

Кыргыз Республикасынын
КИТЕП ПАЛАТАСЫ

20
ИЮЛЬ

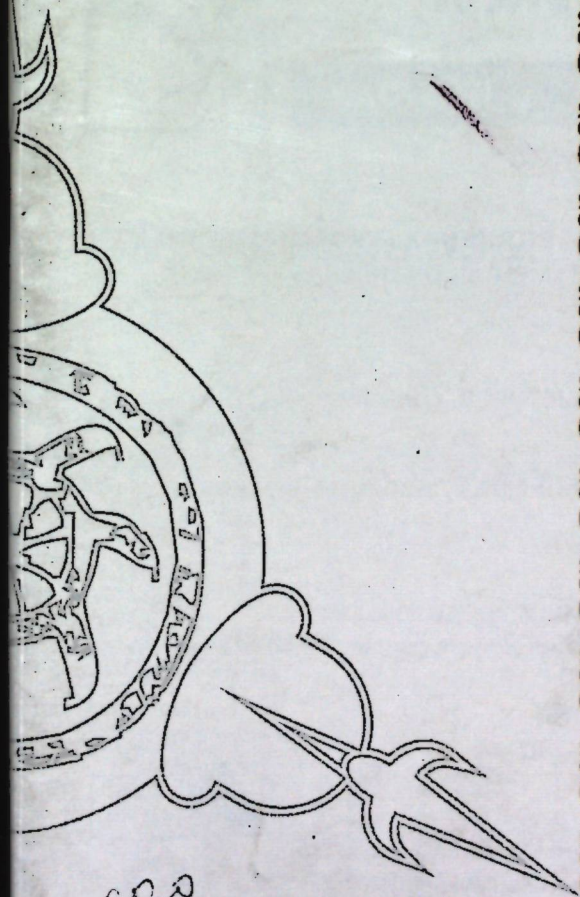
НАКР

2005

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

В НОМЕРЕ:

- Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- Типовое положение о районных (городских) управлениях по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество
- Положение о Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности



ПОДПИСКА - 2005

Толоо тапшырмасы № 111
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ

Дата _____ Жонотуу ыкмасы _____ Способ отправления _____ Форма коду _____ Код формы _____

ОКПО	11111111	Төлөөчү Плательщик	АО "Алтын Балык"	Дебед Счет№	5555555555
ИНН	222222222222	Төлөөчүнүн банкы Банк плательщика	ГОПУ ПСБ г. Кант	Кредит Счет№	417200027852
Регистр.№ СФКР	333333333	Алуучу Получатель	ОсОО Издательство "АКАДЕМИЯ"	Счет№	
БИК(МФО)	444444444	Алуучунун банкы Банк получателя	АООТ "Банк Бакай" г. Бишкек		
Суммасы сөз менен	Сумма прописью		Сумма	1920-00	
Төлөө коду Код платежа	149000	Төлөөнүн багыты Назначения платежа	Оплата за подписку на один комплект журнала "НАКР" на 2-ое п/г 2005 года (Индекс, полный почтовый адрес, наименование получателя)		
М.О. М.П.	Кол тамгасы Подпись	Төлөөчү банктын белгиси Отметки банка-плательщика			

Подписка непосредственно в офисе Издательства "АКАДЕМИЯ" — это выгодно, надежно и оперативно!

ИЗДАТЕЛЬСТВО АКАДЕМИЯ

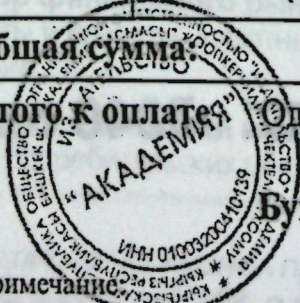
ОсОО "Издательство АКАДЕМИЯ"
720071, Кыргызская Республика, г. Бишкек, пр. Чуй 265а, к. 322а
Тел.: (312) 24-26-03. Факс: (312) 65-56-73. E-mail: admin@toktom.kg
Расчетный счет 417200027852 АООТ "БАНК-БАКАЙ"
МФО 330107776 ИНН 01003200410139

Плательщик: _____
Адрес: _____

Счет на оплату № 180 от " 18 " июля 2005 г.

Кол-во	Наименование	Сумма
1	Подписка на журнал "НАКР" на второе полугодие 2005 года (24 журнала) (на 436 сомов дешевле, чем на почте)	1920-00
Общая сумма (В том числе НДС)		1920-00

Итого к оплате: Одна тысяча девятьсот двадцать сом 00 тыйын



Бухгалтер _____

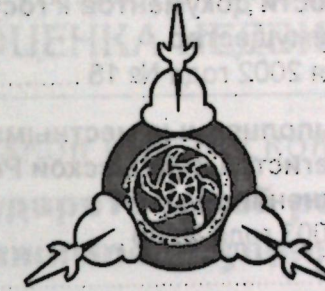
Примечание:

- Счет на оплату действует до 12.08.2005г.
- Счет-фактура выписывается после оплаты и высылается получателю в течении 7 дней после оплаты по указанному адресу.
- По всем вопросам просим обращаться по телефонам: 65 56 73 24 26 03

ЖУРНАЛ ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ, БУХГАЛТЕРОВ И ЮРИСТОВ

ИЮЛЬ
№ 26
2005

www.akademia.kg



НОРМАТИВНЫЕ
АКТЫ
КЫРГЫЗСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

Журнал выходит с ноября 1993 года Выходит 4 раза в месяц №26 (256)

СОДЕРЖАНИЕ

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Закон Кыргызской Республики от 22 декабря 1998 года № 153..... 5

Об утверждении Типового положения о районных (городских) управлениях по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество
Постановление Правительства КР от 7 февраля 2000 года № 67 21

О Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики
Постановление Правительства КР от 19 апреля 2001 года № 183 24

Схема управления Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики..... 25

Положение о Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики..... 25

Об утверждении методических рекомендаций по оценке стоимости имущества объектов приватизации
Постановление Правительства КР от 19 марта 2003 года № 143 30

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности..... 47

Положение о порядке реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности и методике оценки их стоимости..... 54

О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике
Постановление Правительства КР от 21 августа 2003 года № 537 59

Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике..... 59

Положение о Совете по развитию оценочной деятельности при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом..... 64

Об утверждении критериев готовности документов к государственной регистрации прав на недвижимое имущество
Приказ Госрегистратора КР от 11 февраля 2002 года № 18 65

Об утверждении цен на работы, выполняемые местными регистрационными органами Госрегистратора Кыргызской Республики с внесенными изменениями и дополнениями
Приказ Госрегистратора КР от 1 апреля 2003 года № 33 67

Порядок определения стоимости работ..... 82

Уважаемые читатели!

