

СОДЕРЖАНИЕ

I.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
II.	ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛОЖЕНИИ.....	4
III.	ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	6
IV.	ПОРЯДОК ВЫБОРА И ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	6
V.	ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ (РАСЧЕТ) СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ...	8
Приложение №1	Базовая налоговая стоимость для земель населенных пунктов с численностью населения в тыс. чел. (сомов/кв.м)..	9
Приложение №2	Экономико-планировочные зоны города Талас.....	9
Приложение №3	Коэффициенты по функционально-коммерческим направлениям.....	10
Приложение №4	Муниципальная рента за пользование земельным участком различного функционального назначения в разрезе экономико-планировочных зон.....	11
Приложение №5	Калибровочные коэффициенты по месторасположению земельного участка в разрезе экономико-планировочных зон.....	13
VI.	ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ И КОНКУРСОВ	14

ПОЛОЖЕНИЕ
об условиях возмездного предоставления в аренду прав пользования
муниципальных земель мэрии города Талас Таласской области и порядке
определения (расчета) их стоимости

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики, Налогового кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики «О местном самоуправлении», Закона Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» и постановления Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении Типового положения о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» от 23.09.2011 года № 571.

2. Данное положение определяет условия возмездного предоставления в аренду прав пользования муниципальных земель, а также предназначено для применения при определении величины рыночной арендной платы (стоимости) за владение и пользование (или пользование) муниципальными земельными участками категории земли населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения, рекреационных зон, а также земли, занятые многолетними насаждениями (парки).

Действие настоящего положения не распространяется на определение арендной платы на земельные участки, находящиеся в частной и государственной собственности, порядок расчета арендной платы за которые устанавливается другими нормативными правовыми актами.

3. Земельные участки, являющиеся объектами аренды, подразделяются по следующей классификации:

- 1) Земельные участки, не подлежащие застройке объектами капитального строительства (в том числе рекреационного и сельскохозяйственного назначения);
- 2) Земельные участки, застроенные пристройками (постройками) к объектам капитального строительства на смежных земельных участках, на которых ранее были возведены многоэтажные жилые дома и многоквартирные дома барачного типа, а также объекты коммерческого и производственного назначения;
- 3) Земельные участки, предоставляемые под игровые аттракционы и автоматы, автодромы и другие установки игрового и спортивного назначения (в том числе рекреационного назначения, парков и водоемов);
- 4) Земельные участки, предоставляемые для использования для сезонной торговли сроком от 3-х до 6-ти месяцев на переносных устройствах и ларьках с зонтами (для продажи мороженых, бахчевых культур (арбуз, дыня) и национальных напитков (кымыз, максым и др.));
- 5) Земельные участки, предоставляемые для использования для уличной торговли аксессуарами и сим-картами мобильной связи;
- 6) Земельные участки, прилегающие к объектам капитального строительства (многоэтажные, многоквартирные дома и др.) принадлежащим третьим лицам;
- 7) Земельные участки, предоставляемые под торговые объекты (мини-магазины, павильоны, киоски) без права капитального строительства;
- 8) Земельные участки, предоставляемые под объекты общественного питания (столовые, пункты быстрого питания) без права капитального строительства;

- 9) Земельные участки, предоставляемые под бытовые сервисные объекты (для ремонта обуви и реставрации одежды);
- 10) Земельные участки, предоставленные под объекты торгового сервиса (предоставляемые для мини-магазинов, павильонов, киосков);
- 11) Земельные участки, предоставляемые под авто-мотосервисные объекты (вулканизации, СТО, автопокраски, пункты предпродажной подготовки авто и др.);
- 12) Земельные участки, предоставляемые под автозаправки (бензин, дизтопливо, газ и пункты зарядки электромобилей);
- 13) Земельные участки, предоставляемые под электроподстанции.

4. Обозначение земельных участков на картах (схемах), их идентификация как объекта аренды, может быть представлением кадастровых номеров и иных уникальных параметров и характеристик.

5. При оценке земельных участков учитываются следующие права:

- у арендодателя – право муниципальной собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления по договору аренды;
- у арендатора – право временного владения и пользования (временного пользования) объектом на условиях договора аренды.

6. Право аренды на земельные участки под объекты предоставляется физическим и юридическим лицам Кыргызской Республики, а также иностранным физическим и юридическим лицам.

7. Предоставление права аренды на земельные участки под объекты капитального строения и облегченного типа производится на открытых торгах (конкурсах).

