
- **отслеживать и контролировать объем не прямых субсидий, которые получают пользователи муниципальной недвижимости за счет того, что они платят за право аренды меньше, чем они бы платили частным арендодателям,**
- **получать чистый доход от “избыточных” объектов,**
- **в целом следить, чтобы рыночная стоимость объектов не падала из-за плохой эксплуатации.**

Необходимая финансовая информация о муниципальной собственности

Реализация одного из основных принципов управления муниципальной собственностью, упоминавшегося выше (финансового учета и подконтрольности), невозможна без детальной информации о финансовых обстоятельствах, связанных с объектами. Без такой информации невозможно принятие обоснованных решений. **Нужна как сводная информация по всем объектам и их группам, так и детальная информация по каждому объекту.** В общем, необходимо знать **все расходы и доходы, связанные с объектом, а также его стоимость и финансовые обязательства айыл окмоту по объекту.**

Айыл окмоту как органу, управляющему собственностью, необходимо владеть финансовыми данными нескольких типов. Во-первых, нужна информация о суммарных текущих расходах и доходах, связанных с **каждым объектом недвижимости**, и о текущих расходах и доходах самого айыл окмоту по этому объекту, как части этих суммарных потоков. Текущие расходы – это в основном расходы на эксплуатацию и текущий ремонт и оплату персонала, занимающегося управлением этим объектом; текущие доходы – это обычно доходы от аренды или других периодических платежей.

Второй блок информации относится к однократным расходам и доходам, связанным с объектом. Обычно это расходы на капитальный ремонт или доходы от продажи объекта.

Относительно доходов от продажи (приватизации) объектов муниципальной собственности. Общеизвестное в мире правило состоит в том, что такой доход должен тратиться только на капитальные вложения (в частности, в капитальный ремонт или новое строительство), а не «проедаться» на текущие расходы. К сожалению, у нас это правило часто нарушается, и доходы от приватизации растрачиваются на выплату зарплат или другие текущие расходы. Важно четко следить за собираемостью арендной платы, то есть иметь полный список арендаторов с указанием начисленной аренды и

фактически собранной. Простой показатель, по которому следят за общей собираемостью арендной платы поквартально и ежегодно, это процент ее собираемости по формуле:

Процент собираемости = Собрано фактически : Начислено

Наконец, третий важный блок информации о каждом объекте – это его стоимость. Вопрос о стоимости достаточно сложен, так как стоимостей существует много (балансовая стоимость, остаточная стоимость, потенциальная рыночная стоимость, и т.д.). С точки зрения управления муниципальной собственностью, для разных групп объектов интерес представляют разные стоимости. В частности, для избыточных объектов особенно важна потенциальная рыночная стоимость объекта, так как именно она помогает оценить, хорошо ли используется объект в данное время и как можно улучшить его использование. Исключительно важно знать потенциальную рыночную стоимость земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также переданных под управление. Часто айыл окмоту страдают от отсутствия средств на такие базовые обязанности, как ремонт и отопление школ или оплату очистки улиц, но при этом раздают бесплатно или по низким ценам землю на базарах и в других пользующихся спросом местах.

Для предприятий, находящихся в муниципальной собственности, айыл окмоту должен отслеживать финансовые показатели – доходность, задолженность, движение активов. Айыл окмоту должен проводить периодический независимый аудит своих предприятий.

Отчетность

Глава айыл окмоту, кенеш и население не обязательно будут интересоваться детальной информацией по каждому объекту. Однако они должны иметь четкую суммарную картину, которая показывала бы основные доходы, расходы и действующих лиц. В частности, финансовая часть годового отчета по муниципальной собственности должна показывать:

- Сколько всего доходов принесла за год муниципальная собственность, и каковы по составу были эти доходы (например, арендный доход, доход от продажи в собственность, доход от предоставления прав пользования и т. д.);
- Кто был получателем этих доходов (непосредственно айылный бюджет или организационно-пользователи объектов (например, школы), или предприятия и т. д.);
- Суммарные и постатейные расходы на приобретение, эксплуатацию, ремонт муниципальной собственности, а также управление ею;
- За чей счет совершались эти расходы (из бюджета айыл окмоту, из бюджета муниципального предприятия, за счет средств частных спонсоров (например, родителей учеников и т. д.).
- Каково состояние муниципальных предприятий, находящихся в управлении айыл окмоту, – доходны они или убыточны, и каковы финансовые обязательства айыл окмоту в связи с предприятиями.

ТЕМА 14. Повышение эффективности использования муниципальной собственности

Повышение эффективности использования муниципальной собственности – это ключевое направление управления, тесно связанное с финансовыми политиками относительно различных групп объектов, как сказано было выше. В частности, **для избыточных объектов**, основные пути повышения эффективности в нынешней ситуации состоят в том, чтобы:

- Избавиться от расходов по тем объектам, которые являются убыточными (то есть не приносят чистого дохода).
- Принять меры к систематическому повышению доходов от объектов, которые являются или могут быть прибыльными.

Здесь важно подчеркнуть, что упущенная выгода от объектов муниципальной собственности, которые могут и должны быть классифицированы как дополнительные или избыточные объекты, велика во всех айыл окмоту, так что здесь есть очень заметный резерв для повышения эффективности.

Учет упущенной финансовой выгоды складывается из расходов, которых можно было избежать, и неполученных доходов:

$$\begin{aligned} \text{УПУЩЕННАЯ ВЫГОДА от не наилучшего использования объекта} = \\ = (\text{РАСХОДЫ, КОТОРЫХ МОЖНО БЫЛО ИЗБЕЖАТЬ}) \\ + (\text{НЕПОЛУЧЕННЫЕ ДОХОДЫ}). \end{aligned}$$

По каким объектам обнаруживается такая упущенная выгода, почему она возникает, и что надо сделать, чтобы ликвидировать упущенную выгоду, показано на наиболее распространенном примере:

Ситуация: Многие объекты, «избыточные» по своей природе, не осознаются местным самоуправлением как «избыточные» и не используются в полной мере для извлечения доходов. Такие объекты или просто раздаются в бесплатное пользование, или продаются и сдаются в аренду по ценам, ниже рыночных⁴. В частности, в эту группу входят объекты, сданные в аренду без конкурса, по ставкам арендной платы, рассчитанным «по формуле». Имеется много подобных примеров:

- Автостоянки, переданные частным операторам, которые или ничего айыл окмоту не отчисляют, или отчисляют на основе цены переговальной, а не определенной на открытых конкурентных торгах с хорошей рекламой.
- Нежилые помещения (в том числе в престижных зданиях типа здания айыл окмоту, в хорошо расположенных отдельных зданиях и т.д.), отнесенные к арендному фонду, но сдаваемые в аренду без конкурса по ставкам аренды, ниже рыночных.
- Земли ГФСУ, предоставленные в аренду без конкурса, хотя на них есть спрос.

Сегодня многие города Кыргызстана, в отличие от сел, перешли уже от бесплатного предоставления таких объектов к платному и ввели сдачу в аренду и продажу через торги, а финансовый выигрыш от таких конкурсных процедур выглядит впечатляюще, что демонстрируют примеры ниже.

⁴ По определению, «рыночная цена» аренды или продажи складывается в условиях честной конкуренции на открытом рынке, при нормальной рекламе и отсутствии сговоров. Таким образом, рыночная цена объекта может быть установлена только одним способом – при выставлении его на открытые торги.

Доходы местного бюджета от управления муниципальной собственностью (аренда и продажа) Ивановского АА

2008г.- продажа объектов МС: 6 млн.856 т.с.от продажи здания Университета"KEIN»

- аренда муниц. земель- 90,0 т.с.

2009г.- продажа муниц. земель: 592,9 т.с. - аренда муниц. земель- 154,9 т.с.

2010г.- продажа объектов МС: 141,0 т.с. - аренда муниц. земель- 425,2 т.с.

2011г.- продажа муниц. земель: 22,8 т.с. - аренда муниц. земель- 436,2 т.с.

2012г.- продажа муниц. земель: 464,5 т.с. - аренда объектов МС- 239,0 т.с.

Ош, аукционная продажа земельных участков, 2002 г. - март 2003 г.

- Продано более 60 участков общей площадью около 1,35 га, все - с превышением начальной цены аукциона.
- Общая выручка от этих продаж составила около 3161000 сомов, при сумме начальных цен около 1723750 сомов.
- **Финансовый выигрыш (добавка) от продажи на аукционе составил около 1437000 сомов.**

Что город может сделать на эти дополнительные доходы?

- Изготовить и установить 100 больших контейнеров для мусора во дворах многоквартирных домов - 350 000 сомов.
- Провести электричество в микрорайон «Достук» - 350 000 сомов.

**Есть три основных канала,
по которым айыл окмоту
могут очень существенно повысить доходы от муниципальной собственности:**

- 1) сдавать в аренду вместо бесплатной раздачи в пользование;**
- 2) сдавать и продавать объекты через открытые и гласные аукционы и конкурсы, а не раздавать на неясных основаниях "по заявлению";**
- 3) сделать процедуры и условия аукционной или конкурсной сдачи в аренду или продажи привлекательными для потенциальных арендаторов или покупателей – с тем, чтобы получить с них максимально возможную цену.**

В приложениях приведены образцы правил предоставления прав собственности и прав аренды с рыночной арендной платой на объекты недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности, которые включают элементы проведения аукционов и конкурсов на продажу и сдачу в аренду объектов муниципальной собственности и могут быть взяты за основу при введении конкурентных процедур.

Айыл окмоту учат друг друга управлять муниципальной собственностью

В октябре 2011 года 29 специалистов 29 айылных аймаков Джалал-Абадской, Баткенской и Ошской области совершили учебную поездку с целью обмена опытом в Кок-Жарский айылный аймак Ноокатского района Ошской области.

Также в поездке приняли участие представители НАМСУ, ОБСЕ, Госрегистра и специалисты принимающей стороны – Кок-Жарского АА, которые не только рассказали участникам о своей работе и достижениях, но и узнали многое от приезжих участников. Поездка была организована Институтом по-

литики развития в рамках проекта «Усиление потенциала органов местного самоуправления Баткенской, Джалал-Абадской и Ошской областей в целях снижения конфликтного потенциала за счет эффективного управления ресурсами», финансируемого Организацией по безопасности и сотрудничеству в Европе (ОБСЕ).

Почему выбор пал на Кок-Жарский АА? Кок-Жарский АА показывает одни из лучших показателей в управлении муниципальной собственностью. Участники обмена приехали в Кок-Жар впервые, также как и айыл окмоту впервые принимал у себя такое количество гостей-коллег, но прекрасно справился с задачей.

Хотя Кок-Жарский АА насчитывает 6 сел, находится в 25 км от районного центра и в 65 км от областного центра, его достижения соответствуют уровню районных центров или малых городов. Это стало очевидным после посещения участниками нескольких объектов муниципальной собственности, таких как детский сад, школа, музыкальная школа, клуб и спортклуб, которые ничем не уступали аналогичным городским объектам и где повсюду кипела повседневная жизнь, где счастливые лица взрослых и детей говорили об их самодостаточности и благополучии, о полноценности достойной сельской жизни.

Бюджет АА составляет 5 млн. сомов, при этом доля грантов из республиканского бюджета достигает 79%. В то же время в составе делегации были представители сельских управ с собственным бюджетом в два-три раза больше. Но размер бюджета и доходный потенциал, как смогли убедиться участники поездки, не всегда являются решающими факторами в развитии села. Главное, это энергия людей, их желание изменить собственную жизнь, сплоченность людей, командный дух, сильное грамотное руководство в лице главы АА.

Айылный аймак расположен далеко от промышленных центров, у муниципалитета нет значительных ресурсов, но несмотря на это бюджет села пополняется не только за счет налогов, но и за счет дополнительных неналоговых поступлений, таких как аренда и продажа на открытых торгах объектов муниципальной собственности. Например, объем продаж муниципальных земельных участков за последние 3 года составил 706 100 сомов, которых могло бы и не быть в случае неумелого управления имуществом муниципалитета. Всего Кок-Жарский АА имеет 36 объектов муниципальной собственности, 30 из которых прошли полную государственную регистрацию.

Участники поездки ознакомились с информационными досками АА, где кроме основных сообщений для населения, был размещен специальный стенд по управлению муниципальной собственностью. На стенде вывешены: реестры объектов муниципальной собственности, различные постановления местного кенеша и аймака относительно всего пакета документов по управлению собственностью, классификация объектов, итоги сравнительного анализа, нормативные правовые документы.

Удивило то, что на стенах кабинета землеустроителей вывешены различные карты – отдельно по муниципальным и частным землям, по землям ФПС и пастбищам, также есть в наличии генеральный план села, что является большим достижением, генплан – весьма дорогое удовольствие. Чтобы изготовить генплан АА необходимо заплатить от 300 до 700 тысяч сомов.

ТЕМА 15. Роль и значение доходов от управления муниципальной собственностью в структуре местного бюджета

Доходы от управления муниципальной собственностью являются составной частью местного бюджета, поэтому важно знать какое место занимают денежные средства, полученные от управления муниципальной собственностью в финансовой системе местного самоуправления.

Финансовая основа местного самоуправления. Понятие и структура местного бюджета

Финансовую основу местного самоуправления составляют закрепленные законодательством Кыргызской Республики за местными сообществами налоговые и неналоговые источники доходов, доходы от использования муниципальной собственности, а также кредитные и иные финансовые ресурсы.

Финансовые ресурсы органов местного самоуправления формируются за счет:

- средств местного бюджета;
- категориальных, выравнивающих и стимулирующих грантов из республиканского бюджета;
- кредитных ресурсов, трансфертов и грантов;
- добровольных взносов и пожертвований;
- доходов от управления муниципальной собственностью и иными ресурсами;
- доходов от муниципальных ценных бумаг и местных займов;
- иных дополнительных доходов от организованных органами местного самоуправления мероприятий, а также получаемых от деятельности создаваемых для нужд местных сообществ предприятий и организаций.

Что такое бюджет местного сообщества?

В соответствии с Законом КР «О финансово-экономических основах МСУ» и Законом КР «Об основных принципах бюджетного права»:

**Местный бюджет –
это бюджет местного сообщества айылного аймака или города,
формирование, утверждение и исполнение которого осуществляют
органы местного самоуправления.**

Для чего необходим бюджет? - Во-первых, бюджет определяет перечень услуг, подкрепленных финансовыми ресурсами, которые оказывают местные органы власти населению, во-вторых, перераспределяет ресурсы сообщества для решения приоритетных проблем, в-третьих - стабилизирует экономику.

Структуру местного бюджета составляют доходная и расходная части

Доходы местного бюджета – денежные средства, поступающие в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в распоряжение органов местного самоуправления. Доходы местных бюджетов состоят из местных налогов и сборов, неналоговых поступлений; налогов и доходов, распределяемых на республиканском уровне; трансфертов, грантов, добровольных взносов.

Расходы местного бюджета – денежные средства, направляемые на финансовое обеспечение задач и функций органов местного самоуправления.

Доходная часть местного бюджета. Налогооблагаемая база

Виды бюджетных доходов:

- *налоговые поступления и сборы;*
- *налоги и доходы, распределяемые на республиканском уровне;*
- *неналоговые поступления;*
- *гранты (трансферты);*
- *добровольные взносы.*

Неналоговые поступления – денежные средства, поступающие в соответствующий бюджет в виде сборов, платежей и санкций. Местные неналоговые поступления включают в себя:

Неналоговые поступления:

- *доходы от управления и распоряжения муниципальной собственностью;*
- *арендную плату, взимаемую за право пользования землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий;*
- *доходы, получаемые местными бюджетными учреждениями от реализации продукции, выполнения работ и оказания услуг, установленные в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, которые используются исключительно для покрытия расходов по реализации продукции, выполнения работ и оказания услуг;*
- *другие неналоговые поступления в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.*

Доходы от управления и распоряжения муниципальной собственностью - важный источник пополнения средств местного бюджета. К сожалению, необходимо отметить, что в настоящее время эти финансовые средства составляют незначительную часть от общего объема доходной части бюджета. Связано это с наличием ряда проблем:

1. По многим объектам, находящимся на территории айыльного аймака, не закреплено право собственности, что не дает возможности проводить по ним различного рода операции, особенно это касается «избыточных» объектов, которые потенциально должны приносить доход.

2. Отсутствием у айыл окмоту финансовых средств по наведению порядка в учете объектов муниципальной собственности (средства на оплату работы архитектора, землеустроителя, услуг государственного регистра и др.)

3. Отсутствием у глав, специалистов айыл окмоту, депутатов айыльного кенеша знаний и навыков по управлению объектами муниципальной собственности.

4. Низким уровнем прозрачности в вопросах управления объектами муниципальной собственности, наличием коррупции.

5. Отсутствием на уровне айыл окмоту программы по управлению муниципальной собственностью.

В настоящее время объем доходов от использования муниципальной собственностью не превышает, как правило, 5-8% от общего объема доходов без трансфертов. В то же время правильное и эффективное управление муниципальной собственностью может позволить оздоровить местные бюджеты, т.е. уменьшить затраты на содержание одних объектов и повысить доходность других объектов

муниципальной собственности, особенно земли. Например, во всех айылах имеются землепользователи муниципальной земли, у которых есть только временные права на землю, но договора аренды с ними не заключены, и айыл окмоту не получает от них арендных доходов.

Для достижения успеха необходимо поставить следующие цели:

1. Повысить уровень знаний и навыков глав, специалистов айыл окмоту, депутатов айылных кенешей по вопросам управления муниципальной собственностью.
2. Обеспечить максимальную информированность граждан о состоянии, наличии объектов муниципальной собственности, их использовании.
3. Провести учет объектов муниципальной собственности, в том числе незастроенных земельных участков, закрепить право собственника, наладить ведение учета.
4. Систематически работать по заключению договоров аренды с временными землепользователями.
5. Депутатам айыльного кенеша утвердить программу по управлению муниципальной собственностью на территории айыльного кенеша.
5. Айыл окмоту обеспечить процедуру передачи объектов муниципальной собственности в аренду или ее продажу на конкурентной основе.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТИПОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

Утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 23 сентября 2011 года N 571

1. Общие положения
 2. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении
 3. Организаторы, участники и предмет торгов и прямой продажи
 4. Особые условия предоставления прав на земельные участки
 5. Порядок формирования земельного участка и предоставления прав на него на торгах или путем прямой продажи
 6. Порядок проведения общественных слушаний и организации торгов и прямых продаж
 7. Порядок проведения торгов и прямых продаж
 8. Порядок оформления документов по итогам проведенных торгов и прямых продаж
 9. Распределение денежных средств
 10. Заключительные положения
- Приложение. План земельного участка

1. Общие положения

1. Настоящее Типовое положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и устанавливает порядок и условия возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности (далее - земельные участки).

2. Возмездное предоставление прав собственности или аренды на земельные участки производится уполномоченным органом на открытых торгах, а в случаях, предусмотренных пунктом 11 настоящего Типового положения, возмездное предоставление земельных участков в аренду может быть произведено также путем прямых продаж.

Открытые торги по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки проводятся в форме аукционов и конкурсов.

3. Земельные участки в аренду могут быть предоставлены сроком до 50 лет. Срок, на который предоставляются в аренду земельные участки, определяется уполномоченным органом.

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

2. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении

5. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении:

аренда земель - предоставление или передача собственником/землепользователем (арендодателем) земельного участка арендатору с правом его использования на определенный период времени за определенную плату;

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

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

градостроительный регламент - совокупность установленных градостроительной документацией,

правилами застройки и землепользования параметров и видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских населенных местах при осуществлении градостроительной деятельности;

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

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

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

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

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

недобросовестная конкуренция - любые направленные на приобретение преимуществ действия субъектов, которые противоречат положениям законодательства Кыргызской Республики, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, если такие действия могут иметь своим результатом:

- тайный сговор участников торгов между собой,
- коррупцию,
- искусственное повышение, снижение или поддержание цен на торгах,
- ограничение доступа на торги или устранение потенциальных конкурентов и другие недобросовестные действия;

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

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

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

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

разрешенное использование земельного участка - использование земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами, установленными градостроительной документацией населенных пунктов и правилами землепользования и застройки, а также ограничениями, установленными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также сервитутами;

стартовая стоимость земельного участка - начальная цена земельного участка, представленного для реализации на торгах или путем прямых продаж;

торги - способ предоставления прав на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса;

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

уполномоченный орган - подразделение исполнительного органа местного самоуправления,

наделенное полномочиями по управлению и распоряжению муниципальной собственностью.