В следующем журнале НАКР (№27) вы сможете ознакомиться:

- ✓ Изменения и дополнения в Семейный кодекс КР
- ✓ Закон о профилактике правонарушений в Кыргызской Республике
- ✓ Изменения и дополнения в Закон КР "О Национальном архивном фонде Кыргызской Республики"
- ✓ Об образовании Национального агентства информационных ресурсов, технологий и связи КР
- ✓ Положение о Фонде развития таможенной службы Государственной таможенной инспекции при Правительстве КР
- ✓ Размеры стипендий студентам и учащимся государственных образовательных организаций начального, среднего и высшего профессионального образования
- ✓ КАРТОТЕКА ТЕКУЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Главный редактор: *Нурбек Алишеров*
Ответственный секретарь: *Татьяна Ашимбаева*
Набор: *Юлия Колодежная*
Корректурa: *Наталья Никитина*
Верстка: *Евгений Кротов*
Дизайн обложки: *Санжар Жумашев*

Распространяется в розницу во всех почтовых отделениях Кыргызской Республики. Цена (редакционная) 80 с. 00 т.
Учредитель: Издательство "АКАДЕМИЯ"
Журнал зарегистрирован в Министерстве юстиции Кыргызской Республики. Регистрационное свидетельство № 559
Адрес редакции: 720071, г. Бишкек, пр. Чуй, 265А, к. 322а
Телефон: (312) 65-56-73, 54-10-27
Отдел подписки и оптовых продаж: (312) 24-26-03
Отдел рекламы: (312) 54-03-60
Подписано к печати 27.06.2005
Печать офсетная.
Формат 60x84 1/8.
Усл.печ.л. 10,0. Тираж 650 экз.
Отпечатано в ОсОО "Premier LTD", г. Бишкек, Кыргызская Республика

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(В редакции Законов КР от 6 марта 2003 года № 53, 19 декабря 2003 года № 237)

Настоящий Закон устанавливает правовые основы и порядок функционирования единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории Кыргызской Республики. Целью регистрационной системы является признание государством зарегистрированных в

соответствии с настоящим Законом вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним и имущественных отношений, а также содействие развитию рынка недвижимости. Настоящий Закон вводит в действие регистрационную систему, предусмотренную Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

Глава 1

Общие положения

Статья 1. Термины и определения

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав) - юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающий защиту зарегистрированных прав и обременений (ограничений), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

2. Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

3. Единица недвижимого имущества (недвижимости) - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или пользовании физических, юридических лиц, государственной или муниципальной собственности согласно законодательству Кыргызской Республики.

Если на одном земельном участке находятся несколько зданий, сооружений или иных объектов недвижимости, которые принадлежат одному собственнику, то эти объекты и земельный участок в совокупности составляют одну единицу недвижимости. При этом одна единица недвижимости по желанию собственника может быть разделена на несколько единиц, которые должны быть отдельно зарегистрированы Гос-

регистром Кыргызской Республики.

4. Регистрационная система - единая система государственной регистрации прав на единицу недвижимого имущества и сделок с ним.

5. (Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

6. Зарегистрировать - внести запись в основные документы единой системы государственной регистрации о возникновении, изменении, переходе или прекращении прав и их обременений (ограничений) на единицу недвижимого имущества в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

7. Идентификационный код - индивидуальная, не повторяющаяся на территории Кыргызской Республики совокупность регистрационных номеров, присваиваемая единицам недвижимого имущества в соответствии с процедурой, установленной Госрегистром Кыргызской Республики, сохраняющаяся пока эта единица недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

8. Собственник или пользователь (титлодержатель) - физическое или юридическое лицо, чья фамилия или чье наименование зарегистрированы согласно настоящему Закону в качестве собственника или пользователя единицы недвижимого имущества.

9. Сделка с недвижимостью - действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав на единицу недвижимого имущества.

10. Ограничение - ограничение прав на владение, распоряжение, пользование единицей недвижимого имущества, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, серви-

туты, обязательства по договору, решения суда об аресте имущества и другие установленные законодательством Кыргызской Республики права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости). Ограничение может включать также любое соглашение между собственниками или пользователями недвижимого имущества о намерении обязать этих собственников или пользователей сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества.

11. **Аренда** - договор между арендодателем и арендатором о предоставлении арендатору права исключительного владения и пользования недвижимым имуществом арендодателя на определенное время и за определенную плату.

12. **Субаренда** - договор между арендатором и субарендатором о предоставлении субарендатору права исключительного владения и пользования недвижимым имуществом арендатора на определенное время и за определенную плату.

13. **Залог** - способ обеспечения обязательства, при котором кредитор (залогодержатель) в случае неисполнения должником (залогодателем) обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законодательством Кыргызской Республики.

14. **Ипотека** - залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, нежилых помещений, квартир и другого недвижимого имущества в целях обеспечения обязательств по договорам (займа-кредита, купли-продажи, аренды, подряда и др.).

15. **Сервитут** - право на ограниченное пользование недвижимым имуществом другого лица без действительного владения им, а также любое соглашение собственника или пользователя недвижимого имущества о действии или воздержании от действия на его территории для пользы (выгоды) других лиц.

16. **Опцион** - преимущественное право покупки или аренды недвижимого имущества в сроки, по цене и на условиях, обусловленных сторонами в предварительном договоре (соглашении).

17. **Правоустанавливающий документ** - документ, устанавливающий, передающий, ограничивающий или прекращающий право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (закон, решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.).

18. **Фиксированная граница** - граница единицы недвижимого имущества (земельного участка) в натуре, закрепленная межевыми знаками установленного образца с привязкой к капитальным зданиям и сооружениям, посто-

янным естественным ориентирам или к геодезическим пунктам, все поворотные точки которой имеют известные координаты.

19. **Фактическая граница** - граница единицы недвижимого имущества (земельного участка), не закрепленная в натуре межевыми знаками установленного образца.

20. **Регистрационная зона** - зона административной ответственности и юрисдикции местного регистрационного органа, границы которой определяются государственным регистрационным органом. Границы зоны не обязательно должны совпадать с границами административных районов. Она может состоять из части административного района, либо из одного, двух или более административных районов.

21. **Государственный регистрационный орган (Госрегистр Кыргызской Республики)** - орган государственного управления, который осуществляет координацию и контроль за функционированием единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со статьей 9 настоящего Закона.

22. **Регистрационная индексированная карта** - выполненное в соответствующем масштабе изображение территории регистрационного сектора или квартала, на котором отображаются месторасположение, границы и идентификационный номер каждой единицы недвижимого имущества.

23. **Явочная регистрация** - процедура осуществления государственной регистрации прав на основании заявления физических и юридических лиц, проводимая на платной основе, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

24. **Системная регистрация** - единовременное мероприятие по государственной регистрации прав, осуществляемое за счет государства, без подачи заявления, путем массового обследования единиц недвижимости.

25. **Обследование недвижимости** - работа по изучению правоустанавливающих документов, картографических материалов и проведению кадастровой съемки границ для государственной регистрации прав на каждую единицу недвижимости в ходе явочной и системной регистрации.