8. Право аренды на земельный участок может быть предоставлено физическим и юридическим лицам по решению комиссии путем прямых продаж в случаях, если:

- а) земельный участок был ранее предоставлен в срочное (временное) пользование этому физическому или юридическому лицу под размещение объекта облегченного типа (продление);
- б) земельный участок дважды выставлялся на открытые торги и не был продан.
- в) земельный участок примыкает (граничит) к части здания и сооружения, принадлежащим этим лицам на правах собственности, для размещения объекта при условии, что указанный земельный участок не может быть сформирован в качестве самостоятельной единицы недвижимости и предоставление прав на такой земельный участок третьим лицам может повлечь нарушение прав собственников указанных зданий и сооружений;
- г) при предоставлении земельного участка на срок до одного года. В случае наличия у землепользователя документов на земельный участок, оформленных ранее в установленном порядке, но при отсутствии договора аренды земельного участка, комиссия может принять решение о заключении договора с землепользователем.

9. Для осуществления процесса предоставления прав на земельные участки в соответствии с настоящим Положением создается комиссия по предоставлению прав на земельные участки под объекты (далее - Комиссия).

В состав Комиссии входят депутаты Таласского городского кенеша, представители мэрии г. Талас, структурных подразделений мэрии г. Талас, Городского отдела архитектуры и градостроительства г. Талас (далее – Отдел архитектуры) и Таласский филиал ГУ «Кадастр» (далее – Кадастр), МП «Таза-Суу» г. Талас, Таласский филиал земельных ресурсов, а также Таласский Центр профилактики заболеваний, государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Состав Комиссии утверждается распоряжением мэрии города Талас. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третьей от

общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим. Протокол Комиссии подписывается членами комиссии.

Комиссия осуществляет следующие функции:

- а) принимает решения о возможности предоставления прав аренды на земельные участки;
- б) определяет способ предоставления прав на земельный участок (аукцион, конкурс, прямая продажа и пр.);
- в) устанавливает размеры арендной стоимости земельных участков, выставляемых на торги и прямую продажу;
- г) в установленном порядке утверждает результаты торгов;
- д) проводит переговоры по прямой продаже прав на земельные участки;

Комиссия вправе:

- а) получать от соответствующих служб и подразделений мэрии города Талас и хозяйствующих субъектов документы, заключения, акты экспертиз и иные материалы, относящиеся к рассматриваемым на заседаниях Комиссии вопросам;
- б) рассматривать и принимать решения о заключении договоров аренды и/или отказе в заключении договора;
- в) привлекать экспертов, в том числе независимых, к работе по подготовке соответствующих заключений Комиссии;
- г) публиковать материалы о своей деятельности в средствах массовой информации.
- д) рассматривать другие вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки в пределах компетенции, предусмотренной настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами.

10. Предметом торгов и прямой продажи является право аренды на земельные участки под объекты облегченного типа.

II . ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛОЖЕНИИ

В настоящем положении используются нижеследующие положения понятия:

- 1) **аренда земель** - предоставление или передача собственником/землепользователем (арендодателем) земельного участка арендатору с правом его использования на определенный период времени за определенную плату;
- 2) **аукцион** - форма торгов, при которой победителем является лицо, предложившее наивысшую цену;
- 3) **гарантийный взнос (задаток)** - денежная сумма, вносимая претендентом, изъявившим желание участвовать в торгах с целью приобретения прав на земельный участок;
- 4) **градостроительный регламент** - совокупность установленных градостроительной документацией, правилами застройки и землепользования параметров и видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских населенных местах при осуществлении градостроительной деятельности;
- 5) **градостроительная документация** - документы проектов районной планировки, генеральные планы, проекты детальной планировки, межевания, застройки кварталов, градостроительных узлов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;
- 6) **желтые линии** - границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате обрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного происхождения. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между зданиями и сооружениями;

