

Типовое положение об условиях и порядке предоставления сельскохозяйственных угодий

Настоящее Типовое положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики и Гражданским кодексом Кыргызской Республики, регулирует правовые отношения по предоставлению, управлению землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий и определяет порядок и условия их предоставления.

I. Общие положения

1. Понятия, применяемые в настоящем Типовом положении:

- аренда земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий - предоставление исполнительным органом айылного, поселкового кенеша земельного участка арендатору с правом его использования для сельскохозяйственных целей на определенный период времени за определенную плату;
- арендатор - физическое или юридическое лицо Кыргызской Республики, получившее в установленном порядке от арендодателя земельный участок из Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду;
- аукцион - форма торгов, где победителем признается участник, предложивший наибольшую сумму арендной платы;
- второй победитель - участник, предложивший на аукционе второй по величине размер арендной платы, а на конкурсе - наилучшие условия, после победителя конкурса;
- заявитель (претендент) - юридическое и физическое лицо, изъявившее желание принять участие в торгах;
- земельно-планировочная зона - территория, применительно к которой (и, соответственно, ко всем земельным участкам Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, там расположенным) устанавливается единый способ управления и предоставления земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий;
- иностранные лица - это физические и юридические лица, признанные таковыми в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики;
- конкурс - форма торгов, где победителем признается участник, который в соответствии с заключением конкурсной комиссии предложил лучшие условия;
- лот - земельный участок, права на который выставляются на торги;
- малообеспеченные семьи и граждане - семьи и граждане, у которых среднедушевой совокупный доход семьи не превышает установленного размера гарантированного минимального уровня потребления (ГМУП) имеющие социальный паспорт малоимущих семей и граждан, выданный в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;
- не востребуемые земельные участки - это земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, не пользующиеся спросом;
- организатор аукциона - исполнительный орган местного кенеша (айыл окмоту);
- перспективный план использования земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий (далее Перспективный план) - план, определяющий долгосрочную и краткосрочную перспективу экономически целесообразного, рационального, эффективного использования земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, с максимальным учетом интересов местного населения;

- прямое предоставление - способ предоставления физическим и юридическим лицам земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий путем прямых переговоров, без проведения торгов;

- социально ориентированные субъекты - организации, финансируемые за счет местного и республиканского бюджетов, деятельность которых направлена на обеспечение охраны здоровья, занятости сельского населения, образование, воспитание (больницы, школы и др.), социальное обслуживание, удовлетворение общественных потребностей граждан;

- торги - аукционная, конкурсная форма предоставления в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий;

- участник - физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке для участия на торгах;

- Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

2. Органы местного самоуправления осуществляют управление землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в соответствии с настоящим Типовым положением.

3. Земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий предоставляются в краткосрочную аренду на срок от 5 до 7 лет, среднесрочную аренду - до 10 лет и долгосрочную аренду - до 50 лет при обязательном условии эффективного использования земель и соблюдения всех агротехнических требований.

Земельные участки орошаемой пашни Фонда предоставляются только в краткосрочную аренду.

4. Земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, определенные в Перспективном плане для расширения земель населенных пунктов, предоставляются только в краткосрочную аренду.

5. Конкретные сроки аренды и размеры земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, на территории айльного, поселкового кенеша, предоставляемых в аренду физическим и юридическим лицам, устанавливаются соответствующим айльным, поселковым кенешем (далее местным кенешем).

6. Иностранцам земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий не предоставляются.

7. Арендодатель с согласия арендатора может предусмотреть в договоре условие изменения размера арендной платы, но не чаще одного раза в год.

8. При несогласии с решением земельной комиссии, участник аукциона или конкурса вправе обратиться в судебные органы в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

II. Управление землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий на местах

9. Управление землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий осуществляется путем разработки Перспективного плана.

10. Перспективный план состоит из графической и текстовой частей.

11. Текстовая часть Перспективного плана содержит информацию о состоянии использования земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий на момент составления Перспективного плана, а именно:

- об общем количестве земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий (количество земельных участков, их площади, виды угодий);

- об используемых земельных участках (с указанием землепользователей, видов угодий и размеров их земельных участков, сроков пользования, размеров арендной платы);

- о неиспользуемых земельных участках (с указанием причин, сроков неиспользования по видам угодий);

- о земельных участках, зарезервированных под расширение населенных пунктов.