3. Организаторы, участники и предмет торгов и прямой продажи

6. Организатором торгов по предоставлению прав на земельные участки является уполномоченный орган.

7. Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки в соответствии с настоящим Типовым положением создается комиссия по предоставлению прав на земельные участки (далее - комиссия).

В состав комиссии включаются представители исполнительного и представительного органов местного самоуправления, общественности, некоммерческих и иных организаций. Состав комиссии утверждается местным кенешем по предложению уполномоченного органа.

8. Комиссия осуществляет следующие функции:

- принимает решения о возможности предоставления прав собственности или аренды на земельные участки;
- определяет вид права (собственность, аренда) на земельный участок, способ его предоставления (аукцион, конкурс, прямая продажа); аукционный шаг (в случае проведения аукциона) или условия конкурса (в случае проведения конкурса);
- устанавливает размеры стартовой стоимости лота или земельного участка для ведения прямых переговоров о продаже;
- определяет результаты торгов;
- рассматривает другие вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки, в пределах компетенции, предусмотренной настоящим Типовым положением и иными нормативными правовыми актами.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим. Протокол комиссии подписывается председателем и членами комиссии, присутствовавшими на заседании комиссии, а в случаях, предусмотренных настоящим Положением, - также победителем торгов.

9. Участниками торгов и прямых продаж выступают физические и юридические лица в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

10. Предметом торгов является право на заключение договора купли-продажи или срочного (временного) пользования (аренды) земельного участка, а предметом прямых продаж - право на заключение договора срочного (временного) пользования (аренды) земельного участка.

4. Особые условия предоставления прав на земельные участки

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

а) на земельном участке, ранее предоставленном в срочное (временное) пользование, расположены здания и сооружения, в том числе объекты незавершенные строительством, принадлежащие этим лицам на правах собственности;

б) земельный участок дважды в установленном порядке выставлялся на открытые торги и не был предоставлен в аренду;

в) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на правах собственности, для строительства входной группы к указанным объектам, осуществления благоустройства либо строительства пристройки с целью расширения площади существующего объекта при условии, что указанный земельный участок не может быть сформирован в качестве самостоятельной единицы недвижимости и предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений;

г) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим

лицам на правах собственности, либо располагается вблизи указанных зданий и сооружений, и требуется для организации парковочных мест в целях их обслуживания, когда предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений.

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

6. Порядок формирования земельного участка и предоставления прав на него на торгах или путем прямой продажи

13. Право собственности или аренды предоставляется на сформированные земельные участки.

Земельный участок считается сформированным, если:

- земельный участок свободен от прав третьих лиц (за исключением прав, закрепленных посредством сервитутов);

- земельный участок имеет установленные границы;

- земельный участок имеет установленные виды разрешенного использования и другие необходимые градостроительные регламенты;

- по данному земельному участку предоставлены сведения о наличии или отсутствии инженерных коммуникаций, максимально разрешенной мощности, сроках и стоимости подключения к инженерным коммуникациям, а также в случае отсутствия инженерных коммуникаций - сведения о планируемом развитии инженерных коммуникаций в данном районе, возможных мощностях планируемых инженерных коммуникаций, сроках и стоимости подключения к ним;

- согласовано использование, снос, перемещение зеленых насаждений, находящихся на данном земельном участке (при их наличии).

14. Формирование земельных участков для предоставления прав собственности или аренды, осуществляется уполномоченным органом по собственной инициативе либо на основании заявлений физических и юридических лиц.

15. Физические и юридические лица, претендующие на получение прав на земельные участки на торгах, обращаются в уполномоченный орган с заявлением.

В заявлении указывается:

- информация о заявителе (сведения, необходимые для его однозначной идентификации, для юридических лиц дополнительно указывается, является ли оно иностранным);

- вид испрашиваемого права на земельный участок (право собственности или временного пользования);

- описание инвестиционно-строительных намерений, площадь участка и его месторасположение; при отсутствии информации о конкретном земельном участке заявитель указывает приемлемое месторасположение, в соответствии с которым будет осуществлен выбор и формирование земельного участка.

16. Физические и юридические лица, претендующие на получение прав на земельные участки путем прямой продажи, обращаются в уполномоченный орган с заявлением.

В заявлении указывается:

- информация о заявителе (сведения, необходимые для его однозначной идентификации, для юридических лиц дополнительно указывается, является ли оно иностранным);

- вид испрашиваемого права на земельный участок;

- площадь участка и его месторасположение;

- данные об объекте недвижимости (если имеется);

- описание инвестиционно-строительных намерений в случаях, предусмотренных подпунктами в) и г) пункта 11 настоящего Положения.

К заявлению прилагаются: копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на

земельный участок и единицу недвижимого имущества (здание и сооружение), за исключением случая, предусмотренного подпунктом б) пункта 11 настоящего Положения.

17. Уполномоченный орган выдает заявителю подтверждение о принятии заявления.

18. Уполномоченный орган по собственной инициативе либо в 3-х дневный срок со дня поступления заявления направляет соответствующее поручение по формированию земельного участка в территориальный орган архитектуры и строительства.

В поручении уполномоченного органа предусматривается описание инвестиционно-строительных намерений и примерная площадь участка и его месторасположение.

19. В случаях, предусмотренных подпунктом а) пункта 11 настоящего Положения, а также если земельный участок, на который предоставляется право, ранее был сформирован, повторное формирование земельного участка не требуется.

20. Территориальный орган архитектуры и строительства в течение 5 рабочих дней устанавливает соответствие заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования.

При установлении несоответствия заявленных намерений, территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня направляет в уполномоченный орган заключение о несоответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования.

21. При установлении соответствия заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования, территориальный орган архитектуры и строительства в течение 7 рабочих дней подготавливает схему земельного участка, выполненную на топографической основе в масштабе 1:500, на которой нанесены:

- границы земельного участка с указанием координат угловых точек или привязкой границ участка к существующим объектам недвижимости или геодезическим знакам;
- существующие трассы инженерно-технических сетей, проходящих по земельному участку.

22. На стадии работ по формированию земельных участков территориальным органом архитектуры и строительства обеспечивается взаимодействие с инженерно-техническими службами с целью определения предварительных технических условий подключения к инженерно-техническим коммуникациям, а также иными уполномоченными органами, указанными в настоящем пункте, с целью получения соответствующих заключений и иных необходимых документов.

Территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня со дня подготовки схемы земельного участка в соответствии с пунктом 21 настоящего Положения одновременно направляет запросы с копией схемы земельного участка:

- в местный регистрационный орган для уточнения границ земельного участка, наличия прав третьих лиц, обременении и ограничений на данный земельный участок и согласования схемы земельного участка со всеми смежными землепользователями-собственниками земельных участков;
- в инженерно-технические службы, обеспечивающие электроснабжение, водоснабжение и канализацию, теплоснабжение и газоснабжение для получения предварительных технических условий;
- в уполномоченные органы экологического, санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора для получения соответствующего заключения;
- в уполномоченный орган по охране памятников для определения условий охраны памятников истории и культуры (в случае нахождения земельного участка в зоне охраны памятников);
- в уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений для решения вопроса об условиях пользования зелеными насаждениями, в том числе их сносе или пересадке (при наличии на земельном участке зеленых насаждений, находящихся в муниципальной собственности).

Если права на земельные участки передаются на основе градостроительной документации, согласованной с вышеуказанными органами, то повторного согласования с вышеперечисленными уполномоченными органами при формировании отдельного земельного участка в соответствии с настоящим пунктом не требуется.

23. В течение 5 рабочих дней указанные в пункте 22 настоящего Положения инженерно-

технические службы обязаны направить в орган архитектуры - предварительные технические условия, а уполномоченные органы соответствующее заключение.

В предварительных технических условиях указываются сведения о наличии или отсутствии инженерных коммуникаций, максимально разрешенной мощности, сроках и стоимости подключения к инженерным коммуникациям, а также в случае отсутствия инженерных коммуникаций - сведения о планируемом развитии инженерных коммуникаций в данном районе, возможных мощностях планируемых инженерных коммуникаций, сроках и стоимости подключения к ним.

В заключениях уполномоченных органов указывается информация о возможности строительства и в случаях, предусмотренных законодательством, - условия, ограничения и требования по соблюдению соответствующего законодательства.

Отсутствие возможности подключения к инженерным сетям не является препятствием для предоставления прав на земельный участок при условии, что участник торгов или лицо, приобретающее земельный участок путем прямых продаж, информирован об этом.

В случае непредставления в указанный срок заключений, направленные территориальным органом архитектуры материалы считаются одобренными соответствующими уполномоченными органами.

24. В случае если земельный участок предоставляется в собственность, то вместе с правом собственности на земельный участок к собственнику переходит также право собственности на иные объекты недвижимости, включая зеленые насаждения, расположенные на земельном участке. В этом случае условия пользования зелеными насаждениями, расположенными на земельном участке, определяются самим собственником земельного участка.

В случае, если снос или пересадка зеленых насаждений, либо их предоставление в частную собственность не допускается законодательством, уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений составляет мотивированное заключение об этом и определяет условия пользования зелеными насаждениями.

Если снос или пересадка зеленых насаждений, либо их предоставление в частную собственность не запрещается законодательством, уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений составляет соответствующее заключение с указанием суммы компенсации стоимости указанных зеленых насаждений. В этих случаях повторное согласование и получение разрешительных документов на снос или пересадку зеленых насаждений не требуется.

25. Территориальный орган архитектуры и строительства на основании полученных материалов в течение 7 рабочих дней готовит План земельного участка в 2-х экземплярах, установленной формы, согласно приложению.

План земельного участка включает в себя:

а) Графический материал в виде схемы земельного участка, выполненной на топографической основе в масштабе 1:500, на которой нанесены:

- границы земельного участка с указанием координат угловых точек или привязкой границ участка к существующим объектам недвижимости или геодезическим знакам;
- существующие трассы инженерно-технических сетей, проходящие по земельному участку;
- проектные трассы прохождения инженерно-технических сетей и точки подключения к ним, а также трассы выноса инженерных коммуникаций, попадающих в зону застройки;
- линии застройки, красные, желтые линии;
- границы водоохранных зон, санитарно-защитных и зон санитарной охраны;
- организация проездов к участку;
- возможное размещение парковочных мест с указанием их количества (если требуется);

б) Текстовый материал предусматривающий: параметры (характеристику) земельного участка, включая сведения о сейсмичности и наличии опасных инженерно-геологических и техногенных явлений, сведения о соответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и Правилам застройки и землепользования, а также основные и дополнительные градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков:

Основные градостроительные регламенты предусматривают:

- виды разрешенного использования;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимально возможную площадь и процент застройки участка.

В случае расположения участка в зонах соответствующих ограничений в Плате земельного участка указывается наличие дополнительных градостроительных регламентов:

- по санитарным, водоохранным и иным экологическим условиям застройки и землепользования;
- по условиям охраны памятников истории и культуры.

В зависимости от месторасположения земельного участка и функционального назначения объекта могут быть установлены следующие дополнительные требования:

- требования по благоустройству и к фасадам;
- требования к организации парковочных мест с указанием их количества (если требуется) и проездов к участку, в т.ч. временных на период строительства;
- требования по выносу инженерно-технических коммуникаций (за исключением тех, которые находятся в частной собственности) с площадки застройки;
- в) предварительные технические условия на подключение объекта к инженерным сетям, выданные инженерно-техническими службами;
- г) заключения соответствующих уполномоченных органов, предусмотренных пунктом 21 настоящего Положения.

План земельного участка подписывается руководителем территориального органа архитектуры и строительства.

При подготовке Плана земельного участка обеспечивается установление границ на местности, о чем делается соответствующая запись в Плате.

26. Общий срок подготовки Плана земельного участка составляет 25 рабочих дней со дня поступления поручения.

27. В случаях, предусмотренных подпунктами в) и г) пункта 11 настоящего Положения, формирование земельного участка осуществляется в упрощенном порядке.

Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней с даты поступления заявления направляет в территориальный орган архитектуры и строительства поручение с приложением копии заявления.

В поручении уполномоченного органа предусматриваются описание инвестиционно-строительных намерений и примерная площадь участка и его месторасположение. Размер земельного участка определяется уполномоченным органом с учетом поступившего заявления и в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Территориальный орган архитектуры и строительства в течение 5 рабочих дней устанавливает соответствие заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку градостроительной документации и правилам застройки и землепользования.

При установлении несоответствия заявленных намерений, территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня направляет в уполномоченный орган заключение о несоответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку.

При установлении соответствия заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку, территориальный орган архитектуры и строительства в течение 7 рабочих дней подготавливает схему земельного участка, выполненную на топографической основе в масштабе 1:500, на которой нанесены:

- границы земельного участка с указанием координат угловых точек или привязкой границ участка к существующим объектам недвижимости или геодезическим знакам;
- существующие трассы инженерно-технических сетей, проходящих по земельному участку.

Территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня со дня подготовки схемы земельного участка одновременно направляет копию схемы земельного участка с приложенной к ней копией заявления:

- в местный регистрационный орган для уточнения границ земельного участка, наличия прав третьих лиц, обременений и ограничений на данный земельный участок и согласования схемы зе-

мельного участка со всеми смежными землепользователями-собственниками земельных участков;

- в уполномоченный орган по охране памятников для определения условий охраны памятников истории и культуры (в случае нахождения земельного участка в зоне охраны памятников);
- в уполномоченный муниципальный орган по содержанию и охране зеленых насаждений для решения вопроса об условиях пользования зелеными насаждениями, в том числе их сносе или пересадке (при наличии на земельном участке зеленых насаждений, находящихся в муниципальной собственности).

28. Местный регистрационный орган и соответствующие уполномоченные органы, указанные в пункте 27 настоящего Положения, обязаны в течение 5 рабочих дней направить в территориальный орган архитектуры и строительства соответствующее заключение с указанием информации, предусмотренной пунктами 23 и 24 настоящего Положения.

В случае непредставления в указанный срок заключений, направленные территориальным органом архитектуры материалы считаются одобренными соответствующими уполномоченными органами.

При необходимости территориальный орган архитектуры и строительства в течение 1 рабочего дня на основании поступивших материалов местного регистрационного органа уточняет План земельного участка.

29. План земельного участка является исходным материалом для проектирования объектов строительства и используется для нанесения проектных трасс прохождения инженерно-технических коммуникаций и точек подключения к ним при получении инженерно-технических условий на подключение объекта строительства к инженерным сетям. Получение архитектурно-планировочных условий на стадии оформления разрешительных документов на строительство не требуется.

30. Территориальный орган архитектуры не позднее следующего дня со дня истечения срока, предусмотренного пунктами 25 и 28 настоящего Положения, передает План земельного участка со всеми приложенными к нему материалами в уполномоченный орган.

31. Оплата расходов, связанных с формированием земельного участка, осуществляется уполномоченным органом за счет средств, формируемых от поступлений от продаж права собственности и аренды земельных участков. По каждому сформированному земельному участку составляется смета расходов на формирование земельного участка, которая передается в уполномоченный орган. Расходы уполномоченного органа, связанные с формированием земельного участка, включаются в стоимость земельного участка.

32. Не допускается предоставление права на земельный участок, если:

- земельный участок не сформирован в соответствии с настоящим Положением;
- имеется заключение территориального органа архитектуры о несоответствии заявленных строительных намерений по запрашиваемому земельному участку либо отрицательное заключение местного регистрационного органа о возможности предоставления земельного участка.

6. Порядок проведения общественных слушаний и организации торгов и прямых продаж

33. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней рассматривает План земельного участка со всеми приложенными к нему материалами.

По результатам рассмотрения указанных документов уполномоченный орган:

- проводит общественные слушания (в случаях, предусмотренных пунктом 34 настоящего Положения);
- оценку земельного участка;
- либо в случае необходимости доработки указанных документов возвращает их в территориальный орган архитектуры и строительства с указанием замечаний.

Территориальный орган архитектуры и строительства в течение 5 рабочих дней дорабатывает указанные документы и возвращает их в уполномоченный орган.

34. В случае предоставления прав на земельный участок, расположенный в зонах исторического и культурного наследия, а также существующей жилой застройки, за исключением случаев, преду-

смотренных подпунктами а) и б) пункта 11 настоящего Положения, уполномоченный орган в течение одного месяца со дня получения Плана земельного участка в соответствии с пунктом 30 настоящего Положения проводит общественные слушания.

Уполномоченный орган уведомляет о предстоящем слушании заинтересованных лиц путем размещения уведомления о предстоящем общественном слушании на официальном сайте уполномоченного органа и в средствах массовой информации за 15 дней до даты проведения общественных слушаний.

Уведомление должно содержать информацию о дате, времени и месте проведения слушания; данные о земельном участке, права на который планируется предоставить (месторасположение, площадь, виды разрешенного использования), дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией, контактных данных уполномоченного органа.

В общественных слушаниях вправе участвовать заинтересованные физические и юридические лица. Уполномоченный орган вправе пригласить представителей органов местного самоуправления, органов архитектуры и строительства, местного регистрационного органа и иных государственных органов и организаций для участия в общественных слушаниях.

В процессе общественных слушаний уполномоченным органом ведется протокол, в котором отражаются все поступившие предложения, замечания и результаты их рассмотрения.

Протокол о результатах общественных слушаний вместе с Планом земельного участка и материалами к нему направляются комиссии. Копия протокола вывешивается на специальном стенде в общедоступном месте служебного здания уполномоченного органа, а также размещается на его официальном сайте.

35. По результатам общественных слушаний в случае необходимости доработки Плана земельного участка уполномоченный орган вправе вернуть его в территориальный орган архитектуры и строительства, который в сроки, предусмотренные пунктом 33 настоящего Положения, дорабатывает полученные документы и возвращает их в уполномоченный орган.

36. В случае предоставления прав на земельный участок на основании градостроительной документации, принятой с проведением общественных слушаний, проведение повторных общественных слушаний с целью предоставления указанного земельного участка не требуется.

37. Стартовая стоимость сформированного земельного участка определяется в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

В случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, оценка стоимости земельного участка определяется с привлечением независимых оценщиков недвижимости.

При наличии на земельном участке строений и сооружений, а также незавершенного строительства, находящегося в муниципальной собственности, в стоимость участка включается также стоимость этих объектов.

Определение (расчет) стоимости земельного участка уполномоченным органом, в том числе проведение независимой оценки осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня получения Плана земельного участка. Проведение независимой оценки осуществляется на основании договора, заключаемого между уполномоченным органом и независимым оценщиком (организацией).

38. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней вносит План земельного участка со всеми приложенными к нему материалами на рассмотрение комиссии.

39. Комиссия рассматривает План земельного участка и приложенные к нему материалы в течение 3 рабочих дней после их получения.

В случае принятия комиссией решения о выставлении земельного участка на торги или предоставления земельного участка путем прямой продажи, комиссия определяет: вид права, в соответствии с которым предоставляется земельный участок (собственность, аренда), способ предоставления права на земельный участок (аукцион, конкурс, прямая продажа), стартовую стоимость земельного участка, размер гарантийного взноса, сроки и порядок его внесения участниками торгов, аукционный шаг (в случае проведения аукциона) или условия конкурса (в случае проведения конкурса).

При проведении торгов или прямых продаж стартовая стоимость по каждому предмету торгов устанавливается комиссией на основе заключения независимых оценщиков.

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

Решение комиссии о выставлении земельного участка на торги или предоставлении земельного участка путем прямой продажи оформляется в виде протокола.

40. В случаях, предусмотренных пунктами 14-15 настоящего Положения, уполномоченный орган обязан сообщить заявителю о результатах рассмотрения его заявления.

41. По каждому земельному участку уполномоченным органом формируется информационный пакет, который содержит следующую информацию:

- копия Плана земельного участка с приложенными к нему материалами;
- стартовая стоимость земельного участка;
- условия конкурса (если проводится конкурс);
- размер гарантийного взноса (задатка), сроки и порядок его внесения участниками торгов;
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- срок заключения договора с победителем торгов или покупателем земельного участка, предоставляемого путем прямой продажи.

Уполномоченный орган обязан предоставить информационный пакет лицам, желающим участвовать в торгах.

В случае предоставления информационного пакета на платной основе, его стоимость не должна превышать затрат на его изготовление.