- 7) **красные линии** - это линии, определяющие ширину улиц и дорог и являющиеся границами, отделяющими улицы и дороги от других элементов планировочной структуры;
- 8) **конкурс** - продажа предмета торгов в случаях, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к предмету торгов;
- 9) **лот** - конкретный земельный участок, права на который выставляются на торгах;
- 10) **недобросовестная конкуренция** - любые, направленные на приобретение преимуществ действия субъектов, которые противоречат положениям законодательства Кыргызской Республики, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, если такие действия могут иметь своим результатом:
 - тайный сговор участников торгов между собой,
 - коррупцию,
 - искусственное повышение, снижение или поддержание цен на торгах,
 - ограничение доступа на торги или устранение потенциальных конкурентов и другие недобросовестные действия;
- 11) **независимый оценщик недвижимости** - физическое лицо, имеющее квалификационный сертификат на осуществление оценочной деятельности, выданный в порядке, определенном Кабинетом Министров Кыргызской Республики;
- 12) **правила застройки и землепользования** - нормативные правовые акты органов местного самоуправления и специально уполномоченных государственных органов, регулирующие использование и строительные изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов;
- 13) **прямая продажа** - способ предоставления физическим и юридическим лицам (заявителям) права аренды на земельный участок, путем прямых переговоров, без проведения торгов;
- 14) **право собственности на земельный участок** - признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, Земельным кодексом Кыргызской Республики и другими законодательными актами право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком с ограничениями, устанавливаемыми Земельным кодексом Кыргызской Республики;
- 15) **разрешенное использование земельного участка** - использование земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами, установленными градостроительной документацией населенных пунктов и правилами землепользования и застройки, а также ограничениями, установленными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также сервитутами;
- 16) **стартовая стоимость земельного участка** - начальная цена земельного участка, представленного для реализации на торгах или путем прямых продаж;
- 17) **торги** - способ предоставления прав на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса;
- 18) **целевое назначение земель** - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах;
- 19) **уполномоченный орган** - подразделение исполнительного органа местного самоуправления, наделенное полномочиями по управлению и распоряжению муниципальной собственностью.

III. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

11. Земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду сроком от одного года до трех лет. По решению уполномоченного органа срок временного пользования может быть продлен.

12. Уполномоченным органом формируется перечень земельных участков, которые могут быть предоставлены в аренду. Формирование перечня земельных участков осуществляется уполномоченным муниципальным органом по собственной инициативе, а также на основании заявлений физических и юридических лиц. В указанный перечень земельных участков включаются земельные участки, ранее предоставленные в аренду (по истечению срока), а также новые земельные участки, которые могут быть предоставлены в аренду.

13. Предоставление прав на земельные участки в соответствии с настоящим Положением возможно при условии, что на момент предоставления эти участки сформированы.

Земельные участки считаются сформированными, если они:

- а) свободны от прав третьих лиц;
- б) имеют установленные границы;
- в) имеют установленные виды разрешенного использования либо вид целевого назначения, а также другие необходимые градостроительные регламенты.

14. Размеры земельных участков, предоставляемых в аренду, определяются уполномоченным муниципальным органом в соответствии с генеральными планами, иной градостроительной документацией города Талас, а также строительными нормами и правилами.

15. Срок, на который предоставляются в аренду земельные участки, определяется уполномоченным органом по каждому земельному участку в отдельности, исходя из необходимости обеспечения эффективного управления муниципальной собственностью и получения максимальной выгоды от ее предоставления в аренду.

16. Размер арендной платы земельного участка, предоставляемого в аренду устанавливается Таласским городским кенешем. В случае предоставления права аренды на земельный участок на торгах (конкурсах), то рыночная стоимость права пользования, принимается как стартовая стоимость права аренды на земельный участок.

IV. ПОРЯДОК ВЫБОРА И ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

17. По заказу уполномоченного муниципального органа Отдел архитектуры производит выбор земельных участков, которые могут быть предоставлены в аренду для размещения объектов и готовит заключение, в котором указывается:

- а) соответствие расположения земельного участка генеральному плану, иной градостроительной документации города Талас, а также строительным нормам и правилам;
- б) наличие проектных границ участка и градостроительных регламентов;
- в) предложения о возможности размещения объекта.

18. Отдел архитектуры направляет запрос в Кадастр с просьбой предоставить информацию по выбранному земельному участку, с указанием:

- а) правового статуса рассматриваемого участка;
- б) наличия сервитутов, других обременений;
- в) имущественные права других лиц;
- г) наличия межевых знаков или опознаваемых твердых точек, от которых можно установить соответствие фиксированных границ с фактическими границами путем сопоставления с границами смежных землепользователей и собственников земельных участков;
- д) наличие зданий и сооружений, прочих построек.

При наличии прав третьих лиц или обременений Кадастр прикладывает к информации схему участка с нанесением границ, отражающих права третьих лиц и обременения.

Кадастр по запросу Отдел архитектуры предоставляет ему соответствующую информацию в течение 5 дней.

19. Отдел архитектуры к заключению прилагает план земельного участка и размещения объекта (далее - план земельного участка), в состав которого входит комплект графических и текстовых материалов, содержащих следующие сведения:

- а) принадлежность земельного участка;
- б) местоположение (адрес) и площадь земельного участка;
- в) чертеж земельного участка, выполненный на топографической подоснове в масштабе 1:2000, 1:500 (на котором нанесены: а) границы земельного участка с указанием координат поворотных точек или привязкой границ участка к объектам недвижимости; б) существующие строения, включая строения, не соответствующие правилам застройки и землепользования; в) трассы инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку; г) границы действия сервитутов; д) описание сервитутов и обременений; е) проект расположения объекта облегченного типа).