На основании информации об использовании земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий осуществляются следующие мероприятия:

- определение потребности, возможности сельскохозяйственных производителей приобретать земельные участки через торги (аукцион или конкурс);

- определение потребности отдельных категорий землепользователей: малообеспеченных семей и граждан, социально ориентированных субъектов, государственных племенных хозяйств, семеноводческих хозяйств, опытно-селекционных и экспериментальных хозяйств для предоставления земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий через прямое предоставление;

- условное определение земель Фонда для перспективного развития населенного пункта.

12. После проведения мероприятий, указанных в пункте 11 настоящего Типового положения, земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий подразделяются на следующие земельно-планировочные зоны:

- зона экономически привлекательных земель, предоставляемых через аукцион;

- зона земель, требующих инвестиций, предоставляемых через конкурс;

- зона невостребованных земель.

13. В рамках земельно-планировочного зонирования также могут быть определены земли, которые будут предоставляться в аренду из невостребованных земель путем прямого предоставления государственным семеноводческим, племенным хозяйствам и иным субъектам, определяемым местным кенешем.

14. Местный кенеш вправе предоставлять земельные участки Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий социально ориентированным субъектам и малообеспеченным семьям и гражданам, проживающим на территории данного местного кенеша, из зоны экономически привлекательных земель путем прямого предоставления в соответствии с земельно-планировочными зонами Перспективного плана.

При этом общая площадь предоставляемых земель, не должна превышать 20 процентов от всего количества земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

15. Графическая часть Перспективного плана составляется в виде картографического материала с указанием земельно-планировочных зон.

16. Перспективный план использования земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий разрабатывается айыл окмоту с привлечением специалистов местного органа Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики и Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности и утверждается местным кенешем.

17. В случае несогласия местного кенеша с внесенным на рассмотрение Перспективным планом, местный кенеш вправе отправить его на доработку или утвердить с внесением в него изменений и дополнений.

После утверждения местным кенешем Перспективного плана предоставление земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий осуществляется в строгом соответствии с правовым режимом, определенным этим документом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 52 и 59 настоящего Типового положения.

18. Местный кенеш ежегодно заслушивает отчет главы айыл окмоту об исполнении Перспективного плана, поступлении и использовании средств от арендной платы за земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

III. Предоставление в аренду

19. Земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду через торги и посредством прямого предоставления.

20. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

21. В целях предоставления в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий айыл окмоту формирует Земельную комиссию в количестве не менее чем из 7 человек, в состав которой входят депутаты местного кенеша - не менее 3 человек.

Глава айыл окмоту входит в состав Комиссии по должности.

В состав Земельной комиссии также могут быть включены старосты сел, представители общественности и общественных организаций.

Из числа депутатов, вошедших в состав Земельной комиссии, избирается председатель комиссии.

Секретарем Земельной комиссии назначается секретарь айыл окмоту, поселковой, городской управы.

Представитель районного управления аграрного развития вправе присутствовать на заседаниях Земельной комиссии в качестве наблюдателя.

22. Состав и регламент работы Земельной комиссии утверждаются местным кенешем.

23. Земельная комиссия:

- формирует лоты;
- устанавливает размер стартового либо фиксированного размера арендной платы;
- определяет условия конкурса;
- устанавливает размер гарантийного взноса;
- определяет границы лотов;
- устанавливает размер стартовой арендной платы по каждому лоту;
- определяет сроки аренды, по каждому лоту;
- устанавливает размер "шага" аукциона по каждому лоту;
- определяет форму и сроки уплаты арендной платы;
- подписывает протокол результатов торгов;
- осуществляет иные функции, установленные настоящим Типовым положением.

24. В торгах по предоставлению земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий не могут принять участие в качестве претендентов:

- члены Земельной комиссии;
- аукционист.

1. Общие положения о проведении торгов

25. Для участия в торгах физические и юридические лица подают заявления по форме, установленной настоящим Типовым положением (приложение N 1), и предоставляют перечень документов, предусмотренный пунктом 28 настоящего Типового положения.

Заявление об участии в торгах подается заявителем (претендентом) лично или через уполномоченного представителя.

26. Секретарь Земельной комиссии принимает и регистрирует в специальном журнале представленные заявления, а также документы, предусмотренные пунктом 28 настоящего Типового положения.