42. Уполномоченный орган обязан не менее, чем за тридцать дней до дня проведения торгов опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте уполномоченного органа извещение о проведении торгов.

Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете, стартовой стоимости предмета торгов, в том числе о сроках окончания приема заявлений на участие в торгах, реквизиты банка, на которые должна быть перечислена сумма гарантийного взноса (задатка), контактные данные уполномоченного органа для получения полной информации.

7. Порядок проведения торгов и прямых продаж

43. Открытые торги по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки проводятся в форме аукционов и конкурсов.

44. Все объекты, выставляемые на торги, должны быть разделены на лоты.

45. На торгах объекты реализуются по схеме - "один номер - один лот".

46. Для получения права участвовать в торгах претендент представляет организатору торгов:

- письменное заявление о намерении участвовать в торгах с указанием номера лота;
- документ, удостоверяющий личность физического лица-претендента;
- документ, подтверждающий правоспособность юридического лица-претендента;
- документ, подтверждающий, что лицо является руководителем юридического лица-претендента, либо доверенность на право выступать от имени физического или юридического лица-претендента;
- платежные документы, подтверждающие оплату гарантийного взноса (задатка).

Юридическое лицо, изъявившее желание участвовать в торгах по предоставлению прав собственности на земельный участок, дополнительно представляет документ, подтверждающий, что юридическое лицо не является иностранным (копия устава или учредительного договора, выписка из реестра акционеров и т.п.).

47. Гарантийный взнос (задаток) вносится претендентами путем безналичного перечисления на текущий счет уполномоченного органа либо путем наличного взноса в кассу уполномоченного органа. Размер гарантийного взноса определяет уполномоченный орган в размере не более 10 процентов от стартовой стоимости заявленного земельного участка.

48. При заключении договора с победителем торгов сумма гарантийного взноса (задатка) включается в продажную стоимость предмета торгов.

49. В случае, если претендент будет участвовать в торгах по нескольким объектам, гарантийный взнос вносится по каждому объекту отдельно.

Гарантийный взнос (задаток) подлежит возврату в течение 5 рабочих дней:

- участникам торгов, не выигравшим на торгах;
- если торги не состоялись;
- в случае отказа от участия в торгах за 3 дня до дня проведения торгов.

50. Уполномоченный орган осуществляет прием заявлений и регистрацию участников. Претенденты получают статус участника торгов с момента выдачи письменного уведомления о принятии заявления и присвоении номера.

51. Заявителю может быть отказано в приеме документов в следующих случаях:

- заявление подано по истечении срока приема заявлений, установленных в извещении о проведении торгов;
- заявление подано лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- не представлены документы, предусмотренные пунктом 49 настоящего Положения, либо представленные документы оформлены ненадлежащим образом.

Отказ в приеме документов осуществляется уполномоченным органом в письменном виде, с указанием причин отказа, не позднее следующего дня со дня подачи заявления. Заявление и приложенные к нему документы, не принятые уполномоченным органом, возвращаются заявителю вместе с отказом об их принятии.

52. Участник торгов имеет право:

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

53. Торги, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися и уполномоченный орган повторно публикует извещение о проведении торгов по данному лоту либо принимает решение о невыставлении данного лота на торги.

54. На торгах вправе присутствовать любое лицо, не являющееся участником торгов, а также представители средств массовой информации.

55. Комиссия вправе отказаться от аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса, о чем составляется протокол, в котором указываются причины отказа от проведения торгов. В случае отказа от торгов уполномоченный орган уведомляет об этом участников торгов в письменной форме с указанием причин отказа от проведения торгов.

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

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

58. Порядок проведения аукционов:

Уполномоченный орган перед началом аукциона проводит регистрацию явившихся участников аукциона и выдает им таблички с присвоенными им номерами.

Аукцион ведет аукционист, назначаемый комиссией. Началом торгов на аукционе считается момент объявления аукционистом номера лота, стартовой стоимости предмета торгов и аукционного шага.

Участник аукциона, желающий приобрести лот по стартовой стоимости, поднимает свою таблич-

ку, обращенную номером к аукционисту, подтверждая согласие приобрести лот по названной цене.

Принятие каждого предложения участника аукциона подтверждается оглашением аукционистом номера участника и предложенной им цены.

Каждое новое предложение должно превышать предыдущее не менее, чем на один шаг.

Если после трехкратного объявления аукционистом последней цены кем-нибудь из участников не будет предложена более высокая цена, аукционист одновременно с ударом молотка объявляет о покупке предмета торгов покупателем, предложившим последнюю цену. Участник аукциона, предложивший последнюю в ходе торгов цену, объявляется победителем торгов.

Если в ходе аукциона после трехкратного объявления стартовой стоимости не находятся покупатели, готовые приобрести предмет торгов, аукционист имеет право снизить стартовую стоимость, но не более чем на 20 процентов.

Если в ходе аукциона после трехкратного объявления сниженной стартовой стоимости не находятся покупатели, готовые приобрести предмет торгов, аукционист снимает лот с аукциона и прекращает торги по данному лоту.

59. Порядок проведения конкурса.

Конкурсное предложение, соответствующее условиям конкурса, указанным в извещении и в информационном пакете, представляется участником конкурса в запечатанном конверте на заседании комиссии в день проведения конкурса не позднее установленного времени.

От одного участника по одному лоту может быть представлено только одно конкурсное предложение.

Вскрытие конкурсных предложений осуществляется непосредственно после завершения приема конкурсных предложений и в присутствии участников конкурса либо их уполномоченных представителей.

Комиссия поочередно вскрывает поступившие конкурсные предложения, оглашает номер участника конкурса, его фамилию, имя и отчество или наименование, основные конкурсные условия (включая стоимость земельного участка или размер арендной платы), предлагаемые участником конкурса, фиксирует в протоколе результаты вскрытия конкурсных предложений и приступает к оценке поступивших конкурсных предложений.

Оценка конкурсных предложений осуществляется по критериям, определенным в конкурсной документации, в день вскрытия конкурсных предложений.

В исключительных случаях, когда для оценки конкурсных предложений требуется дополнительное время, сроки проведения конкурса могут быть продлены комиссией на срок не более трех дней, о чем делается соответствующая запись в протоколе о результатах вскрытия конкурсных предложений, который подписывается членами комиссии и участниками конкурса, участвовавшими в заседании комиссии.

В ходе оценки представленных заявок комиссия вправе обратиться к участникам конкурса за разъяснением своих конкурсных предложений.

Не допускаются никакие изменения существа конкурсных условий, включая изменение стоимости земельного участка или размера арендной платы, предлагаемых участником конкурса, либо переговоры между ним и комиссией в отношении представленного конкурсного предложения.

Комиссия отклоняет конкурсное предложение, не соответствующее требованиям, установленным в конкурсной документации.

По результатам оценки конкурсных предложений комиссией определяется победитель конкурса, предложивший наилучшие условия, составляется протокол о результатах проведения конкурса, который подписывается членами комиссии, участвовавшими в заседании комиссии, и победителем конкурса.

60. Порядок предоставления права на земельный участок путем прямой продажи:

Прямая продажа проводится комиссией в течение 15 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка путем прямой продажи в соответствии с пунктом 30 настоящего Положения.

Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней с момента принятия комиссией решения о

предоставлении земельного участка путем прямой продажи в соответствии с пунктом 39 настоящего Положения обязан уведомить заявителя о дате и месте проведения прямой продажи и направить ему информационный пакет.

Прямая продажа проводится комиссией путем переговоров с заявителем относительно стоимости предоставляемого земельного участка.

В ходе переговорного процесса комиссия вправе повысить или снизить стартовую стоимость земельного участка в пределах 20 процентов от оценочной стоимости.

Заявитель вправе отказаться от приобретения земельного участка на любой стадии переговоров.

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

61. Участник аукциона, предложивший последнюю в ходе торга цену на объект, или участник конкурса, предложивший лучшие условия, объявляется победителем торгов.

62. Протокол о результатах проведения торгов или прямой продажи подписывается членами комиссии, участвовавшими в заседании комиссии, и победителем торгов или покупателем земельного участка путем прямой продажи в день проведения торгов или прямых продаж.

63. В протоколе предусматриваются следующие сведения:

- номер лота и данные земельного участка, являющегося предметом торгов или прямой продажи (месторасположение, площадь);
- фамилия, имя и отчество или наименование победителя торгов или покупателя земельного участка путем прямой продажи;
- стартовая и окончательная стоимость предмета торгов или прямой продажи;
- обязательства сторон по подписанию договора купли-продажи или аренды;
- номер расчетного счета и иные реквизиты уполномоченного органа.

Копия протокола о результатах торгов выдается победителю торгов и покупателю земельного участка путем прямой продажи.

Копия протокола о результатах торгов или прямой продажи размещается на официальном сайте уполномоченного органа и вывешивается в общедоступном месте служебного здания уполномоченного органа в течение 3 дней со дня его подписания.

64. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им гарантийный взнос (задаток), лишается права победителя торгов и участвовать в повторных торгах по данному лоту.

Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть гарантийный взнос (задаток) в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах.

В случае отказа победителя торгов от подписания протокола, комиссия вправе принять решение о выставлении лота на повторные торги либо признать победителем торгов участника торгов, предложившего следующую наивысшую цену или наилучшие условия.

В случае, если следующий участник торгов, признанный победителем торгов отказывается от подписания протокола, он также утрачивает внесенный гарантийный взнос (задаток), лишается права победителя торгов и участвовать в повторных торгах по данному лоту. В этих случаях по данному лоту объявляются повторные торги.

65. На основании протокола о результатах торгов и прямых продаж в течение 3 рабочих дней со дня его подписания, уполномоченный орган заключает с победителем торгов либо покупателем земельного участка путем прямой продажи договор купли-продажи либо аренды земельного участка.

66. Оплата за земельный участок может быть произведена по наличному или безналичному расчету (перечислением). В случае оплаты в наличной форме, оплата вносится в кассу уполномоченного органа.

67. Договор подлежит государственной регистрации в местном регистрационном органе и не требует обязательного нотариального удостоверения. Право собственности или право аренды на земельный участок вступает в силу в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

68. Схема земельного участка используется как графическая часть правоудостоверяющего документа.

9. Распределение денежных средств

69. Средства, вырученные от предоставления земельных участков в собственность и аренду на торгах и прямых продажах, поступают в соответствующий местный бюджет. 10 процентов из указанных средств направляются на покрытие расходов, указанных в пункте 71 настоящего Положения.

70. Расходы, связанные с предоставлением прав на земельные участки в собственность или аренду, в том числе с оплатой услуг территориального органа архитектуры и строительства, местного регистрационного органа, независимых оценщиков несет уполномоченный орган.

10. Заключительные положения

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

Приложение к Типовому положению о порядке и условиях возмездного предоставления прав или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Параметры (характеристика) земельного участка:

Идентификационный код земельного участка: _____

Местонахождение объекта (земельного участка): _____

Границы земельного участка (координаты угловых точек в системе координат Кург-06): _____

Площадь земельного участка: _____

Сейсмичность района: _____

Глубина залегания грунтовых вод: _____

Участок подвержен (неподвержен) опасным природным и техногенным процессам: _____

1. Графическая часть:

Схема земельного участка, выполненная на топографической основе в М 1:500 с нанесением границ земельного участка, существующие трассы инженерных сетей, линии застройки, красные, желтые, зеленые линии.

2. Текстовая часть:

| 1. Соответствие выбранного земельного участка для заявленных |

намерений использования градостроительной документации и Правилам застройки и землепользования (разрешенным видам использования)			
- Генеральный план	Указать наличие градостроительной документации и Правил застройки и землепользования (с реквизитами) и соответствие им		
- Проект детальной планировки			
- Иная градостроительная документация			
- Правила застройки и землепользования			
2. Основные градостроительные регламенты по использованию земельного участка (параметры разрешенного использования земельного участка предельные):			
2.1. Виды разрешенного использования земельного участка			
2.2. Минимальные отступы построек от границ земельного участка			
2.3. Предельная этажность (максимальная и/или минимальная этажность (высота) объекта			
2.4. Максимальный процент и площадь застройки участка			
3. Дополнительные градостроительные регламенты, ограничения и требования к основным:			
3.1. В случае расположения земельного участка в зонах соответствующих ограничений:			

- по условиям охраны памятников истории и культуры	Указать наличие условий
- по условиям санитарно-защитной зоны и зоны санитарной охраны	
- по условиям водоохранной зоны	
- по экологическим условиям	
3.2. Дополнительные требования к использованию земельного участка в зависимости от месторасположения и функционального назначения:	
Требования по благоустройству	
Требования к фасадам	
Требования к организации парковочных мест (количество парковочных мест) и проездов к участку	
4. Условия подключения к основным инженерным сетям	
4.1. Инженерные сети	
Электроснабжение	Указать наличие и расстояние до точки подключения
Водоснабжение	
Канализация	
Теплоснабжение и горячее водоснабжение	
Газоснабжение	

Телефонизация				
4.2. Требования по прохождению трасс инженерных сетей по отведенным в пользование территориям				
4.3. Требования по размещению инженерных сооружений: - трансформаторная подстанция (ТП); - шкафной газорегуляторный пункт (ШГРП); - повысительная насосная станция (ПНС)				
4.4. Сведения о наличии действующих инженерных сетей и требования по их переносу в случае необходимости				

3. Инженерно-технические условия, представленные инженерно-техническими службами.

4. Заключение уполномоченных органов по экологическому, санитарно-эпидемиологическому и пожарному надзору, по охране памятников истории и культуры, по содержанию и охране зеленых насаждений, в случаях, предусмотренных Положением.

Начальник

(должность, Ф.И.О. руководителя территориального органа архитектуры и строительства)

Дата: _____

(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Правила предоставления и использования муниципально-го имущества на праве оперативного управления

Утверждены
постановлением айылного кенеша
_____ от «___» «_____» 200__ года
№ ____

ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ муниципального имущества на праве оперативного управления

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Муниципальное имущество закрепляется за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления для осуществления задач, возложенных на учреждения органами местного самоуправления с. _____ и законодательством Кыргызской Республики.
- 1.2. Передача муниципального имущества, предоставляемого учреждению, производится на основании акта приема-передачи (прилагается).
- 1.3. Муниципальное имущество, предоставляемое учреждению в оперативное управление, является муниципальной собственностью с. _____ и состоит из нежилого здания, сооружения или помещения и иного имущества, предусмотренного в акте приема-передачи.
- 1.4. Муниципальное имущество, закрепляемое за учреждением на праве оперативного управления, отражается в балансе учреждения по состоянию с момента подписания акта приема-передачи.
- 1.5. Данные правила распространяются и на имущество, созданное или приобретенное Учреждением в результате его деятельности и отраженное в балансе Учреждения, которое также подлежит учету в Реестре объектов муниципальной собственности с. _____.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Учреждение владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним на праве оперативного управления муниципальным имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества, а также в соответствии с Уставом (Положением) Учреждения с ограничениями, установленными настоящими правилами.
- 2.2. Айыл акмоту вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению муниципальное имущество, закрепленное за Учреждением на праве оперативного управления, и распорядиться им в установленном порядке.
- 2.3. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете.
- 2.4. Учреждение вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия айыл акмоту. Порядок распределения доходов Учреждения определяется Собственником закрепленного за ним имущества.
- 2.5. Учреждение обязано рационально использовать переданное ему имущество и принимать меры по обеспечению его сохранности и устранению возможного ущерба, в том числе вызванного действиями третьих лиц и форс-мажорных обстоятельств, и не совершать действия, влекущие за собой его ухудшение, порчу или приводящие к его отчуждению, передаче или иной утрате.
- 2.6. Учреждение несет расходы по содержанию переданного ему муниципального имущества, поддерживает его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, проводит его текущий ремонт за счет средств Учреждения, в том числе амортизационных отчислений, в установленном порядке.

2.7. Учреждение обязуется вести в установленном порядке балансовый учет закрепленного за ним имущества и результатов его использования, а также иную необходимую документацию, связанную с передачей, реконструкцией, восстановлением и ремонтом переданного имущества, и представлять в айыл акмоту годовой отчет о состоянии и результатах его использования.

2.8. Учреждение вправе с разрешения айыл окмоту списывать в установленном порядке физически изношенное или морально устаревшее имущество. Отчисление средств, полученных от списания имущества, производится в установленном порядке.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Образец договора купли-продажи здания (сооружения, помещения), закрепленного за ним земельного участка и иного имущества

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗДАНИЯ (сооружения, помещения), закрепленного за ним земельного участка и иного имущества

«__» _____ 20__ г. Село _____.

_____ (глава айыл окмоту)

в лице _____, действующего на основании Устава АО _____, далее - «Продавец», с одной стороны, и

_____ (наименование физического или юридического лица)

в лице _____, действующего на основании _____, далее - «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

Раздел 1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя:

- здание (сооружение, помещение) общей полезной площадью _____ кв. метров,
- закрепленный за ним земельный участок общей площадью _____ кв. метров в границах Плана земельного участка, прилагаемого к настоящему Договору (Приложение №1),
- иное имущество, состав, количество и иная характеристика которого указаны в Списке иного имущества (Приложение №2), (далее – объекты недвижимости), расположенные по адресу:

_____, а Покупатель принять их и уплатить за них _____ (_____) сом.

Раздел 2. Права и обязанности сторон

2.1. Продавец обязуется:

- 1) передать Покупателю объект недвижимости, свободный от любых прав третьих лиц и иных ограничений, не позднее 5 (пяти) дней со дня вступления настоящего Договора в силу,
- 2) передать вместе с объектами недвижимости указанные в пункте 1.2 настоящего Договора документы,
- 3) оказывать Покупателю необходимую помощь в совершении действий, связанных с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией настоящего Договора,
- 4) сохранять объект недвижимости до его передачи Покупателю в том состоянии, в котором оно находилось в момент подписания настоящего Договора,
- 5) уплатить коммунальные и другие платежи, относящиеся к объекту недвижимости, до дня вступления настоящего Договора в силу,
- 6) уведомить Покупателя обо всех изменениях в состоянии объекта недвижимости или ограничениях прав на него, возникших до вступления настоящего Договора в силу,

2.2. Покупатель обязуется:

- 1) принять объекты недвижимости в сроки, указанные в подпункте 1 пункта 2.1 настоящего Договора,
- 2) уплатить за объекты недвижимости их цену в соответствии с настоящим Договором,
- 3) уплатить расходы, связанные с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с законодательством Кыргызской Республики,

2.3. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Раздел 3. Задаток и цена

3.1. Цена объекта недвижимости по настоящему Договору определена в пункте 1.1 настоящего Договора, и составляет _____ (_____) сомов.

3.2. Цена по настоящему Договору оплачивается в следующем порядке:

- 1) задаток в размере _____ (_____) сом, внесенный Покупателем для участия в торгах, непосредственно после заключения настоящего Договора засчитывается в счет исполнения обязательств по нему и включается в цену настоящего Договора,
- 2) оставшая часть цены по настоящему Договору в размере _____ (_____) сом должна быть выплачена Покупателем Продавцу в течение _____ (_____) рабочих дней со дня вступления настоящего Договора в силу, т.е. до «__» _____ 20__ года.

3.3. Задаток до вступления настоящего Договора в законную силу сохраняется у Продавца. В случае, если настоящий Договор не вступит в законную силу по вине Покупателя, Покупатель утрачивает внесенный задаток. В случае, если настоящий Договор не вступит в законную силу по вине Продавца, Продавец обязан вернуть задаток в двойном размере, а также возместить Покупателю убытки, связанные с участием в торгах в части, превышающей сумму задатка.

Раздел 4. Порядок разрешения споров

4.1. Споры, возникающие из настоящего Договора, стороны обязуются разрешать путем переговоров.

4.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Раздел 5. Заключительные положения

5.1 Настоящий Договор подлежит нотариальному удостоверению, а право собственности покупателя - государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5.2. Настоящий договор заключен в с _____ на _____ языке в четырех экземплярах (по одному экземпляру для каждой стороны, третий экземпляр - для хранения в нотариальной конторе _____ и четвертый - экземпляр - для передачи в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

Все четыре экземпляра настоящего Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

5.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- а) Приложение №1 – План земельного участка,
- б) Приложение №2 – Список иного имущества,
- в) Приложение №3 – Перечень документов.

