

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке государственной регистрации права частной собственности на земельные участки под зданиями и сооружениями, приватизированными до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики

I. Общие положения

II. Порядок установления границ земельных участков под приватизированными зданиями и сооружениями до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики

Настоящее Положение о порядке государственной регистрации права частной собственности на земельные участки под зданиями и сооружениями, приватизированными до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики (в дальнейшем - Положение), разработано в целях реализации Закона Кыргызской Республики "О толковании пункта 7 статьи 6 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики" и определяет порядок государственной регистрации права частной собственности на земельные участки, установления границ земельных участков, оформления и выдачи государственного акта о праве частной собственности на земельные участки под зданиями и сооружениями, приватизированными до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Настоящее Положение не распространяется на земельные участки, предоставленные в установленном законодательством Кыргызской Республики порядке в срочное (временное) пользование до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, а также на земельные участки при многоквартирных жилых домах.

I. Общие положения

1. Понятия, используемые в настоящем Положении:

здания и сооружения - любые строения и сооружения, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;

землепользователь - физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено, передано или перешло в бессрочное пользование (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

земельный участок - площадь земли в замкнутых границах;

право на земельный участок - право собственности на земельный участок или право бессрочного (без указания срока) или срочного (временного) пользования земельным участком;

правоустанавливающие документы - документы, устанавливающие, передающие, ограничивающие или прекращающие право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.), а также документы, удостоверяющие права на земельный участок указанные в статье 31 Земельного кодекса Кыргызской Республики;

межхозяйственное землеустройство - процесс и система мероприятий (правовых, технических и др.) по регулированию землепользований путем образования новых и изменению существующих земельных участков.

2. Право частной собственности на земельный участок признается за физическими и юридическими лицами, за исключением государственных, муниципальных землепользователей, без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы, получившими в установлен-

ном порядке право на земельный участок в постоянное пользование до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, а именно:

- на земельные участки, закрепленные за зданиями и сооружениями;
- на земельные участки для строительства зданий и сооружений.

3. Наличие правоустанавливающих документов, свидетельствующих о праве постоянного пользования на земельный участок у физического или юридического лица до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики или документа удостоверяющего право пользования землей, является достаточным основанием для признания права частной собственности на земельный участок за этими физическими и юридическими лицами и регистрации их права собственности в органах регистрации прав на недвижимое имущество в ходе первичной (системной) или явочной регистрации и не требует принятия нового решения органов местного самоуправления, мэрий городов, местных государственных администраций о предоставлении права на земельный участок, закреплении его за существующими зданиями и сооружениями.

4. При отсутствии или невозможности восстановить правоустанавливающие документы или документа удостоверяющего право владения и пользования землей под приватизированными зданиями и сооружениями как до, так и после процесса приватизации, правоустанавливающими документами на земельные участки являются приватизационные документы на здание и сооружение.

5. Государственный акт о праве частной собственности на земельный участок выдается физическим и юридическим лицам, собственникам приватизированных зданий и сооружений, не имеющим ранее документа удостоверяющего право владения и пользования землей, а также желающим добровольно заменить ранее выданные государственные акты о праве пользования земельным участком до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики. Оформление и выдача государственного акта о праве частной собственности на земельный участок являются платными и выполняются в соответствии ценами, утвержденными в установленном законодательством Кыргызской Республики порядке.

II. Порядок установления границ земельных участков под приватизированными зданиями и сооружениями до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики

6. Установление границ земельных участков под приватизированными зданиями и сооружениями и государственная регистрация права собственности производится районными (городскими) управлениями по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики (далее - районное (городское) управление Госрегистратора).

7. Заявление о государственной регистрации права собственности на земельные участки под приватизированными зданиями и сооружениями подается в районное (городское) управление Госрегистратора Кыргызской Республики по месту нахождения объекта недвижимости.

К заявлению необходимо приложить следующие приватизационные документы, подтверждающие право собственности:

1) При приватизации отдельного здания (сооружения):

- копия решения уполномоченного органа по приватизации о передаче здания (сооружения) в частную собственность (или копия договора о передаче прав собственности, заключенного с уполномоченным органом, или свидетельства на право собственности, выданное уполномоченным органом, или копия протокола о результатах торгов, на которых приватизировалось государственное имущество);

- документ (справка уполномоченного органа по приватизации) о полной выплате стоимости приватизированного имущества и отсутствии задолженности;

2) При приватизации государственного предприятия как имущественно-

го комплекса (без преобразования в хозяйственное общество), в состав которого входит несколько зданий (сооружений):

- копия решения уполномоченного органа по приватизации предприятия в частную собственность (или копия договора о передаче прав собственности, заключенного с уполномоченным органом, или свидетельства на право собственности, выданное уполномоченным органом, или копия протокола о результатах торгов, на которых приватизировалось государственное имущество);

- выписка из Акта инвентаризации и оценки основных средств с указанием зданий и сооружений, входящих в приватизированное предприятие, выдаваемая Государственным комитетом Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом из приватизационного дела;

- документ (справка уполномоченного органа по приватизации) о полной выплате стоимости приватизированного имущества и отсутствии задолженности;

3) При преобразовании государственного предприятия, в хозяйственное общество:

- копия решения уполномоченного органа о преобразовании государственного предприятия в хозяйственное общество;

- выписка из Акта инвентаризации и оценки основных средств с указанием зданий и сооружений, включенных в уставной капитал общества, выдаваемая уполномоченным органом по приватизации из приватизационного дела.