Прием заявлений и других документов прекращается за пять рабочих дней до даты проведения торгов.

27. Секретарь (аукциона, конкурса) обязан выдать лицу, после приема заявления на участие в торгах и всех необходимых документов, уведомление о принятии документов (приложение N 2), с указанием даты и номера регистрации.

Прием и регистрация отказа от участия в торгах, осуществляются в порядке, установленном настоящим пунктом.

28. Для участия в торгах предоставляются следующие документы:

- заявление на участие в аукционе, конкурсе;
- копия документа, удостоверяющего личность, или документ, удостоверяющий полномочия представителя;
- копия квитанции об уплате гарантийного взноса;
- гарантийное письмо или обязательство об уплате земельного налога согласно законодательству Кыргызской Республики, в случае получения земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду.

Для участия в конкурсе физические и юридические лица, кроме вышеуказанных документов, представляют свои предложения по условиям конкурса в запечатанном конверте, с подписью.

Юридические лица дополнительно представляют заверенные нотариально копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лиц, представляющих интересы юридического лица.

29. Секретарь принимает документы, указанные в пункте 28 настоящего Типового положения, и вносит их на рассмотрение Земельной комиссии.

30. Заявления и документы претендентов рассматриваются Земельной комиссией. По результатам рассмотрения заявлений и документов Земельная комиссия принимает решение о допуске заявителей (претендентов) к участию в торгах, о чем составляется протокол (приложение N 3), с указанием перечня всех допущенных заявителей (претендентов), а также заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах в соответствии с пунктом 31 настоящего Типового положения.

31. Заявителю (претенденту) может быть отказано в приеме заявления в случаях, если:

- заявление подано по истечении срока приема заявлений, указанного в извещении о проведении торгов;
- заявка подана лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя (претендента);
- предоставлены не все необходимые документы по перечню, объявленному в извещении о проведении торгов, либо предоставленные документы оформлены не надлежащим образом.

Не принятые заявление и документы возвращаются заявителю (претенденту) с указанием причины отказа.

32. Гарантийный взнос для участия в конкурсе устанавливается Земельной комиссией в размере от 5 процентов до 10 процентов от размера стартовой арендной платы, а для участия в аукционе размер гарантийного взноса устанавливается в размере от 15 процентов до 30 процентов от размера стартовой арендной платы.

33. В случае, если претендент будет участвовать в торгах по нескольким лотам, гарантийный взнос вносится по каждому лоту.

34. При уплате гарантийного взноса выдается квитанция об уплате гарантийного взноса.

35. Гарантийный взнос не возвращается в случаях:

- отказа победителя подписать протокол о результатах торгов;
- отказа победителя заключить договор аренды земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

36. В остальных случаях гарантийный взнос подлежит возврату в течение 5 рабочих дней:

- со дня подачи заявления об отказе от участия в торгах;
- со дня завершения торгов;
- со дня признания торгов несостоявшимися.

37. При заключении договора аренды с победителем торгов сумма гарантийного взноса включается в сумму арендных платежей.

2. Аукцион

38. Предоставление в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий через аукцион осуществляется в рамках земельно-планировочной зоны согласно Перспективному плану, которые определены как экономически привлекательные земли, подлежащие предоставлению через аукцион.

39. Каждый земельный участок, выставляемый на аукцион, должен быть сформирован в самостоятельный лот.

40. Выставляемый на аукцион лот должен иметь подробное описание, содержащее следующую информацию:

- номер лота;
- месторасположение земельного участка (название контура);
- площадь участка и состав угодий в гектарах;
- срок аренды;
- размер стартовой арендной платы (при этом размер стартовой арендной платы должен быть выше размера земельного налога не менее чем на 20 процентов);
- "шаг" аукциона;
- форма и сроки внесения арендной платы;
- наличие или отсутствие сервитутов.

41. Айыл окмоту обязан разместить в общедоступных местах за 30 дней до даты проведения аукциона информационное извещение о проведении аукциона по предоставлению в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий через аукцион, в котором указываются:

- перечень лотов с описанием их контуров;
- условия, дата, место проведения аукциона;
- размер стартовой арендной платы по каждому лоту;
- размер и порядок внесения гарантийного взноса;
- форма и сроки уплаты арендной платы, условия об индексации;
- "шаг" аукциона по каждому лоту;
- дата, начала и окончания приема заявлений и документов;
- перечень представляемых документов для участия в аукционе;
- адрес места приема заявлений, по которому можно получить дополнительную информацию по вопросам аукциона.

