

ПРАВИТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 9 октября 2019 года № 535

Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 18 февраля 2022 года № 92)

В соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики, статьями 10 и 17 конституционного Закона Кыргызской Республики "О Правительстве Кыргызской Республики" Правительство Кыргызской Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Кыргызской Республики "О порядке возбуждения и рассмотрения ходатайств о предоставлении права (разрешения на изменение) пользования (ведения) земель" от 27 января 1998 года № 55;

- постановление Правительства Кыргызской Республики "Об утверждении Положения по кадастровой оценке земельных участков категорий земельного фонда Кыргызской Республики" от 2 сентября 2004 года № 660.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на отдел агропромышленного комплекса и экологии, отдел экономики и инвестиций, отдел организационно-инспекторской работы и регионального развития Аппарата Правительства Кыргызской Республики.

4. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования.

**Премьер-министр
Кыргызской
Республики**

М. Абылгазиев

Приложение
(к постановлению
Правительства
Кыргызской Республики
от 9 октября 2019 года №
535)

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке предоставления земельных участков, находящихся в
государственной собственности

(В редакции постановлений Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146, Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6, 18 февраля 2022 года № 92, 20 мая 2022 года № 279, 24 июня 2022 года № 327, 14 октября 2022 года № 564, 19 октября 2022 года № 578, 6 марта 2023 года №135)

1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям в пользование земельных участков, находящихся в государственной собственности.

2. Физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям могут быть предоставлены во временное пользование земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Во временное пользование предоставляются земельные участки, отнесенные к категориям: земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли сельскохозяйственного назначения, за исключением земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбищ.

Если условиями вступившего в установленном законом порядке в силу международного договора или инвестиционного соглашения, заключаемого Кабинетом Министров Кыргызской Республики в соответствии с Законом Кыргызской Республики "Об инвестициях в Кыргызской Республике", предусмотрено предоставление земельного участка вышеуказанных категорий во временное пользование, порядок и условия такого предоставления определяются отдельным решением Кабинета Министров Кыргызской Республики, если иное не предусмотрено международным договором или инвестиционным соглашением.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6, 14 октября 2022 года № 564, 6 марта 2023 года №135)

1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям в пользование земельных участков, находящихся в государственной собственности.

2. Физическим и юридическим лицам, а также государственным и муниципальным землепользователям могут быть предоставлены во временное пользование земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Во временное пользование предоставляются земельные участки, отнесенные к категориям: земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли сельскохозяйственного назначения, за исключением земель Государственного фонда сельскохозяйственных угодий, пастбищ.

Если условиями вступившего в установленном законом порядке в силу международного договора или инвестиционного соглашения, заключаемого Кабинетом Министров Кыргызской Республики в соответствии с Законом Кыргызской Республики "Об инвестициях в Кыргызской Республике", предусмотрено предоставление земельного участка вышеуказанных категорий во временное пользование, порядок и условия такого предоставления определяются отдельным решением Кабинета Министров Кыргызской Республики, если иное не предусмотрено международным договором или инвестиционным соглашением.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6)

3. Порядок предоставления во временное пользование земельных участков государственных землепользователей для целей реализации проектов государственно-частного партнерства определяется отдельным положением, утверждаемым Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6)

4. Государственным и муниципальным землепользователям предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности, путем прямого предоставления в соответствии с настоящим Положением.

5. Физическим и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются путем проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим Положением.

Физическим и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются путем прямого предоставления в соответствии с пунктом 55⁹ настоящего Положения.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

6. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены на условиях договора аренды на срок до:

а) трех лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей;

- для установки объектов облегченного типа;

- для других целей, не связанных с капитальным строительством;

- для существующих сооружений железнодорожного пути, находящихся в частной собственности;

- для объектов дорожного и придорожного сервиса, находящихся на землях полосы отвода и придорожной полосы автомобильных дорог общего пользования;

б) пяти лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей, для строительства энергетических установок с использованием возобновляемых источников энергии (далее-ВИЭ);

в) пятнадцати лет - земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей, для проектирования, строительства зданий, сооружений, направленных на развитие железнодорожной отрасли, и их эксплуатации;

г) сорока девяти лет:

- земельные участки, свободные от прав третьих лиц;

- земельные участки, предоставляемые в рамках реализации соглашений о государственно-частном партнерстве, в том числе для капитального строительства;

- *(утратил силу в соответствии с постановлением Кабинета Министров КР от 6 марта 2023 года № 135)*

- земельные участки свободных экономических зон.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327, 14 октября 2022 года № 564, 19 октября 2022 года № 578, 6 марта 2023 года №135)

7. Отчуждение права временного пользования земельным участком государственного землепользователя, передача его в залог, субаренду, а также осуществление иных сделок, прямо или косвенно направленных на обременение земельного участка правами третьих лиц, не допускаются.

8. Аффилированные лица уполномоченного органа, местной государственной администрации, заявителя не вправе участвовать в торгах.

9. Аффилированными лицами признаются:

- сотрудники уполномоченного органа, местной государственной администрации и их близкие родственники;

- близкие родственники заявителя - физического лица;

- лица, являющиеся учредителями юридического лица - заявителя либо его конечными собственниками;

- лица, состоящие в родственных связях с участниками торга либо являющиеся руководителями и учредителями заявителя, либо их конечными собственниками.

10. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

арендодатель - государственный землепользователь, местная государственная администрация, заключившие договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;

арендатор - физическое или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые в установленном настоящим Положением порядке заключили договор аренды земельного участка;

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

государственный землепользователь - государственное предприятие, учреждение с государственной формой собственности, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) пользование;

договор аренды - договор (соглашение) между арендодателем и арендатором о временном пользовании земельным участком, находящимся в государственной собственности, за определенную плату;

заявитель - физическое или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, имеющие намерение получить земельный участок, находящийся в государственной собственности, во временное пользование;

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

объекты облегченного типа - палатки, киоски, рекламные сооружения, стоянки, парковки автомобильного транспорта, спортивные сооружения и иные, не капитальные объекты;

организатор торгов - уполномоченный государственный орган, местная государственная администрация;

стартовый размер аренды - начальный размер ежемесячной арендной платы, с которого начинается аукцион на право заключения договора аренды земельного участка;

уполномоченный государственный орган - уполномоченный государственный орган в сфере управления государственным имуществом;

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

шаг аукциона - надбавка, на которую в ходе торгов повышается стартовый размер аренды. Величина шага аукциона устанавливается в размере не менее 10 процентов стартового размера аренды;

электронный аукцион - вид торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в которых победителем становится участник, предложивший наивысшую цену;

электронная торговая площадка - информационная торговая система, размещенная в сети Интернет, для организации и проведения торгов, позволяющая зарегистрированным участникам дистанционно (без личного присутствия) осуществлять электронные операции по сделкам;

электронная подпись - информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме и (или) логически связана с ней, и которая используется для определения лица, от имени которого подписана информация;

гарантийный взнос - установленная организатором торгов денежная сумма, вносимая заявителем для участия в торгах;

прямое предоставление в аренду - способ предоставления права на земельный участок, находящийся в государственной собственности, без проведения торгов, осуществляемый в случаях и порядке, предусмотренными настоящим Положением.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327, 14 октября 2022 года № 564, 6 марта 2023 года №135)