Юридические адреса и другие реквизиты сторон:

Арендодатель

Арендатор

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

Подписи сторон:

Дата:

Дата:

М.П.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Протокол о результатах открытого аукциона

ПРОТОКОЛ № 1 о результатах открытого аукциона

«___» _____ 20__ г. село _____ (место составления)

Комиссия по подготовке и проведению аукциона и конкурса (далее – Комиссия) в составе:

Председателя _____

Зам. председателя _____

Членов комиссии: _____

Секретаря _____

Участники открытого аукциона, претендовавшие на лот № _____

(описание предмета аукциона)

Комиссия установила начальную продажную цену лота № _____ в размере _____ сомов.

По результатам открытого аукциона, проведенного _____, (дата и место проведения аукциона)

пра-
во _____

_____, (предмет аукциона)
указанный в лоте № _____, приобрел Покупатель № _____:

(Ф.И.О. физического или наименование юридического лица, выигравшего аукцион)

(номер, серия и дата выдачи паспорта/свидетельства о гос. регистрации юридического лица)

(место проживания или юридический адрес)

за _____ сомов.
(сумма прописью и цифрами)

Покупатель уплатил задаток в размере _____ сомов.

В течении 10 рабочих дней после подписания настоящего Протокола Продавец подписывает с лицом, выигравшим аукцион, соответствующий договор (далее – Договор).

В течение 10 рабочих дней после подписания названного Договора, покупатель обязан перевести на р/счет № _____ оставшуюся сумму в размере _____ сомов или _____ % от цены покупки, указанной в Договоре.

Договор подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Организатор аукциона, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении причиненных убытков.

В случае невыполнения Покупателем своих обязательств по Договору, в том числе не внесения им в установленный срок всей суммы платежа, Продавец вправе в соответствии с законодательством Кыргызской Республики обратиться в суд с требованием о расторжении Договора, а также о возмещении причиненных убытков. В этом случае внесенный Покупателем задаток и регистрационный сбор не возвращаются.

Председатель комиссии: _____,

Зам. председателя: _____,

Члены комиссии _____,

_____,

_____,

_____,

Секретарь: _____,

Аукционист _____,

Покупатель или его доверенное лицо
(доверенность прилагается) _____.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА _____ АЙЫЛ ОКМОТУ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБ- СТВЕННОСТИ

_____ «__» _____ 200__ г.
(населенный пункт - место заключения договора)

Мы, нижеподписавшиеся _____
(глава Айыл окмоту)
именуемый в дальнейшем «Продавец», действующий на основании

_____ с одной стороны, и

_____ (Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица),
именуемый в дальнейшем "Покупатель", действующий на основании

_____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец на основании протокола

_____ (торгов)
и Постановления _____
(наименование уполномоченного органа)

продает, а Покупатель приобретает право частной собственности на земельный участок, находящийся в _____ собственности, в границах плана земельного участка прилагаемого к Договору.

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:

Идентификационный номер (код) _____
Общая площадь _____ га, или _____ кв.м.

1.3. _____

1.4. _____

1.5. Ограничения в использовании и обременения _____

1.6. Делимость (не делимость) _____

1.7. Другие условия _____

2. Цена земельного участка

2.2. Цена земельного участка по настоящему договору установлена на основании проведенных торгов (протокола _____ о результатах торгов) и составляет _____ сомов.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Продавец вправе:

- требовать возмещения убытков в случаях:
- несвоевременной оплаты Покупателем стоимости земельного участка, являющегося предметом договора;
- расторгнуть договор в случае нарушения Покупателем сроков оплаты или других существенных условий.

3.2. Продавец обязуется:

- передать земельный участок и необходимые документы на него до «_____» _____ 200__ года в соответствии с условиями Договора;
- предупредить Покупателя об имеющихся правах третьих лиц на земельный участок, а также об имеющихся задолженностях по уплате обязательных платежей (земельный налог и др.).

3.3. Покупатель вправе:

- требовать передачу купленного земельного участка и необходимых документов на него;
- требовать возмещения убытков в случаях:
- несвоевременной передачи земельного участка Продавцом;
- отказа Продавца передать Покупателю проданный земельный участок;
- не передачи необходимых документов на земельный участок;
- обнаружения недостатков земельного участка, которые Продавец умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора;
- не предоставления Продавцом информации обо всех правах третьих лиц на земельный участок (сервитут, залог и т.п.).

3.4. Покупатель обязуется:

- оплатить Продавцу стоимость права собственности на земельный участок _____ – (форма оплаты)
- до «__» _____ 200__ г. _____ сомов;
- соблюдать условия Договора, а также установленные в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ограничения прав в использовании земельного участка и его обременения;
- _____
(другие условия договора)

4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение сроков передачи земельного участка Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере _____% от размера стоимости права собственности земельного участка за каждый день просрочки, но не более чем за _____ дней.

4.2. Продавец несет ответственность за недостатки земельного участка, о которых он умышленно или по грубой неосторожности не информировал Покупателя при передаче. При обнаружении таких недостатков Покупатель вправе по своему выбору требовать безвозмездного их устранения или возмещения своих расходов. Продавец не отвечает за недостатки земельного участка, которые им были оговорены в акте приема-передачи.

4.3. За нарушение обязательств по уплате стоимости права собственности земельного участка Покупатель уплачивает неустойку в размере _____% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа, но не более чем за _____ дней.

4.4. В случае причинения другой стороне убытков виновная сторона обязана возместить в полном объеме причиненные убытки и упущенную выгоду в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Кыргызской Республики.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны не несут ответственности, предусмотренной настоящим договором, в случае невыполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим договором, в силу форс-мажорных обстоятельств, то есть возникших помимо воли и желания сторон, обстоятельств, которые они не могли предвидеть и избежать. Форс-мажорными обстоятельствами являются: землетрясения, наводнения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, технологические катастрофы, эпидемии, военные действия, чрезвычайные положения, решения, принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления, и др.

5.2. Сторона, у которой возникли форс-мажорные обстоятельства, препятствующие исполнению обязательства, обязана известить об этом другую сторону.

5.3. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается на то время, в течение которого обстоятельства непреодолимой силы препятствовали исполнению этих обязательств.

5.4. Если форс-мажорные обстоятельства препятствуют исполнению обязательств в течение _____ последовательных _____
(указать срок) (дней, месяцев, лет)
то настоящий договор может быть расторгнут любой из сторон с обязательным уведомлением другой стороны.

6. Порядок внесения изменений, дополнений и расторжения Договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или их уполномоченными представителями.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в

(в третейском суде, суде общей юрисдикции, др.)

8. Заключительные положения

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Продавца, второй - у Покупателя, третий остается в местном органе Госрегистра.

8.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.3. К договору прилагаются:

- Протокол о результатах торгов;
- Постановление уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность;
- Доверенность уполномоченных лиц, если таковые имеются.
- Акт приема-передачи земельного участка.
- План земельного участка.

- _____
- _____

Юридические адреса и реквизиты сторон:

Продавец:

Адрес: _____

Расч. счет _____

Подпись _____

Покупатель:

Адрес: _____

Расч. счет _____

Подпись _____

Отметка о государственной регистрации

ИНСТРУКЦИЯ-РАЗЪЯСНЕНИЕ

Договор купли продажи

По договору купли-продажи Продавец обязуется передать земельный участок населенного пункта в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется уплатить за него цену.

Форма договора

Договор купли-продажи земельного участка населенного пункта составляется в письменной форме. Нотариальное оформление данной сделки не требуется, за исключением требования любой из сторон (ст.179 Гражданского кодекса КР).

Предмет договора

Предметом договора купли-продажи могут быть сформированные земельные участки. Земельные участки считаются сформированными, если они:

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

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

Во избежание каких-либо недоразумений по поводу предмета договора, других его характеристик, а также самого факта передачи земельного участка желательно прием-передачу земельного участка оформлять **Актом приема-передачи**.

Стороны

Сторонами договора являются Продавец, который, как правило, собственник земельного участка (Государство в лице Правительства КР, областной, районной, городской администраций, а также органы местного самоуправления) или его уполномоченный представитель, а с другой стороны выступает Покупатель – физические или юридические лица. Стороны могут быть представлены уполномоченными лицами на основании доверенностей, заверенных нотариусом или руководителем юридического лица.

Цена договора

Существенным условием договора купли-продажи является цена договора, которая устанавливается на открытых торгах (аукцион или конкурс).

Первоначальная стоимость земельного участка при предоставлении путем прямой продажи устанавливается комиссией на основе заключения независимых оценщиков.

При наличии на земельном участке улучшений в виде строений и сооружений, а также незавершенного строительства, в стоимость участка включается также стоимость этих улучшений.

Особенности договора

Как правило, возмездное предоставление прав собственности на земельные участки производится на открытых торгах (аукцион или конкурс) уполномоченным органом. Право собственности на земельный участок может быть предоставлено уполномоченным органом физическим и юридическим лицам (заявителям) путем прямых продаж, в случаях, если:

- на земельном участке, ранее предоставленном в срочное (временное) пользование, аренду расположены капитальные здания и сооружения, принадлежащие этим лицам на правах собственности;

- земельный участок дважды выставлялся на открытые торги и не был продан.

Государственная регистрация

Договор купли-продажи подлежит обязательной государственной регистрации в органах Госрегистра. Право собственности на земельный участок вступает в юридическую силу после его государственной регистрации. Право собственности на земельный участок удостоверяется Государственным актом о праве частной собственности на земельный участок.

Перечень необходимых документов

1. Протокол о результатах торгов или прямых продаж (смотри далее);
2. Постановление уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность (смотри далее);
3. План земельного участка;
4. Учредительные документы, если Покупателем выступает юридическое лицо;
5. Документы, удостоверяющие личность Покупателя – физического лица;
6. Доверенность уполномоченных лиц;
7. Акт приема-передачи земельного участка (смотри далее).

**АКТ- ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

_____ « ____ » _____ 200__ г.
(населенный пункт – место заключения договора)

Продавец _____
(ФИО физического лица, его паспортные данные или уполномоченного им лица)

_____ действующего на основании _____
(доверенности и пр.)

с одной стороны, и Покупатель _____
(ФИО физического лица, паспортные данные или наименование юридического лица)

_____ в лице _____ действующего на основании _____
(устава, решения уполномоченного органа, доверенности и пр.)

с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Настоящий акт составлен в подтверждение того, что земельный участок по Договору купли-продажи от « ____ » _____ 200__ года Продавцом передан, а Покупателем получен.

2. Стороны договора претензий друг другу не имеют.

3. Настоящий акт является свидетельством передачи земельного участка по договору купли-продажи земельного участка. Уклонение стороны от подписания акта приема-передачи считается отказом от исполнения договора.

4. Акт составлен в _____ идентичных экземплярах, по одному каждой заинтересованной стороне.

Подписи:

Покупатель: _____

Продавец: _____

ПРОТОКОЛ № _____
комиссии по проведению торгов
по предоставлению земельного участка
населенных пунктов собственностью

_____ от " _____ " _____
(населенный пункт) (число) (месяц) (год)

Состав комиссии:

Председатель _____

Секретарь _____

Члены комиссии 1. _____
2. _____
3. _____

1. На торгах принимали участие следующие претенденты:

1. _____
(ф.и.о. физ. лиц, наименование юрид. лиц – участников конкурса)
2. _____
3. _____

2. Результат торгов.

В результате проведения торгов, лот № _____ передается в собственность

_____ (Ф.И.О. , наименование субъекта - победителя торгов)

3. Цена предмета торгов.

3.1. Стартовая цена: _____ сомов

3.2. Окончательная цена предмета торгов: _____ сомов

4. Обязательства сторон по подписанию договора:

4.1. Победитель торгов обязуется:

- в течение 10 рабочих дней после подписания настоящего Протокола подписать договор купли-продажи земельного участка населенного пункта;
- произвести оплату по наличному или безналичному расчету - перечислением на расчетный счет

_____ (указать наименование уполномоченного органа и № его расчетного счета)

4.2. Уполномоченный орган _____ обязуется:

- в течение 10 рабочих дней со дня подписания настоящего Протокола вынести Постановление о предоставлении в собственность земельного участка населенного пункта победителю торгов

Победитель конкурса

Уполномоченное лицо комиссии

М.П.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № _____
О предоставлении прав собственности на _____ победителю торгов

« _____ » _____ 200__ г.

с. _____

На основании Протокола комиссии по проведению торгов № _____ от « _____ » _____ 200__ г. и руководствуясь Земельным кодексом КР и Положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, утвержденным Постановлением Правительства КР от 23 сентября 2011 года N 571

(номер и дата принятого АА документа) _____ АО

Постановляет:

1. Предоставить право собственности на (наименование объекта) _____ земельный участок № _____ площадью _____ га, расположенный в _____ айыл окмоту _____ района победителю торгов

(Ф.И.О. , наименование субъекта - победителя торгов)
2. Заключить договор купли-продажи с _____
(Ф.И.О. , наименование субъекта - победителя конкурса)
3. Уполномочить _____ на подписание от имени айыл окмоту договора купли-продажи объекта (земельного участка), указанного в пункте 1 настоящего Постановления.
4. Направить договор купли-продажи земельного участка в Управление по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество _____ района для регистрации.

Глава _____
(ф.и.о. главы айыл окмоту)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Образец договора аренды здания, сооружения, помещения

(рекомендуется в качестве приложения к правилам продажи объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности айыл окмоту _____ и предоставления их в аренду)

ТИПОВОЙ ДОГОВОР аренды здания, сооружения, помещения

«__» _____ 20__ г. Село _____

_____ аАйыл окмоту в лице _____, действующего на основании

(должность, ФИО)

Устава айыл окмоту,
далее - «Арендодатель», с одной стороны, и _____

(наименование юридического лица или ФИО физического лица)

в лице _____, действующего на основании

(должность, ФИО)

_____, далее – «Арендатор», с другой стороны,
(устава, положения, доверенности и т.д.)

заключили настоящий договор о нижеследующем.

Раздел 1. Предмет и срок договора

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в аренду нежилое здание (сооружение, помещение) (ненужное вычеркнуть) общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: _____, вместе со всеми принадлежностями, оборудованием и иным имуществом, установленным и находящимся в данном нежилом помещении, для _____

(любой деятельности, не запрещенной законодательством)

В соответствии с настоящим Договором одновременно с передачей прав владения и пользования нежилым помещением передаются и права на ту часть земельного участка, которая занята этим зданием, сооружением, нежилым помещением (ненужное вычеркнуть) и необходима для их использования в соответствии с его назначением.

1.2. Передача нежилого помещения и иного имущества, перечисленного в пункте 1.1 настоящего Договора, Арендодателем и принятие его Арендатором производится в течение _____ дней со дня подписания настоящего Договора на основании плана нежилого помещения (Приложение №1) и передаточного акта, подписываемого сторонами. В передаточном акте указывается состав и характеристика нежилого помещения и иного имущества, предусмотренного пунктом 1.1. настоящего Договора, (Приложение №2), а также схема земельного участка, занятого этим зданием, сооружением, нежилым помещением и необходима для их использования в (ненужное вычеркнуть) соответствии с его назначением.

1.3. Настоящий Договор заключается сроком с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., под-
лежит:

- А) нотариальному удостоверению _____
(только для зданий и сооружений, но не для помещений, находящихся в здании)

- Б) и государственной регистрации и вступает в силу со дня его государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики (только в случае, если срок Договора превышает 3 года).

Раздел 2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель имеет следующие права и обязанности:

- 1) требовать у Арендатора доступа в нежилое помещение или к иному имуществу для проведения необходимых ремонтных работ и осуществления контроля по использованию нежилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора,
- 2) в течение 10 дней со дня поступления заявления Арендатора о даче согласия на предоставление нежилого помещения в субаренду рассмотреть его и дать письменный ответ. В случае отказа в даче согласия на субаренду - дать мотивированный ответ.

2.2. Арендатор обязуется:

- 1) пользоваться арендованным нежилым помещением и переданным вместе с ним иным имуществом в соответствии с настоящим Договором и законодательством Кыргызской Республики,
- 2) содержать арендованное нежилое помещение и переданное вместе с ним иное имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт за свой счет,
- 3) не производить без письменного разрешения Арендодателя в арендованном нежилом помещении структурных изменений (перепланировку, переоборудование, иные существенные изменения),
- 4) не сдавать в субаренду нежилое помещение, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не отдавать свои права арендатора в залог или иным образом распоряжаться ими без письменного согласия Арендодателя,
- 5) оплачивать коммунальные и иные услуги, связанные с использованием и содержанием арендованного имущества,
- 6) обеспечивать Арендодателю или его представителям по их требованию доступ в нежилое помещение в соответствии с настоящим Договором,
- 7) уплатить залоговую сумму и своевременно вносить арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором,
- 8) освободить арендованное нежилое помещение в течение трех дней со дня истечения срока настоящего Договора либо досрочного его расторжения.

Раздел 3. Арендная плата и другие платежи

3.1. Арендатор в соответствии с настоящим Договором обязуется вносить арендную плату в размере _____ (_____) сомов и 20 % НДС в размере _____ (_____) сом ежемесячно за текущий период не позднее последнего дня каждого месяца с момента вступления настоящего Договора в силу без каких-либо дополнительных уведомлений или требований со стороны Арендодателя. Арендная плата исчисляется со дня передачи нежилого помещения и иного имущества по передаточному акту в порядке, предусмотренном пунктом 1.2 настоящего Договора.

3.2. В состав арендной платы не входит оплата за электроэнергию, воду и другие коммунальные услуги, а также любые расходы, связанные с эксплуатацией арендованного нежилого помещения, которые оплачиваются Арендатором по факту непосредственно предприятиям, организациям и учреждениям, предоставляющим эти услуги.

3.3. Стоимость ремонтных работ и неотделимых улучшений нежилого здания и иного имущества, произведенных Арендатором, в арендную плату не входят и возмещению Арендодателем не подлежат.

3.4. В случае роста уровня инфляции Арендодатель вправе один раз в год увеличить размер годовой арендной платы на размер не более чем размер годового показателя уровня инфляции.

3.5. Об увеличении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) дней до первого дня месяца, с которого предусматривается увеличение

арендной платы. В противном случае, Арендатор вправе произвести оплату в прежнем размере, что будет считаться надлежащим исполнением условий настоящего Договора.

3.6. Платежи, сборы и иные расходы, связанные с подписанием, удостоверением и регистрацией настоящего Договора и подлежащие уплате в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, несет Арендатор.

Раздел 4. Залоговая сумма

4.1. В момент заключения договора аренды Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму в размере однократной месячной арендной платы в качестве залоговой суммы, которая удерживается Арендодателем до окончания срока договора аренды. По истечении срока договора аренды залоговая сумма возвращается Арендатору за вычетом суммы расходов по устранению материального ущерба, причиненного по вине Арендатора или покрытию задолженности Арендатора по арендным платежам.

Раздел 5. Ответственность сторон. Порядок разрешения споров

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Кыргызской Республики.

5.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим Договором, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере _____ (_____) % от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки, но не свыше _____ (_____) % от суммы годовой арендной платы.

5.3. В случае порчи либо нанесения ущерба нежилому помещению и иному имуществу, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, по вине Арендатора последний возмещает причиненный ущерб в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

5.4. Уплата сторонами неустойки в соответствии с настоящим Договором не освобождает их от выполнения лежащих на них обязательств или устранения допущенных ими нарушений.

5.5. Нарушения, предусмотренные настоящим Договором, считаются устраненными, если сторона в течение 30 (тридцати) дней после получения уведомления устранит их в течение времени, определенного соглашением сторон.

5.6. Споры, возникающие из настоящего Договора, стороны обязуются разрешать путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Раздел 6. Изменение и расторжение договора. Возврат нежилого помещения и иного имущества

6.1. Изменение и расторжение договора допускается по соглашению сторон в случаях и порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Кыргызской Республики.

6.2. Настоящий договор по требованию Арендодателя подлежит досрочному расторжению в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется арендованным нежилым помещением или иным имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или их назначения,
- 2) существенно ухудшает арендованное нежилое помещение или иное имущество,
- 3) производит без письменного разрешения Арендодателя в арендованном нежилом помещении структурные изменения (перепланировку, переоборудование, иные существенные изменения),
- 4) более трех раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату,
- 5) предоставляет нежилое помещение в субаренду без согласия Арендодателя,

б) в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

6.3. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после истечения 30 (тридцати) дней со дня получения другой стороной письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств по настоящему Договору с указанием срока их исполнения или досрочного расторжения настоящего Договора либо получения отказа другой стороны в исполнение такого предупреждения.

