

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке купли-продажи земельных участков
сельскохозяйственного назначения

(В редакции постановлений Правительства КР от
9 сентября 2005 года N 422, 13 января 2006 года N 14,
24 января 2013 года N 33)

- I. Общие положения
- II. Порядок и условия продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности (кроме земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий и пастбищ)
- III. Приоритетные права граждан Кыргызской Республики при покупке земельного участка сельскохозяйственного назначения
- IV. Порядок и условия продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц
- V. Аукционные торги
- VI. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения, на которые обращено взыскание по договору об ипотеке
- VII. Продажа земель сельскохозяйственного назначения иностранным лицам и лицам без гражданства
- Приложение. Типовой договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения

Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Кыргызской Республики, Законом Кыргызской Республики "Об управлении землями сельскохозяйственного назначения" и регулирует порядок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной (кроме земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий и пастбищ) и в частной собственности юридических и физических лиц Кыргызской Республики.

I. Общие положения

1. Понятия, применяемые в настоящем Положении:

- земли сельскохозяйственного назначения как объект купли-продажи - это земли, используемые для нужд сельского хозяйства (пашня орошаемая и богарная; залежь; земли, занятые многолетними плодово-ягодными насаждениями; сенокосы, под постройками и дорогами, водоемами и т.д.);
- объекты купли-продажи - земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной (кроме земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий и пастбищ) собственности, а также в частной собственности физических и юридических лиц;
- субъекты купли-продажи - собственники земельных участков физические лица и государство в лице уполномоченных государственных органов, выступающие в качестве продавцов, и покупатели земельного участка сельскохозяйственного назначения граждане Кыргызской Республики (сельские жители), достигшие 18 лет;
- уполномоченный государственный орган - Правительство Кыргызской Республики, районная, городская, государственные администрации, орган местного самоуправления, местный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество;

- право собственности на земельный участок - признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, Земельным кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им земельными участками;

- вторичный рынок земли - сделки, совершаемые с правом на земельный участок, предоставленным уполномоченным органом;

- аукционист - лицо, непосредственно ведущее процесс публичного торга, назначенный уполномоченным государственным органом, органом местного самоуправления проводить аукцион.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 января 2013 года N 33)

2. Куплю-продажу земельных участков производят собственники земель. Если субъектами купли-продажи поручено совершение сделки третьим лицам, то эти лица должны иметь нотариально заверенную доверенность на совершение сделки.

3. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения производится на аукционе аукционистом, а земель, находящихся в частной собственности, в соответствии с пунктом 25 настоящего Положения.

4. Предельные размеры земельного участка, выставляемого для продажи на аукционе и предоставляемого в собственность физическому лицу, а также приобретаемого им на вторичном рынке земли для ведения сельскохозяйственного производства находящегося в собственности гражданина Кыргызской Республики, составляют не более 20-кратного размера средней земельной доли по данной сельской управе, но не должны превышать 50 гектаров.

5. Продаже не подлежат земли сельскохозяйственного назначения, загрязненные химическими и радиоактивными веществами сверх установленных предельно допустимых норм, а также находящиеся в режиме консервации.

6. При продаже недвижимого имущества (зданий и сооружений) покупатель приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим недвижимым имуществом, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимого имущества, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

7. Целевое назначение земель сельскохозяйственного назначения после совершения купли-продажи не меняется, имеющиеся сервитуты сохраняются. Целевое назначение земель может изменяться в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики.

8. Земельный участок, находящийся в общей (совместной, долевой) собственности, может быть продан по соглашению всех собственников.

9. Раздел общего земельного участка или выдел из нее доли в натуре возможен в случае, если земельный участок является делимым.

Не может быть предметом купли-продажи часть неделимого земельного участка.

(В редакции постановления Правительства КР от 9 сентября 2005 года N 422)

10. Земельный участок, внесенный в сельскохозяйственное предприятие в качестве вклада (или пая), передается ему только в пользование и не может быть отчужден юридическим лицом.

11. Совершение сделок по купле-продаже земельного участка невозможно при наличии споров по земельному участку (спору о границах земельного участка, о принадлежности тому или иному лицу и т.д.), а также в случае нахождения участка под арестом (запрещением).

При выявлении купли-продажи земельного участка через подставное лицо, проданный земельный участок изымается в государственную собственность по решению суда.