2. Предоставление земельных участков, находящихся в пользовании государственных землепользователей

11. Земельные участки государственных землепользователей могут быть предоставлены во временное пользование:

1) для проектирования, строительства и эксплуатации капитальных объектов в целях реализации проектов государственно-частного партнерства;

1¹) для проектирования, строительства зданий, сооружений, направленных на развитие железнодорожной отрасли, и их эксплуатации при соблюдении условий, указанных в главе 4² настоящего Положения;

2) субъектам свободной экономической зоны согласно главе 4 настоящего Положения;

3) для установки и эксплуатации объектов облегченного типа согласно градостроительной документации в соответствии с договором аренды;

4) субъектам возобновляемых источников энергии для строительства энергетических установок с использованием ВИЭ согласно главе 4¹ настоящего Положения.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146, Кабинета Министров КР 18 февраля 2022 года № 92, 24 июня 2022 года № 327)

11¹. В соответствии с частью 4 статьи 32 Земельного кодекса Кыргызской Республики Кабинет Министров Кыргызской Республики вправе предоставить земельный участок, находящийся в пользовании государственного землепользователя, хозяйственному обществу с контрольным государственным пакетом (долей участия) в уставном капитале, его дочернему хозяйственному обществу в безвозмездное пользование сроком на 49 лет.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 20 мая 2022 года № 279)

12. Во временное пользование предоставляются земельные участки, находящиеся в пользовании государственных землепользователей, только в случае выделения их части в самостоятельную единицу.

Допускается передача во временное пользование сроком до трех лет части земельного участка государственного землепользователя, без выделения этой части в самостоятельный земельный участок:

- для установки объектов облегченного типа;
- для других целей, не связанных с капитальным строительством;
- для объектов дорожного и придорожного сервиса, находящихся на землях полосы отвода и придорожной полосы автомобильных дорог общего пользования;
- для существующих сооружений железнодорожного пути, находящихся в частной собственности.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327, 19 октября 2022 года № 578)

13. В случае если государственным землепользователем является подведомственное или территориальное подразделение государственного органа, предоставление земельного участка во временное пользование осуществляется по согласованию с вышестоящим государственным органом.

В случае если государственным землепользователем является государственное предприятие или учреждение, предоставление земельного участка во временное пользование осуществляется по согласованию с курирующим государственным органом:

- указанным в качестве учредителя в уставных документах государственного предприятия или учреждения;
- осуществляющим общее руководство и координацию деятельности государственного предприятия или учреждения;
- в ведомственном подчинении которого функционирует такое предприятие или учреждение.

14. Государственный землепользователь для предоставления земельного участка во временное пользование обращается с официальным письмом с приложением заявления, по форме согласно приложению 1 к настоящему Положению, в уполномоченный государственный орган. В заявлении указываются место расположения земельного участка, находящегося в государственной собственности, его размеры, предполагаемая цель и срок его использования, а также расчет стартового размера арендной платы.

К заявлению прилагаются заверенные государственным землепользователем копии правоустанавливающего и правоудостоверяющего документов на земельный участок, находящийся в государственной собственности, заключение уполномоченного органа по архитектуре и строительству о возможности установки объекта облегченного типа или заключение уполномоченного органа по архитектуре и строительству о возможности проектирования и строительства зданий и сооружений, информация уполномоченного органа о регистрации права на недвижимое имущество.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 18 февраля 2022 года № 92, 14 октября 2022 года № 564, 6 марта 2023 года №135)

15. Уполномоченный государственный орган в месячный срок со дня поступления обращения от государственного землепользователя:

- рассматривает представленные материалы и проверяет правильность расчета арендной платы;
- готовит текст информационного сообщения о проведении аукциона;
- определяет размер шага аукциона и арендной платы;
- определяет дату проведения аукциона;
- размещает на своем официальном сайте объявление о проведении аукциона по передаче в аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности.

16. В информационном сообщении указываются:

- 1) наименование арендодателя;
- 2) информация о земельном участке, находящемся в государственной собственности, планируемом к сдаче в аренду;
- 3) дата, время и место проведения аукциона;
- 4) дата, место и время начала и окончания приема заявлений на участие в аукционе;
- 5) стартовый размер аренды, шаг аукциона;
- 6) срок аренды;
- 7) размер гарантийного вклада, сроки его внесения и реквизиты счета, на который он должен быть перечислен;
- 8) форма заявления на участие в аукционе и перечень прилагаемых к нему необходимых документов;
- 9) проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;
- 10) другая информация по усмотрению уполномоченного государственного органа.

17. Информационное сообщение о проведении аукциона размещается на официальном сайте уполномоченного государственного органа, не позднее чем за 30 календарных дней до даты проведения аукциона.

18. Государственный землепользователь по требованию заявителя на участие в торгах должен обеспечить доступ к земельному участку, находящемуся в государственной собственности, с целью осмотра его технического состояния.

19. Уполномоченный государственный орган или государственный землепользователь вправе отказаться от проведения аукциона, не позднее чем за 5 рабочих дней до наступления даты его проведения, письменно уведомив заявителей.

20. Для участия в аукционе заявитель в установленный в информационном сообщении срок представляет в уполномоченный государственный орган следующие документы:

- заявление на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по форме согласно приложению 2 к настоящему Положению;

- квитанция об оплате гарантийного взноса;

- *(утратил силу в соответствии с постановлением Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)*

- градостроительно-архитектурная документация, в случае предоставления земельного участка для проектирования, строительства зданий, сооружений, направленных на развитие железнодорожной отрасли и их эксплуатации;

1) для физических лиц:

- копия паспорта гражданина Кыргызской Республики;

2) для юридических лиц:

- копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;

- копии устава и учредительного договора;

- идентификационный номер налогоплательщика (при наличии);

- доверенность на имя представителя, которая уполномочивает его выступать от имени юридического лица и совершать соответствующие сделки;

- в случае если заявление подано руководителем (единоличным исполнительным органом) юридического лица, требуется документ, предоставляющий право руководителю на заключение договора аренды, а также документ, удостоверяющий его должностное положение;

- в случае если юридическое лицо управляется выборным коллегиальным исполнительным органом и требуется документ о согласии данного органа на заключение договора аренды, требуется надлежащее решение, подтверждающее согласие органа на заключение договора аренды;

- копия документа, удостоверяющего личность представителя (оригинал предъявляется лично при регистрации для участия в аукционе);

- справка уполномоченного налогового органа об отсутствии задолженности за текущий месяц.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6, 18 февраля 2022 года № 92, 24 июня 2022 года № 327)

21. При отказе уполномоченного государственного органа или государственного землепользователя от проведения аукциона, внесенные заявителями гарантийные взносы подлежат возврату в течение 10 рабочих дней.

22. Если в аукционе участвует надлежащим образом уполномоченный представитель заявителя, им предоставляется нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая его полномочия на осуществление действий от имени заявителя.

23. Проведение аукциона осуществляется аукционной комиссией, создаваемой уполномоченным государственным органом.

24. Аукционная комиссия состоит из председателя, заместителя председателя, членов и секретаря аукционной комиссии. Председателем и секретарем аукционной комиссии назначаются представители уполномоченного государственного органа.