26. **Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП)** - систематизированные данные о единицах недвижимости, о существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в местных регистрационных органах.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 2. Объекты единой системы государственной регистрации

Объектами единой системы государственной регистрации являются права и ограничения прав на единицу недвижимого имущества, а также сделки с ним.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 3. Субъекты единой системы государственной регистрации прав

Субъектами единой системы государственной регистрации прав являются физические, юридические лица, государство и органы местного самоуправления, имеющие права на недвижимое имущество, расположенное на территории Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 4. Права и ограничения, подлежащие обязательной регистрации

Регистрации подлежат:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) (Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)
- 5) право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- 6) права, возникающие из ипотеки или залога;
- 7) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок три года и более;
- 8) сервитуты (кроме указанных в статье 6 настоящего Закона);
- 9) ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с законодательством и другими нормативными актами Кыргызской Республики;
- 10) права, вытекающие из решений суда;
- 11) права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством Кыргызской Республики;
- 12) иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем в соответствии с Гражданским кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 5. Другие права, которые могут быть зарегистрированы

Предварительный договор на приобретение права на недвижимое имущество или

льготное право на приобретение недвижимого имущества могут быть зарегистрированы, согласно настоящему Закону, по выбору сторон договора либо как опцион, либо как льготное право. Могут быть зарегистрированы и другие юридически установленные права на недвижимое имущество, соответствующие требованиям настоящего Закона.

Статья 6. Права и ограничения, которые считаются действительными независимо от регистрации

Следующие права и ограничения считаются действительными независимо от того, были ли они зарегистрированы или нет, но не обеспечиваются государственной защитой, предусмотренной настоящим Законом:

- 1) право на доступ к существующим на момент открытия регистрационного органа линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим пунктам и другие права, обусловленные общественными нуждами;
- 2) права супругов, детей и других иждивенцев, установленные законодательством Кыргызской Республики, если даже эти права не были зарегистрированы самостоятельно;
- 3) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок менее указанного в пункте 7 статьи 4 настоящего Закона;
- 4) право фактических пользователей на преимущественное пользование недвижимым имуществом, установленное статьей 265 Гражданского кодекса Кыргызской Республики;
- 5) права налоговых органов, установленные законодательством Кыргызской Республики;
- 6) ограничения, выступающие как общие правила и запреты (о здравоохранении, общественной безопасности, охране окружающей среды и др.), определенные законодательством Кыргызской Республики.

Статья 7. Обязательность регистрации и ответственность за ее задержку

1. Любой правоустанавливающий или другой документ о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации в соответствии со статьей 4 настоящего Закона, представляется в регистрационный орган не позднее тридцати дней с момента заключения (составления) вышеуказанного документа.

2. В случае, если документ представлен позднее тридцати дней после его заключения (составления), то помимо оплаты за регистрацию, за каждый день задержки начисляется пеня, размер и порядок оплаты которой определяются Правительством Кыргызской Республики.

3. Отсутствие государственной регистрации прав на недвижимое имущество влечет за со-

бой ответственность, предусмотренную настоящим Законом, Гражданским кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики. Государственная регистрация прав является достаточным доказательством существования права и обременения (ограничения), а также сделки с недвижимо-

стью. Отсутствие государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право недействительным.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 2

Органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

(Название главы в редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 8. Органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество состоит из республиканского органа управления, местных регистрационных и других органов.

2. Местные регистрационные органы, образованные в соответствии со статьей 10 настоящего Закона (далее - регистрационные органы), осуществляют государственную регистрацию прав в соответствующей регистрационной зоне.

3. Деятельность органов единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с положением, разрабатываемым Госрегистром Кыргызской Республики на основе настоящего Закона и утверждаемым Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 9. Государственный регистрационный орган (Госрегистр Кыргызской Республики)

1. Госрегистр Кыргызской Республики определяет и регулирует политику в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество, обеспечения государственной защиты зарегистрированных прав на недвижимое имущество, развитие рынка недвижимости, в том числе земли.

2. Госрегистр Кыргызской Республики осуществляет координацию и контроль за функционированием единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 10. Местные регистрационные органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Местные регистрационные органы соз-

даются и упраздняются Госрегистром Кыргызской Республики в соответствующей регистрационной зоне как самостоятельные юридические лица согласно порядку, установленному Правительством Кыргызской Республики.

Руководители местных регистрационных органов назначаются руководителем Госрегистра Кыргызской Республики по согласованию с главами местных государственных администраций или органов местного самоуправления.

2. Право на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в местном регистрационном органе по месту расположения недвижимого имущества. Любая попытка зарегистрировать недвижимое имущество в другой регистрационной зоне считается юридически недействительной.

3. Каждый местный регистрационный орган создает информационную базу данных по объектам и субъектам недвижимого имущества, которая затем объединяется в республиканскую информационную систему по государственной регистрации прав на недвижимость.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 11. Полномочия органов единой системы государственной регистрации

Органы единой системы государственной регистрации прав имеют, помимо тех, о которых говорится в других частях настоящего Закона, следующие полномочия:

1) требовать у любого физического или юридического лица обязательного представления документов или информации о праве или ограничении права на недвижимое имущество, подлежащее регистрации;

2) принимать обязательные для исполнения физическими и юридическими лицами решения о возмещении издержек, понесенных регистрационной системой при проведении работ в интересах названных лиц в соответствии с настоящим Законом.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 12. Требования к служащим единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Регистрация прав на недвижимое имущество является государственным мероприятием и не может быть направлена на извлечение личных доходов. Служащим государственной системы регистрации не разрешается занимать какие-либо другие должности или заниматься предпринимательской, посреднической или другой деятельностью, за исключением научной

или преподавательской; осуществлять самим регистрацию прав на недвижимое имущество на свое имя, на имя своих ближайших родственников. Если служащие регистрационной системы или их ближайшие родственники являются держателями прав на недвижимое имущество, эти права регистрируются другими служащими регистрационной системы. На служащих регистрационной системы также распространяются другие требования к государственным служащим, установленные законодательством Кыргызской Республики.

Глава 3

Порядок государственной регистрации прав и основные документы единой системы государственной регистрации прав

(Название главы в редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 13. Основные документы единой системы государственной регистрации

1. К основным документам единой системы государственной регистрации прав относятся: кадастровый план, регистрационные карты, регистрационная карточка, регистрационное дело и журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2. Основные документы единой системы государственной регистрации прав ведутся на бумажных и электронных носителях.

3. Формы вышеуказанных документов утверждаются Госрегистром Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 14. Кадастровый план и регистрационные карты

1. Кадастровый план - это план единицы недвижимого имущества, на котором отражаются идентификационный код, границы и обременения (ограничения) единицы недвижимого имущества.

2. Регистрационные карты делятся на два вида - на регистрационную карту зоны и регистрационную индексированную карту.

3. На регистрационной карте зоны показываются границы, географическое месторасположение и номера регистрационных секторов.

4. На каждый регистрационный сектор составляется одна или серия регистрационных индексированных карт. Если регистрационная индексированная карта на определенный сектор состоит из серии карт, то наличие нескольких карт отражается на регистрационной карте зоны. Регистрационная индексированная карта показывает фактические границы, географическое месторасположение и номера земельных участков.

5. Регистрационные карты ведутся в соответствии с требованиями законодательства о единой государственной системе кадастровых карт.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 15. Регистрационная карточка

Регистрационная карточка - документ, исполненный на бумажном и электронном носителе, содержащий запись о возникновении, переходе, прекращении прав и обременений (ограничений) прав, а также сведения о правообладателях и единице недвижимости.

Регистрационная карточка заводится на каждую единицу недвижимого имущества.