12. Купля-продажа земельного участка оформляется договором купли-продажи, заключаемым в письменной форме. К договору купли-продажи в обязательном порядке прилагается план земельного участка.

При продаже земельного участка и недвижимости на нем (в договоре)

стороны оговаривают порядок перехода к покупателю как права собственности на земельный участок, так и права собственности на недвижимость, находящуюся на ней.

13. Договор-купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации в местных органах в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

II. Порядок и условия продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности (кроме земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий и пастбищ)

14. Продажа государственных земель сельскохозяйственного назначения (кроме земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий (ФПС), пастбищ и водного фонда) и земель пригодных для освоения с целью производства сельхозпродукции в частную собственность определяется местной комиссией на основе заявок покупателей или по инициативе органов местного самоуправления.

15. Продажа государственных земель сельскохозяйственного назначения (кроме ФПС и пастбищ) в частную собственность осуществляются только на открытых аукционах.

Аукцион по продаже земельных участков может быть открытым по составу участников, а предложения участков могут передаваться в закрытой форме (в запечатанных конвертах) либо заявляться открыто в ходе проведения аукциона. Со зрителей, желающих наблюдать за ходом аукциона, плата не взимается.

16. Районная государственная администрация для проведения продажи земельных участков через аукцион физическим лицам Кыргызской Республики создает районную комиссию по рынку земель сельскохозяйственного назначения (далее - районная земельная комиссия).

В состав районной земельной комиссии входят: глава или заместитель главы районной государственной администрации - председатель; начальник местного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, представители территориальных органов Министерства финансов Кыргызской Республики, Министерства сельского хозяйства и мелиорации Кыргызской Республики, Государственного агентства охраны окружающей среды и лесного хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики, Государственного агентства по строительству и региональному развитию при Правительстве Кыргызской Республики, главы айылных аймаков, депутаты айылных кенешей.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 января 2013 года N 33)

17. Районная земельная комиссия:

- принимает заявки на участие в аукционах;
- принимает решение о предоставлении заявителям прав на участие в аукционах;
- решает вопросы по выставлению конкретных территорий для проведения аукционов по продаже земельных участков, с учетом спроса на определенные земельные участки;
- проводит подготовительные работы по проведению аукционов;
- проводит аукционные торги по продаже земельных участков;
- обобщает практику проведения аукционов, вносит предложения Правительству Кыргызской Республики по совершенствованию правового регулирования продажи земель с торгов;
- утверждает сметы расходов, определяет размеры и порядок использования комиссионного сбора;
- проводит досудебное рассмотрение жалоб физических и юридических лиц по вопросам нарушения прав лиц при проведении торгов.

18. Члены районной земельной комиссии исполняют свои обязанности на общественных началах. Заседание комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов. Все члены комиссии при голосовании имеют одинаковые права. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на засе-

дании. При равенстве голосов председатель имеет решающий голос. Член комиссии, не согласный с результатами голосования, вправе требовать отметить в протоколе свое особое мнение.

19. При покупке государственных земель претенденты (покупатели) подают письменное заявление о намерении приобрести земельный участок в ту районную государственную администрацию, на чьей территории находятся продаваемые земельные участки.

Заявления покупателей со всеми приложениями направляются районной государственной администрацией в районную земельную комиссию для регистрации заявлений и оформления землеустроительных дел, подготовки других материалов, необходимых для продажи.

20. Районная земельная комиссия проверяет достоверность представленных материалов (оценка недвижимого имущества, наличие залога, оплата земельного налога, арендной платы и др.), принимает решение о выставлении земельных участков на открытый аукцион. При необходимости с помощью землеустроительной службы местного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество предварительно с выездом на место проводит следующие подготовительные работы:

1) уточняет:

- правовой статус земельного участка, наименование собственника;
- наличие правоудостоверяющих документов и их правомочность;
- наличие граничных (межевых) знаков или опознаваемых твердых точек, измерением от которых можно было бы установить соответствие фактических границ;

2) устанавливает дополнительные межевые знаки, проводят геодезические работы по привязке межевых знаков и вычисляет их координаты и площадь участка;

3) изготавливает план земельного участка;