Состав аукционной комиссии - не менее 5 человек.

Председатель аукционной комиссии руководит деятельностью аукционной комиссии, утверждает повестку и председательствует на заседаниях аукционной комиссии.

В отсутствие председателя аукционной комиссии, его функции выполняет заместитель председателя аукционной комиссии.

Секретарь аукционной комиссии не имеет права голоса при принятии решений аукционной комиссией. Секретарь осуществляет работу по подготовке и проведению заседания аукционной комиссии, ведет протокол заседания комиссии и проводит подсчет голосов членов аукционной комиссии при голосовании.

25. Аукционная комиссия формируется из представителей:

- уполномоченного государственного органа;
- заинтересованных министерств, государственных комитетов и ведомств;
- местной государственной администрации.

26. Члены аукционной комиссии, в случае выявления оснований, препятствующих работе аукционной комиссии, обязаны письменно известить об этом председателя аукционной комиссии до начала рассмотрения заявлений на участие в аукционе.

Член аукционной комиссии при выявлении оснований, препятствующих его работе в составе аукционной комиссии, исключается из состава аукционной комиссии решением уполномоченного государственного органа.

27. В случае если число исключенных членов аукционной комиссии составит половину состава аукционной комиссии, уполномоченный государственный орган принимает решение о расформировании аукционной комиссии и создании аукционной комиссии в новом составе.

28. Заседание аукционной комиссии правомочно, если на нем присутствует более половины состава аукционной комиссии.

Решение аукционной комиссии принимается открытым голосованием, большинством от общего числа голосов членов аукционной комиссии.

В случае равенства голосов, решающим является голос председательствующего на заседании аукционной комиссии.

29. Члены аукционной комиссии, не согласные с решением аукционной комиссии, могут приложить к протоколу особое мнение о результатах проведенного аукциона.

3. Порядок проведения аукциона

30. В день проведения аукциона, но до начала регистрации заявителей, аукционная комиссия осуществляет рассмотрение поступивших заявлений на соответствие порядку и условиям проведения аукциона.

31. По результатам рассмотрения заявлений, аукционная комиссия принимает решение о допуске к участию в аукционе либо об отказе в допуске к участию в аукционе.

32. Решение о допуске к участию в аукционе либо отказе в допуске к участию в аукционе оформляется протоколом рассмотрения заявлений.

В протоколе рассмотрения заявлений указываются:

- 1) зарегистрированные заявления;
- 2) заявления, отозванные заявителями;
- 3) заявители, допущенные к участию в аукционе;
- 4) заявители, не допущенные к участию в аукционе, с указанием основания отказа;
- 5) дата протокола и подписи членов аукционной комиссии.

33. Основания для отказа в допуске к участию в аукционе:

- 1) заявление подано по истечении срока приема заявлений;
- 2) поступило заявление об отзыве заявления, но заявление еще не возвращено заявителю;
- 3) содержание заявления не соответствует условиям проводимого аукциона (указан другой земельный участок);
- 4) заявителем представлен неполный пакет документов согласно перечню либо представленные документы не соответствуют требованиям, установленным настоящим Положением;
- 5) заявитель или его представитель является аффилированным лицом;
- 6) заявитель имеет задолженность по налогам и страховым взносам.

34. Заявители, допущенные к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются секретарем аукционной комиссии о принятых решениях в день проведения аукциона, до начала регистрации участников аукциона.

Указанные лица знакомятся с протоколом рассмотрения заявлений, под подпись. В случае отказа заявителя от подписи либо его отсутствия, составляется соответствующий акт.

35. За час до проведения аукциона секретарь аукционной комиссии начинает регистрацию заявителей, допущенных к участию в аукционе. Зарегистрированный заявитель становится участником аукциона и получает табличку с присвоенным ему индивидуальным номером участника аукциона.

36. Представители участников аукциона при регистрации предъявляют следующие документы:

- 1) для руководителей юридических лиц, которые вправе действовать от имени юридического лица в соответствии с их учредительными документами без доверенности, - документ, удостоверяющий личность;

2) для физических лиц - документ, удостоверяющий личность;

3) для представителей участников аукциона, действующих на основании доверенности:

- документ, удостоверяющий личность;
- доверенность, оформленная в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

В доверенности должны быть отражены полномочия данного лица по участию в аукционе, с обязательным указанием земельного участка, даты проведения аукциона, а также права на поднятие стартовой цены аукциона и подписание итогового протокола аукционной комиссии. Подлинник доверенности на участие в аукционе остается у уполномоченного государственного органа.

37. Регистрация участников аукциона заканчивается за 10 минут до начала проведения аукциона.

Лист регистрации вручается председателю аукционной комиссии.

38. Заявитель, не зарегистрировавшийся перед началом аукциона, не может принимать участия в аукционе.

39. В процессе торгов участник аукциона использует только свою табличку с присвоенным ему индивидуальным номером.

Аукцион проводит назначенный аукционной комиссией аукционист. Перед началом аукциона аукционист знакомит участников с правилами и процедурой ведения аукциона.

Аукционист объявляет наименование лота - земельного участка, основные его характеристики, стартовый размер аренды и шаг аукциона.

40. Участник аукциона, желающий заключить договор аренды по объявленному аукционистом размеру аренды, поднимает свою табличку.

41. Аукционист называет номер участника аукциона, который первым поднял табличку с присвоенным индивидуальным номером, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист в соответствии с шагом аукциона объявляет новый размер аренды земельного участка.

42. При отсутствии предложений со стороны других участников аукциона, аукционист повторяет новый размер аренды 3 раза. Если до третьего повторения заявленного размера аренды земельного участка ни один из участников аукциона не поднял табличку, аукцион завершается.

43. Победителем аукциона признается участник, индивидуальный номер таблички которого был назван аукционистом последним. Аукционист объявляет индивидуальный номер победившего участника.

44. Результаты аукциона отражаются в протоколе об итогах аукциона, который составляется секретарем аукционной комиссии в двух экземплярах, подписывается присутствовавшими членами аукционной комиссии и победителем аукциона непосредственно в день проведения аукциона.

45. Отказ или уклонение победителя аукциона от подписания протокола об итогах аукциона в течение 5 рабочих дней рассматривается как отказ от заключения договора аренды и гарантийный взнос победителю аукциона не возвращается.

46. Государственный землепользователь и победитель аукциона не позднее семи рабочих дней со дня подписания протокола об итогах аукциона заключают договор аренды.

При уклонении или отказе победителя от подписания протокола об итогах аукциона и заключения в установленный срок договора аренды, уполномоченный государственный орган в течение 2 рабочих дней направляет участнику, занявшему второе место (на один шаг ниже), уведомление о присуждении победы, который должен подписать протокол об итогах аукциона в течение 3 рабочих дней, с момента поступления уведомления.

Победителям (предложивший наибольшую сумму, занявший второе место и получивший уведомление о присуждении победы), отказавшимся от подписания протокола об итогах аукциона и заключения договора аренды, гарантийный взнос не возвращается и направляется в республиканский бюджет.