В случае расположения земельного участка в зонах соответствующих ограничений, применяются следующие дополнительные градостроительные регламенты:

- а) по условиям охраны памятников истории и культуры;
- б) по санитарным, водоохраным и иным экологическим условиям землепользования и застройки.

Отдел архитектуры направляет заключение и план земельного участка уполномоченному муниципальному органу в течение 5 рабочих дней.

20. В случае несогласия уполномоченного муниципального органа с предоставленным заключением и планом земельного участка, последние возвращаются на доработку в Отдел архитектуры с указанием мотивов их возврата.

21. Заявления о предоставлении земельного участка в аренду физические и юридические лица подают в уполномоченный муниципальный орган.

В заявлении физических и юридических лиц указывается:

- а) информация о заявителе (фамилия, имя, отчество физического лица либо наименование юридического лица, адрес заявителя, сведения о том, является ли лицо иностранным);
- б) примерный размер и местоположение конкретного земельного участка или примерные его характеристики;
- в) описание предполагаемого использования запрашиваемого земельного участка.

22. Уполномоченный муниципальный орган рассматривает заявление и в течение 3 дней направляет заказ в Отдел архитектуры.

Дальнейшая подготовка земельного участка и его предоставление в аренду производится в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Положением. О результатах рассмотрения заявления уполномоченный муниципальный орган в установленном порядке сообщает заявителю.

23. Мэрия города Талас вправе утвердить предварительно согласованные с соответствующими органами и службами проекты типовых объектов, предназначенных для размещения на земельных участках. В случае размещения на земельном участке типового объекта облегченного типа, дополнительное согласование проекта такого объекта не требуется.

V. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ (РАСЧЕТ) СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

24. Расчет рыночной стоимости права пользования и владения (аренды) сформированного земельного участка определяется уполномоченным органом с учетом расположения земельного участка в экономико-планировочной зоне города Талас.

26. Порядок расчета стоимости арендной платы за пользование муниципальными земельными участками производится нижеследующими тремя этапами по следующим формулам :

$$\text{Зем.н/мес} = ((\text{Б}_{\text{сп}}/100) \times \text{П}_z \times \text{К}_{\text{эпз}} \times \text{К}_{\text{фн}} \times \text{К}_{\text{и}})/12$$

Где:	Зем нал./мес	Земельный налог в расчете на один месяц	Σ
1	Б _{сп}	Базовая ставка земельного налога, установленная Налоговым кодексом КР для города Талас с населением от 10,0 тыс до 50,0 тыс. населения	190/100- согласно приложению №1
2	П _z	Площадь земельного участка	S
3	К _{эпз}	Коэффициент экономико-планировочной зоны города Талас, определяемый Налоговым кодексом КР	значение от 0,9 до 2,0 - п согласно приложению №2
4	К _{фн}	Коэффициент функционального назначения, определяемый согласно п.6. ст. 404 Налогового кодекса КР	значение от 0,005 до 22,5 - согласно приложению №3
5	К _и	Коэффициент инфляции объекта, предусмотренный Налоговым кодексом КР	показатель, определяется ГНС при Минфин КР принят -1,147%
6	12	Значение, рассчитывающий ежегодный земельный налог за один месяц	12

$$\text{Ар. ст./мес} = (\text{Мун.рен} \times \text{П}_z) \times \text{К}_{\text{кол}}$$

Где:	Ар.ст./мес	Арендная стоимость муниципальной земли за один месяц	Σ
1	Мун.рен	Муниципальная рента	Согласно приложению №4
2	П _z	Площадь земельного участка	S
3	К _{кол}	Коэффициент калибровочный по месту размещения (локации) объекта в квартале	значение от 0,2 до 2,0 – в зависимости от расположения объекта в квартале, согласно приложению №5

$$\text{Ар ст. уч-ка} = (\text{Зем нал./мес} + \text{Ар.ст.мес}) * N$$

Где:	Ар. ст. уч-ка	Арендная стоимость участка за определенный период	Σ
1	Зем нал./мес	Земельный налог в расчете на один месяц	Согласно формулы (1)

2	Ар.ст.мес	Арендная стоимость муниципальной земли за один месяц	Согласно формулы (2)
3	N	Количество периодов (месяцы)	Согласно договору