Наряду с этим, айыл окмоту может оповестить население на сельских сходах, собраниях, опубликовать информационное извещение в средствах массовой информации.

42. "Шаг" аукциона устанавливается Земельной комиссией в размере от 10 процентов до 20 процентов от стартовой арендной платы. "Шаг" аукциона остается единым на весь период аукциона.

2.1. Проведение аукциона

43. Для предоставления земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду, главой айыл окмоту назначается аукционист.

44. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик, стартовой арендной платы лота и "шага" аукциона.

45. Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения очередной цены.

Каждая последующая цена назначается путем увеличения текущей цены на "шаг аукциона". После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который, с точки зрения аукциониста, первым поднял билет. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с "шагом" аукциона.

46. Если после трехкратного объявления очередной цены ни один из участников не предложил более высокую цену, победителем объявляется участник, предложивший последнюю цену.

47. Победитель аукциона в день проведения аукциона должен подписать протокол о результатах аукциона (приложение N 4). Протокол подписывается также аукционистом и членами Земельной комиссии.

В протоколе приводятся следующие сведения: стартовый и окончательный размер арендной платы, обязательства сторон по подписанию договора аренды земельного участка, номер лота, срок аренды и т.д. Копия протокола о результатах аукциона выдается победителю аукциона.

48. В случае отказа победителем аукциона подписать протокол о результатах аукциона Земельная комиссия предлагает подписать протокол второму победителю. Если второй победитель аукциона подпишет протокол о результатах аукциона, он признается победителем аукциона.

49. На основании протокола в течение десяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона заключается договор аренды земельного участка (приложение N 6) между айыл окмоту и арендатором победителем аукциона.

50. Аукцион признается несостоявшимся в случае:

а) если участвовал один участник;

б) если в случае, предусмотренном пунктом 48 настоящего Типового положения, второй победитель отказался подписать протокол о результатах аукциона;

в) если ни один из участников аукциона после трехкратного объявления стартовой арендной платы не поднял билет.

51. В случае признания аукциона несостоявшимся в соответствии с пунктом 50 настоящего Типового положения по определенному лоту, назначается повторный аукцион по данному лоту.

При проведении повторного аукциона Земельная комиссия вправе снизить размер стартовой арендной платы, но не более чем на 15 процентов.

Если повторные торги признаны несостоявшимися в соответствии с подпунктом "а" пункта 50 настоящего Типового положения, то Земельная комиссия вправе принять решение о предоставлении земельного участка единственному участнику повторных торгов.

52. При признании повторного аукциона несостоявшимся в случае отсутствия претендентов на участие в аукционе, Земельная комиссия вправе предоставить земельный участок через конкурс.

3. Конкурс

53. Предоставление в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий через конкурс осуществляется в рамках земельно-планировочной зоны согласно Перспективному плану, которые определены как земли, требующие инвестиций для улучшения, подлежащие предоставлению через конкурс, а также из других земель в соответствии с пунктом 52 настоящего Типового положения.

54. Айыл окмоту обязан разместить в общедоступных местах, за 30 дней до даты проведения конкурса информационное извещение о проведении конкурса по предоставлению в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий через конкурс, в котором указываются:

- номер лота;
- месторасположение земельного участка (название контура);
- площадь участка и состав угодий в гектарах;
- условия конкурса, в том числе размер арендной платы;
- срок аренды;
- наличие или отсутствие сервитутов;
- дата, начала и окончания приема заявлений и документов;
- перечень представляемых документов для участия в конкурсе;
- адрес места приема заявлений, по которому можно получить дополнительную информацию по вопросам конкурса.

Наряду с этим, айыл окмоту может оповестить на сельских сходах, собраниях, опубликовать информационное извещение в средствах массовой информации.

55. Конкурс является методом предоставления земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду, при котором арендатор принимает на себя определенные обязательства, установленные условиями конкурса.