Подписанный сторонами договор аренды в трехдневный срок направляется с официальным письмом арендодателя в уполномоченный государственный орган. Уполномоченный государственный орган в течение 5 рабочих дней рассматривает представленные материалы и принимает одно из следующих решений:

- регистрирует договор аренды;
- возвращает договор аренды на доработку в случае если договор не соответствует настоящему Положению.

47. Победителю аукциона внесенный гарантийный взнос засчитывается в счет оплаты арендной платы.

48. Аукцион признается аукционной комиссией несостоявшимся в случаях если:

- к участию в аукционе допущен только один заявитель;
- для участия в аукционе зарегистрирован только один участник;
- победитель отказался от подписания протокола об итогах аукциона.

В случае признания аукциона несостоявшимся, аукционная комиссия принимает решение об объявлении повторного аукциона.

Информация о результатах аукциона подлежит размещению на официальном сайте уполномоченного государственного органа не позднее 3 дней с даты его проведения.

4. Вопросы аренды земельных участков свободных экономических зон

49. Земельные участки, принадлежащие генеральным дирекциям свободных экономических зон (далее - СЭЗ) на праве бессрочного (без указания срока) пользования, предоставляются субъектам СЭЗ на условиях аренды.

50. Порядок и условия аренды земельного участка устанавливаются договором об условиях деятельности в СЭЗ, заключаемым генеральной дирекцией СЭЗ с субъектом СЭЗ в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О свободных экономических зонах в Кыргызской Республике".

51. Земельный участок может быть предоставлен субъекту СЭЗ в аренду на срок до 49 лет. По истечении данного срока, по согласованию сторон договора об условиях деятельности в СЭЗ, сроки аренды могут быть продлены.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

52. Размер арендной платы, порядок и условия ее внесения определяются генеральной дирекцией СЭЗ по согласованию с уполномоченным государственным органом, осуществляющим функции по разработке государственной политики функционирования СЭЗ.

53. Лишение либо утрата арендатором статуса субъекта СЭЗ влечет прекращение права аренды на земельный участок.

Передача субъектом СЭЗ земельного участка в субаренду другому субъекту СЭЗ производится по согласованию с генеральной дирекцией СЭЗ.

54. Земельный участок предоставляется субъекту СЭЗ в аренду для проектирования, строительства и эксплуатации капитальных объектов и объектов облегченного типа для целей реализации бизнес-плана, прилагаемого к заявке на заключение договора об условиях деятельности в СЭЗ, для осуществления хозяйственной деятельности в соответствии с договором об условиях деятельности в СЭЗ.

55. Если иное не установлено договором об условиях деятельности в СЭЗ, по истечении срока аренды капитальные объекты, возведенные субъектом СЭЗ на арендованном земельном участке, со всеми неотделимыми улучшениями безвозмездно переходят в собственность генеральной дирекции.

4¹. Вопросы аренды земельных участков, предназначенных для строительства энергетических установок с использованием возобновляемых источников энергии

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

55¹. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, для строительства энергетических установок с использованием ВИЭ предоставляются в аренду государственными органами, в ведении которых находится земельный участок, победителю торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

Земельные участки, находящиеся на праве бессрочного (без указания срока) пользования у уполномоченного государственного органа по выработке политики в сфере энергетики, передаются на условиях аренды победителю конкурсного отбора на строительство энергетических установок по использованию ВИЭ.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

55². Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, для строительства энергетических установок с использованием ВИЭ предоставляются на основании следующих критериев:

1) наличие предварительного технико-экономического обоснования, включающего:

- технико-экономические показатели объекта: объем годовой выработки электрической или тепловой энергии, объем финансирования и срок окупаемости, сроки строительства объекта, ввода в эксплуатацию и начала выдачи электро-, теплоэнергии;

- отчет об оценке воздействия на окружающую среду, оформленный в соответствии с порядком проведения оценки воздействия на окружающую среду, утверждаемым Кабинетом Министров Кыргызской Республики;

2) при предоставлении прав на землю - наличие опыта по реализации проекта по строительству энергетических установок с использованием ВИЭ самостоятельно, либо совместно с другими субъектами ВИЭ, имеющими опыт реализации проектов в отношении аналогичных объектов с использованием ВИЭ, являющегося преимуществом.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146, Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6)

55³. Условия пользования земельным участком, предоставленным в аренду, определяются в соответствии с проектной документацией по строительству энергетических установок с использованием ВИЭ и договором аренды земельного участка.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

55⁴. Земельный участок предоставляется субъекту ВИЭ в аренду на сроки, установленные настоящим Положением.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

55⁵. В случаях передачи в аренду земельных участков, находящихся в бессрочном пользовании у уполномоченного государственного органа по выработке политики в сфере энергетики, размер арендной платы, порядок и условия ее внесения определяются уполномоченным государственным органом по выработке политики в сфере энергетики.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

55⁶. Размер арендной платы, порядок и условия ее внесения, в случаях аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, определяются в порядке, предусмотренном требованиями настоящего Положения.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

55⁷. Аннулирование свидетельства арендатора о включении в Реестр субъектов ВИЭ является основанием для прекращения права (аренды/пользования) на земельный участок в соответствии с Положением об условиях и порядке осуществления деятельности по выработке и поставке электрической энергии с использованием возобновляемых источников энергии, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 октября 2020 года № 525.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2021 года № 146)

4². Условия аренды земельных участков для проектирования, строительства зданий, сооружений, направленных на развитие железнодорожной отрасли, и их эксплуатации

55⁸. Земельные участки государственных землепользователей могут быть предоставлены во временное пользование для проектирования, строительства зданий, сооружений, направленных на развитие железнодорожной отрасли, и их эксплуатации при следующих условиях:

- предоставлении градостроительно-архитектурной документации;
- согласии арендатора после истечения срока действия либо досрочного расторжения договора аренды земельного участка, передать в добровольном порядке и на безвозмездной основе (без возмещения финансовых и иных материальных средств, затраченных на построенные объекты) в государственную собственность объекта капитального строительства на данном земельном участке.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 18 февраля 2022 года № 92)

4³. Прямое предоставление земельных участков государственных землепользователей

(Глава

в редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

55⁹. Заключение договора аренды земельного участка государственного землепользователя сроком до трех лет осуществляется путем прямого предоставления:

- а) государственным землепользователем - дирекцией торгового рынка (торгового предприятия) земельного участка для осуществления торговой деятельности;
- б) государственным землепользователем части полосы отвода для существующих сооружений железнодорожных путей, находящихся в частной собственности;
- в) государственным землепользователем части полосы отвода и придорожной полосы автомобильных дорог общего пользования для объектов дорожного и придорожного сервиса.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 19 октября 2022 года № 578)

55¹⁰. Размер, порядок и условия внесения арендной платы за пользование земельным участком, предоставленным в соответствии с настоящей главой, кроме случаев, предусмотренных пунктом 55-11 настоящего Положения, определяются государственным землепользователем.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

55¹¹. В соответствии с частью 4 статьи 32 Земельного кодекса Кыргызской Республики Кабинет Министров Кыргызской Республики вправе предоставить

земельный участок, находящийся в пользовании государственного землепользователя, хозяйственному обществу с контрольным государственным пакетом (долей участия) в уставном капитале, его дочернему хозяйственному обществу в безвозмездное пользование сроком до 49 лет.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