При необходимости, в спорных случаях, в случаях, требующих уточнения, уполномоченным органом по приватизации по запросу могут быть выданы копии (выписки) других документов, позволяющих идентифицировать границы земельного участка приватизированного здания и сооружения, если таковые имеются в приватизационном деле.

8. Границы земельного участка определяются на основе имеющихся документов, позволяющих их идентифицировать, при их отсутствии - на основе подготовленного районным (городским) управлением Госрегистра Кыргызской Республики кадастрового плана, согласованного с собственниками смежных земельных участков.

9. Районное (городское) управление Госрегистра Кыргызской Республики изучает все имеющиеся материалы, позволяющие идентифицировать границы земельного участка приватизированного здания и сооружения, в том числе приватизационные документы, данные земельного кадастра, материалы ранее проведенных инвентаризаций земель или зданий и сооружений, планово-картографические и иные материалы.

10. При отсутствии документов, позволяющих идентифицировать границы земельного участка, районное (городское) управление Госрегистра Кыргызской Республики направляет запросы в государственный архив, органы архитектуры и строительства, уполномоченные органы по приватизации о наличии документов, подтверждающих предоставление (или закрепление) земельного участка объекту приватизации, в том числе и в период нахождения здания и сооружения в государственной или муниципальной собственности.

11. Органы, указанные в пункте 10 настоящего Положения, обязаны в течение 10 рабочих дней представить в районное (городское) управление Госрегистра Кыргызской Республики, имеющиеся в их архивах копии документов о предоставлении (или закреплении) земельного участка, или справку об отсутствии соответствующих запрашиваемых документов.

12. При выявлении документов, позволяющих идентифицировать границы земельного участка приватизированного здания и сооружения, производится сверка границ земельного участка по указанным документам с фактическим состоянием границ земельного участка, и при их идентичности подготавливается государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.

Сверка границ осуществляется путем проведения в установленном порядке инструментальной съемки.

При несовпадении границ земельного участка по документам с факти-

ческим состоянием границ земельного участка изучаются документы смежных землепользователей и собственников. Разрешение спорных ситуаций осуществляется путем достижения соглашений, в том числе выплаты компенсации и внесения изменений в документы оспаривающих сторон либо при не достижении соглашения в судебном порядке.

13. В случае отсутствия документов, позволяющих идентифицировать границы земельного участка приватизированного здания и сооружения, составляется кадастровый план земельного участка, на который наносятся существующие границы земельного участка, с указанием всех собственников или землепользователей смежных земельных участков. Границы земельного участка устанавливаются в порядке межхозяйственного землеустройства.

14. Работы по землеустройству проводятся в следующей последовательности:

- подготовительные работы;
- полевое обследование земельных участков и их внешних границ;
- составление кадастрового плана, согласование границ земельного участка со смежными землепользователями;
- перенесение границ земельного участка в натуру (на местность);
- оформление государственного акта о праве частной собственности на земельный участок.

15. При полевом обследовании устанавливаются:

- соответствие фактического использования земель документам, удостоверяющим право владения и пользования землей, земельно-учетным данным и наличие сервитутов;

- наличие и сохранность межевых знаков;
- составляется акт обследования границ земельного участка;
- проводится согласование границ земельного участка с собственниками смежных земельных участков.

16. Проект межхозяйственного землеустройства состоит из текстовых и графических материалов.

Текстовая часть содержит:

- заявление собственника земельного участка на установление границ земельного участка;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- акт о согласовании границ земельного участка.

Графическая часть представляется схемой и кадастровым планом земельного участка.

17. Перенесение границ земельного участка в натуру (на местность) осуществляется в следующей последовательности:

- подготовительные (выписка геоданных, изготовление рабочего чертежа);
- полевые (геодезические измерения углов и мер линий, опознавание границ, установка межевых знаков и т.п.);
- камеральные (обработка материалов полевых измерений, вычисление площадей, оформление окончательных документов).

18. На основании приватизационных документов и кадастрового плана на земельный участок производится государственная регистрация прав на недвижимое имущество, и оформляется Государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.

19. При наличии притязания других лиц на границы земельного участка приватизированного здания и сооружения, государственная регистрация права приостанавливается сроком до 10 дней на основании заявления 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.

20. В случае, если с заявлением обратился собственник здания или сооружения, являющегося частью объекта приватизации, то осуществляются действия, предусмотренные пунктами 7-19 настоящего Положения. При этом проект межхозяйственного землеустройства составляется на весь объект

приватизации с выделением части земельного участка приватизированного объекта в отдельный земельный участок, закрепленный за зданием и сооружением. При подготовке проекта межхозяйственного землеустройства должны быть предусмотрены требования с учетом градостроительных норм и правил.

Проект межхозяйственного землеустройства должен быть согласован всеми субъектами, расположенными на территории приватизированного объекта, имеющими право общей долевой собственности на земельный участок.

21. Работы по установлению границ земельных участков под приватизированными зданиями и сооружениями и государственная регистрация прав на недвижимое имущество выполняются за счет средств собственника, в соответствии с ценами, утвержденными в установленном законодательством Кыргызской Республики порядке, за исключением случаев, когда эти действия осуществлены в ходе (системной) регистрации прав на недвижимое имущество.