Форма регистрационной карточки определяется Госрегистром Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 16. Регистрационное дело

Регистрационное дело - совокупность всех правоустанавливающих документов, планов, чертежей, схем и иных документов, относящихся к единице недвижимого имущества.

Форма регистрационного дела определяется Госрегистром Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 17. Журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

Журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество - документ, в который вносятся имя (наименование) заявителя, дата и время поступления заявления на регистрацию, наименования правоустанавливающих документов, идентификационный код единицы недвижимо-

го имущества и другие сведения, необходимые для регистрационной системы.

Форма журнала определяется Госрегистром Кыргызской Республики.
(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 17¹. Порядок ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество ведется органами единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество определяются Госрегистром Кыргызской Республики.

Информация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество хранится без ограничения срока, уничтожение, а равно не предусмотренное законодательством изъятие из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество каких-либо документов или информации не допускаются.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 18. Порядок приема документов, поступающих в местный регистрационный орган, и требования, предъявляемые к ним

1. Местные регистрационные органы принимают правоустанавливающие документы на основании заявления, подаваемого правообладателем лично или лицом, имеющим право на подачу заявления в соответствии с законодательством.

Личность заявителя удостоверяется предъявлением: для физического лица - документа, удостоверяющего личность, для юридического лица - документа, подтверждающего личность и полномочия его представителя.

Очередность рассмотрения заявлений на государственную регистрацию прав определяется в порядке их поступления по дате и времени их подачи.

2. К заявлению прилагается квитанция об оплате услуг регистрационного органа.

3. Правоустанавливающие документы, представляемые в регистрационный орган, принимаются в надлежаще оформленном виде и в обязательном порядке должны содержать:

- а) наименование документа;
- б) идентификационный код единицы недвижимого имущества, если он уже присвоен;
- в) подписи всех заинтересованных сторон;
- г) нотариальное заверение, если того требует законодательство Кыргызской Республики.

4. Документы должны соответствовать требованиям законодательства Кыргызской Республики. Дополнительные требования к документам устанавливаются настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

5. Все документы представляются в регистрационный орган в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником. Подлинник документа после регистрации возвращается заявителю, а копия вносится в регистрационное дело.

6. Не принимаются документы, имеющие подчистки или приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

7. Не принимаются также документы, связанные с требованием передачи, изменения, прекращения или наложения ограничений на уже зарегистрированное право без письменного согласия владельца этого зарегистрированного права, кроме следующих случаев:

- а) если сделка совершается по доверенности, соответствующей требованиям законодательства Кыргызской Республики;
- б) если сделка совершается доверенными лицами, опекунами или попечителями;
- в) если передача, изменение, ограничение или прекращение права возникают на основании решения суда;
- г) если передача права происходит вследствие смерти (юридического наследования).

8. Документы, соответствующие требованиям настоящей статьи и другим требованиям к отдельным документам, установленным настоящим Законом и другими законодательными актами Кыргызской Республики, подлежат обязательному приему на регистрацию регистрационным органом.

9. При принятии документов от заявителя регистрационный орган обязан зарегистрировать дату и точное время поступления документов в журнале регистрации поступающих документов.

10. Заявителю выдается расписка о получении на регистрацию соответствующих документов с указанием даты и времени их поступления.

11. Государственная регистрация прав осуществляется в течение 10 рабочих дней.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 19. Идентификационные коды единиц недвижимого имущества

Местные регистрационные органы присваивают всем единицам недвижимого имущества неповторяющиеся идентификационные коды в порядке, разрабатываемом Госрегистром Кыргызской Республики.

Изменение идентификационных кодов возможно только в случае объединения либо разделения единицы недвижимого имущества, существующей как единый объект зарегистрированных прав.

При наличии документов о разделении или объединении единиц недвижимого имущества существующие идентификационные коды ликвидируются и вновь созданным единицам недвижимости присваиваются новые идентификационные коды.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 20. Указание даты и точного времени поступления документов на регистрацию

(Исключена Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 21. Предварительная регистрация

В случае отсутствия спорной ситуации и если регистрационный орган признает, что лицо является фактическим владельцем недвижимого имущества, но не имеет соответствующей юридической документации, либо если регистрационный орган имеет другие основания для сомнения в правопритязании, то осуществляется предварительная регистрация, не дающая гарантии защиты права, предусмотренной главой 6 настоящего Закона. Данная норма не распространяется на имущество сельскохозяйственных предприятий, образованных на базе бывших колхозов и совхозов.

Фактический владелец может в любое время представить в местный регистрационный орган соответствующие правоустанавливающие документы, подтверждающие принадлежность прав, и после их проверки производится полная государственная регистрация прав.

Полная регистрация прав на недвижимое имущество бывших колхозов и совхозов производится при представлении правоустанавливающих документов, выданных уполномоченными государственными органами по разгосударствлению и приватизации сельскохозяйственных предприятий.

Предварительная регистрация не является основанием, препятствующим совершению сделок с недвижимым имуществом, права и обременения (ограничения) на которое были зарегистрированы предварительно.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 22. Основания для приостановления или отказа в регистрации

1. Основанием для приостановления реги-

страции права фактического владельца недвижимого имущества на срок не более 10 дней является заявление лица, оспаривающего это право. Приостановление регистрации на срок более 10 дней производится в случае получения от суда решения о приостановлении регистрации оспариваемого права. При этом суды обязаны в течение 5 дней со дня принятия заявления письменно уведомить об этом соответствующий регистрационный орган. В случае непоступления в течение 10 дней решения суда о приостановлении регистрации заявленное право подлежит регистрации.

2. Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

3. Отказ в регистрации прав на недвижимое имущество может быть произведен по следующим основаниям:

а) если представленные документы не соответствуют требованиям, установленным настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;

б) если с заявлением о регистрации права обратился недееспособный гражданин;

в) если организация или лицо, выдавшее представленный документ, или тот, кого касается данный документ, не уполномочены распоряжаться правами, регистрации которых они добиваются по отношению к данной единице недвижимого имущества;

г) если лицо, которое имеет права, обремененные (ограниченные) определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

д) если представленные документы о единице недвижимого имущества свидетельствуют об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимости;

е) если право, обременение (ограничение) на объект недвижимости, о государственной регистрации прав которого просит заявитель, не является правом, подлежащим регистрации;

ж) в иных случаях, установленных законодательством Кыргызской Республики.

4. В случае отказа в регистрации заявителю направляется сообщение о причине отказа. Копия письма помещается в регистрационное дело, заведенное ранее на данную единицу недвижимого имущества, а в регистрационном журнале производится соответствующая запись.

5. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним либо уклонение регистрационного органа от регистрации могут быть обжалованы в вышестоящем органе государственной регистрации или в суд.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 23. Исправление ошибок, допущенных при регистрации

1. Ошибки, допущенные при регистрации, не изменяющие принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, могут быть исправлены регистрационным органом самостоятельно с уведомлением всех заинтересованных сторон.

2. Исправление ошибок, изменяющих принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, допускается только с согласия заинтересованных сторон.