55¹². По истечении срока договора аренды, заключенного путем прямого предоставления в соответствии с настоящим Положением, и/или дополнительного соглашения о пролонгации такого договора аренды, арендодатель вправе заключить договор аренды с другим арендатором путем прямого предоставления в аренду, в случае установления арендной платы выше, чем в договоре аренды с предыдущим арендатором, кроме случаев предоставления земельного участка Кабинетом Министров Кыргызской Республики согласно пункту 55-11 настоящего Положения.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

55¹³. Кабинет Министров Кыргызской Республики своим решением вправе предоставить земельный участок, находящийся в пользовании государственного землепользователя, в аренду сроком до 49 лет для строительства объектов социально-культурного назначения с вложениями более одного миллиарда сомов.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

4⁴. Порядок проведения конкурса по предоставлению земельных участков государственных землепользователей для строительства энергетических установок с использованием возобновляемых источников энергии

(утратил силу в соответствии с постановлением Кабинета Министров КР от 6 марта 2023 года № 135)

5. Порядок предоставления земельного участка, свободного от прав третьих лиц, государственным или муниципальным землепользователям в бессрочное (без указания срока) пользование

56. Государственным и муниципальным землепользователям предоставляются земельные участки, свободные от прав третьих лиц, местной государственной администрацией по месту нахождения предоставляемого земельного участка.

57. Местной государственной администрацией создается районная комиссия, в состав которой входят представители местной государственной администрации,

исполнительного органа местного самоуправления (на территории которого расположен предоставляемый земельный участок), территориальных государственных органов в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, архитектуры и строительства, охраны окружающей среды, чрезвычайных ситуаций, обеспечения экологической и технической безопасности, здравоохранения, энергетики, налогообложения.

Председателем районной комиссии является курирующий заместитель главы местной государственной администрации.

58. Персональный состав районной комиссии и регламент ее работы утверждаются местной государственной администрацией. Районная комиссия правомочна принимать решения при присутствии на заседании не менее двух третей общего числа членов районной комиссии. Решения районной комиссии принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов, голос председателя районной комиссии является решающим.

59. Заседание районной комиссии оформляется протоколом, который подписывается всеми участвующими в заседании членами районной комиссии.

60. Для получения земельного участка в бессрочное (без указания срока) пользование государственная или муниципальная организация направляет заявление в местную государственную администрацию по месту расположения земельного участка, в котором указываются:

- цель использования земельного участка;
- источник финансирования;
- предполагаемые размеры и месторасположение земельного участка;
- при необходимости земельного участка для ведения строительства, условия о наличии коммуникаций и объектов инфраструктуры.

61. Местная государственная администрация в 2-недельный срок запрашивает необходимую информацию о земельном участке от территориальных государственных органов в сфере регистрации прав на недвижимое имущество; архитектуры и строительства; охраны окружающей среды; обеспечения экологической и технической безопасности, а также государственных органов в сфере недропользования, культуры.

62. Местная государственная администрация передает заявление с прилагаемыми документами и заключениями органов, указанных в пунктах 60 и 61 настоящего Положения, на рассмотрение районной комиссии.

63. Районная комиссия в течение 30 дней рассматривает поступившее заявление с документами, оформляет положительное или отрицательное заключение и передает в местную государственную администрацию.

64. Местная государственная администрация в недельный срок со дня поступления заключения районной комиссии принимает решение о предоставлении земельного участка государственному или муниципальному землепользователю либо об отказе в предоставлении земельного участка государственному или муниципальному землепользователю.

Государственный или муниципальный землепользователь для регистрации права на земельный участок в соответствии с требованиями законодательства обращается в государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество по месту нахождения земельного участка.

6. Порядок предоставления земельного участка, свободного от прав третьих лиц, во временное пользование на условиях аренды

65. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, свободные от прав третьих лиц, предоставляются физическим и юридическим лицам местной государственной администрацией по территориальной принадлежности земельного участка, путем проведения конкурса.

66. Для получения земельного участка во временное пользование физические и юридические лица обращаются с заявлением в местную государственную администрацию по территориальной принадлежности земельного участка.

В заявлении указываются цель использования земельного участка, предполагаемые размеры и месторасположение земельного участка, источник финансирования, предполагаемый срок использования.

67. Местная государственная администрация запрашивает необходимую информацию с заключениями о возможности или невозможности предоставления запрашиваемого земельного участка в пределах их компетенции от территориальных государственных органов в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, архитектуры и строительства, охраны окружающей среды, обеспечения экологической и технической безопасности, недропользования, культуры, которые представляют свои заключения в двухнедельный срок.

При этом, финансовые расходы для получения заключений, указанных в абзаце первом настоящего пункта, несут победители конкурса на право временного пользования земельным участком.

68. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предусмотренные для государственных целей, могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам по согласованию в установленном порядке с представительным органом местного самоуправления.

69. Местная государственная администрация направляет заявление с документами, указанными в пунктах 71-72 настоящего Положения, в районную комиссию.

70. По каждому земельному участку местная государственная администрация формирует информационное сообщение, содержащее:

- копию плана земельного участка, находящегося в государственной собственности, с приложенными к нему материалами;
- размер арендной платы за пользование земельным участком;
- условия конкурса;
- размер гарантийного взноса (задатка), сроки и порядок его внесения участниками конкурса и реквизиты счета, на который он должен быть перечислен;

- проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;
- дата проведения конкурса;
- дата, место и время начала и окончания приема заявлений на участие в конкурсе;
- срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;
- другую информацию по усмотрению местной государственной администрации.

71. Местная государственная администрация обязана не менее чем за 30 рабочих дней до дня проведения конкурса опубликовать в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте местной государственной администрации извещение о проведении конкурса.

Извещение должно содержать сведения о времени и месте проведения конкурса, сумме арендной платы, в том числе о сроках окончания приема заявлений на участие в конкурсе, реквизиты банка, на которые должна быть перечислена сумма гарантийного взноса (задатка), условия конкурса, контактные данные представителя организатора конкурса для получения полной информации.

72. Для участия в конкурсе заявитель в установленный в информационном сообщении срок представляет в местную государственную администрацию следующие документы:

- заявление на участие в конкурсе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по форме согласно приложению 2 к настоящему Положению;
 - квитанция об оплате гарантийного взноса;
 - выданный уполномоченным органом в сфере архитектуры и строительства эскизный план земельного участка и размещения объекта;
- 1) для физических лиц:
- копия паспорта гражданина Кыргызской Республики;
- 2) для юридических лиц:
- справка, с указанием полного наименования и местонахождения организации (юридический адрес, телефон и другие реквизиты);
 - копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;
 - копии устава и учредительного договора;
 - идентификационный номер налогоплательщика (при наличии);
 - доверенность на имя представителя, которая уполномочивает его выступать от имени юридического лица и совершать соответствующие сделки;
 - в случае если заявление подано руководителем (единоличным исполнительным органом) юридического лица, требуется документ, предоставляющий право руководителю на заключение договора аренды, а также документ, удостоверяющий его должностное положение;

- в случае если юридическое лицо управляется выборным коллегиальным исполнительным органом и требуется документ о согласии данного органа на заключение договора аренды, требуется надлежащее решение, подтверждающее согласие органа на заключение договора аренды;
- копия документа, удостоверяющего личность представителя (оригинал предъявляется лично при регистрации для участия в конкурсе);
- справка уполномоченного налогового органа об отсутствии задолженности за текущий месяц.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6)

73. Регистрация участников конкурса начинается за 1 час до начала конкурса. Секретарь районной комиссии при приеме поданных в срок заявлений выдает участникам уведомления о приеме заявлений с прилагаемыми конвертами с конкурсной документацией и скрепляет печатью принятые конверты, не содержащие надписей и пометок.