Примеры расчетов:

Расчет по формуле земельного налога муниципальной земли за один месяц (1-я зона), на примере аренды земли под торговое помещение от 10 до 20 квадратных метров:

$$((190/100)*20*2*16,5*1)/12 = 104,5 \text{ сомов за один месяц}$$

Расчет по формуле арендной стоимости муниципальной земли за один месяц под дислокацию торгового помещения от 10 до 20 квадратных метров, расположенный в людских и транспортных потоках с канализацией и водоснабжением по завышающей ставке:

$$(190*20)*1,0 = 3\,800 \text{ сомов за один месяц}$$

Расчет по формуле арендной стоимости муниципальной земли за определенный период с учетом земельного налога (1-й зона), на примере аренды земли под торговое помещение до 10 квадратных метров:

$$(104,5+3800)*12 = 46\,854 \text{ сомов за один год}$$

Приложение №1

**Базовая налоговая стоимость для земель населенных пунктов
с численностью населения в тыс. чел. (сомов/кв.м)**

Название региона	до 5	от 5 до 10	от 10 до 20	от 20 до 50	от 50 до 100	от 100 до 200	от 200 до 500
Таласская область	110	150	170	190	-	-	-

Город Талас относится к населенному пункту с населением от 20,0 тыс чел. до 50,0 тыс. чел., где значение для г.Талас равно – 190 сом/кв.м.

Приложение №2

Экономико-планировочные зоны города Талас

Наименование зон	Показатели коэффициентов
I зона	2,0
II зона	1,6
III зона	1,5
IV зона	0,9

Экономико-планировочные зоны города Талас определяются в следующем порядке:

I зона – зона, ограниченная улицами: К. Нуржанов, А. Огомбаев, А. Оторбаев, Дж. Мырзалиев (включая улиц, расположенных внутри зоны).

II зона – зона, ограниченная улицами: I мая, III. Шеркулов, Токтогул, Ч. Айтматова (включая улиц, расположенных внутри квартала).

III зона – от улицы Шеркулова до границы с западным берегом реки Беш-Таш (по берегу), с севера от улицы Ч.Айтматова до северной границы, с юга до южной границы улицы А.Огомбаева, с запада после улицы Токтогула до улицы Алымбекова.

IV зона – с восточного берега реки Бешташ до восточной границы города Талас, с запада от улицы Алымбекова до западной границы.

Приложение №3

Коэффициенты по функционально-коммерческим направлениям

Коэффициент (Кфн), установленный в функционально-коммерческом направлении, используется для расчета земельного налога.

- 1) Под магазины, киоски, ларьки, павильоны и другие объекты торговли в зависимости от площади:
 - 1.1) до 10 кв.м 22,5
 - 1.2) от 10 до 20 кв.м 16,5
 - 1.3) от 20 до 35 кв.м 10,5
 - 1.4) от 35 до 50 кв.м 7,5
 - 1.5) от 50 и выше кв.м 6,0;
- 2) под мини-рынки, рынки, торговые центры, комплексы, за исключением рынков, предназначенных для торговли животными, птицей, кормами для сельскохозяйственных животных – 7,5;
- 3) под рынки, предназначенные для торговли животными, птицей, кормами для сельскохозяйственных животных – 4,5;
- 4) под здания и помещения, предназначенные для организации общественного питания - 3;
- 5) под здания и помещения для гостиничной деятельности - 7;
- 6) под здания банков, ломбарды, обменные пункты - 5;
- 7) под здания и помещения учреждений круглосуточных/ночных развлекательных учреждений - 7;
- 8) офисы, бизнес-центры, биржи, центры обслуживания населения и т.п. - 2,5;
- 9) АЗС - 10;
- 10) нефтебазы, газозаправочные станции бытового и бытового назначения - 1,5;
- 11) под платную стоянку/парковку легкового и грузового автотранспорта, здания, помещения и сооружения автосервиса - 4,5;
- 12) рекламных зданий-офисов-офисов (за исключением земельных участков, занятых рекламными щитами) - 50;
- 13) под здания, помещения и сооружения, предназначенные для сферы отдыха и развлечений, оказания оздоровительных услуг, предоставления индивидуальных услуг - 1,5;
- 14) под здания, помещения и сооружения промышленности, транспорта, строительства, связи и энергетики, территории свободных экономических зон, за исключением указанных в настоящей части - 0,5;
- 15) предприятия горнодобывающей промышленности, а также станции налива и разгрузки железнодорожного транспорта, санитарно-защитные зоны предприятий железнодорожного и воздушного транспорта - 0,3;
- 16) под здания, помещения и сооружения учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, физкультурно-спортивные, спортивные учреждения - 0,3;
- 17) под сельскохозяйственные производственные здания, помещения и сооружения: гаражи, ремонтные мастерские, зернотоки, зерноочистительные комплексы, овощекртофелехранилища, строительные и хозяйственные дворы и другие объекты сельскохозяйственного назначения - 0,2;
- 18) под разработку месторождений, карьеры, шахты, разрезы, золоотвалы - 0,05;
- 19) под воздушные линии связи и электропередачи, оборонно-спортивно-технические организации - 0,01;
- 20) для проведения геологоразведочных, проектно-изыскательских, разведочных и исследовательских работ - 0,005;
- 21) под административные здания для видов деятельности, не указанных в настоящей части – 1,0;
- 22) оборонно-спортивно-технические организации - 0,01;
- 23) под здания и сооружения, принадлежащие сельскохозяйственному кооперативу и торгово-логистическому центру сельскохозяйственного назначения на праве собственности и используемые в целях их основной деятельности, - 0,1;
- 24) земельные участки населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения - 1,0
- 25) под административные здания для видов деятельности, не указанных – 1,0