В зависимости от предъявляемых к арендатору земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий требований Земельная комиссия может провести конкурс путем:

- установления размера арендной платы как одного из условий конкурса (определяется стартовая арендная плата, победителем признается участник, предложивший наилучшие условия по размеру арендной платы и форме, срокам уплаты арендной платы);

- без установления размера арендной платы как одного из условий конкурса (арендная плата фиксированная, победителем признается участник, предложивший наилучшие инвестиционные обязательства для улучшения земельного участка). При этом, размер стартовой арендной платы не может быть ниже размера земельного налога на соответствующие земли.

56. Конкурс признается несостоявшимся в случае, если:

- участвовал один участник;
- второй победитель отказался подписать договор аренды согласно пункту 48 настоящего Типового положения.

57. В случае признания конкурса несостоявшимся по определенному лоту назначается повторный конкурс по данному лоту.

При проведении повторного конкурса Земельная комиссия вправе изменить условия конкурса.

58. Если повторный конкурс был признан несостоявшимся по причине участия одного участника, земельный участок предоставляется ему на условиях повторного конкурса.

59. При признании повторного конкурса несостоявшимся по причине отсутствия участников, земельный участок может быть предоставлен путем прямого предоставления.

3.1. Проведение конкурса

60. В установленное информационным извещением время на заседании Земельной комиссии, в присутствии участников конкурса, оглашается список поданных заявок. В случае отсутствия заявлений (заявок), Земельная комиссия приостанавливает проведение конкурса до выяснения обстоятельств.

61. После оглашения списка поданных заявлений производится вскрытие заявок в присутствии участников конкурса.

62. Победитель конкурса определяется членами Земельной комиссии путем голосования, простым большинством голосов, и затем оглашаются публично результаты конкурса.

Победителем конкурса признается участник, который, по мнению Земельной комиссии, предложил наилучшие условия по конкурсу.

При равенстве голосов, голос председателя Земельной комиссии является решающим.

63. Заседание Земельной комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов.

64. В случае, если предложения по условиям конкурса двух или более участников окажутся одинаковыми и наилучшими, победителем признается тот участник конкурса, чья заявка была подана раньше.

65. По результатам конкурса Земельной комиссией составляется протокол (приложение N 5), в котором содержится следующая информация:

- список членов Земельной комиссии, участвовавших в заседании;
- сведения об участниках конкурса и их предложения;
- победитель конкурса.

Протокол подписывают все члены Земельной комиссии, участвующие в заседании, и победитель конкурса, копия протокола предоставляется победителю конкурса.

66. На основании протокола в течение десяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах конкурса заключается договор аренды земельного участка (приложение N 6) между арендодателем - айыл окмоту и арендатором - победителем конкурса.

Незаключение договора аренды в установленные пунктом 66 настоящего Типового положения сроки по вине победителя может рассматриваться Земельной комиссией как отказ от заключения договора аренды земельного участка.

67. В случае отказа победителя от подписания протокола или договора, Земельная комиссия из тех же заявлений определяет второго победителя.

68. В случае отказа победителя или второго победителя от подписания протокола или договора, он лишается права участвовать в повторном конкурсе по этому лоту.

4. Прямое предоставление

69. Субъектами предоставления земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду вне торгов, посредством прямых переговоров могут быть:

- малообеспеченные семьи и граждане, проживающие на территории данного айыл окмоту;
- лица, желающие взять в аренду не востребованные земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, а также земли, предусмотренные пунктом 59 настоящего Типового положения;
- государственные племенные хозяйства, семеноводческие хозяйства, опытно-селекционные и экспериментальные хозяйства, в размерах, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;
- социально ориентированные субъекты.

70. Предоставление земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий социально ориентированным субъектам осуществляется путем прямого предоставления, если иное не предусмотрено местным кенешем.

4.1. Предоставление в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий социально ориентированным субъектам

71. Социально ориентированные субъекты, претендующие на получение в аренду земельных участков, подают заявление с приложением копий учредительных документов (заверенные копии уставов, положений и др.) в айыл окмоту.

72. Земельная комиссия рассматривает заявление и соответствующие документы, указанные в пункте 71 настоящего Типового положения, после чего составляет список социально ориентированных субъектов, которым будут предоставляться в аренду земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

73. При предоставлении земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий социально ориентированным субъектам арендная плата устанавливается в размере земельного налога, а срок аренды не может превышать 5 лет.