Принятые конверты с документами, представленными заявителем, хранятся у секретаря районной комиссии.

74. Заявления, представленные позже установленного срока, к участию в конкурсе не принимаются.

75. Решение об отстранении заявителя от участия в конкурсе принимается районной комиссией в случае:

- если заявителем оформлен пакет конкурсных документов с нарушением установленных требований;
- если в сведениях об участнике содержатся неверные данные;
- если заявление подано по истечении срока приема заявлений;
- если содержание заявления не соответствует условиям проводимого конкурса (указан другой земельный участок);
- если заявителем представлен неполный пакет документов согласно перечню либо представленные документы не соответствуют требованиям, установленным настоящим Положением;
- если заявитель или его представитель является аффилированным лицом;
- если участник имеет задолженность по налогам и страховым взносам.

76. Местная государственная администрация вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за 20 рабочих дней до проведения конкурса, о чем составляется протокол районной комиссии, в котором указываются причины отказа от проведения конкурса. В случае отказа от проведения конкурса, местная государственная администрация размещает в средствах массовой информации и на официальном сайте местной государственной администрации информацию, с указанием причины отказа от проведения конкурса.

Гарантийный взнос возвращается всем заявителям для участия в конкурсе, за исключением победителя, в течение 10 рабочих дней с момента подписания протокола об итогах конкурса.

7. Порядок проведения конкурса

77. Конкурсное предложение, соответствующее условиям конкурса, указанным в информационном сообщении, представляется заявителем конкурса в запечатанном конверте на заседание районной комиссии в день проведения конкурса, не позднее времени, установленного в информационном сообщении.

От одного участника по одному земельному участку 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.

Районная комиссия поочередно вскрывает поступившие конкурсные предложения, оглашает номер участника конкурса, его фамилию, имя и отчество или наименование, основные конкурсные условия (включая 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 случаях когда для оценки конкурсных предложений требуется дополнительное время, сроки проведения конкурса могут быть продлены районной комиссией на срок не более 3 рабочих дней, о чем вносится соответствующая запись в протокол о результатах вскрытия конкурсных предложений, который подписывается членами районной комиссии и участниками конкурса, участвовавшими в заседании комиссии.

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

Не допускаются изменения конкурсных условий по существу, включая изменение размера арендной платы, предлагаемые участником конкурса, либо переговоры между ним и районной комиссией в отношении представленного конкурсного предложения.

Районная комиссия отклоняет конкурсное предложение, не соответствующее требованиям, указанным в информационном сообщении и настоящем Положении.

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

Отказ или уклонение победителя конкурса от подписания протокола об итогах конкурса рассматривается как отказ от заключения договора аренды и гарантийный взнос победителю конкурса не возвращается. Если победитель отказался от подписания протокола об итогах конкурса, конкурс признается районной комиссией несостоявшимся.

В случае признания конкурса несостоявшимся, районная комиссия принимает решение об объявлении повторного конкурса. Если при повторном объявлении конкурса подано только одно заявление, которое было подано при первом объявлении конкурса, то конкурс проводится с участием одного заявителя.

Конкурс признается несостоявшимся в случаях если:

- на участие в конкурсе не было подано заявок;
- принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей;
- к конкурсу допущен только один заявитель, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;
- участники-победители отказались от подписания протокола.

Информация о результатах конкурса подлежит размещению на официальном сайте местной государственной администрации не позднее 7 рабочих дней с даты его проведения.

Победителю конкурса внесенный гарантийный взнос засчитывается в счет оплаты арендной платы.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 14 января 2022 года № 6)

78. Местная государственная администрация, согласно протоколу районной комиссии о результатах проведения конкурса, принимает решение о предоставлении земельного участка во временное (срочное) пользование, с поручением о необходимости заключения договора аренды с победителем конкурса.

8. Порядок проведения электронного аукциона

79. Электронный аукцион проводится в порядке, утвержденном решением уполномоченного государственного органа.

9. Порядок заключения, изменения и расторжения договора аренды земельного участка

80. Арендодатель и арендатор заключают договор аренды на условиях, определенных Типовым договором аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, согласно приложению 3 к настоящему Положению.

81. Стороны могут предусмотреть в договоре аренды иные дополнительные условия, не противоречащие законодательству Кыргызской Республики.

82. Изменения и дополнения в условия договора аренды вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к действующему договору аренды. Обязательства сторон считаются измененными с момента регистрации дополнительного соглашения уполномоченным органом, проводившим торги, и уполномоченным органом по регистрации прав на недвижимое имущество.

83. Не позднее чем за месяц до истечения срока договора аренды, арендодатель и арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, могут продлить срок договора аренды путем заключения сторонами дополнительного

соглашения к действующему договору аренды, с последующим его согласованием и регистрацией в уполномоченном органе, проводившем торги.

84. Договор аренды прекращается:

- по истечении последнего дня срока действия договора, если за это время договор не был продлен;
- в случае расторжения договора по взаимному соглашению арендодателя и арендатора;
- в случае досрочного расторжения договора судом согласно законодательству Кыргызской Республики;
- в случае ликвидации арендатора - юридического лица;
- в случае смерти физического лица, являвшегося арендатором, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

85. В течение 3 рабочих дней с даты расторжения договора аренды по соглашению сторон, арендодатель обязан представить в уполномоченный орган, проводивший торги, а также в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество уведомление, с приложением соглашения о расторжении договора аренды.

86. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

- арендатор пользуется земельным участком с нарушением условий договора аренды или нецелевого использования земельного участка;
- арендатором передан земельный участок в субаренду или заключены сделки, прямо или косвенно направленные на обременение земельного участка правами третьих лиц;
- арендатором не внесена арендная плата более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока;
- арендатором установлен и эксплуатируется объект в нарушение установленных архитектурных, градостроительных, технических, экологических, санитарных и других специальных норм и требований, установленных законодательством Кыргызской Республики;
- арендатор препятствует работе арендодателя либо его деятельность приводит к негативным финансовым, производственным, техническим и экологическим последствиям для арендодателя.

87. По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

- арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование либо создает препятствия для его использования и установки объекта в соответствии с условиями договора;
- переданный арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им характеристики, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора аренды, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены им во время осмотра земельного участка при заключении договора;

- в силу обстоятельств, за которые арендодатель не отвечает, установка или эксплуатация объекта не представляются возможными.

88. Для инициирования досрочного расторжения договора аренды сторона направляет другой стороне письменное предупреждение о необходимости исполнения договорных обязательств или устранения допущенных ею нарушений в течение 15 рабочих дней.