Статья 24. Информация о зарегистрированных правах и обременениях (ограничениях) на недвижимое имущество

1. Информация единой системы государственной регистрации является открытой для общественности.

2. Местные регистрационные органы должны предоставлять информацию о зарегистрированных правах и обременениях (ограничениях) на единицу недвижимого имущества, за исключением информации, составляющей государственную или коммерческую тайну в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об обременениях (ограничениях), сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на единицу недвижимости, предоставляются только:

- самим правообладателям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
- судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями;
- депутатам Жогорку Кенеша Кыргызской Республики;

- руководителям органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в пределах их компетенции;

- налоговым органам;
- адвокатам, имеющим лицензию на осуществление адвокатской деятельности.

3. Выдача информации и копий документов единой системы государственной регистрации осуществляется за соответствующую плату в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики. Размер платы за выдачу документа о зарегистрированном праве и предоставление информационных услуг определяется только из соответствующих затрат регистрационного органа.

4. Документы, выдаваемые местными регистрационными органами, заверяются печатью.

5. Местные регистрационные органы с письменного разрешения собственника выдают заверенную копию регистрационной карточки на любую единицу недвижимого имущества и копии других документов, содержащихся в регистрационном деле.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 25. Выдача документа о зарегистрированном праве и предоставлении информационных услуг

1. Регистрационный орган по ходатайству заявителя и после внесения соответствующей оплаты удостоверяет произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве либо совершением удостоверительной надписи на документе, представленном на регистрацию.

2. Официальные документы, выдаваемые регистрационным органом согласно настоящей статьи, заверяются печатью регистрационного органа и в соответствии с положениями настоящего Закона гарантируют достоверность информации, содержащейся в них.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 4**Границы недвижимости****Статья 26. Границы единиц недвижимого имущества**

1. Границы единиц недвижимого имущества могут быть фиксированными или фактическими. Как правило, регистрационная индексированная карта указывает фактические границы и месторасположение единиц недвижимого имущества.

2. Фиксирование границ может проводиться по инициативе регистрационного органа или владельца права на эту единицу недвижимого

имущества.

3. При необходимости установления фиксированных границ регистрационный орган извещает все стороны, чьи права могут быть затронуты, о своем намерении уточнить и зафиксировать указанные границы.

4. После заслушивания всех заинтересованных лиц регистрационный орган при помощи специального изыскания, проводимого физическими или юридическими лицами, фиксирует границы единицы недвижимого имущества. Соответствующие изменения регистра-

ционный орган вносит в регистрационную индексированную карту и регистрационную карточку; копии плана помещаются в регистрационные дела. В случае изменения границ в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества местный регистрационный орган проводит государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав.

5. Если фиксация границ производится по заявлению заинтересованного лица или лиц, то они покрывают все затраты по фиксации границ.

6. В случае несогласия с произведенной фиксацией границ заинтересованные лица вправе обжаловать действия регистрационного органа в установленном порядке.

(В редакции Законов КР от 6 марта 2003 года № 53, 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 27. Содержание границ

1. Каждый собственник или пользователь единицы недвижимого имущества обязан содержать в порядке свои межевые знаки, фиксирующие границы единицы недвижимого имущества в натуре.

2. Лицо, виновное в незаконном изменении или в нанесении ущерба натурным знакам на границе, независимо от того, было ли на него

наложено взыскание или нет, обязано покрыть все расходы, связанные с восстановлением натуральных знаков.

Статья 28. Внесение изменений в регистрационные карты

1. Регистрационный орган вправе с целью уточнения границ единицы недвижимого имущества скорректировать текстовую информацию или организовать проведение специальной съемки с согласия физических и юридических лиц, чьи интересы могут быть затронуты такими изменениями. По результатам вносятся изменения в регистрационную индексированную карту и производится соответствующая запись в регистрационной карточке и регистрационном деле, делается отметка в регистрационном журнале о внесении изменений.

2. В случае незначительного изменения границ единицы недвижимого имущества на регистрационной индексированной карте идентификационный номер единицы недвижимого имущества не подлежит изменению.

Статья 29. Объединение и разделение единиц недвижимого имущества

- *(Исключена Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)*

Глава 5**Вступление в юридическую силу зарегистрированных прав****Статья 30. Дата вступления в силу регистрации и государственная защита зарегистрированных прав**

1. Право на недвижимое имущество и сделок с ним вступает в юридическую силу после регистрации соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

2. *(Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)*

3. С момента вступления регистрации в юридическую силу государство признает и обеспечивает защиту зарегистрированных прав и сделок с ним в порядке, установленном настоящим Законом.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 31. Презумпция знания о регистрации

1. Все физические и юридические лица считаются знающими об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, производимой в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, независимо от того, знают ли они в действительности об этом либо нет.

Все ссылки на незнание об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются недействительными.

Органы, оформляющие, удостоверяющие либо выдающие соответствующие правоустанавливающие документы, обязаны письменно информировать физических и юридических лиц об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Ссылки в документах, хранящихся в регистрационном деле, на незарегистрированные права или на права, указанные в других документах, не означают регистрацию этих прав.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 32. Приоритет зарегистрированных прав

Ранее поступившие на регистрацию документы о праве на единицу недвижимого имущества имеют приоритет перед документами о правах на ту же единицу недвижимости, поступившими позже.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 6

**Ответственность за нарушения, допущенные
при государственной регистрации прав на недвижимое имущество**
(Название главы в редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 33. Ответственность за ущерб

1. Органы единой системы государственной регистрации несут ответственность за ущерб, нанесенный физическим или юридическим лицам в результате:

- а) ошибок, допущенных при государственной регистрации прав местными регистрационными органами, которые повлекли причинение материального ущерба правообладателю;
- б) ошибочности информации о зарегистрированных правах, содержащейся в выдаваемых местными регистрационными органами документах, что повлекло за собой нанесение материального ущерба правообладателю.

Иски, возбуждаемые против органов единой системы государственной регистрации прав, рассматриваются соответствующими судами.

2. Размер ущерба, нанесенного недвижимому имуществу истца, оценивается по стоимости на момент возбуждения иска, а не на момент регистрации.

3. Иски о возмещении ущерба основываются на независимой оценке ущерба.

4. Служащие регистрационной системы не несут личной материальной ответственности за ошибки или неточности, допущенные неумышленно при исполнении должностных обязанностей, но несут ответственность за умышленное правонарушение, должностное или другое уголовное преступление в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 34. Сроки исковой давности

Иски против регистрационной системы должны быть возбуждены в течение трех лет с момента возникновения причины иска.

**Статья 35. Исключение ответственности
органов единой системы
государственной регистрации**

1. Органы единой системы государственной регистрации прав не несут ответственность за ущерб, причиненный в результате:

- а) небрежности истцов или представления ими заведомо ложных сведений;
- б) ошибки или неточности нотариуса, а также в случае если ошибки или неточности были допущены по вине иных органов, выдающих документы, подтверждающие принад-

лежность прав;

в) ошибки специальной съемки или описания границ, за исключением случаев, когда специальная съемка или описание границ производились местными регистрационными органами.