6.4. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю по передаточному акту арендованное нежилое помещение и переданное вместе с ним иное имущество в том состоянии, в котором он их получил, с учетом нормального их износа.

6.5. В случае не возврата или несвоевременного возврата Арендатором арендованного нежилого помещения, Арендодатель вправе требовать от Арендатора внесения платы за пользование этим имуществом за все время просрочки. В случае, если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

6.6. Изменения и дополнения настоящего Договора рассматриваются сторонами в месячный срок, оформляются дополнительным соглашением в письменном виде и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями.

Раздел 7. Особые условия

Раздел 8. Разное

9.1. Настоящий договор заключен в _____ на _____ языке в четырех экземплярах (по одному экземпляру для каждой из сторон, для передачи в нотариальную контору и орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество), которые являются идентичными и имеют одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- а) Приложение №1 – План нежилого помещения,
- б) Приложение №2 – Акт приема-передачи нежилого помещения.

Юридические адреса и другие реквизиты сторон:

Арендодатель: _____
телефоны: _____
р/с _____

Арендатор: _____
наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)
_____ (место жительства физического лица или адрес юридического лица)
тел: _____ р/с _____

Арендодатель: _____
(подпись)

Арендатор: _____
(подпись)

М.П.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Образец договора аренды земельного участка без права строительства недвижимости (капитального строительства)

Образец Договора аренды земельного участка БЕЗ ПРАВА СТРОИТЕЛЬСТВА НЕДВИЖИМОСТИ (капитального строительства)

«___» _____ 20___ г.

Село _____.

_____ в лице

_____,
(главы айыл окмоту)

действующего на основании Протокола о результатах проведения конкурса от ___(дата)_____,
далее - «Арендодатель», с одной стороны, и _____

(наименование физического или юридического лица)

в лице _____, действующего на основании
_____, далее – «Арендатор», с другой стороны, заклю-
чили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет и срок действия договора

Арендодатель предоставляет Арендатору на условиях аренды сроком на _____
начиная с _____ 200 г. по _____ 200 г. земельный участок площадью
_____ по адресу _____ для
_____ (указать виды разрешенного использования земель-
ного участка) в границах, указанных на прилагаемой к настоящему договору схеме участка (Приложе-
ние 1).

Указанный земельный участок предоставляется в аренду без права строительства зданий и
сооружений и создания другой недвижимости, неотделимых от земельного участка.

Объект, установленный на данном земельном участке не может быть зарегистрированным в
Госреестре как объект недвижимости.

Участок не подлежит последующему выкупу в частную собственность без проведения откры-
тых торгов.

2. Арендные платежи

Арендные платежи исчисляются со дня вступления в силу настоящего Договора и составляют
_____ сомов в месяц. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее
15 числа каждого месяца, если сторонами не будет предусмотрен другой график внесения оплаты. В
случае, если арендуемый земельный участок подлежит налогообложению, Арендатор кроме того
оплачивает налог на землю в порядке, установленным Налоговым Кодексом.

3. Права и обязанности Арендатора

Арендатор имеет право:

- самостоятельно хозяйствовать на арендованном земельном участке только в соответ-
ствии с целями и условиями, определенными настоящим Договором;
- устанавливать объекты из легких сборных конструкций, не предусматривающих устрой-
ство заглубленных фундаментов и подземных помещений, а также проводку подземных

- коммуникаций (объекты облегченного типа); объекты облегченного типа, размещенные Арендатором на арендованном земельном участке, являются его собственностью;
- другие права, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики для арендаторов.

Арендатор обязан:

- своевременно вносить арендные платежи за пользование земельным участком;
- не допускать ухудшения арендуемого земельного участка и прилегающей территории, а также строительство зданий и сооружений, подпадающих под определение, указанное в пункте 1 настоящего Договора (недвижимости);
- в течение срока пользования земельным участком содержать в чистоте предоставленный земельный участок и прилегающую территорию, включая арычную систему;
- осуществлять за свой счет мероприятия по защите арендуемого участка от засорения, подтопления, заболачивания и загрязнения, а также нести прочие расходы по содержанию арендуемого земельного участка;
- не нарушать права других землепользователей; соблюдать порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами;
- возмещать Арендодателю убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества арендованной земли;
- по окончании срока Договора за свой счет освободить земельный участок от всех строений и сооружений и насаждений, построенных (посаженных) на земельном участке, привести земельный участок в первоначальное состояние и вернуть его Арендодателю;
- исполнять другие требования законодательства Кыргызской Республики и настоящего Договора.

Арендатор не имеет права без согласия Арендодателя:

- устанавливать на земельном участке строения и сооружения из необлегченных конструкций, другую недвижимость, включая посадку деревьев и других многолетних насаждений, а также регистрировать права на такое имущество;
- передавать свои права и обязанности по настоящему договору аренды другому лицу;
- отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Арендатор не имеет права регистрировать построенный объект как единицу недвижимости. Данный договор не является основанием для регистрации построенных объектов на данном земельном участке.

Стоимость неотделимых улучшений земельного участка, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка;
- в соответствии с законодательством Кыргызской Республики расторгнуть Договор в случае, предусмотренных настоящим Договором;
- требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением состояния земельного участка сельскохозяйственного назначения или экологической обстановки на участке, предоставленного для иных нужд, в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- вносить с согласия Арендатора в Договор необходимые изменения, дополнения и уточнения;

- приостанавливать работы, производимые Арендатором в нарушение земельного, природоохранного и других законодательств Кыргызской Республики, а также условий настоящего договора.

Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и свободным от прав третьих лиц;
- оказывать содействие Арендатору в подготовке и принятии необходимых в соответствии настоящим Договором документов и разрешений;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, не препятствовать использованию земельного участка, если они не противоречат законодательству Кыргызской Республики и условиям настоящего Договора.

Арендодатель не имеет права предоставлять право пользования указанным в настоящем договоре земельным участком или его частью третьему лицу без аннулирования договора в установленном порядке.

5. Ответственность сторон

Каждая из сторон несет ответственность за нарушение условий настоящего договора в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Объект подлежит сносу (демонтажу) за счет средств Арендатора, а земельный участок возврату Арендодателю в случаях:

- если задолженность по арендной плате не погашается в течение _____ месяцев со дня ее возникновения;
- нарушение разрешенных видов использования;
- использования земельного участка сельскохозяйственного назначения способами, приводящими к порче плодородного слоя почв;
- использования земельного участка несельскохозяйственного назначения, приводящего к ухудшению экологической обстановки;
- других случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

6. Порядок разрешения споров

Все споры, которые могут возникнуть в процессе хозяйственной деятельности Арендатора, стороны должны разрешить путем переговоров.

Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке.

7. Прочие условия

Изменения, дополнения в условия настоящего Договора могут быть внесены по согласию сторон в письменной форме. Предложения об изменении и дополнении настоящего Договора рассматриваются сторонами в месячный срок, оформляются дополнительным соглашением в письменном виде и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями.

Стороны могут по взаимному согласию досрочно расторгнуть настоящий Договор в любое время в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Одностороннее расторжение Договора допускается по основаниям, предусмотренным пунктом 5 настоящего Договора, и производится в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Договор составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Арендодателя, второй - у Арендатора.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Подписи сторон:

Арендодатель:

(подпись) (подпись)

Арендатор:

М.П.

М.П.

Продлить срок договора аренды до " ____ " _____ 200__ года

Продлить срок договора аренды до " ____ " _____ 200__ года

Продлить срок договора аренды до " ____ " _____ 200__ года

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Образец типового договора срочного (временного) безвозмездного пользования зданием/помещением

ТИПОВОЙ ДОГОВОР срочного (временного) безвозмездного пользования зданием/помещением

«__» _____ 20__ г. Село _____

_____ айыл окмоту в лице _____, действующего на основании
(должность, Ф.И.О.)
Устава айыл окмоту,
далее - «Арендодатель», с одной стороны, и _____
(наименование юридического лица или)
в лице _____, действующего на основании
(должность, Ф.И.О.)
_____, далее – «Пользователь», с другой стороны,
(устава, положения, доверенности и т.д.)
заключили настоящий договор о нижеследующем.

Раздел 1. Предмет и срок договора

1.1. Айыл окмоту обязуется предоставить Пользователю в срочное (временное) безвозмездное пользование нежилое здание (сооружение, помещение) общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: _____, (далее – нежилое помещение) вместе со всеми принадлежностями, оборудованием и иным имуществом, установленным и находящимся в данном нежилом помещении, (далее – иное имущество) для _____, (цель пользования) а Пользователь обязуется вернуть их в том состоянии, в каком он их получил, с учетом нормального износа.

1.2. Передача нежилого помещения и иного имущества, перечисленного в пункте 1.1 настоящего Договора, Айыл окмоту и принятие его Пользователем производится на основании плана нежилого помещения (Приложение №1) и передаточного акта, подписываемого сторонами в течение _____ дней со дня подписания настоящего Договора. В передаточном акте указывается состав и характеристика нежилого помещения и иного имущества, предусмотренного пунктом 1.1. настоящего Договора, (Приложение №2).

1.3. Настоящий Договор заключается сроком с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г..

Раздел 2. Права и обязанности сторон

2.1. Айыл окмоту имеет следующие права и обязанности:

- 1) требовать у Пользователя обеспечения свободного доступа в нежилое помещение или к иному имуществу для проведения необходимых ремонтных работ и осуществления контроля по использованию нежилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора,
- 2) предупредить Пользователя о правах третьих лиц на нежилое помещение и иное имущество (сервитуте, праве залога и т. п.),
- 3) иные права и обязанности в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

2.2. Пользователь имеет следующие права и обязанности:

- 1) пользоваться нежилым помещением и переданным вместе с ним иным имуществом в соответствии настоящим Договором и законодательством Кыргызской Республики,
- 2) содержать нежилое помещение и переданное вместе с ним иное имущество в исправном состоянии, производить их текущий и капитальный ремонт за свой счет и нести все иные расходы по их содержанию,
- 3) не производить без письменного разрешения Айыл окмоту в нежилом помещении структурных изменений (перепланировку, переоборудование, иные существенные изменения),
- 4) не сдавать в аренду (субаренду) нежилое помещение, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не отдавать свои права Пользователя в залог или иным образом,
- 5) оплачивать все коммунальные и иные услуги, связанные с использованием и содержанием переданного имущества,
- 6) обеспечивать Айыл окмоту или его представителям по их требованию свободный доступ в нежилое помещение в соответствии с настоящим Договором,
- 7) нести риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения и переданного вместе с ним иного имущества в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики,
- 8) освободить нежилое помещение в течение трех дней со дня истечения срока настоящего Договора либо досрочного его расторжения.

2.3. Стоимость ремонтных работ и неотделимых улучшений нежилого здания и иного имущества, произведенных Пользователем, возмещению не подлежат.

2.4. Платежи, сборы и иные расходы, связанные с подписанием и регистрацией настоящего Договора и подлежащие уплате в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, несет Пользователь.

Раздел 3. Субаренда

3.1. Пользователь с письменного согласия Айыл окмоту вправе сдавать в субаренду нежилое помещение и иное имущество, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.2. Договора субаренды заключается в соответствии с условиями настоящего Договора и на срок, не превышающий срок настоящего Договора.

3.3. Досрочное прекращение настоящего Договора влечет за собой прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

3.4. ____ (_____) % арендной платы, поступающей по договору субаренды, Пользователь обязуется перечислять в бюджет _____ айыла, поселка.

Раздел 4. Ответственность сторон. Порядок разрешения споров

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Кыргызской Республики.

4.2. Споры, возникающие из настоящего Договора, стороны обязуются разрешать путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Раздел 5. Изменение и Расторжение Договора. Возврат нежилого помещения и иного имущества

5.1. Изменение и расторжение договора допускается по соглашению сторон в случаях и порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Кыргызской Республики.

5.2. Настоящий договор по требованию Айыл окмоту подлежит досрочному расторжению в случаях, когда Пользователь:

- 1) пользуется нежилым помещением или иным имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора,
- 2) не выполняет обязанностей по поддержанию нежилого помещения или иного имущества в исправном состоянии или ее содержанию;
- 3) существенно ухудшает состояние нежилого помещения или иного имущества,
- 4) производит без письменного разрешения Арендодателя в нежилом помещении структурные изменения (перепланировку, переоборудование, иные существенные изменения),
- 5) предоставляет нежилое помещение третьим лицам
- 6) в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

5.3. Пользователь вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора:

- 1) при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование нежилого помещения или иного имущества невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения настоящего Договора;
- 2) если нежилое помещение или иное имущество в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
- 3) если при заключении настоящего Договора Айыл окмоту не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемое нежилое помещение или иное имущество.

5.4. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после истечения 30 (тридцати) дней со дня получения другой стороной письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств по настоящему Договору с указанием срока их исполнения или досрочного расторжения настоящего Договора либо получения отказа другой стороны в исполнение такого предупреждения.

5.4. При прекращении настоящего Договора Пользователь обязан вернуть Айыл окмоту по передаточному акту нежилое помещение и переданное вместе с ним иное имущество в том состоянии, в котором он их получил, с учетом нормального их износа.

5.5. В случае не возврата или несвоевременного возврата Пользователем нежилого помещения и иного имущества, айыл окмоту вправе требовать от Пользователя возмещения убытков за пользование этим имуществом за все время просрочки их возврата.

5.6. Изменения и дополнения настоящего Договора рассматриваются сторонами в месячный срок, оформляются дополнительным соглашением в письменном виде и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями.

Раздел 6. Особые условия

Раздел 7. Разное

7.1. Настоящий договор заключен в село, поселок _____ на _____ языке в трех экземплярах (по одному экземпляру для каждой из сторон, третий - для передачи в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество), которые являются идентичными и имеют одинаковую юридическую силу.

7.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- а) Приложение №1 – План нежилого помещения,
- б) Приложение №2 – Акт приема-передачи нежилого помещения.

Юридические адреса и другие реквизиты сторон:

Айыл окмоту: _____,

телефоны:

р/с _____

Пользователь:

(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

(место жительства физического лица или адрес юридического лица)

тел: _____ р/с _____

Айыл окмоту:

(подпись)

М.П.

Пользователь:

(подпись)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 9. Образец договора о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения

ТИПОВОЙ ДОГОВОР о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения

«__» _____ 20__ г.

с. _____

айыл окмоту в лице

_____ (наименование айыл окмоту)

_____, действующего на основании Устава айыл окмоту, именуемый в дальнейшем «Айыл окмоту», с одной стороны, и Муниципальное предприятие

_____ (наименование муниципального предприятия)

в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Предприятие», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является закрепление муниципального имущества за Предприятием на праве хозяйственного ведения для осуществления задач, возложенных на него органами местного самоуправления _____ и законодательством Кыргызской. (наименование айыл окмоту)

1.2. Передача муниципального имущества, предоставляемого Предприятию на праве хозяйственного ведения в соответствии с настоящим Договором, производится на основании акта приема-передачи (прилагается), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Муниципальное имущество, предоставляемое Предприятию в соответствии с настоящим Договором, является муниципальной собственностью айыл окмоту, поселка _____ и состоит из нежилого здания, сооружения или помещения и иного имущества, предусмотренного в акте приема-передачи.

1.4. Муниципальное имущество, закрепляемое за Предприятием в соответствии с настоящим Договором, отражается в балансе Предприятия по состоянию на «__» _____ 20__ года.

1.5. Действие настоящего Договора распространяется и на имущество, созданное или приобретенное Предприятием в результате его деятельности и отраженное в балансе Предприятия, которое также подлежит учету в Реестре объектов муниципальной собственности айыл окмоту, поселка _____ и включается в настоящий Договор в виде дополнений по сдаче баланса.

1.6. Имущество считается закрепленным за Предприятием на праве хозяйственного ведения с момента его передачи Предприятию. Если к моменту заключения настоящего Договора имущество находится во владении Предприятия, то имущество считается закрепленным за ним на праве оперативного управления с момента заключения настоящего Договора.

1.7. Положения настоящего Договора не применяются в отношении муниципального имущества, передаваемого Предприятию ином праве (праве пользования, аренды и т.п.). Такие отношения регулируются другими договорами, а также законодательством. Учет такого имущества осуществляется в соответствии с установленными правилами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Предприятие владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения муниципальной собственностью имуществом в пределах, установленных Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Уставом Предприятия и настоящим Договором.

2.2. Айыл окмоту вправе осуществлять контроль за использованием по назначению и сохранностью закрепленного за Предприятием муниципального имущества, включая право требовать производства инвентаризации и проведения независимого аудита.

2.3. Собственник имеет право на получение _____ (_____) % прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении Предприятия.

2.4. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, предоставленного в хозяйственном ведении Предприятия, а также имущество, приобретенное им за счет полученной прибыли, являются муниципальной собственностью и поступают в хозяйственное ведение Предприятия.

2.5. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, в залог, вносить в качестве вклада (пая) в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия Айыл окмоту. Остальным имуществом, принадлежащим Предприятию, на праве хозяйственного ведения, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законодательством.

2.6. Предприятие обязуется рационально использовать переданное ему имущество и принимать меры по обеспечению его сохранности и устранению возможного ущерба, в том числе вызванного действиями третьих лиц и форс-мажорных обстоятельств, и не совершать действий, влекущих за собой его ухудшение или порчу.

2.7. Предприятие несет расходы по содержанию переданного ему муниципального имущества, поддерживает его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, проводит текущий и капитальный его ремонт.

2.8. Предприятие обязуется производить в установленном порядке амортизационные отчисления и осуществлять необходимые меры по обеспечению своевременной реконструкции и восстановлению имущества за счет средств Предприятия, в том числе амортизационных отчислений, в установленном порядке.

2.9. Предприятие обязуется вести в установленном порядке балансовый учет закрепленного за ним имущества и результатов его использования, а также иную необходимую документацию, связанную с передачей, реконструкцией, восстановлением и ремонтом переданного имущества, и представлять в Айыл окмоту годовой отчет о состоянии и результатах его использования.

2.10. Предприятие вправе с разрешения Айыл окмоту списывать в установленном порядке физически изношенное или морально устаревшее имущество.

2.11. Айыл окмоту не вправе изымать из хозяйственного ведения предприятия имущество, указанное в пункте 1.3. настоящего Договора, за исключением случаев:

- а) возмещения стоимости этого имущества по отдельному договору с Предприятием;
- б) ликвидации Предприятия в установленном законодательством порядке.

2.12. В случае принятия решения о ликвидации Предприятия, за исключением ликвидации в порядке банкротства, айыл окмоту немедленно создает ликвидационную комиссию.

2.13. Решение о ликвидации должно быть доведено до Предприятия и до его материально ответственных лиц (руководитель, заместитель руководителя, главный бухгалтер и другие лица) незамедлительно. С момента доведения решения о ликвидации до сведения Предприятия материально ответственные лица Предприятия обязаны прекратить все операции с имуществом Предприятия, за исключением мероприятий по инвентаризации и истребованию имущества предприятия из владения третьих лиц. Срочные операции (коммунальные платежи, налоги, иные обязательные платежи, заработная плата) могут проводиться лишь с разрешения ликвидационной комиссии.

2.14. Имущество Предприятия, включая все необходимые документы, принимаются ликвидационной комиссией от руководства Предприятия по акту приема-передачи незамедлительно и во всяком случае не позднее двух дней со дня образования ликвидационной комиссии. С момента подписа-

ния акта приема-передачи права распоряжения имуществом, истребования имущества и денежных средств из владения третьих лиц переходят к ликвидационной комиссии.

3. Ответственность сторон. Порядок разрешения споров

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

3.2. Споры, возникающие из настоящего Договора, стороны обязуются разрешать путем переговоров. В случае невозможности их разрешения путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

4. Разное

4.1. Изменение и расторжение договора допускается по соглашению сторон либо требованию Айыл окмоту. Изменение и расторжение договора по требованию Айыл окмоту производится после истечения ____ (_____) дней со дня письменного уведомления Предприятия об этом.