4.2. Предоставление в аренду неостребованных земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, а также земель, предусмотренных пунктом 59 настоящего Типового положения

74. Предоставление в аренду неостребованных земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий осуществляется согласно Перспективному плану из соответствующих земельно-планировочных зон, а также из земель, предусмотренных пунктом 59 настоящего Типового положения.

75. Лица, претендующие на данные земельные участки, подают заявления в айыл окмоту.

76. Земельная комиссия рассматривает заявления и проводит переговоры по условиям предоставления данных земель в аренду, при этом местным кенешем могут устанавливаться льготы по уплате арендной платы.

4.3. Предоставление в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий государственным племенным хозяйствам, семеноводческим хозяйствам, опытно-селекционным и экспериментальным хозяйствам

77. Предоставление в аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий государственным племенным хозяйствам, семеноводческим хозяйствам осуществляется из соответствующих земельно-планировочных зон согласно Перспективному плану.

78. Земельные участки Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий по одному айылному, поселковому кенешу, предоставляемые государственным племенным хозяйствам, семеноводческим хозяйствам, должны быть предусмотрены в Перспективном плане.

5. Договор и государственная регистрация договора

5.1. Договор

79. Независимо от формы предоставления права на аренду (торги, прямое предоставление) земельного участка из Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, айыл окмоту заключает с арендатором договор аренды земельного участка в письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

80. Договор аренды подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

81. В договоре аренды должны содержаться существенные условия, в том числе сроки уплаты арендных платежей, а также условия индексации арендной платы и размер годового земельного налога, с условием пересмотра в случае их изменения.

82. Для обеспечения исполнения обязательств по договору аренды арендодатель вправе заключить с арендатором договор залога.

83. Арендная плата может вноситься в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно, и/или сельскохозяйственной продукции/плодов (в натуре).

84. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут в судебном порядке в случае неустранения нарушений арендатором в 30-дневный срок после вынесения письменного предупреждения о нижеследующих нарушениях:

- пользование земельным участком с нарушением условий договора аренды;
- использование земельного участка не по целевому назначению;
- ухудшение плодородия почв;
- невнесение арендной платы в течение установленного договором срока платежа;

- невыполнение обязательств по инвестициям в земельный участок в соответствии с установленными договором аренды.

85. Арендванный земельный участок не может быть передан в субаренду.

86. Право на арендованный земельный участок не может быть предметом договора ипотеки.

IV. Распределение денежных средств

87. Средства, вырученные от предоставления земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в аренду на торгах и прямого предоставления, а также невозвращенные суммы гарантийных взносов, поступают в соответствующий местный бюджет.

Размер средств от суммы арендных платежей за пользование землями Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, направляемых для выполнения мероприятий по их улучшению, определяется местными кенешами.

V. Государственный орган, осуществляющий контроль за эффективным использованием земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий

88. Государственным органом, осуществляющим контроль за эффективным использованием земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, является Министерство сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики, которое осуществляет методическую помощь в управлении этими землями, в частности, в составлении Перспективного плана, проведении торгов и других мероприятий по управлению указанными землями.

89. Исполнительные органы местных кенешей ежеквартально в обязательном порядке предоставляют отчет об использовании земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в районные управления аграрного развития Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики. Форма отчетности разрабатывается и утверждается Министерством сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики.

90. Районные управления аграрного развития Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики совместно с территориальными органами Государственного агентства по

регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики и органами местного самоуправления комиссионно:

- уточняют размеры не востребованных земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий конкретно по каждому контуру отдельно в разрезе айыл окмоту, поселковой управы, района и определяют причины не востребованности земельных участков с указанием их размеров и времени, в течение которого не использован земельный участок, с составлением подтверждающих документов (актов);

- на основании полученных данных разрабатывается план комплексных мероприятий по вовлечению в сельскохозяйственный оборот земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, восстановлению и высокоэффективному использованию оросительных сетей, скважин, насосных станций, устранению причин, сдерживающих использование земельных угодий, с определением размеров средств, необходимых для проведения конкретного мероприятия, с учетом использования местных ресурсов и отдельно республиканского бюджета.