2. Возмещение ущерба, причиненного физическим или юридическим лицам, не подлежащего возмещению в соответствии с настоящим Законом, решается в порядке, установленном другими законодательными актами Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 36. Гарантийный фонд

Гарантийный фонд создается в обязательном порядке при Госрегистре Кыргызской Республики для предоставления компенсаций за ущерб в соответствии с требованиями настоящей главы. Порядок образования и использования средств гарантийного фонда, а также размер отчислений в гарантийный фонд от сумм, собираемых каждым регистрационным органом, определяются положением о нем, утверждаемом Правительством Кыргызской Республики.

За ошибки, допущенные при регистрации или обременении (ограничении) прав на недвижимое имущество до официального открытия органов единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, местные регистрационные органы не несут ответственности и не возмещают ущерб за счет средств Гарантийного фонда.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

**Статья 37. Возмещение ущерба,
причиненного гарантийному
фонду**

Любое физическое или юридическое лицо, причинившее ущерб в результате небрежности, мошенничества или другого преступления, который был возмещен за счет гарантийного фонда, обязано компенсировать гарантийному фонду нанесенный ущерб. В целях обеспечения компенсации ущерба, нанесенного гарантийному фонду, Госрегистр Кыргызской Республики вправе обратиться с иском к виновному в соответствующий суд.

Глава 7

**Особенности государственной регистрации
отдельных видов прав и ограничений**

(Название главы в редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

**Статья 38. Государственная регистрация
права на квартиры и другие
помещения, расположенные в
зданиях, находящихся в общей
собственности**

1. В зданиях, состоящих из квартир или других отдельных единиц недвижимого имущества, каждой единице недвижимого имущества присваивается свой идентификационный номер и на каждую единицу заводятся регистрационная карточка и регистрационное дело.

2. Регистрация прав на квартиры в многоквартирном доме производится с обязательным внесением в регистрационные документы информации о правах на долю в общей долевой собственности на внутридомовые общие помещения и придомовой земельный участок. Размер доли в общем долевом имуществе жильцов многоквартирного дома определяется как отношение площади помещений одного собственника к общей площади всего помещения и придомового земельного участка. Сведения о размере доли в общем долевом имуществе предоставляются товариществами собственников жилья, в многоквартирных домах, не образовавших товарищества собственников жилья, размер доли определяется решением собрания собственников, предоставляются уполномоченным представителем и регистрируется бесплатно.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

**Статья 39. Государственная регистрация
прав общей собственности на
недвижимое имущество**

В регистрационной карточке на единицу недвижимого имущества, находящегося в собственности двух и более собственников, должна содержаться следующая информация:

- являются ли эти лица совместными владельцами на правах общей долевой собственности или владельцами на правах общей совместной собственности;
- если они являются владельцами на правах общей долевой собственности, то указывается доля собственности каждого владельца;
- если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

**Статья 40. Государственная регистрация
договоров аренды**

1. Любой договор аренды единицы недвижимого имущества на срок 3 года и более подлежит регистрации. Аренда или субаренда на срок менее 3 лет могут быть зарегистрированы по желанию сторон договора аренды или субаренды, однако субаренда, предшествующий договор аренды которой не был зарегистрирован, регистрации не подлежит.

2. В случае аренды части единицы недвижимого имущества представляемые к регистрации документы должны содержать масштабную съемку плана части этой единицы недвижимого имущества с указанием границ аренды (субаренды), удостоверенную подписью арендатора и арендодателя.

3. Любые документы, устанавливающие субаренду, вторичную ипотеку или иную форму распоряжения всей или частью обремененной (ограниченной) единицы недвижимого имущества, не подлежат регистрации без письменного согласия собственника, кроме случаев, если это согласие требуется в соответствии с договором об аренде и первичной ипотеки.

4. Договор аренды прекращается либо по истечении срока аренды, либо по решению суда, либо при появлении условия или при подаче арендатором и арендодателем заявления о добровольном прекращении договора аренды. В случае прекращения аренды делается соответствующая отметка в регистрационной карточке.

5. (Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

**Статья 41. Государственная регистрация
ипотеки**

1. Согласно гражданскому законодательству Кыргызской Республики все ипотеки недвижимого имущества подлежат регистрации на ту единицу недвижимого имущества, которая является предметом ипотеки.

2. Условия договора об ипотеке, запрещающие заемщику распоряжаться заложенной единицей недвижимого имущества либо сдавать ее под вторичную ипотеку, должны быть указаны в регистрационной карточке. Документ, предоставляющий право распоряжения заложенной единицей недвижимого имущества (т.е. вторичная ипотека), не подлежит регистрации без согласия на то кредитора по ипотеке.

3. (Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

4. Регистрационный орган может отменить регистрацию ипотеки при получении доказательств о том, что вся сумма, подлежащая выплате заемщиком по ипотеке, была выплачена кредитором и что заемщик не имеет более никаких обязательств перед кредитором и не должен оплачивать никакие дополнительные суммы.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 42. Государственная регистрация прав государственной и муниципальной собственности

Права государственной и муниципальной собственности, а также их обременения (ограничения) подлежат обязательной регистрации.

Для государственной регистрации прав обращаются соответствующие уполномоченные органы, обладающие правами владения, пользования или распоряжения недвижимостью, находящейся в государственной или муниципальной собственности.

В случае если государство либо орган местного самоуправления предоставил физическому или юридическому лицу права пользования недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, в соответствующих разделах регистрационной карточки указывается имя держателя права пользования, а государство или орган местного самоуправления регистрируются как собственник.

В качестве правоустанавливающего документа должно быть представлено решение Правительства Кыргызской Республики или решение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 43. Государственная регистрация доверенностей и других отношений, основанных на доверии

1. Возникновение, передача, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество могут осуществляться на основании доверенности в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики. Документы о возникновении, передаче, изменении или прекращении прав на недвижимое имущество на основании доверенности не подлежат регистрации, если доверенность не была представлена официально в регистрационный орган и не была зарегистрирована с этими документами.

2. Право на недвижимое имущество, которым лица обладают на основании опеки и дру-

гих доверительных отношений, подлежит регистрации только при представлении в регистрационный орган документов, создающих и определяющих доверительные отношения, включая договоры и решения суда.

3. Регистрационная карточка в этих случаях должна содержать указание на то, что право собственности ограничено доверительным отношением.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 44. Государственная регистрация сервитутов

1. Все сервитуты, за исключением указанных в статье 6 настоящего Закона, подлежат регистрации в соответствии с требованиями настоящего Закона.

2. При регистрации документа, устанавливающего сервитут, в регистрационной карточке должны быть указаны сроки и условия предоставления сервитута, а также описана единица недвижимости, ограниченная таким сервитутом, и единицы недвижимости, получающие выгоды от такого сервитута.

3. При необходимости к документу, устанавливающему сервитут, прилагаются планы единиц недвижимости, показывающие место расположения и сферу действия сервитута.

4. (Утратил силу в соответствии с Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

5. Если в документе срок действия сервитута не указан, то действует правило о бесконечности его действия и обязательности сохранения сервитута за последующими обладателями прав на недвижимое имущество.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 45. Государственная регистрация уведомлений и решений суда о банкротстве

1. Органы, уполномоченные согласно законодательству Кыргызской Республики контролировать процесс ликвидации или реорганизации обанкротившегося юридического лица, обязаны в десятидневный срок со дня принятия решения представить на регистрацию уведомление о том, что данное юридическое лицо не вправе отчуждать принадлежащие ему права на недвижимое имущество.