4.2. Настоящий договор заключен в село, поселок, _____ на _____ языке в трех экземплярах (по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для передачи в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество). Все три экземпляра настоящего Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Юридические адреса и другие реквизиты сторон:

Айыл окмоту

Предприятие

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

Подписи сторон:

Дата:

Дата:

М.П.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 10. Закон Кыргызской Республики

от 15 марта 2002 года № 37

О муниципальной собственности на имущество

*(В редакции Законов КР
от [19 августа 2005 года № 152](#), [22 ноября 2006 года № 184](#), [14 февраля 2008 года № 12](#),
[29 декабря 2008 года № 279](#), [15 июня 2009 года № 182](#), [21 декабря 2011 года № 243](#),
[15 ноября 2013 года № 201](#))*

Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с возникновением, осуществлением и прекращением права муниципальной собственности на имущество в Кыргызской Республике, и не распространяется на отношения, связанные с финансово-экономическими основами местного самоуправления, которые регулируются другими законами Кыргызской Республики.

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие понятия:

нежилой фонд - здания, сооружения, объекты и места, предназначенные для социального обслуживания населения, размещения административных учреждений и общественных организаций, кроме общего имущества жилого дома;

муниципальная собственность - собственность местных сообществ, находящаяся во владении, пользовании, распоряжении органов местного самоуправления, служащая источником получения доходов местного самоуправления и необходимая для осуществления функций местного самоуправления, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

приватизация муниципальной собственности - отчуждение имущества, находящегося в муниципальной собственности (объектов приватизации), в собственность физических и юридических лиц;

законодательство о приватизации муниципальной собственности - нормативные правовые акты Кыргызской Республики, регулирующие порядок приватизации муниципальной собственности.

(В редакции Законов КР от [19 августа 2005 года № 152](#), [15 июня 2009 года № 182](#))

Статья 2. Право муниципальной собственности на имущество

1. Отношения, связанные с возникновением, осуществлением и прекращением права муниципальной собственности на имущество, регулируются Конституцией Кыргызской Республики, настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики, а также вступившими в установленном законом порядке в силу международными договорами, участницей которых является Кыргызская Республика.

2. Органы местного самоуправления по своему усмотрению могут приобретать, владеть, пользоваться и распоряжаться муниципальной собственностью, необходимой для решения вопросов местного значения, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 августа 2005 года № 152](#), [29 декабря 2008 года № 279](#), [21 декабря 2011 года № 243](#))

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

1. Действие настоящего Закона распространяется на муниципальное имущество, находящееся во владении, пользовании и распоряжении органов местного самоуправления, независимо от того, находятся ли они на подведомственной им территории или нет.

2. В муниципальной собственности может находиться следующее имущество:

- здания, оборудование и другое движимое имущество органов местного самоуправления и предприятий, находящихся в их ведении;

- объекты образования, здравоохранения, культуры, спорта и туризма;

- объекты жилищно-коммунального, ремонтно-строительного и транспортного хозяйства, оборудование и материалы, необходимые для обеспечения деятельности органов местного самоуправления;

- сети и объекты инфраструктуры транспорта, энергетики, водоснабжения, канализационных сооружений и коммуникаций, обслуживающие соответствующую территорию и не принадлежащие предприятиям, находящимся в государственной и частной собственности;

- имущественные комплексы предприятий торговли, общественного питания и быта, а также сооружения и оборудование для их эксплуатации, содержания и обслуживания;

- неприватизированный жилищный и нежилой фонды, принадлежащие органам местного самоуправления;

- улицы, мосты и дороги населенных пунктов;

- общественные парки и земли, выделенные под парки, и другие объекты благоустройства и зеленого хозяйства;

- леса и сельскохозяйственные угодья, озера, источники воды и месторождения полезных ископаемых местного значения, если они не отнесены к перечню государственных природных ресурсов;

- памятники истории и культуры местного значения;

- земельные участки, в том числе находящиеся под объектами муниципального имущества в предусмотренных соответствующими проектами границах, а также неосвоенные земли;

- объекты незавершенного строительства;

- иные объекты, необходимые для решения вопросов обеспечения жизнедеятельности населения соответствующей территории.

(В редакции Законов КР от [14 февраля 2008 года № 12](#), [29 декабря 2008 года № 279](#))

Глава 2

Возникновение и государственная регистрация права муниципальной собственности. Учет объектов муниципальной собственности

(Название главы в редакции Закона КР
от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 4. Участие местного сообщества в управлении и распоряжении муниципальной собственностью

Местное сообщество непосредственно участвует в управлении и распоряжении муниципальной собственностью путем обращений в органы местного самоуправления, которые подлежат обязательному рассмотрению органами местного самоуправления с принятием соответствующих мер.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 5. Возникновение права муниципальной собственности на имущество

Муниципальная собственность на имущество формируется:

- посредством передачи объектов государственной собственности органам местного самоуправления в соответствии с законодательством и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

- из средств, поступающих в местный бюджет в виде местных налогов, сборов и других установленных законодательством Кыргызской Республики обязательных платежей; сумм, вносимых гражданами и юридическими лицами, государственными органами и учреждениями за аренду и пользование муниципальным имуществом; дивидендов и процентов, средств, вырученных от реализации конфискованного в установленном законом порядке имущества, пожертвований, других поступлений, не запрещенных законодательством;

- посредством приобретения объектов в собственность от граждан и юридических лиц по гражданско-правовым сделкам (купля-продажа, мена, дарение, неисполнение другой стороной своих договорных обязательств);

- посредством лишения права собственности или другого принудительного изъятия собственности по обязательствам перед органами местного самоуправления или иным способом по решению суда;

- в результате признания бесхозяйной вещи, поступившей в муниципальную собственность решением суда;

- в результате строительства, производства или создания новых объектов за счет средств органов местного самоуправления;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 6. Передача государственной собственности в муниципальную собственность

Государственная собственность передается органам местного самоуправления при следующих условиях:

- когда собственность необходима для решения вопросов местного значения;

- когда собственность имеет культурную или историческую ценность или используется в других общественно полезных целях;

- когда государство обеспечивает органы местного самоуправления необходимыми финансовыми средствами для управления и распоряжения собственностью самостоятельно, а также посредством соглашения с третьей стороной.

Не может передаваться органам местного самоуправления государственная собственность (предприятия), имеющая для республики государственную важность и республиканское значение.

Принятие объектов государственной собственности, передаваемых в муниципальную собственность, производится с согласия местного кенеша.

(В редакции Законов КР от [19 августа 2005 года № 152](#), [29 декабря 2008 года № 279](#))

Статья 7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, и сделок с ним

1. Права на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, а также ограничения по этим правам, их возникновение, изменение, передача или прекращение регистрируются в государственных регистрационных органах соответствующей территории в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

2. В случае передачи объектов из государственной собственности в муниципальную все расходы, связанные с государственной регистрацией, производятся за счет средств местного бюджета.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 8. Правоустанавливающие документы на объекты муниципальной собственности

Правоустанавливающими документами на объекты муниципальной собственности являются законы, указы Президента Кыргызской Республики, постановления Правительства Кыргызской Республики, решения суда, договоры и иные сделки, а также другие предусмотренные законодательством Кыргызской Республики акты, устанавливающие право муниципальной собственности на имущество.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 9. Реестр объектов муниципальной собственности на имущество

1. Органы местного самоуправления обязаны иметь и вести реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

Реестр должен содержать следующие основные данные:

- описание объектов;
- указание местонахождения объектов;
- документы, подтверждающие права на объекты муниципальной собственности, которыми обладают органы местного самоуправления или другие юридические или физические лица;
- перечень ограничений на использование объектов;
- оценочная стоимость объектов;
- другая информация, связанная со спецификой и использованием объектов муниципальной собственности на имущество.

2. Содержание реестра объектов муниципальной собственности на имущество должно быть доступно для изучения гражданами в обычные часы работы органов местного самоуправления.

3. Порядок создания и ведения реестра объектов муниципальной собственности на имущество устанавливается исполнительными органами местного самоуправления и утверждается местными кенешами.

Глава 3

Прекращение права муниципальной собственности на имущество

Статья 10. Прекращение права муниципальной собственности на имущество

Право муниципальной собственности на имущество может быть прекращено в следующих случаях:

- отчуждения имущества в государственную собственность, в собственность юридических лиц и граждан;
- гибели или уничтожения имущества, либо при утрате права собственности на имущество;
- лишения прав на имущество по обязательствам органов местного самоуправления;
- упразднения органов местного самоуправления, обладающих правами на муниципальную собственность;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 августа 2005 года № 152](#), [14 февраля 2008 года № 12](#))

Статья 11. Отчуждение и изъятие имущества, находящегося в муниципальной собственности

1. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть отчуждено путем купли-продажи, приватизации или мены.

2. Отчуждение имущества, находящегося в муниципальной собственности, производится на основании решения исполнительного органа местного самоуправления. Порядок отчуждения имущества, находящегося в муниципальной собственности, устанавливается местным кенешем.

3. Изъятие имущества, находящегося в муниципальной собственности, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 12. Приватизация объектов муниципальной собственности

1. Приватизация объектов муниципальной собственности производится одним из методов приватизации, за исключением случаев, предусмотренных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

2. В исключительных случаях, на основании решения местного кенеша приватизация объектов жилищного фонда, находящихся в муниципальной собственности, может быть осуществлена путем передачи их в собственность физических лиц на безвозмездной основе.

3. В случае если объект муниципальной собственности дважды выставлялся на открытые торги в установленном порядке и не был продан, приватизация такого объекта муниципальной собственности по решению местного кенеша может быть произведена путем прямой продажи.

(В редакции Законов КР от [19 августа 2005 года № 152](#), [22 ноября 2006 года № 184](#), [21 декабря 2011 года № 243](#))

Статья 12-1. Методы приватизации муниципального имущества

1. Приватизация муниципального имущества осуществляется следующими методами:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в управление с последующим выкупом;
- передача в аренду с последующим выкупом;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

2. Применение методов приватизации муниципального имущества производится в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики о приватизации государственного имущества.

(В редакции Закона КР от [22 ноября 2006 года № 184](#))

Статья 13. Программа приватизации объектов муниципальной собственности

1. Приватизация объектов муниципальной собственности производится на основании Программы приватизации объектов муниципальной собственности (далее - Программа приватизации).

2. Программа приватизации разрабатывается исполнительным органом местного самоуправления и утверждается местным кенешем.

См. Программу приватизации объектов и имущества коммунальной собственности города Бишкек 2002-2003 годы, утвержденную постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 22 мая 2002 года № 126

3. Программа приватизации включает в себя:

цели и задачи политики органов местного самоуправления в области приватизации;
порядок осуществления приватизации муниципальной собственности и проведения торгов;
классификацию объектов муниципальной собственности:

- на объекты муниципальной собственности, подлежащие приватизации;
- на объекты муниципальной собственности, которые закрепляются в муниципальной собственности до принятия решения о их приватизации;

- на объекты муниципальной собственности, приватизация которых запрещена;
- прогноз поступления средств от приватизации муниципальной собственности;
- прогноз поступления инвестиций вследствие приватизации муниципальной собственности.

4. Средства, поступившие от приватизации объектов муниципальной собственности, поступают в местный бюджет.

5. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в собственность физических и юридических лиц производится в порядке, предусмотренном земельным законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 14. Передача муниципальной собственности на имущество в случае преобразования, объединения или упразднения

органов местного самоуправления

1. В случае преобразования или объединения органов местного самоуправления принадлежащая им муниципальная собственность на имущество передается без компенсации правопреемнику соответствующего органа местного самоуправления.

2. В случае упразднения органов местного самоуправления, при которых нет правопреемника, муниципальная собственность на имущество передается государству без компенсации.

3. Передача муниципальной собственности на имущество правопреемнику органа местного самоуправления или государству осуществляется государственной комиссией. Порядок образования такой комиссии и осуществления ею своих полномочий определяется Правительством Кыргызской Республики.

Глава 4

Передача ограниченных прав на муниципальную собственность

Статья 15. Предоставление объектов муниципальной собственности в пользование и аренду

1. Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам в пользование и аренду.

Органы местного самоуправления не вправе предоставлять в пользование и аренду общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок при многоквартирном доме.

Предоставление объектов муниципальной собственности в пользование и аренду производится путем проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 настоящего Закона, законодательством Кыргызской Республики, решениями местных кенешей.

2. При проведении торгов и заключении договоров об аренде или пользовании недвижимым муниципальным имуществом сроком на один год и более применяются следующие процедуры:

- орган местного самоуправления публикует объявление о своем намерении принимать заявки на право аренды или пользования недвижимой муниципальной собственностью. Письменное уведомление должно быть вывешено в общественных местах и опубликовано в местных средствах массовой информации;

- в объявлении указывается собственность, ее местонахождение и описание, минимальная цена приобретения права аренды или пользования, условия или ограничения, установленные на право аренды или пользования, время и место проведения тендера. Объявление публикуется не позднее 30 дней до даты продажи;

- конверты с запечатанными в них заявками вскрываются публично в доступном общественном месте. Право аренды или пользования предоставляется лицу, предложившему наибольшую цену и удовлетворяющему

условиям, установленным для данной сделки. Общественности сообщается о результатах конкурса, включая имя (наименование) лица, выигравшего конкурс, цену и любые условия и ограничения по данной сделке посредством письменного уведомления, помещаемого в общественных местах, и посредством введения данной информации в местный реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

3. Все доходы от предоставления права аренды или пользования муниципальным имуществом, за вычетом комиссионных, оплаты юридических услуг или других расходов, необходимых для совершения сделки, поступают в местный бюджет. Лицо, которому муниципальное имущество предоставлено в пользование или аренду, несет ответственность за регистрацию сделки в государственном регистрационном органе, а также за любые регистрационные расходы.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 16. Права хозяйственного ведения и оперативного управления

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть закреплено за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, а за учреждениями - на праве оперативного управления. Муниципальные учреждения и предприятия, которым передано имущество в хозяйственное ведение и оперативное управление, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, определяемых законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 17. Ипотека или залог муниципальной собственности

Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены в ипотеку или залог для обеспечения исполнения функций органов местного самоуправления.

Предоставление объектов муниципальной собственности в ипотеку или залог производится исполнительным органом местного самоуправления с согласия местного кенеша в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Глава 5

Управление муниципальной собственностью на имущество

Статья 18. Общие принципы управления муниципальной собственностью на имущество

1. Органы местного самоуправления вправе осуществлять любые действия в отношении своей муниципальной собственности на имущество, не противоречащие законодательству Кыргызской Республики, Уставу местного сообщества или другим правовым актам органов местного самоуправления.

2. Право муниципальной собственности на имущество должно осуществляться таким образом, чтобы не причинять ущерб окружающей среде, правам физических или юридических лиц, а также защищаемым законодательством Кыргызской Республики интересам государства.

Статья 19. Компетенция органов местного самоуправления в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью

Местный кенеш:

устанавливает порядок пользования и распоряжения муниципальной собственностью, а также осуществляет контроль за ее использованием;

дает согласие на предоставление объектов муниципальной собственности в ипотеку или залог;

утверждает Программу приватизации;

устанавливает порядок страхования муниципальной собственности;

утверждает цены и тарифы на коммунальные услуги, оказываемые муниципальными предприятиями и учреждениями, а также иными юридическими и физическими лицами, использующими муниципальную собственность;

устанавливает порядок списания муниципальной собственности;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и Уставом местного сообщества.

Исполнительный орган местного самоуправления:

управляет и распоряжается муниципальной собственностью;

разрабатывает и представляет на рассмотрение местного кенеша проекты нормативных правовых актов органов местного самоуправления, предусматривающих порядок предоставления прав на объекты муниципальной собственности, Программы приватизации и иных нормативных правовых актов, устанавливающих порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью;

осуществляет руководство, координацию и контроль за созданием, деятельностью, реорганизацией и ликвидацией муниципальных предприятий и учреждений, а также управление акциями акционерных обществ, находящихся в муниципальной собственности;

заключает договоры, связанные с управлением и распоряжением муниципальной собственностью;

ведет реестр объектов муниципальной собственности, а также иной учет объектов муниципальной собственности в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики;

осуществляет страхование муниципальной собственности, предпринимает иные меры по обеспечению сохранности муниципальной собственности;

осуществляет поиск, инициирование проектов государственно-частного партнерства и заключает соглашения о государственно-частном партнерстве в соответствии с [Законом](#) Кыргызской Республики "О государственно-частном партнерстве в Кыргызской Республике";

осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и Уставом местного сообщества.

(В редакции Законов КР от [19 августа 2005 года № 152](#), [15 ноября 2013 года № 201](#))

Статья 19. Компетенция органов местного самоуправления в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью

Местный кенеш:

устанавливает порядок пользования и распоряжения муниципальной собственностью, а также осуществляет контроль за ее использованием;

дает согласие на предоставление объектов муниципальной собственности в ипотеку или залог;

утверждает Программу приватизации;

устанавливает порядок страхования муниципальной собственности;

утверждает цены и тарифы на коммунальные услуги, оказываемые муниципальными предприятиями и учреждениями, а также иными юридическими и физическими лицами, использующими муниципальную собственность;

устанавливает порядок списания муниципальной собственности;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и Уставом местного сообщества.

Исполнительный орган местного самоуправления:

управляет и распоряжается муниципальной собственностью;

разрабатывает и представляет на рассмотрение местного кенеша проекты нормативных правовых актов органов местного самоуправления, предусматривающих порядок предоставления прав на объекты муниципальной собственности, Программы приватизации и иных нормативных правовых актов, устанавливающих порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью;

осуществляет руководство, координацию и контроль за созданием, деятельностью, реорганизацией и ликвидацией муниципальных предприятий и учреждений, а также управление акциями акционерных обществ, находящимися в муниципальной собственности;

заключает договоры, связанные с управлением и распоряжением муниципальной собственностью;

ведет реестр объектов муниципальной собственности, а также иной учет объектов муниципальной собственности в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики;

осуществляет страхование муниципальной собственности, предпринимает иные меры по обеспечению сохранности муниципальной собственности;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и Уставом местного сообщества.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Статья 20. Управляющий орган или исполнитель

Управление и распоряжение объектами муниципальной собственности на имущество осуществляет исполнительный орган или лицо, находящееся в структуре исполнительного органа местного самоуправления, компетенция которого устанавливается положением, утвержденным местным кенешем.

(В редакции Закона КР от [14 февраля 2008 года № 12](#))

Статья 21. Заключение контракта на содержание муниципального имущества

1. Органы местного самоуправления могут заключать контракты с физическими и юридическими лицами на предоставление услуг по содержанию муниципального имущества. Тендеры контрактов на содержание муниципального имущества проводятся в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

2. Общественность должна быть информирована о результатах тендера, включая имя (наименование) лица, выигравшего тендер, цену контракта и любые условия и ограничения по данному контракту, посредством письменного уведомления, помещаемого в общественных местах, и введения данной информации в местный реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

(В редакции Закона КР от [19 августа 2005 года № 152](#))

Глава 6

Защита права муниципальной собственности на имущество

Статья 22. Права сторон, обладающих правами на муниципальную собственность

1. Права органов местного самоуправления или любых других юридических или физических лиц, обладающих правами на муниципальную собственность, защищаются против незаконных действий в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, регулирующим права собственности, и в соответствии с положениями контрактов или соглашений в отношении прав на муниципальную собственность между органами местного самоуправления и другими сторонами.

2. Восстановление нарушенных прав на муниципальное имущество осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Статья 23. Ответственность органов местного самоуправления за нарушение прав на муниципальную собственность

Органы местного самоуправления и их должностные лица привлекаются к ответственности за нарушение порядка владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на имущество в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Глава 7 **Заключительные положения**

Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования.

2. Правительству Кыргызской Республики:

- внести предложения о внесении изменений и дополнений в законодательные акты, вытекающие из настоящего Закона;

- привести все ранее принятые нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение трех месяцев со дня вступления его в силу.

**Президент
Кыргызской
Республики**

А.Акаев

ПРИЛОЖЕНИЕ 11. ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 11 января 2001 года № 4

Об управлении землями сельскохозяйственного назначения

(В редакции Законов КР от [25 июля 2006 года № 129](#), [24 ноября 2006 года № 189](#), [12 июня 2007 года № 83](#),
[26 января 2009 года № 28](#), [26 мая 2009 года № 174](#), [22 июля 2011 года № 120](#),
[14 мая 2012 года № 50](#), [19 июня 2012 года № 88](#), [17 июня 2015 года № 132](#),
[28 июля 2015 года № 198](#), [28 июля 2015 года № 199](#))

Настоящий Закон регулирует правовые отношения управления землями сельскохозяйственного назначения и направлен на обеспечение эффективного и безопасного использования земель в интересах народа Кыргызской Республики.

Глава I Основные понятия

Статья 1.