91. Жалобы физических и юридических лиц по поводу проведения торгов, предоставления земель посредством прямых переговоров рассматриваются районными управлениями аграрного развития Министерства сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики, которые вправе истребовать у айылного, поселкового кенеша копии всех необходимых документов для рассмотрения жалобы и принятия решения в пределах его компетенции или в судебном порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Приложение N 1
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

Главе а/о _____

от _____

(фамилия, имя и отчество арендатора)

(паспортные данные: серия, номер, когда

и кем выдан/

наименование юридического лица,

юридический адрес)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить участвовать в торгах (аукцион/конкурс) по продаже права аренды земельного участка Фонда земель перераспределения сельскохозяйственных угодий по лоту N _____

Перечень документов, которые прилагаются:

1) _____

2) _____

3) _____

4) _____

Подпись заявителя _____
(инициалы и фамилия)

" ___ " _____ г.

Дата и номер регистрации заявления " ___ " _____ г. N _____

(должность, инициалы и фамилия, подпись лица, принявшего заявление)

Примечание. В случае приобретения земельного участка в общее совместное пользование к заявлению прилагается список арендаторов с определением размеров земельного участка.

Приложение N 2
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

УВЕДОМЛЕНИЕ
(о регистрации и приеме документов)

" ___ " _____ года _____ айыл окмоту
(число, месяц, год)

Номер регистрации _____

1. От _____
(фамилия, имя, отчество, N паспорта претендента -

физического лица, наименование юридического лица)
принято заявление на участие в торгах (аукционе, конкурсе) для получения в
аренду земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий площадью
_____ га, номер лота _____ и находящихся

(описание места расположения)

2. Торги (аукцион, конкурс) состоится " ___ " _____ 200__ г. в кабинете
N _____ в здании _____ по адресу

(местонахождение - полностью)

3. Наряду с заявлением приняты также следующие документы:

Ф.И.О., должность и подпись
ответственного лица за прием и
регистрацию заявления претендента _____
(подпись)

Приложение N 3
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

ПРОТОКОЛ N _____
от "___" _____ года
(число, месяц, год)
о допуске заявителей (претендентов) к участию
в торгах _____
по предоставлению земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий в аренду

Состав комиссии:
Председатель _____
Секретарь _____
Члены комиссии _____
Количество заявлений _____, в том числе на аукцион _____, на
конкурс _____
Заявители (претенденты) (Ф.И.О), допущенные на торги:
1. _____
2. _____
3. _____
Заявители (претенденты) (Ф.И.О), не допущенные на торги:
1. _____ (с указанием причин недопуска)
2. _____ (с указанием причин недопуска)
3. _____ (с указанием причин недопуска)
Председатель Земельной комиссии _____

Приложение N 4
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

ПРОТОКОЛ N _____
от "___" _____ года
(число, месяц, год)
о результатах проведения аукциона по предоставлению
земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных
угодий в аренду

Организатор аукциона: _____
Аукционист: _____
Победитель: _____
Второй победитель: _____
Количество участников, принявших участие в аукционе по данному лоту

Лот номер _____ площадью _____ га, в том числе пашни _____ га, из них
орошаемой _____ га, многолетних насаждений _____ га,
сенокосов _____ га.
Срок аренды _____

Стартовая арендная плата _____ (цифрами и прописью)

Окончательный размер арендной платы _____ (цифрами и прописью)

Организатор торгов _____ (Ф.И.О.) (подпись)

Аукционист _____ (Ф.И.О.) (подпись)

Победитель аукциона _____ (Ф.И.О.) (подпись)

Приложение N 5
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

ПРОТОКОЛ N _____
от "___" _____ года
(число, месяц, год)

о результатах проведения конкурса по предоставлению
земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных
угодий в аренду

Состав комиссии:

Председатель _____

Секретарь _____

Члены комиссии _____

Победитель: _____

Второй победитель: _____

Лот номер _____ площадью _____ га, в том числе пашни _____ га, из них орошаемой _____ га, многолетних насаждений _____ га, сенокосов _____ га.

Количество предложений, поданных по данному лоту _____

Участник	Предложение
----------	-------------

Победитель конкурса

Второй победитель

И т.д.