2. В случае признания судом банкротом (несостоятельным) индивидуального предпринимателя в регистрационный орган в семидневный срок со дня принятия решения представляется данное решение суда.

3. Регистрационный орган, при получении такого уведомления или решения суда, заносит сведения об этом в раздел ограничений регистрационной карточки, а оригинал уве-

домления или копию решения суда - в регистрационное дело на данную единицу недвижимого имущества.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 46. Государственная регистрация прав, установленных судебным актом

1. Право на недвижимое имущество, установленное судебным актом, подлежит регистрации в порядке, предусмотренном настоящим Законом для регистрации других прав.

2. Любые судебные акты суда, которые касаются права на недвижимое имущество, регистрируются по их поступлении в регистрационный орган с момента их принятия судом независимо от того, вступили ли эти акты в законную силу или нет. Регистрации подлежат также обжалования или опротестования таких судебных актов.

3. До вступления судебного акта в силу запрещается производить сделки с недвижимым имуществом, являющимся предметом спора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 47. Государственная регистрация прав, возникающих в силу приобретательской давности

Право собственности на недвижимое иму-

щество возникает у лица, которое приобрело это имущество в силу приобретательской давности, и регистрируется на основании документа, выданного соответствующим компетентным органом.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 47¹. Особенности регистрации прав на земельные участки, фактическая площадь которых не соответствует площади по правоустанавливающим документам

Соответствующие местные органы власти и органы местного самоуправления совместно с территориальными органами по архитектуре и строительству обязаны установить допустимо превышающую площадь земельного участка между фактической площадью и площадью, установленной в правоустанавливающих документах, которая подлежит государственной регистрации. В случае строительства объекта недвижимого имущества до 1999 года на территории, отведенной в установленном порядке другому объекту, площадь земельного участка, подлежащая регистрации, определяется в соответствии с нормативами, принятыми в установленном порядке.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 8 Разрешение споров

Статья 48. Органы, уполномоченные рассматривать споры, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество

Споры, связанные с государственной регистрацией прав, рассматриваются Межведомственной экспертной комиссией уполномоченного государственного органа по государственной регистрации прав, третейским арбитражем и судами.

Досудебный порядок рассмотрения споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, не лишает заинтересованных лиц права обратиться в суд.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 49. Уведомление о наличии спора

При наличии спора, касающегося прав на недвижимое имущество, соответствующий уполномоченный орган или суд, в производство которого поступило исковое заявление, обязан в трехдневный срок уведомить регистрационный орган о существовании спорной ситуации. Регистрационный орган производит об этом запись в регистрационных карточках соответствующих единиц недвижимого имущества. Решения соответствующих органов по спорам подлежат регистрации в регистрационной карточке единицы недвижимого имущества. При несогласии одной из сторон с решением соответствующего уполномоченного органа оно может быть обжаловано в суд.

Глава 9

Финансирование единой системы государственной регистрации прав
(Название главы в редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 50. Размер и порядок оплаты работ, выполняемых органами единой системы государственной регистрации прав

Размер и порядок оплаты работ по государственной регистрации прав, землеустройству, определению технических параметров единиц недвижимого имущества, за предоставление информации, оценке недвижимости, а также других работ устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 51. Распределение средств

Средства, поступающие от деятельности регистрационных органов, распределяются в следующем порядке:

- на покрытие затрат по функционированию регистрационной системы;

- на финансирование гарантийного фонда, образуемого в соответствии с настоящим Законом.

Статья 51¹. Источники финансирования единой системы государственной регистрации прав

Источниками финансирования единой системы государственной регистрации прав могут являться средства:

- поступающие от оплаты работ, выполняемых местными регистрационными органами;

- республиканского и местных бюджетов;

- пеня, начисляемая за несвоевременное предоставление документов на государственную регистрацию прав в соответствии со статьей 7 настоящего Закона;

- иные источники, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 10

Переход к единой системе государственной регистрации

Статья 52. Открытие регистрационных органов

- (Исключена Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 53. Юридические последствия открытия местных регистрационных органов

С момента принятия решения Госрегистром Кыргызской Республики об официальном открытии местного регистрационного органа:

в данной регистрационной зоне распространяется действие настоящего Закона;

местный регистрационный орган считается единственным государственным органом, имеющим полномочия на регистрацию прав на недвижимое имущество в данной регистрационной зоне;

все государственные и другие органы (организации), занимавшиеся регистрацией прав на недвижимое имущество, прекращают деятельность по регистрации прав на недвижимое имущество в данной регистрационной зоне;

все сделки с правами на недвижимое имущество или их ограничениями подлежат регистрации в местном регистрационном органе и не могут быть зарегистрированы ни в одном из государственных или других органах (организациях), ранее проводивших регистрацию;

государственные органы, оформляющие и выдающие первичные правоустанавливающие и правоограничивающие документы в соответствии с действующим законодательством, обязаны в пятидневный срок пересылать копии этих документов в местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества;

все действующие на этот момент законодательные и нормативные акты, требующие регистрации прав на недвижимое имущество в других государственных органах (организациях), не соответствующие настоящему Закону, считаются утратившими юридическую силу в этой части и приводятся в соответствие с ним;

государственные органы и органы местного самоуправления, имеющие правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, обязаны по запросу органов единой системы государственной регистрации прав безвозмездно предоставлять документацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить беспрепятственный доступ к архивам органов государственной власти и местного самоуправления;

права на недвижимое имущество, существовавшие до открытия местного регистрационного органа в регистрационной зоне, остаются

юридически действительными и при системной регистрации подлежат перерегистрации.
(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 54. Действительность прав, существовавших ранее

- (Исключена Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 11

Системная регистрация

Статья 55. Осуществление системной регистрации

1. Госрегистр Кыргызской Республики разрабатывает положения и формы, необходимые для установления порядка проведения и внедрения системной регистрации.

2. Местными регистрационными органами проводится системная регистрация прав на недвижимое имущество в соответствии с планом и порядком, утверждаемыми Госрегистром Кыргызской Республики.

Права на недвижимое имущество, существовавшие на момент проведения системной регистрации в соответствующей регистрационной зоне, но не зарегистрированные в связи с отсутствием правообладателя, могут быть зарегистрированы в явочном порядке бесплатно.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 56. Порядок общественного оповещения с результатами системного обследования единиц недвижимого имущества

1. По завершении системного обследования в регистрационном квартале (кварталах) или секторе проводится общественное оповещение для ознакомления физических и юридических лиц с результатами системного обследования.

Срок общественного оповещения составляет 45 календарных дней.

Общественное оповещение проводится в общедоступном помещении, где размещаются информация о правообладателях и регистрационные индексированные карты.

Информация о правообладателях должна содержать следующие сведения:

- идентификационный код единицы недвижимого имущества;

- адрес единицы недвижимого имущества;

- фамилию, имя, отчество правообладателя;

- назначение единицы недвижимого имущества;

- форму собственности;

- площадь по правоустанавливающему документу и фактическую площадь единицы недвижимого имущества;

- вид обременения (ограничения), а также примечания.