89. Требование о досрочном расторжении договора может быть заявлено стороной или соответствующим уполномоченным органом в суд:

- после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор аренды в срок, указанный в предупреждении, либо при неполучении ответа на предупреждение в течение 30 дней;

- в случае неисполнения другой стороной договорных обязательств или неустранения допущенных ею нарушений в течение 30 дней после получения письменного предупреждения.

90. Прекращение договора аренды не освобождает арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплаты пени и штрафов.

91. При прекращении договора аренды с государственным землепользователем или местной государственной администрацией арендатор в месячный срок принимает меры по демонтажу объекта облегченного типа за счет арендатора.

При прекращении договора аренды арендодатель должен в месячный срок принять меры по возвращению объекта аренды в свое владение и пользование с представлением соответствующей информации в уполномоченный государственный орган или в местную государственную администрацию.

92. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по составляемому сторонами передаточному акту.

93. При прекращении действия договора аренды также составляется акт приема-передачи земельного участка.

10. Арендная плата за пользование земельным участком

94. Арендная плата ежемесячно вносится на счет, определенный местной государственной администрацией или уполномоченным государственным органом, в виде установленных в твердой сумме платежей. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные затраты и иные платежи, предусмотренные налоговым и другим законодательством Кыргызской Республики.

Арендная плата за земельные участки государственных землепользователей курортно-рекреационной отрасли, предоставленные для установки объектов облегченного типа на срок более одного года, вносится в течение года только за используемый период. Сумма налога на имущество по таким земельным участкам выделяется в договоре аренды с учетом сезонности использования.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 24 июня 2022 года № 327)

95. Обязанность по внесению арендной платы возникает у арендатора с даты, указанной в договоре аренды.

96. Средства, поступающие от аренды земельных участков, распределяются в соответствии с Бюджетным кодексом Кыргызской Республики и законодательством Кыргызской Республики о неналоговых платежах.

97. Размер стартовой арендной платы определяется в соответствии с инструкцией, утверждаемой уполномоченным органом в сфере выработки политики по управлению государственным имуществом.

98. При составлении соглашения о государственно-частном партнерстве может быть предусмотрено условие об установлении льготного размера арендной платы за пользование земельным участком в рамках предоставления частному партнеру государственной экономической поддержки.

99. В соглашении о государственно-частном партнерстве, одним из условий которого является предоставление земельного участка в аренду на льготных основаниях, должны быть указаны размер арендной платы, порядок и сроки ее внесения.

100. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды, стороны несут ответственность, установленную законодательством Кыргызской Республики.

За нарушение условий настоящего Положения руководители организации - государственного землепользователя и местной государственной администрации несут персональную ответственность.

Приложение 1
к Положению о порядке
предоставления земельных
участков, находящихся в
государственной
собственности

Форма

"СОГЛАСОВАНО"

(ФИО, подпись руководителя
государственного органа, в ведении
которого находится государственный
землепользователь, печать)

от " ___ " _____ 20__ г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

**о выставлении на аукцион права заключения договора аренды
земельного участка государственного землепользователя**

Уполномоченный государственный
орган в сфере управления
государственным имуществом

Государственный

пользователь

_____,

(полное наименование юридического лица, организационно-правовая форма)

зарегистрированный по адресу:

_____,

(местонахождение юридического лица)

В

лице

—,

(ФИО и должность руководителя)

просит выставить на аукцион право заключения договора аренды земельного участка

_____,

(наименование объекта)

площадью _____ кв.м, расположенного по адресу:

_____.

Целевое назначение земельного участка:

_____.

Имеющиеся ограничения на передачу земельного участка во временное пользование:

_____.

Предлагаемый срок аренды:

_____.

(указывается количество календарных месяцев или лет)

Обоснование необходимости сдачи государственного земельного участка в аренду:

_____.

Приложение:

- 1) копии правоустанавливающего и правоудостоверяющего документов на земельный участок;
- 2) расчет стартового размера арендной платы;
- 3) информация уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество;
- 4) заключение уполномоченного органа в сфере архитектуры и строительства о возможности установки объекта облегченного типа.

Наименование юридического лица,

ФИО руководителя

(подпись)

Дата

М.П.

Приложение 2
к Положению о порядке
предоставления земельных
участков, находящихся в
государственной
собственности

Форма

ЗАЯВЛЕНИЕ
на участие в торгах на право заключения договора аренды
земельного участка, находящегося в государственной
собственности

*(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 14 января
2022 года № 6)*

Заявитель:

Для физических лиц

Я,

(фамилия, имя, отчество)

(документ, удостоверяющий личность: вид, серия, номер, кем и когда выдан)

проживающий _____ по _____ адресу:

_____.

(город, село, улица, № дома и квартиры)

(для индивидуальных предпринимателей: реквизиты свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) физического лица, занимающегося предпринимательской деятельностью, или патента)

Для юридических лиц

Я,

(фамилия, имя, отчество)

_____.

(документ, удостоверяющий личность: вид, серия, номер, кем и когда выдан)

выступая _____ от _____ имени

_____.

(полное наименование, местонахождение и банковские реквизиты юридического лица)

действуя _____ на _____ основании

_____.

(реквизиты доверенности или документа, подтверждающего полномочия на совершение сделки)

настоящим заявляю:

о намерении принять участие в торгах на право заключения договора аренды земельного

участка, находящегося в государственной собственности (аукцион, конкурс)

(необходимое подчеркнуть)

_____.

(наименование земельного участка, его местонахождение)

Указанный земельный участок предлагается использовать для:

(цель использования и вид объекта облегченного или капитального типа)

В случае допуска комиссией к участию в торгах на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (аукцион, конкурс), обязуюсь в установленный срок принять участие в торгах.

В случае победы в торгах, обязуюсь подписать протокол об итогах аукциона или конкурса и заключить договор аренды.

К настоящему заявлению прилагаются:

- 1) квитанция об оплате гарантийного взноса;
- 2) выданный уполномоченным органом в сфере архитектуры и строительства эскизный план земельного участка и размещения объекта;

1) для физических лиц:

- копия паспорта гражданина Кыргызской Республики;

2) для юридических лиц:

- справка, с указанием полного наименования и местонахождения организации (юридический адрес, телефон и другие реквизиты);

- копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;

- копии устава и учредительного договора;

- копия идентификационного номера налогоплательщика (при наличии);

- доверенность на имя представителя, согласно которой он уполномочен выступать от имени юридического лица и совершать соответствующие сделки;

- в случае если заявление подано руководителем (единоличным исполнительным органом) юридического лица, требуется документ, предоставляющий право руководителю на заключение договора аренды, а также документ, удостоверяющий его должностное положение;

- в случае если юридическое лицо управляется выборным коллегиальным исполнительным органом и требуется документ о согласии данного органа на заключение договора аренды, требуется надлежащее решение, подтверждающее согласие органа на заключение договора аренды;

- копия документа, удостоверяющего личность представителя (оригинал предъявляется лично при регистрации для участия в аукционе);

- справка уполномоченного налогового органа об отсутствии задолженности за текущий месяц.

Я (мы) согласен (согласны) с тем, что:

- в случае если на вышеуказанный земельный участок не поступит заявление либо поступит только одно заявление, данный земельный участок снимается с торгов;

- в случае признания победителем торгов (аукцион, конкурс) и последующего отказа либо уклонения с моей (нашей) стороны подписать протокол об итогах

торгов или заключить договор аренды, сумма внесенного гарантийного взноса не возвращается и остается у уполномоченного органа.