4) уточняет границы участка путем сопоставления с границами смежных землепользователей и собственников земельных участков. Для бесспорности фактической границы план участка подписывают все смежные землепользователи, собственники земельных участков и заверяются в установленном порядке;

5) выявляет:

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

6) определяет стартовую стоимость земельного участка, с учетом сложившейся рыночной стоимости земли в населенном пункте, где расположен земельный участок, и стоимостную оценку продаваемых государственных земель согласно заключению о качественной характеристике земельного участка (в баллах). При наличии на участке недвижимого имущества, прочно связанного с ним, определяет его стоимость в соответствии с утвержденной методикой оценки недвижимого имущества;

7) при продаже части земельного участка, выделяет в натуре в самостоятельный участок.

Результаты камеральных и полевых работ оформляются в специальное землеустроительное дело;

8) прием заявок для участия в торгах прекращается за 5 дней;

9) за 30 дней до проведения аукционных торгов публично оповещает условия и сроки торгов, в которых указываются: перечень участков с описанием, дата и место проведения торгов.

(В редакции постановлений Правительства КР от 9 сентября 2005 года N 422, 24 января 2013 года N 33)

21. На основании принятого решения районной земельной комиссии и договора купли-продажи земель, заключенного между уполномоченным государственным органом и покупателем, местный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество проводит государственную регистрацию прав на земельный участок в соответствии с правилами ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество; наносит новые границы земельного участка на кадастровую (регистрационную) карту айыл окмоту, района

(города, села).

В месячный срок оформляются или вносятся изменения в правоудостоверяющие документы (государственный акт о праве частной собственности; свидетельство о праве частной собственности), и выдаются новому владельцу земельного участка.

III. Приоритетные права граждан Кыргызской Республики при покупке земельного участка сельскохозяйственного назначения

22. Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или частной собственности, могут продаваться только гражданам Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет.

23. При предоставлении в собственность земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право имеют граждане Кыргызской Республики, проживающие на территории данного айыльного кенеша, а также имеющие земельные участки (орошаемые пашни) менее 0,10 га на одного члена семьи и проживающие в высокогорных и отдаленных районах.

(В редакции постановления Правительства КР от 9 сентября 2005 года N 422)

IV. Порядок и условия продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц

24. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц (далее - земельные участки), и недвижимое имущество, связанное с земельными участками, продаются и покупаются без какого-либо разрешения государственных органов по договору между продавцом и покупателем.

25. По желанию частных собственников их земельные участки продаются на аукционе. При этом продавец может подать заявку в районную земельную комиссию о продаже земельного участка с указанием стартовой цены по желанию собственника. Районная земельная комиссия выполняет работы, указанные в пункте 20 настоящего Положения.

26. При купле-продаже земельного участка, находящегося в частной собственности, цена определяется по соглашению сторон.

27. В сделки частных собственников по купле-продаже земельных участков, в том числе и недвижимого имущества, вмешательство государственных органов не допускается.

28. Для регистрации сделки купли-продажи продавец или покупатель подает заявление в местный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

29. Местный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество производит регистрацию на основе оформленного договора купли-продажи и вносит изменения в правоудостоверяющие документы с соблюдением технических требований в установленном порядке и выдает их новому владельцу земельного участка.

При купле-продаже части земельного участка наносит на регистрационную индексированную карту айыл окмоту, района (города, села) границы земельного участка, присваивает идентификационный номер. Оформляются новые правоудостоверяющие документы (государственный акт о праве частной собственности, свидетельство о праве частной собственности) и выдается новому владельцу участка.

Приобретение, оформление и регистрация правоудостоверяющих документов производится за счет средств покупателя.

Местный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество при регистрации фиксирует цену купли-продажи продаваемых земель и создает базу данных о рыночной стоимости земли в каждом населенном пункте.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 января 2013 года N 33)

V. Аукционные торги

30. Купля-продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, производится на открытом аукционе.

Аукционные торги земельными участками и связанной с землей недвижимостью должны проводиться публично в легко доступном общественном месте (местные клубы, залы заседаний и т.д.).

31. Участники аукциона уплачивают гарантируемый невозвращаемый взнос в размере 0,5 процента от стартовой (рыночной) цены заявленного лота.

Аукцион проводится в два раунда.

Первый раунд - объявляются лоты, на которые подана только одна заявка. Такие участки считаются непроданными и выставляются на второй аукцион.