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей и используемые для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачи, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Статья 2.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

Статья 3.

Земельная доля - земельный участок сельскохозяйственного назначения (в разрезе по угодьям), предоставленный в собственность гражданину Кыргызской Республики на безвозмездной основе в ходе земельно-аграрной реформы, право собственности на который удостоверяется свидетельством.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Статья 4.

Земельный участок - это единый контур земельной площади в натуре, имеющий фиксированную границу.

Право собственности на земельный участок удостоверяется государственным актом или свидетельством.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Глава II Право собственности на землю сельскохозяйственного назначения

Статья 5.

Земля является национальным богатством Кыргызской Республики, достоянием народа, проживающего на ее территории.

Статья 6.

Право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции.

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения, получившие лицензии или свидетельства Национального банка Кыргызской Республики, имеют временное право собственности на земли сельскохозяйственного назначения в течение двух лет в порядке, предусмотренном [статьей 27](#) настоящего Закона.

(В редакции Законов КР от [26 мая 2009 года № 174](#), [14 мая 2012 года № 50](#), [28 июля 2015 года № 199](#))

Статья 7.

Предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам, кроме случаев, предусмотренных Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики;
- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;
- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

Действие лиц, нарушающих данную статью, подлежит к привлечению их к уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

(В редакции Законов КР от [12 июня 2007 года № 83](#), [26 мая 2009 года № 174](#))

Глава III

Государственная регистрация прав на землю сельскохозяйственного назначения

Статья 8.

Государственная регистрация прав на собственность, а также обмена, купли-продажи, дарения, залога и наследования земель сельскохозяйственного назначения осуществляется уполномоченным органом Правительства Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 июня 2012 года № 88](#))

Статья 9.

Государственная регистрация самостоятельно дробленных земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения не допускается.

Глава IV

Целевое использование земель сельскохозяйственного назначения

Статья 10.

Земли сельскохозяйственного назначения используются исключительно для сельскохозяйственного производства.

Статья 11.

Если собственник земельного участка (земельной доли) сельскохозяйственного назначения осуществляет на нем любое строительство или использует его для несельскохозяйственных целей, то после предупреждения государство изымает данный земельный участок (земельную долю) в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

Глава V

Земли сельскохозяйственного назначения как объект аренды

Статья 12.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, кооперативов и юридических лиц Кыргызской Республики, занимающихся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции, могут быть переданы в аренду на условиях, определенных сторонами исключительно для сельскохозяйственного производства.

(В редакции Законов КР от [26 мая 2009 года № 174](#), [14 мая 2012 года № 50](#))

Статья 13.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду на условиях открытого торга, согласно утвержденному Правительством Кыргызской Республики положению, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается.

(В редакции Законов КР от [24 ноября 2006 года № 189](#), [17 июня 2015 года № 132](#))

Глава VI

Земли сельскохозяйственного назначения как объект мены

Статья 14.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, кооперативов и юридических лиц Кыргызской Республики, занимающихся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции, могут быть обменены только на другие земельные доли и участки в границах Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [26 мая 2009 года № 174](#), [14 мая 2012 года № 50](#))

Глава VII

Земли сельскохозяйственного назначения как объект купли-продажи

Статья 15.

Собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет право продавать ее с учетом требований [статьи 6](#) настоящего Закона, без уплаты госпошлины.

Земельная доля может быть продана полностью или ее часть, с выделением в разрезе угодий в самостоятельный участок.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Статья 16.

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения имеет право продать земельный участок или его часть, выделив ее в самостоятельный участок.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Статья 17.

Покупателем земель сельскохозяйственного назначения может быть государство, граждане Кыргызской Республики, кооперативы и юридические лица Кыргызской Республики, занимающиеся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции.

При продаже земельных долей или земельных участков сельскохозяйственного назначения сельские жители Кыргызской Республики имеют преимущественное право покупки продаваемой доли или земельного участка, кроме случая продажи с публичных торгов.

Продажа земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в неустановленных приграничных территориях, запрещается.

(В редакции Законов КР от [26 мая 2009 года № 174](#), [14 мая 2012 года № 50](#))

Статья 18.

(Исключена в соответствии с Законом КР от [26 мая 2009 года № 174](#))

Статья 19.

Покупатель земель сельскохозяйственного назначения в случае перепродажи приобретенного земельного участка (земельной доли) в течение первого года госпошлину платит в размере 40 процентов, второго года 20 процентов, третьего года - 10 процентов от покупной стоимости земельного участка (земельной доли).

Статья 20.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий не продаются. В исключительных случаях передача земельных участков Государственного фонда сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Статья 21.

Земли пастбищ находятся в собственности государства и передаются только в пользование согласно [Закону](#) Кыргызской Республики "О пастбищах".

(В редакции Закона КР от [26 января 2009 года № 28](#))

Глава VIII

Земли сельскохозяйственного назначения как объект залога

Статья 22.

Объектом залога могут быть земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, кооперативов и юридических лиц Кыргызской Республики, занимающихся выращиванием и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции.

(В редакции Законов КР от [26 мая 2009 года № 174](#), [14 мая 2012 года № 50](#))

Статья 23.

Право получить в залог земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения предоставляется исключительно банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, получившим лицензии или свидетельства Национального банка Кыргызской Республики, а также лицам, отвечающим требованиям [статьи 6](#) настоящего Закона.

(В редакции Закона КР от [26 мая 2009 года № 174](#))

Статья 24.

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения имеют право обращения взыскания на предмет залога в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [25 июля 2006 года № 129](#), [26 мая 2009 года № 174](#))

Статья 25.

Земельные доли или участки сельскохозяйственного назначения, временное право собственности на которые перешло банкам и специализированным финансово-кредитным учреждениям, продаются на открытых аукционных торгах лицам, указанным в [статье 17](#) настоящего Закона.

Государственная регистрация проданных земельных долей осуществляется в соответствии со [статьей 15](#) настоящего Закона.

(В редакции Законов КР от [25 июля 2006 года № 129](#), [26 мая 2009 года № 174](#))

Статья 26.

(Исключена в соответствии с Законом КР от [26 мая 2009 года № 174](#))

Статья 27.

Банки и специализированные финансово-кредитные учреждения, которые приобрели временное право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, обязаны осуществить отчуждение данных земельных участков в течение двух лет с момента возникновения временного права собственности в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [26 мая 2009 года № 174](#), [28 июля 2015 года № 198](#))

Глава IX

Земли сельскохозяйственного назначения как объект наследования и дарения

Статья 28.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут быть переданы по наследству. Наследник, при переходе к нему права владения земельными долями и участками, имеет право использовать их и распоряжаться ими по своему усмотрению, если он удовлетворяет требованиям, предъявляемым к покупателю земель сельскохозяйственного назначения.

Наследниками земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения по завещанию и по закону могут быть граждане Кыргызской Республики.

Если наследником земельной доли и/или земельного участка сельскохозяйственного назначения является иностранное лицо или лицо без гражданства, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельную долю и/или участок произвести их отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

При этом размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, передаваемых по наследству, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Статья 29.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности гражданина Кыргызской Республики, могут являться объектами дарения в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и могут быть подарены.

Размер земельной доли и/или участка сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами дарения, не может быть меньше среднехозяйственного размера земельной доли, установленного в соответствующей сельской управе (айыл окмоту) на момент проведения земельно-аграрной реформы.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Глава X

Покупка земель сельскохозяйственного назначения для государственных целей

Статья 30.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, в случаях, необходимых для государственных целей (строительство стратегических объектов и инженерных сооружений), могут быть отчуждены по решению Правительства Кыргызской Республики пу-

тем выкупа после выплаты рыночной стоимости земель и расчетных затрат или предоставления равноценного участка из земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий.

Статья 31.

Собственники земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения при неубедительных доводах отчуждения их земель для государственных целей имеют право обратиться в суд.

Статья 32.

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности и переданные в аренду, отчуждаются для государственных целей после выплаты расчетных затрат и упущенной выгоды в момент отчуждения.

Статья 33.

Для наделения землей социально уязвимых слоев населения, молодых семей государство имеет право быть покупателем на рынке земель сельскохозяйственного назначения на основании специального решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [25 июля 2006 года № 129](#))

Глава XI

Отчуждение земель сельскохозяйственного назначения для уплаты долгов

Статья 34.

Земельные доли и участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан Кыргызской Республики, не могут быть отчуждены за их долги, возникшие до вступления в силу настоящего Закона.

Глава XII

Порядок вступления настоящего Закона в силу

Статья 35.

Настоящий Закон вступает в силу с момента официального опубликования, кроме главы VII.

Опубликован в газете "Эркин Тоо" за 17 января 2001 года № 4

Статья 36.

Действие главы VII настоящего Закона вступает в силу с 1 сентября 2001 года.

Статья 37.

Правительству Кыргызской Республики внести предложения о внесении изменений и дополнений в законодательные акты, вытекающие из настоящего Закона.

ПРИЛОЖЕНИЕ 12. ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ "О ПАСТБИЦАХ"

от 26 января 2009 года № 3

(В редакции Закона КР от [11 июля 2011 года № 91](#), [28 декабря 2011 года № 254](#), [7 мая 2016 года № 56](#))

Статья 1. Законодательство Кыргызской Республики о пастбицах

Управление пастбищами, их улучшение и использование регулируются Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики, настоящим Законом, а также соответствующим законодательством и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

Нормативные правовые акты государственных органов и органов местного самоуправления Кыргызской Республики, регулирующие отношения в области управления, улучшения и использования пастбищ, кроме пастбищ государственного лесного фонда, должны соответствовать требованиям Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики и настоящего Закона.

Статья 2. Основные понятия, применяемые в настоящем Законе

Пастбища - вид сельскохозяйственных угодий, покрытых травянистой растительностью, используемых в виде подножного корма для выпаса скота и в иных целях, отраженных в земельно-учетных данных.

Органы местного самоуправления - представительные, исполнительные и другие органы, обеспечивающие решение вопросов местного значения.

Уполномоченный государственный орган - государственный орган в области управления пастбищами, определяемый Правительством Кыргызской Республики.

Государственная комиссия по установлению границ пастбищ - временная государственная комиссия, созданная решением Правительства Кыргызской Республики.

Объекты пастбищной инфраструктуры - сооружения, мосты, дороги, скотопрогонные трассы, скотоостановочные и водопойные площадки, баки для купки овец, кошары и отгороженные места, предназначенные для нужд выпасаемого скота, сезонного проживания, соответствующие сооружения пастухов и иное недвижимое имущество, необходимое для содержания и функционирования пастбищ.

Оптимальная нагрузка - количество единиц скота на площадь, на которой возможно выпастать скот без нанесения ущерба ботаническому составу пастбищного травостоя, его производительности и экологической целостности пастбищ.

Пастбищепользователи - физические и юридические лица Кыргызской Республики, имеющие право на использование пастбищ.

Объединение пастбищепользователей - общественная организация на территории местного самоуправления, которая представляет интересы пастбищепользователей соответствующей административно-территориальной единицы в отношении использования пастбищ.

Жайыт комитет - исполнительный орган объединения пастбищепользователей.

План сообщества по управлению и использованию пастбищ - план, охватывающий период в пять лет, по управлению и использованию пастбищ, находящихся в государственной собственности.

Ежегодный план использования пастбищ - план, определяющий разрешенное и согласованное использование пастбищ, которые находятся в управлении данного местного самоуправления.

Пастбищный билет - документ, предоставляющий право использования пастбищ для выпаса скота и наделяющий пастбищепользователя статусом члена объединения пастбищепользователей.

Использование пастбищ в иных целях - использование пастбищных ресурсов в других целях, кроме выпаса скота, к которым относятся, но не ограничивается, охота, пчеловодство, сбор лекарственных трав, плодов и ягод, заготовка сена и топлива, добыча общераспространенных полезных ископаемых, туризм и отдых граждан.

Скотопрогоны - участки пастбищ, определяемые жайыт комитетом, для перегона либо перемещения скота между пастбищами.

(В редакции Закона КР от [11 июля 2011 года № 91](#), [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 3. Право собственности и установление границ пастбищ

1. Пастбища находятся в исключительной собственности Кыргызской Республики.

2. Границы пастбищ должны быть установлены на основе распределения их в границах бывших советских и коллективных хозяйств с учетом границ существующих административно-территориальных единиц.

В случае возникновения в процессе установления границ споров границы участков пастбищ, передаваемых органам местного самоуправления в соответствии со статьей 4 настоящего Закона, устанавливаются:

- в границах земель, предоставленных колхозам и совхозам по государственному акту в пользование;

- в границах земель, входивших в состав государственного земельного запаса, использовавшихся колхозами и совхозами на основе долгосрочного пользования, в соответствии с материалами по установлению границ хозяйствующих субъектов.

Положения абзаца четвертого настоящей части не распространяются на земли лесного фонда, возвращенные в состав государственного лесного фонда 15 апреля 1997 года.

3. (Утратила силу в соответствии с [Законом КР от 28 декабря 2011 года № 254](#))

4. Установление границ пастбищ должно проводиться местной комиссией, образованной местной государственной администрацией. В состав комиссии входят главы исполнительного органа местного самоуправления каждой сопредельной территории местного самоуправления, представители местного кенеша, представитель уполномоченного органа по вопросам окружающей среды и лесного хозяйства, представители объединений пастбищепользователей сопредельных территорий местного самоуправления, специалисты по землеустройству государственной администрации области и уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

5. Правительством Кыргызской Республики может быть создана государственная комиссия по установлению границ пастбищ, уполномоченная разрешать споры, не решенные комиссиями, созданными в соответствии с частью 4 настоящей статьи, либо комиссиями областных рабочих групп, и обеспечивающая подготовку окончательных рекомендаций Правительству Кыргызской Республики в отношении пастбищных границ. Данная комиссия вправе создать рабочие группы в каждой области, уполномоченные урегулировать споры между органами местного самоуправления, касающиеся пастбищных границ, утверждать и представлять государственной комиссии пастбищные границы, определенные местными комиссиями согласно части 2 настоящей статьи, с учетом настоящих границ административно-территориальных единиц местных айылных аймаков.

5¹. В свое время переданные в пользование на основе государственного акта пастбища, границы земель, входящие в состав государственного земельного запаса, в соответствии с настоящими административно-территориальными единицами местных айылных аймаков находятся в ведении соответствующего айылного аймака. Возможна передача пастбищ в пользование пастбищепользователям (жайыт комитетам) соответствующих айылных аймаков при обязательном приобретении пастбищного билета в соответствии со сроками государственного акта.

6. Утверждение границ пастбищ осуществляется Правительством Кыргызской Республики на основании рекомендаций государственной комиссии по установлению границ пастбищ.

(В редакции Закона КР от [11 июля 2011 года № 91](#), [28 декабря 2011 года № 254](#), [7 мая 2016 года № 56](#))

Статья 3-1. Использование пастбищ

1. Использование пастбищ осуществляется в соответствии с планом управления пастбищами.

2. Использование пастбищ для выпаса скота осуществляется на основании пастбищных билетов.

3. Использование пастбищ в иных целях осуществляется на основе договоров об использовании пастбищ в иных целях.

(В редакции Закона КР от [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 4. Полномочия местного самоуправления

1. Ответственность и контроль за управлением государственными пастбищными угодьями, кроме права распоряжения, передается органам местного самоуправления.

2. Орган местного самоуправления вправе делегировать полномочия по управлению и использованию пастбищ объединениям пастбищепользователей.

3. Представительный орган местного самоуправления ежегодно утверждает планы сообществ по использованию пастбищ, а также отчеты об их исполнении.

4. Вмешательство государственных органов и местной государственной администрации в деятельность органов местного самоуправления и объединений пастбищепользователей по использованию пастбищ не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 5. Объединение пастбищепользователей

1. Местное сообщество создает объединение пастбищепользователей, представляющее интересы владельцев скота и других пользователей пастбищ данной территориальной единицы в отношении пользования и улучшения пастбищ.

2. Объединения пастбищепользователей могут быть учреждены как органы территориального общественного самоуправления и подлежат государственной регистрации в качестве юридического лица в органах юстиции.

3. Члены объединения пастбищепользователей вправе требовать от объединения исполнения положений настоящего Закона, а также предоставления им любой информации о деятельности объединения.

4. Пастбищепользователи несут ответственность перед объединением за исполнение планов использования пастбищ.

(В редакции Закона КР от [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 6. Жайыт комитет

1. Исполнительным органом объединения пастбищепользователей является жайыт комитет.

2. Жайыт комитет состоит из представителей пастбищепользователей, депутатов местного кенеша, представителя уполномоченного органа по вопросам окружающей среды и лесного хозяйства, глав исполнительного органа местного самоуправления.

Жайыт комитет осуществляет руководство текущей деятельностью объединения пастбищепользователей.

3. Члены жайыт комитета избираются на общем собрании объединения из представителей пастбищепользователей на три года. Председатель жайыт комитета избирается большинством голосов пастбищепользователей по представлению главы соответствующего айылного аймака.

4. Количество членов жайыт комитета должно быть нечетным.

5. Полномочия жайыт комитета:

- разработка плана сообщества использования пастбищ;
- разработка ежегодного плана использования пастбищ;
- реализация положений планов сообществ использования пастбищ и ежегодного плана использования пастбищ;
- мониторинг состояния пастбищ;
- выдача пастбищных билетов в соответствии с ежегодным планом использования пастбищ, а также заключение договоров об использовании пастбищ в иных целях;
- установление и сбор платы за использование пастбищ с обязательным утверждением ее местным кенешем;
- разрешение споров, касающихся использования пастбищ, в рамках его полномочий;

- управление доходами, поступившими от оплаты за пользование пастбищами и другими ресурсами, направляемыми в качестве инвестиций в пастбищную инфраструктуру, на их содержание, управление и улучшение в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики;

- иные вопросы руководства текущей деятельностью объединения, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания объединения.

6. Типовые положения о порядке формирования, об организации деятельности жайыт комитета, о порядке разработки плана сообщества и ежегодного плана по использованию пастбищ, порядке установления платы за использование пастбищ разрабатываются уполномоченным государственным органом в сфере регулирования пастбищными угодьями и утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

7. При разработке и реализации планов по использованию пастбищ жайыт комитет вправе привлекать квалифицированных специалистов, а также соответствующие учреждения и организации.

8. Жайыт комитет по всем вопросам своей деятельности подотчетен общему собранию пастбищепользователей.

9. По требованию четверти пастбищепользователей, входящих в объединение, любой вопрос, относящийся к компетенции жайыт комитета, может быть вынесен на рассмотрение общего собрания пастбищепользователей.

(В редакции Закона КР от [11 июля 2011 года № 91](#), [28 декабря 2011 года № 254](#), [7 мая 2016 года № 56](#))

Статья 7. План сообщества по управлению и использованию пастбищ

1. В планах сообществ по управлению и использованию пастбищ содержится вся основная информация, необходимая для обеспечения устойчивого использования пастбищ и информированности всех пользователей об их правах и обязанностях.

При составлении плана сообщества по управлению и использованию пастбищами жайыт комитеты обязаны учитывать планы государственных органов, уполномоченных в сфере охраны окружающей среды, согласно информации, поступившей от этих органов к моменту утверждения плана сообщества.

2. В планы сообществ по управлению и использованию пастбищ входят следующие компоненты:

- карты, на которых обозначены границы пастбищ, площади, выведенные из пользования, и охраняемые территории, скотопрогоны, водопойные места и иные значимые объекты пастбищной инфраструктуры, состояние пастбищ и качество всех пастбищных участков;

- оптимальная нагрузка;

- планы по развитию и реконструкции объектов пастбищной инфраструктуры;

- среднесрочный план по управлению и использованию пастбищ, их улучшению и реабилитации на период до пяти лет;

- ежегодно обновляемый план управления и использования пастбищ;

- планы управления и использования пастбищ в иных целях.

3. План сообщества по управлению и использованию пастбищ обязателен для исполнения всеми пастбищепользователями после его утверждения представительным органом местного самоуправления.