**Муниципальная рента
за пользование земельным участком различного
функционального назначения в разрезе экономико-планировочных зон**

		I	II	III	IV
1	Под магазины, киоски, ларьки, павильоны и другие объекты торговли в зависимости от площади:				
	От 1 до 10 квадратных метров	200	190	180	170
	от 10 до 20 квадратных метров	190	100	90	80
	от 20 до 35 квадратных метров	180	80	70	60
	от 35 до 50 квадратных метров	170	70	60	50
	50 квадратных метров и выше	160	30	25	20
2	Мини-рынки, рынки, торговые центры, комплексы, за исключением рынков, предназначенных для торговли животными, птицей, кормами для сельскохозяйственных животных	200	180	170	160
3	Рынки, предназначенные для торговли животными, птицей, кормами для сельскохозяйственных животных	35	30	25	20
4	Предприятия общественного питания	80	40	35	30
5	Предприятия гостиничной деятельности	70	65	60	55
6	Банки, ломбарды, обменные пункты	60	55	50	45
7	Предприятия игровой деятельности и дискотеки	40	35	30	25
8	Офисы, бизнес-центры, биржи	35	30	25	20
9	Здания и сооружения автозаправочных станций	20	10	9	8
10	Нефтебазы	70	20	15	14
11	Автостоянки, предприятия автосервиса	30	25	20	19
12	Сооружения рекламы	1300	1200	1000	900
13	Предприятия сферы отдыха и развлечений, спортивно-оздоровительных услуг, предоставления индивидуальных услуг	40	35	30	25
14	Административные здания предприятий транспорта: аэровокзалы, автовокзалы, автостанции, железнодорожные вокзалы	15	13	12	11
15	Предприятия промышленности, транспорта, строительства, связи и энергетики, территории свободных экономических зон	10	9	8	7
16	Здания и сооружения горнодобывающих предприятий, а также грузовые станции автомобильного и железнодорожного транспорта, транспортно-логистические	5	4	3	3

	центры, санитарно-защитные зоны предприятий железнодорожного и воздушного транспорта				
17	Геологоразведывательные, проектно-изыскательские, разведочные и исследовательские работы	4	3	3	3
18	Воздушные линии связи и электропередачи	3	3	2	2
19	Учреждения науки, образования, здравоохранения, культуры, детско-юношеские культурно-спортивные учреждения	5	4	4	3
20	Сельскохозяйственные производств-е здания (гаражи, ремонтные мастерские, зернотоки, зерноочистительные комплексы, овощекартофелехранилища, строительные и хозяйственные дворы и другие объекты сельскохозяйственного назначения)	5	4	3	2
21	Оборонно-спортивно-технические организации	5	4	3	2
22	Многоэтажные и малоэтажные жилые дома	8	7	7	6
23	Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны	150	130	120	110
24	Бильярдные	20	18	17	16
25	Залы компьютерных игр	15	14	13	12
26	Индивидуальные гаражи	10	9	8	7
27	Кооперативные гаражи	10	9	8	7
28	Складские помещения	5	4	3	7
29	Административно-производственные помещения	10	9	8	7
30	Религиозные учреждения	5	4	3	3
31	Базовые станции и мачты сотовой связи, трансформаторные станции	200	180	170	160
32	Типографические центры	10	9	8	7
33	Учебно-реабилитационные центры инвалидов, благотворительные фонды, некоммерческие учреждения и организаций, занимающиеся деятельностью в сфере поддержки и защиты незащищенных слоев населения (дети-сироты, инвалиды, и тому подобное)	1	1	1	1
34	Дипломатические представительства иностранного государства в Кыргызской Республики	1	1	1	1
35	Административно-бытовые комплексы	30	25	20	19
36	Гостевые автостоянки	25	20	19	18
37	Детские игровые площадки	3	3	2	2
38	Объекты соцкультбыта (общественно-культурные центры, культурно-оздоровительные комплексы)	8	7	6	5