Второй раунд - на аукцион предлагают лоты, на которые имеются две и более заявок. При этом лот приобретает участник, предложивший наивысшую цену.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 января 2013 года N 33)

32. Торги начинаются с объявления аукционистом стартовой (рыночной) цены выставленного объекта. После объявления очередной цены аукционист называет номер покупателя, который с его точки зрения, первым поднял номер, свидетельствующий о повышении цены. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона.

Торги по конкретному участку завершаются, когда после трехкратного объявления очередной цены ни один из покупателей не поднял номер. Победителем аукциона становится покупатель, аукционный номер которого был назван аукционистом последним. По завершении торгов аукционист объявляет о продаже выставленного участка, называет цену и аукционный номер победителя.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 января 2013 года N 33)

VI. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения, на которые обращено взыскание по договору об ипотеке

33. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения, на которые согласно Закону Кыргызской Республики "О залоге" обращено взыскание по договору об ипотеке, осуществляется в порядке, определяемом статьями 49-51, 66 и 71 Закона Кыргызской Республики "О залоге".

(В редакции постановления Правительства КР от 13 января 2006 года N 14)

34. В случае, если залогодатель в установленные договором об ипотеке сроки не имеет возможности выплатить кредитору (заимодавцу) причитающиеся ему долги и проценты за заложенный земельный участок сельскохозяйственного назначения, то такой земельный участок продается в соответствии со статьей 72 Закона Кыргызской Республики "О залоге". Земельные доли и земельные участки сельскохозяйственного назначения не могут быть собственностью банков и специализированных сельскохозяйственных финансовых организаций, а в случае перехода права владения этими землями, они обязаны продавать их на открытых аукционных торгах.

Из средств, вырученных от продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, в первую очередь, возмещаются долги залогодержателю (кредитору), оставшаяся сумма средств, за вычетом расходов на проведение аукциона, выплачивается залогодателю.

(В редакции постановления Правительства КР от 13 января 2006 года N 14)

VII. Продажа земель сельскохозяйственного назначения иностранным лицам и лицам без гражданства

35. Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения не допускается:

- иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам;
- лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;
- юридическим лицам Кыргызской Республики, совместным предприятиям;
- супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

36. Земельный участок, приобретенный иностранным лицом или лицом без гражданства через подставное лицо, подлежит изъятию и передаче в собственность государства. Виновные в совершении незаконной сделки несут ответственность в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Приложение

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка
сельскохозяйственного назначения

(В редакции постановления Правительства КР от
24 января 2013 года N 33)

Город (поселок, село) _____
N _____ от "___" _____ 20__ года.

Мы, нижеподписавшиеся, _____

(ФИО физического лица, наименование юридического лица

_____,
или наименование уполномоченного органа в лице)
именуемые в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и _____

(ФИО физического лица, наименование юридического лица

_____,
или уполномоченного органа в лице)
именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает земельный участок, находящийся в _____ собственности,
(вид собственности)

в границах плана земельного участка, прилагаемого к договору, а также приобретает право собственности на находящуюся на земельном участке недвижимость, а именно на: _____

(вид собственности)

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные.

Идентификационный номер (код) _____

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

1.3. Целевое назначение _____

1.4. Ограничения в использовании и обременения _____

1.5. Делимость и неделимость _____

2. Цена земельного участка

2.1. Цена земельного участка по настоящему договору составляет _____
_____ СОМОВ.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Покупатель имеет право: _____

3.2. Продавец имеет право: _____

3.3. Покупатель обязуется:
- оплатить Продавцу стоимость земельного участка _____

_____ (форма оплаты)
до "___" _____ 20__ года, в сумме: _____ 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)
3.4. Продавец обязуется:
- передать земельный участок в соответствии с условием Договора;
- известить Покупателя обо всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

4. Ответственность сторон

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

5. Порядок рассмотрения споров

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

6. Действие Договора

Договор подлежит обязательной регистрации в местных органах в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

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

Продавец _____ (ФИО)

Адрес: _____

Р/счет: _____

Покупатель: _____ (ФИО)

Адрес: _____

Р/счет: _____

Подпись:

МП

Подпись:

МП

Зарегистрирован "___" _____ 20__ года, регистрационный
N _____ (код) участка _____

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