(В редакции Закона КР от [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 8. Ежегодный план использования пастбищ

1. Жайыт комитет ежегодно разрабатывает план использования пастбищ, который прилагается к плану сообщества по использованию пастбищ и является его неотъемлемой частью. Ежегодный план использования пастбищ должен содержать:

- список пастбищепользователей, имеющих пастбищные билеты на планируемый год;

- опись скота, на который был выдан пастбищный билет на планируемый год, и список его владельцев-пастухов;

- перечень мер, касающихся здоровья животных (вакцинация, купка и т.д.), которые должны соблюдаться пастбищепользователями в качестве условия использования пастбищ;

- карту и календарный график, устанавливающие сезонные маршруты выпаса скота, пастбищеоборот, передвижение скота, скотопрогоны и используемые загоны;

- список лиц, использующих пастбища не для целей выпаса, с указанием разрешенных им видов деятельности, а также мест, в которых им разрешается осуществлять указанные мероприятия;

- график оплаты по каждому виду пастбищепользования.

2. Ежегодный план использования пастбищ обязателен для исполнения после утверждения представительным органом местного самоуправления.

(В редакции Закона КР от [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 9. Взимание земельного налога

Налогообложение пастбищепользователей осуществляется в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики.

Статья 10. Плата за пользование пастбищными угодьями

1. *(Утратила силу в соответствии с [Законом КР от 28 декабря 2011 года № 254](#))*

2. Пастбищные билеты выдаются жайыт комитетом после внесения соответствующей платы за пользование пастбищными угодьями.

3. Размер платы за право пользования пастбищными угодьями устанавливается ежегодно для каждой пастбищной системы и для каждого вида пользования пастбищ жайыт комитетом не ниже налоговой базовой ставки с учетом оптимальной нагрузки, включается в ежегодные планы использования пастбищ и утверждается представительным органом местного самоуправления.

4. Плата за пользование пастбищными угодьями устанавливается и изменяется в зависимости от поголовья скота и вида домашних животных.

5. Размер платы за использование пастбищ в иных целях определяется:

- на участках, деятельность на которых приводит к нарушению пастбищного покрова, - в соответствии с нормативами стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства, установленными законодательством;

- на участках, деятельность на которых исключает выпас скота, но не приводит к нарушению пастбищного покрова, - равным размеру оплаты за использование данного участка для выпаса скота;

- на участках, деятельность на которых не исключает выпас скота и не приводит к нарушению пастбищного покрова, оплата не взимается.

6. Сбор платы осуществляется жайыт комитетом. Средства, поступившие за пастбищные билеты, направляются жайыт комитетом на улучшение пастбищ и другие расходы, определяемые жайыт комитетом.

7. Допускается внесение платы за пастбищный билет по частям, но не позднее 1 ноября текущего года. На общий размер просроченной платы начисляется пеня за каждый просроченный день.

(В редакции Законов КР от [28 декабря 2011 года № 254](#), [7 мая 2016 года № 56](#))

Статья 11. Использование средств за пастбищепользование

1. Плата за пользование пастбищами ежегодно согласуется жайыт комитетом с представительным органом местного самоуправления и указывается в ежегодном плане использования пастбищ.

2. Часть платы за пользование пастбищными угодьями, составляющая долю жайыт комитета, направляется на его содержание, улучшение и развитие пастбищ и пастбищной инфраструктуры.

3. Часть платы за пользование пастбищными угодьями, составляющая с учетом оплаты налогов не менее одной третьей части общей доли местного самоуправления, направляется в местный бюджет.

(В редакции Закона КР от [7 мая 2016 года № 56](#))

Статья 12. Порядок обмена права аренды на пастбищный билет

1. Пастбищепользователям, имеющим зарегистрированное право на аренду пастбищных угодий, находящихся в государственной собственности, и соблюдавшим ранее установленный порядок использования пастбищ, после введения в действие настоящего Закона надлежит в обязательном порядке произвести обмен их права аренды на пастбищный билет, покрывающий выпас максимального количества животных в соответствии с оптимальной нагрузкой пастбищных площадей, охваченных арендой.

2. Аренда пастбищ, не заключенная или не зарегистрированная в соответствии с ранее установленными правовыми процедурами, регулирующими использование пастбищ, считается недействительной.

3. При отсутствии пастбищного билета пастбища подлежат изъятию как используемые не по целевому назначению.

Статья 13. Оценка состояния пастбищ и контроль их управления

1. Государственный орган, уполномоченный в сфере ведения мониторинга земель, ежегодно осуществляет оценку состояния пастбищных угодий.

2. Результаты оценки предоставляются в уполномоченный орган в сфере регулирования пастбищными угодьями.

2-1. Уполномоченный орган контролирует сохранность природного состояния пастбищ. В случае допущения разрушения природного состояния пастбищ (без учета природных стихий) в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики виновные привлекаются к административной и уголовной ответственности.

3. По результатам рассмотрения полученных данных уполномоченный государственный орган направляет в соответствующие органы местного самоуправления предписания об устранении нарушений, приводящих к ухудшению состояния пастбищ.

(В редакции Законов КР от [28 декабря 2011 года № 254](#), [7 мая 2016 года № 56](#))

Статья 14. Уполномоченный государственный орган в сфере регулирования пастбищными угодьями

1. Правительство Кыргызской Республики определяет уполномоченный государственный орган, который осуществляет политику по регулированию вопросов пользования пастбищными угодьями, находящимися в исключительной собственности Кыргызской Республики.

2. К компетенции уполномоченного государственного органа относятся:

- разработка рекомендаций по реализации программ и законодательства Кыргызской Республики в сфере использования пастбищ;

- определение государственных стандартов и методов оценки мониторинга состояния и качества пастбищ;

- наблюдение за реализацией программ мониторинга состояния пастбищ;

- разработка типовых положений, инструкций, правил и других нормативных правовых актов, а также методических материалов по вопросам использования пастбищ;

- мониторинг применения планов сообществ по управлению пастбищами объединением пастбищепользователей и планов использования пастбищ;

- оказание технической и иной поддержки органам местного самоуправления и жайыт комитетам в использовании пастбищ;

- осуществление контроля использования пастбищ объединениями пастбищепользователей.

(В редакции Закона КР от [11 июля 2011 года № 91](#), [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 15. Запрещение аренды пастбищ

Передача пастбищ в аренду и субаренду запрещается.

Статья 16. Государственная регистрация права пользования пастбищами

1. Право пользования пастбищами органов местного самоуправления в пределах границ, определенных Правительством Кыргызской Республики, подлежит в установленном порядке обязательной государственной регистрации.

2. Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов более трех лет подлежит обязательной государственной регистрации в уполномоченном государственном органе в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Право пользования пастбищами на основании пастбищных билетов на срок менее трех лет также может быть зарегистрировано по желанию держателя билета.

3. При осуществлении государственной регистрации прав на земельные участки, границы которых устанавливаются в соответствии со статьей 3 настоящего Закона, государственный регистрационный орган осуществляет фиксацию границ в соответствии с полученными данными, не проводя дополнительных изысканий.

(В редакции Закона КР от [11 июля 2011 года № 91](#), [28 декабря 2011 года № 254](#))

Статья 17. Разрешение споров

Споры, в случае несогласия любой стороны, задействованной в данном споре, с решением жайыт комитета разрешаются уполномоченным государственным органом путем переговоров. Если согласие не достигнуто, спор разрешается в судебном порядке.

Статья 18. Ответственность за нарушение настоящего Закона

Должностные лица, члены жайыт комитета и пастбищепользователи несут установленную законодательством Кыргызской Республики ответственность за нарушение настоящего Закона.

Статья 19. Порядок введения в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования.

2. Правительству Кыргызской Республики в трехмесячный срок привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

ПРИЛОЖЕНИЕ 13. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

г.Бишкек, Дом Правительства
от 30 мая 2008 года № 252

Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике

В целях улучшения инвестиционного климата и привлечения инвестиций в сферу строительства, оптимизации разрешительной системы в сфере строительства, путем внедрения принципа "единого окна", сокращения сроков и стоимости услуг, оказываемых органами Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики, Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемое **Положение** о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике.

2. Государственному агентству по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики совместно с Государственным агентством по антимонопольной политике и развитию конкуренции при Правительстве Кыргызской Республики в срок до 25 июня 2008 года определить расценки за оказание услуг, с обоснованием, по выдаче разрешительных документов на проектирование и строительство объектов недвижимости структурными подразделениями Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики, в том числе за проведение государственного архитектурно-строительного надзора, и утвердить их в установленном порядке.

3. Государственному агентству по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики совместно с Министерством экономического развития и торговли Кыргызской Республики в 2-месячный срок:

- подготовить и внести в установленном порядке в Правительство Кыргызской Республики проекты нормативных правовых актов о внесении изменений и дополнений в соответствующие законы Кыргызской Республики и нормативные правовые акты Правительства Кыргызской Республики, в том числе по лицензированию деятельности по проведению экспертизы проектной документации частными организациями и экспертами;

- привести ведомственные нормативные правовые акты Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики в соответствие с **Положением**, утвержденным настоящим постановлением;

- совместно с представителями бизнес-сообщества провести работу среди населения и должностных лиц уполномоченных органов по разъяснению процедур получения разрешительных документов на проектирование и строительство.

4. Государственному агентству по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики совместно с Министерством экономического развития и торговли Кыргызской Республики:

- в 3-месячный срок разработать и в установленном порядке внести в Правительство Кыргызской Республики проект Положения о порядке проведения государственного архитектурно-строительного надзора, направленное на совершенствование процедур проведения государственного архитектурно-строительного надзора с учетом **Закона** Кыргызской Республики "О порядке проведения проверок субъектов предпринимательства", **Закона** Кыргызской Республики "Об основах технического регулирования в Кыргызской Республике" и международного опыта;

- до 10 июня 2008 года разработать и утвердить единую форму заявления для получения разрешительных документов на проектирование и стро-

ительство для реализации принципа "единого окна" и формы разрешительных документов.

5. Возложить персональную ответственность за выполнение настоящего постановления на директора Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики.

6. Министерством, государственным комитетам, административным ведомствам, иным органам исполнительной власти, местным государственным администрациям и органам местного самоуправления в месячный срок привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением.

7. Возложить персональную ответственность за выполнение настоящего постановления на руководителей министерств, государственных комитетов, административных ведомств, иных органов исполнительной власти, местных государственных администраций и органов местного самоуправления.

8. Признать утратившими силу:

- абзац третий пункта 1 [постановления](#) Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 "Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений";

- приложения № 1, 3-8 к [Типовому положению](#) о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и [Положению](#) о порядке реализации инвестиционно-строительных намерений, утвержденных [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 "Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений";

- приложение № 2 к [постановлению](#) Правительства Кыргызской Республики от 8 мая 2006 года № 334 "О внесении изменений и дополнений в [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 "Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений";

- приложения № 1, 3-8 к [Типовому положению](#) о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и [Положению](#) о порядке реализации инвестиционно-строительных намерений, утвержденных [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 8 мая 2006 года № 334 "О внесении изменений и дополнений в [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57 "Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений".

9. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

10. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на отдел строительства, транспорта и коммуникаций Аппарата Правительства Кыргызской Республики и Государственное агентство по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики.

Премьер-министр

И. Чудинов

ПРИЛОЖЕНИЕ 14. ПЕРЕЧЕНЬ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ на проектирование и строительство объектов

**Государственное агентство по архитектуре и строительству при
Правительстве Кыргызской Республики**

№	Наименование вида деятельности (действия), на который выдается лицензия или разрешения	Законы, постановления ПКР, регламентирующие выдачу лицензии или разрешения	Перечень ведомственных нормативных актов	Наименование органа, выдающего лицензию или разрешение
1	Лицензия на осуществление строительной деятельности: Градостроительные и проектно-изыскательные работы. Выполнение строительно-монтажных и ремонтных работ на объектах	-Закон КР «О лицензировании» -Закон КР «О градостроительстве и архитектуре» ст.32,45; -положение «О лицензировании отдельных видов предпринимательской деятельности» утвержденное постановлением Правительства КР от 31.05.2001г. № 260.	-ведомственных нормативных правовых актов регулирующих выдачу лицензий нет.	Центральный аппарат Госстроя отдел лицензирования
2	Выдача квалификационного сертификата специалиста	-Закон КР «О градостроительстве и архитектуре» ст.32,45; -Положение о порядке проведения государственной квалификационной сертификации специалистов строительной отрасли, утв. постановлением Правительства КР от 03.04.1997г. № 188;	-приказ Минархстроя от 23.04.1997г. № 32 «Об утверждении перечня специальностей, подлежащих квалификационной сертификации».	Центральный аппарат Госстроя, отдел квалификационной сертификации
3	Выдача разрешительных документов на проектирование, строительство объектов нового строительства	-Земельный кодекс КР ст. 1,14,16,41,66,77,78,79,108,109; Гражданский кодекс КР ст. 233-4; - Кодекс КР «Об административной ответственности» глава 33; - Закон КР «О градостроительстве и архитектуре»; -Закон КР «Об индивидуальном жилищном строительстве»; -Постановление Правительства КР от 30.05.2008г. №252 «Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство, и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в КР»;	-расценки за работы, выполняемые службами Бишкекского управления архитектуры и градостроительстве Госстроя КР, утвержденные приказом Госстроя от 02.06.2008г. № 71 и согласованные Государственным агентством антимонопольной политике и развитию конкуренции при Правительстве КР приказом от 30.05.2008г. № 141; -расценки за работы, выполняемые службам архитектуры и градостроительства за исключением работ выполняемых Бишкекглавархитектурой, утвержденный приказом Государственным агентством по антимонопольной политике и развитию конкуренции при Правительстве КР приказом от 26.08.2008г. №245, зарегистрированный в Минюсте КР приказом от 24.09.2008г. № 183 регистрационный № 111-08;	Бишкекглавархитектура Территориальные органы по архитектуре и градостроительству Госстроя

4	Согласование проектной документации			Бишкекглав-архитектура
5	Выдача разрешительных документов по объектам реконструкции, перепрофилирования, перепланировки жилых и нежилых помещений			Бишкекглав-архитектура
6	Выдача разрешительных документов на проектирование, строительство индивидуального жилого дома			Бишкекглав-архитектура Территориальные органы по архитектуре и градостроительству Госстроя
7	Заключение на комиссию по представлению прав на земельные участки	-Земельный кодекс КР; - Закон КР «О градостроительстве и архитектуре»; -Постановления Правительства КР от 08.05.2006г. №334 «О внесении изменения и дополнении в постановление Правительства КР от 05.02.2004г. №57 «Об утверждении положений, регламентирующих порядок представления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений» (в ред. ППКР от 30.05.2008г. № 252);		Бишкекглав-архитектура Территориальные органы по архитектуре и градостроительству Госстроя
8	Заключения Госэкспертизы на технические решения проектно-сметной и градостроительной документации	-Кодекс КР Об административной ответственности ст. 454,463,469,470,471,473,479,525; - Закон КР «О градостроительстве и архитектуре» ст. 3,7,8,27,30,32,36,37,45; - Постановление Правительства КР от 30.05.2008г. №252 «Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство, и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в КР»;	-положения «О порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства», утвержденное приказом Госстроя от 6.09.2007г. № 196, зарегистрированное в Минюсте КР 4.10.2007г. № 99-07; -Приказ государственного агентства по архитектуре и строительству при ПКР от 01.07.2008г. № 86 «О введения в действие приказа Госстроя от 16.06.2008г. № 83 «Об утверждении Прейскуранта стоимости экспертизы градостроительной и проектно-сметной документации выполняемой управлением государственной экспертизы», согласованного Государственным агентством по антимонопольной политике и развитию конкуренции при ПКР приказом от 07.05.2008г. № 121 и заре-	Управление государственной экспертизы Госстроя

			гистрированного в Минюсте 23.06.2008г. регистрационный №44-08».	
9	Выдача разрешения на строительство капитальных объектов	<ul style="list-style-type: none"> - Кодекс КР Об административной ответственности глава 33; - Закон КР «О градостроительстве и архитектуре» ст. 2,7,24,30,33,38; - Постановление Правительства КР от 30.05.2008г. №252 «Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство, и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в КР». 	<ul style="list-style-type: none"> -положения о порядке выдачи разрешения на выполнения строительно-монтажных работ; - положения о порядке регистрации и выдачи разрешения на строительство объектов малого и среднего бизнеса в КР; -приказ Госстроя от 31.07.2008г. № 96 «Об утверждении расценок на услуги (работы) оказываемые службами Государственного архитектурно-строительного надзора»,согласованный Государственным агентством по антимонопольной политике и развитию конкуренции при ПКР приказом от 25.07.2007г № 222 и зарегистрированный в Минюсте КР приказом от 31.07.2008г. №151 регистрационный № 88-08. 	Территориальные органы ГАСУ и ГАСН городов Бишкек, Ош и Иссыкульской курортно-рекреационной зоны
10	Реконструкция, перепрофилирование и перепланировка объекта, с изменением объемно- планировочных и конструктивных решений			
11	Приемка объекта в эксплуатацию	<ul style="list-style-type: none"> - Закон КР «О градостроительстве и архитектуре» ст. 41; - Постановление Правительства КР от 30.05.2008г. №252 «Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство, и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в КР». 	<ul style="list-style-type: none"> -положение о приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов малого и среднего бизнеса в КР; Утверждение приказом Госстроя от 16.05.2007г. № 103 зарегистрированный в Минюсте КР 23.05.2007 г. № 53-07. 	

ПРИЛОЖЕНИЕ 15. Копия регистрационной карточки на единицу недвижимого имущества, удостоверяющей право муниципальной собственности на объект недвижимости

Кыргыз Республикасы/Кыргызская Республика
Кыймылсыз мүлк бирлигинин каттоо картчасы/Регистрационная карточка на единицу недвижимого имущества
1-бөлүм. Кыймылсыз мүлккү идентификациялоо /Раздел 1. Идентификация недвижимого имущества

Идентификациялык номери Идентификационный номер <u>2-07-03-0050-0084</u>	Картасы/Карта <u>(-1) - (2)</u> Шылтеме/Ссылка Чек/Границы: Белгиленген/ фиксированные <input type="checkbox"/> Факт жүзүндөгү/ фактические <input type="checkbox"/>	Мурдагы идентификациялык номери Предыдущий идентификационный номер Бөлүү/Деление Бирлүү/Объединение	Адрес: Облусу/Область <u>Чоьок - Кумоьскяя</u> Району/Район _____ Кантону пунктуу аты /Наименование населенного пункта <u>г. Баткычи</u> Көчөсү/Улица <u>Спортивная</u> Үйдүн номери/Номера <u>3</u> кв. <u>№кв.</u>				
Мечиктин 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 буюмча/ правоустанавливающему документу <u>2000000</u> Факт жүзүндөгү/фактическая <u>300534,35</u>	Уюштуруу келишими/Учредительный договор <input type="checkbox"/> Устав/Устае <input checked="" type="checkbox"/> Жобо/Положение <input type="checkbox"/> Жер/Земля без строения <input type="checkbox"/> Жер жапа имарат/ Земля и строение Жер жапа имараттын бөлүгү/Земля и часть строения <input type="checkbox"/> Имараттын бөлүгү/Часть строения Жапа башкалар/ И другие					
Жалпы менчик ичиндеги үлүшү/Доля в общей собственности							
Арыздан тушкөн убагы / Дата поступления заявления	Пайда көрүү укугу Право на получение выгоды	Бенефициардык документ Бенефициарный документ,	Чектелген кыймылсыз мүлк бирлигинин идентификациялык номери Идентификационный номер обремененной единицы недвижимого имущества	Убагы/Дата		Каттоочу/Регистратор	
				Каттоо Регистрации	Токтогуу Прекращения	Фамилиясы/Фамилия	Колу/Подпись

2- бөлүм/ Менчик укугун каттоо/ Раздел 2. Регистрация права собственности

Арыздан тушкөн убагы Дата поступления заявления	Менчик ээсинин (ээлериин) аты жөнү Имя собственника/ов	Менчик ээсинин (ээлериин) дареси Адрес собственника/ов	Менчик укугуна документ Документ на право собственности	Жалпы тең жапа жалпы үзүндүгү менчик Общая совместная и общая долевая собственность	Каттоо убагы /Дата регистрации			Каттоочу/Регистратор	
					Алдын ала Предварительной	Толук Полной	Токтогуу Прекращения	Фамилиясы Фамилия	Колу Подпись
	<u>Местное самоуправление Грүппе 258</u> <u>- м.к. г. Баткычи</u>					<u>16.03.2009</u>		<u>Кайырмадаев</u>	<u>А.И.</u>

Каттоо бөлүмүнүн башчысы /Начальник отдела регистрации

3

Страница 2 из страниц 02 3 4 5 6 7 8 9 10