39	Медицинские центры	100	95	90	85
40	Имущественные комплексы	10	9	8	8
41	Общественные туалеты	2	2	2	2
42	Летние площадки, площадки для выносной торговли, площадки для сезонной торговли	1 000	800	700	650
43	Фонтанные комплексы	5	5	4	4
44	Общежития, здания учебных корпусов	10	10	9	8
45	Остановки, остановочные комплексы	5	5	5	5
46	Газозаправочные пункты	20	20	19	18
47	Творческие мастерские, выставочные комплексы, художественные галереи	5	5	5	5
48	Въезды, проезды	2	2	2	2
49	Бани, прачечные	15	15	14	14
50	Объекты, не указанные в перечне	190	180	170	160
51	Рекламные щиты, билборды и подобные конструкции	500	450	400	400
52	Парки, пляжи и др. места организации массового развлечения людей	10	9	9	8
53	Озеленение	10	10	10	9
54	Выходные группы	195	180	170	160
55	Навесы и пристройки	25	20	15	10

Приложение №5

**Калибровочные коэффициенты
по месторасположению земельного участка в разрезе кварталов**

1.	Кк1 - интенсивности людских и транспортных потоков с канализацией и водоснабжением	2
2.	Кк2 - интенсивности людских и транспортных потоков с водоснабжением	1,8
3.	Кк3 - интенсивности людских потоков (на второй линии квартала) с канализацией и водоснабжением	1,7
4.	Кк4 - интенсивности людских потоков (на второй линии квартала) с водоснабжением	1,6
5.	Кк5 - расположение под организацию придорожного сервиса на крупной магистральной дороге с канализацией и водоснабжением	1,5
6.	Кк6 - расположение под организацию придорожного сервиса на крупной магистральной дороге с водоснабжением	1,4
7.	Кк7 - расположение под организацию придорожного сервиса на автодороге с канализацией и водоснабжением	1,2

8.	Кк8 - расположение под организацию придорожного сервиса на автодороге с водоснабжением	1,1
9.	Кк9 - интенсивности людских и транспортных потоков без канализации и водоснабжения	1,0
10.	Кк10 - расположение внутри квартала с наличием транспортного подъезда с канализацией и водоснабжением	0,8
11.	Кк11 - расположение внутри квартала с наличием транспортного подъезда с водоснабжением	0,7
12.	Кк12 - расположение внутри квартала без транспортного подъезда или с ограниченным и труднодоступным подъездами с канализацией и водоснабжением	0,5
13.	Кк13 - расположение внутри квартала без транспортного подъезда или с ограниченным и труднодоступным подъездами с водоснабжением	0,4

VI. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ И КОНКУРСОВ

27. Торги по предоставлению прав аренды на земельные участки проводятся в форме конкурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- заявление подано по истечении срока приема заявлений, установленного в извещении о проведении торгов;
- заявление подано лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- не представлены документы, предусмотренные настоящим Положением, либо представленные документы оформлены не надлежащим образом.

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

36. Участник торгов имеет право:

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

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

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

39. Порядок проведения конкурса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40. В протоколе предусматриваются следующие сведения:

- номер лота и данные земельного участка, являющегося предметом торгов (месторасположение, площадь);
- фамилия, имя и отчество или наименование победителя торгов;
- стартовая и окончательная стоимость предмета торгов;
- обязательства сторон по подписанию договора аренды;
- номер расчетного счета и иные реквизиты уполномоченного органа;
- фамилия, имя и отчество или наименование участника торгов, не признанного победителем, с указанием причин проигрыша.

Копия протокола о результатах торгов выдается победителю торгов.

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

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

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

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

42. На основании протокола о результатах торгов и прямых продаж уполномоченный орган в течение 3-х рабочих дней со дня его подписания:

- принимает решение о заключении с победителем торгов договора о праве аренды земельного участка;
- заключает с победителем торгов договор о праве аренды земельного участка;
- выдает участнику торгов, не признанному победителем, отказ в предоставлении прав аренды на земельный участок в письменном виде с указанием причин.