Срок аренды _____ (цифрами и прописью)

Арендная плата _____ (цифрами и прописью)

Форма и сроки уплаты арендной платы _____

(цифрами и прописью)

Председатель конкурсной комиссии _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Секретарь конкурсной комиссии _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение N 6
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
аренды земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

_____ года Село (город) _____
(дата)

Нами, _____
(фамилия, имя, отчество главы и наименование

_____ аильного, поселкового кенеша)
в дальнейшем именуемым "Арендодатель", с одной стороны, и _____
(фамилия, имя, отчество физического лица, наименование

_____ юридического лица, получившего в аренду земельный участок)
в дальнейшем именуемым "Арендатор", с другой стороны, заключен
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель сдает Арендатору _____ га земель, в том числе по видам
угодий, согласно прилагаемой экспликации земель, для _____

(указать вид использования земельного участка)
_____ в аренду сроком на _____ лет, до _____
года, в границах, указанных на прилагаемом к настоящему договору плане (карте) в
масштабе 1: _____.

2. Арендная плата

2.1. За пользование земельным участком, указанным в п.1 настоящего
договора, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю ежегодно (или в другие
оговоренные сроки) арендную плату в размере _____ сомов,
согласно графику.

2.2. При нарушении обязательств по уплате арендной платы Арендатор подвергается штрафу в размере 0,5 процента от неперечисленной в срок суммы за каждый день просрочки платежа.

2.3. Размер арендной платы подлежит изменению в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, но не более чем один раз в год.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

- самостоятельно хозяйствовать на арендованном земельном участке;
- за счет своих средств проводить мелиоративные и другие работы по улучшению плодородия и состояния арендованного земельного участка;
- получать компенсацию вложенных затрат на повышение плодородия почв и возмещения убытков, включая упущенную выгоду, в случае изъятия арендованных земельных участков для государственных или общественных нужд;
- использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на арендованном земельном участке общераспространенные полезные ископаемые;
- в установленном порядке проводить на арендованном земельном участке оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы;
- вносить в качестве вклада права аренды земельного участка Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

3.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать арендованный земельный участок в соответствии с целевым назначением;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- осуществлять на арендованном земельном участке комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, засоления, подтопления, заболачивания, загрязнения и др.;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами;
- возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
- своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком и другие платежи;
- по окончании договора вернуть земельный участок Арендодателю в состоянии не хуже, чем в момент вступления договора в силу.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- участвовать в приемке в эксплуатацию мелиоративных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооруженных на земельном участке;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

- вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением земельного, природоохранного законодательства и условий настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельный участок в _____ срок с момента регистрации договора и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора;
- создавать необходимые условия для самостоятельного хозяйствования Арендатора и не препятствовать эффективному использованию земельного участка;
- осуществлять контроль за состоянием земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора;
- в случае смерти Арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников по их заявлению;
- возместить по истечении срока аренды полностью или частично расходы Арендатора на освоение земель и улучшение состояния земель Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий.

5. Порядок внесения изменений и дополнений, а также расторжения договора

Договор аренды земельного участка может быть расторгнут в судебном порядке в случае неустранения арендатором в 30-дневный срок после вынесения письменного предупреждения о нижеследующих нарушениях:

- пользование земельным участком с существенным нарушением условий договора аренды;
- использование земли не по целевому назначению;
- использование земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;
- неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором;
- существенное ухудшение плодородия почв;
- невыполнение Арендодателем условий договора;
- невыполнение обязательств по улучшению земельного участка в соответствии с условиями конкурса;
- при недостижении сторонами соглашения об индексации размера арендной платы.

Настоящий договор может быть изменен или прекращен до истечения срока только по письменному соглашению обеих сторон либо в судебном порядке до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ.

Расторжение договора аренды земель Фонда осуществляется до начала полевых сельскохозяйственных работ, после уборки урожая.

6. Ответственность Сторон

Каждая из сторон несет ответственность за нарушение условий настоящего договора в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке.

7.3. Прочие условия _____

7.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается местному органу Госрегистра.

7.5. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель Арендатор

Подписи:

Арендодатель Арендатор

(подпись) (подпись)

М.П. М.П.

Договор зарегистрирован _____ района
" ____ " _____ 200__ года.

Регистрационный номер _____

М.П.

Приложение N 7
к Типовому положению об условиях
и порядке предоставления в аренду
земель Фонда перераспределения
сельскохозяйственных угодий

ЭКСПЛИКАЦИЯ
земель, предоставленных в аренду

(наименование или Ф.И.О. арендатора)

Общая площадь, _____ из них
га

всего в том числе многолетних сенокосов
пашни насаждений
орошаемой богарной

М.П.