Подпись _____ заявителя _____ (уполномоченного _____ лица):

"__" _____ 20__ г.

Принято:

(ФИО, должность сотрудника уполномоченного органа, дата принятия)

Приложение 3
к Положению о порядке
предоставления земельных
участков, находящихся в
государственной
собственности

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
аренды земельного участка, находящегося в государственной
собственности**

Согласовано
Уполномоченный орган
(организатор торгов)

от "__" _____ 20__
г.

(наименование государственного органа)

В _____ лице

—,

(ФИО, должность руководителя)

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании

_____, и

(Устав, Положение или документ, регулирующий деятельность учреждения)

(ФИО физического лица/наименование юридического лица, ФИО представителя,

уполномоченного заключить договор, реквизиты доверенности)

именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор

о нижеследующем.

1. Общие условия

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает в аренду земельный участок,

площадью _____ кв.м, в границах, указанных в прилагаемом к настоящему Договору

плане, _____ расположенный _____ по _____ адресу:

для _____ установки _____ и _____ эксплуатации

_____.

(указывается объект обремененного типа или капитального строительства и его целевое назначение)

2. _____ Срок _____ аренды _____ устанавливается _____ на

с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.

3. По окончании срока аренды, Договор считается расторгнутым. Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств сторон по Договору аренды.

2. Права и обязанности сторон

4. Арендодатель имеет право:

- ежемесячно получать арендную плату от Арендатора;
- осуществлять мониторинг и проверку выполнения Арендатором договорных обязательств;
- требовать прекращения на земельном участке деятельности Арендатора, нарушающей установленные архитектурные, градостроительные, технические, экологические, санитарные и другие специальные нормы и требования;
- требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением состояния земельного участка и прилегающей территории в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

5. Арендатор имеет право:

- самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на арендованном земельном участке только в соответствии с целями, указанными в пункте 1 настоящего Договора, и условиями настоящего Договора;
- приступить к использованию арендованного земельного участка после подписания акта приема-передачи;
- требовать от Арендодателя устранения препятствий для использования земельного участка и установки объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

6. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору в пользование земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора;
- в течение 10 дней после согласования настоящего Договора предоставить в пользование земельный участок Арендатору по приемо-передаточному акту;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, не препятствовать использованию земельного участка, если оно не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора;
- осуществлять контроль за выполнением Арендатором договорных обязательств, а также состоянием земельного участка;
- своевременно уведомлять Арендатора об изменении размера арендной платы, досрочном расторжении настоящего Договора.

7. Арендатор обязан:

- принять в пользование земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора;
- использовать земельный участок исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1 настоящего Договора;
- использовать земельный участок с соблюдением архитектурных, градостроительных, технических, экологических, санитарных и других специальных норм и требований;
- за свой счет производить благоустройство, санитарную очистку земельного участка и прилегающей территории, уход за зелеными насаждениями;
- заключить с коммунальными службами договор на вывоз мусора и твердых бытовых отходов;
- своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;
- в установленном порядке обеспечивать свободный доступ Арендодателю и представителям уполномоченного органа к земельному участку, выполнять их указания в предписанные сроки;
- своевременно выполнять правила и предписания органов государственного надзора и местного самоуправления в части, касающейся использования арендуемого земельного участка и установленного объекта;

- возмещать Арендодателю и смежным землепользователям причиненные убытки в полном объеме в связи с ухудшением состояния земельного участка в результате своей хозяйственной деятельности;
- по требованию уполномоченного органа и Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию, касающуюся использования объекта аренды;
- в течение 10 дней с даты изменения организационно-правовой формы, наименования, местонахождения и почтового адреса (для юридических лиц), адреса регистрации по месту жительства (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей), банковских реквизитов письменно уведомлять Арендодателя об указанных изменениях;
- по окончании Договора за свой счет демонтировать объект облегченного типа и передать Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии.

3. Платежи и расчеты по Договору

8. Размер арендной платы за пользование земельным участком составляет _____ сомов за 1 кв.м в месяц. Всего за арендуемый земельный участок, площадью _____ кв.м, арендная плата составляет _____ сомов в месяц.
9. В порядке, установленном Налоговым кодексом Кыргызской Республики, Арендодатель взимает с Арендатора земельный налог в сумме _____ сомов.
10. В случае несвоевременной уплаты арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,2 процента за каждый день просрочки от суммы общей задолженности.

4. Сроки действия, условия изменения и прекращения действия Договора

11. Настоящий Договор вступает в силу с момента регистрации в уполномоченном органе, проводившем торги.
12. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения. Дополнительное соглашение вступает в силу после регистрации в уполномоченном органе, проводившем торги.
13. Настоящий Договор прекращает свое действие:
- по истечении последнего дня срока действия Договора, если за это время Договор не был продлен;
 - в случае расторжения Договора по взаимному соглашению Арендодателя и Арендатора;
 - в случае досрочного расторжения Договора судом согласно законодательству Кыргызской Республики;
 - в случае ликвидации Арендатора - юридического лица;
 - в случае смерти физического лица, являющегося Арендатором, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

14. По требованию Арендодателя или уполномоченного органа, проводившего торги, Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях когда Арендатор:

- 1) использует земельный участок с нарушением условий Договора аренды;
- 2) передал земельный участок в субаренду или заключил сделки, прямо или косвенно направленные на обременение земельного участка правами третьих лиц;
- 3) не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного Договором аренды срока;
- 4) установил и эксплуатирует объект в нарушение установленных архитектурных, градостроительных, технических, экологических, санитарных и других специальных норм и требований;
- 5) препятствует работе Арендодателя либо его деятельность приводит к негативным финансовым, производственным и техническим последствиям для Арендодателя.

15. По требованию Арендатора, Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование либо создает препятствия для его использования и установки объекта в соответствии с условиями Договора;
- 2) переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им характеристики, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора аренды, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены им во время осмотра земельного участка при заключении Договора;
- 3) в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, установка или эксплуатация объекта не представляются возможными.

5. Ответственность сторон

16. Виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненный материальный ущерб и все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей по настоящему Договору.

17. Сделки, в прямой и скрытой форме нарушающие требования и условия настоящего Договора, являются недействительными, а лица, виновные в их совершении, несут установленную законодательством Кыргызской Республики ответственность.

18. Привлечение к дисциплинарной, административной и уголовной ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ущерба.

6. Порядок разрешения споров

19. Все споры между сторонами разрешаются путем переговоров.

20. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

7. Прочие условия

21. Договор аренды, не прошедший согласование в уполномоченном органе, проводившем торги, и государственную регистрацию права пользования, является недействительным.

22. К настоящему Договору прилагается приложение (расчет арендной платы), которое является его неотъемлемой и необходимой частью, и подписано сторонами.

23. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подписывается сторонами и подлежит согласованию с уполномоченным органом, проводившем торги.

24. Договор заключен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается в уполномоченном органе, проводившем торги, второй - у Арендодателя, третий - передается Арендатору.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель _____

Арендатор _____

подпись

подпись

М.П.

М.П.