43. К договору аренды для которого рассчитывается арендная плата, включаются следующие условия, которые должны быть учтены при расчете арендной платы:

- срок действия договора аренды, условия его пролонгации;
- месторасположение в карте зонирования;
- условия использования земельного участка под конкретное назначение;
- возможность или невозможность предоставления в субаренду;
- арендуемая площадь, правила ее определения;
- порядок и сроки внесения арендной платы, условия ее индексации в течение срока аренды;
- наличие дополнительных услуг и преимуществ, предоставляемых арендодателем арендатору;
- условия досрочного расторжения договора, включая штрафные санкции.

44. Договор подлежит государственной регистрации в местном регистрационном органе и не требует обязательного нотариального удостоверения.

Право аренды на земельный участок вступает в силу в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Проект документа разработали:

ОсОО «Негосударственное судебное-экспертное агентство «Терра Эксперт»

**Экономист, эксперт оценщик
высшей категории**

**Юрист, эксперт оценщик
высшей категории**

**Оценщик недвижимого имущества
второй категории**



С. Закиров

К. Аттокур уулу

Г. Орозалиева

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН
ЭКОНОМИКА ЖАНА КОММЕРЦИЯ
МИНИСТРЛИГИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
И КОММЕРЦИИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

КВАЛИФИКАЦИЯЛЫК СЕРТИФИКАТ КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ

ЖОГОРКУ КАТЕГОРИЯДАГЫ БААЛООЧУ
ОЦЕНЩИК ВЫСШЕЙ КАТЕГОРИИ

ЗАКИРОВ СОВЕТБЕК КАРИМОВИЧ

кыймылсыз жана кыймылдуу мүлктү, жер казынасынын объектилерин жана жаратылыш ресурстарын, интеллектуалдык менчикти жана материалдык эмес активдерди, бизнести баалоого укук берилди

даны полномочия на оценку недвижимого и движимого имущества, объектов недр и природных ресурсов, интеллектуальной собственности и нематериальных активов, бизнеса

МИНИСТР



Д.ДЖ. АМАНГЕЛЬДИЕВ

Каттоо номуру: 0007
Регистрационный номер: 0007

Берилген күнү: 3-июль, 2023-жыл
Дата выдачи: 3-июля 2023 года

Жарактуулук мөөнөтү: 5 жыл
Срок действия: 5 лет

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН
ЭКОНОМИКА ЖАНА КОММЕРЦИЯ
МИНИСТРЛИГИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
И КОММЕРЦИИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

КВАЛИФИКАЦИЯЛЫК СЕРТИФИКАТ
КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ

ЖОГОРКУ КАТЕГОРИЯДАГЫ БААЛООЧУ
ОЦЕНЩИК ВЫСШЕЙ КАТЕГОРИИ

АТТОКУР УУЛУ КУТМАН

кыймылсыз жана кыймылдуу мүлктү, жер казынасынын объектилерин жана жаратылыш ресурстарын, интеллектуалдык менчикти жана материалдык эмес активдерди, бизнести баалоого укук берилди

даны полномочия на оценку недвижимого и движимого имущества, объектов недр и природных ресурсов, интеллектуальной собственности и нематериальных активов, бизнеса

МИНИСТР

Д.ДЖ. АМАНГЕЛЬДИЕВ



Каттоо номуру: 0142
Регистрационный номер: 0142

Берилген күнү: 4-март, 2024-жыл
Дата выдачи: 4 марта 2024 года

Жарактуулук мөөнөтү: 5 жыл
Срок действия: 5 лет

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН
ЭКОНОМИКА ЖАНА КОММЕРЦИЯ
МИНИСТРЛИГИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
И КОММЕРЦИИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

КВАЛИФИКАЦИЯЛЫК СЕРТИФИКАТ
КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ

ЭКИНЧИ КАТЕГОРИЯДАГЫ КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛКТҮ БААЛООЧУ
ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ВТОРОЙ КАТЕГОРИИ

ОРОЗАЛИЕВА ГҮЛМИРА ДАНИЯРБЕКОВНА

имараттарды, курулуштарды жана курулмаларды,
жер участкакторун баалоого укук берилди

даны полномочия на оценку зданий,
строений и сооружений, земельных участков

МИНИСТР

Д.ДЖ. АМАНГЕЛЬДИЕВ



Каттоо номуру: 0160
Регистрационный номер: 0160

Берилген күнү: 4-март, 2024-жыл
Дата выдачи: 4 марта 2024 года

Жарактуулук мөөнөтү: 3 жыл
Срок действия: 3 года