Местные органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны:

1) предоставлять имеющиеся правоустанавливающие документы о правах на недвижимое имущество, а также картографический материал в порядке, определенном статьей 53 настоящего Закона;

2) проводить разъяснительную работу о целях системной регистрации;

3) предоставлять помещения для проведения общественного оповещения;

4) организовывать дежурство в пунктах общественного оповещения;

5) направлять уведомления правообладателям о зарегистрированных правах;

6) принимать решения об узаконении прав собственности и выдавать правоустанавливающие документы.

2. В этот же 45-дневный срок любое физическое или юридическое лицо может предъявить в регистрационный орган претензию в письменной форме с указанием единицы недвижимого имущества и описанием любой ошибки или неточности на регистрационной индексированной карте и регистрационной карточке, допущенной в ходе первичной регистрации. Претензии, которые были представлены после истечения установленного 45-дневного срока, не принимаются. Они разрешаются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Закона.

3. По истечении 45 календарных дней, предоставленных для общественного оповещения, все права и обременения (ограничения) на единицы недвижимого имущества, по которым не было заявлено претензий и на которые имеются соответствующие правоустанавливающие документы о правах на недвижимое имущество, считаются прошедшими государственную регистрацию прав. В регистрационной карточке делается соответствующая запись. В течение 30 дней с момента государственной регистрации прав уведомления передаются местным органам власти для последующего их вручения собственникам.

(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 56¹. Порядок принятия решения о признании и регистрации прав на единицы недвижимости в ходе системной регистрации

1. При выявлении разницы между фактической площадью и площадью, указанной в право-

устанавливающих документах, превышающей допустимую величину, установленную в соответствии со статьей 47 настоящего Закона, местные регистрационные органы направляют материалы системного обследования в местные органы власти и иные уполномоченные органы для принятия соответствующего решения.

2. Органы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, обязаны принять соответствующее решение в течение 10 дней с момента получения материалов системного обследования. Решение о признании или непризнании прав на единицы недвижимости может быть принято либо по каждой единице, либо по нескольким единицам недвижимости.

3. Если в ходе проведения системной регистрации были обнаружены сервитуты, установление которых не было подтверждено правоустанавливающими документами, то специалисты по системной регистрации должны отразить их расположение на картах и произвести регистрацию на основании факта обременения (ограничения) единицы недвижимости сервитутом.

4. Установление границ придомовых земельных участков собственников жилых и нежилых помещений отдельно стоящего многоквартирного дома и регистрация прав на придомовой земельный участок производятся на основании первоначальных правоустанавливающих документов (решений о предоставлении земельных участков для строительства и других), в которых содержатся данные о границах и площади земельного участка, за исключением земель общего пользования и других в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

При отсутствии первоначальных документов, устанавливающих границы придомового земельного участка отдельно стоящего многоквартирного дома, в случаях предоставления земельного участка для строительства группы многоквартирных домов границы придомового участка устанавливаются на основании Проекта границ, разрабатываемого в соответствии с нормативами, утвержденными Правительством Кыргызской Республики, заверенного территориальными подразделениями уполномоченного государственного органа управления.
(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

г.Бишкек
22 декабря 1998 года № 153

Принят Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики
26 ноября 1998 года

Статья 57. Решение споров по вопросам системной регистрации

1. Регистрационный орган, получив письменное заявление о притязаниях на единицу недвижимого имущества, принимает меры к решению спора путем взаимного соглашения всех заинтересованных сторон. Такие согласованные поправки и решения фиксируются в заверенном регистрационным органом документе, отметка о чем делается в регистрационной карточке, которая принимает статус официального документа о государственной регистрации.

2. Спорные ситуации, которые не могут быть решены по взаимному соглашению всех заинтересованных сторон, передаются в согласительную комиссию, а в регистрационную карточку вносится запись о наличии спорной ситуации.

Местными органами власти создаются постоянно действующие согласительные комиссии. В состав комиссии входят представители местных кенешей, органов местного самоуправления, представители территориальных подразделений органов по архитектуре и строительству, местного регистрационного органа, центра по земельной и аграрной реформе.

Рассмотрение спорного вопроса согласительной комиссией осуществляется в обязательном порядке с участием оспаривающих сторон, их представителей и других заинтересованных лиц.

При несогласии с решением согласительной комиссии стороны вправе обратиться в межведомственную комиссию, третейский суд или в суд общей юрисдикции.

3. (Исключен Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237)
(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Статья 58. Порядок вступления настоящего Закона в силу

1. Настоящий Закон вступает в силу с момента официального опубликования.
("Эркин Тоо", 31 декабря 1998 года, № 213-214)

2. Правительству Кыргызской Республики привести все ранее принятые нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.
(В редакции Закона КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Президент Кыргызской Республики
А.Акаев

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ Об утверждении Типового положения о районных (городских) управлениях по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество

Во исполнение пункта 5 статьи 8 Закона Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить (прилагаемое) Типовое положение о районных (городских) управлениях по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Государственному агентству по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики в установленном порядке:

- разработать и утвердить практическое руководство по регистрации прав на недвижимое имущество;

- зарегистрировать районные (городские) управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество в качестве юридических лиц в органах юстиции.

3. Контроль за ходом выполнения настоящего постановления возложить на Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики.

Премьер-министр Кыргызской Республики
А.Муралиев

г.Бишкек, Дом Правительства
7 февраля 2000 года № 67

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 7 февраля 2000 года № 67

ТИПОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ о районных (городских) управлениях по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество

I. Общие положения

Настоящее Типовое положение о районных (городских) управлениях по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество (далее "местные регистрационные органы"), разработанное на основании и во исполнение норм Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики и иных нормативных правовых актов, определяет круг полномочий, функций и порядок деятельности местных регистрационных органов.

Местные регистрационные органы непосредственно подчиняются Государственному агентству по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики (Госрегистр Кыргызской Республики), являются его структурными подразделениями и строят свою деятельность в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", иными законодательными актами Кыргызской Республики, актами Президента Кыргызской Республики, решениями

Правительства Кыргызской Республики, а также постановлениями, инструкциями и приказами Госрегистра Кыргызской Республики, дополняющими и развивающими данное Положение.

Местные регистрационные органы открываются в соответствии с Планом постепенного открытия местных регистрационных органов в регистрационных зонах на территории Кыргызской Республики, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 14 августа 1999 года № 443 "О Плана постепенного открытия местных регистрационных органов в регистрационных зонах на территории Кыргызской Республики".

При открытии местных регистрационных органов Госрегистр Кыргызской Республики осуществляет оценку их готовности к открытию и, в случае соответствия местных регистрационных органов всем необходимым требованиям, принимает решение о выдаче сертификата об их официальном открытии и функционировании.

Местные регистрационные органы как государственные учреждения являются юридическими лицами, имеют печать с изображением Государственного герба Кыргызской Республики и со своим наименованием на государственном и русском языках, необходимые штампы и бланки, самостоятельный баланс и счета в банке, а также выступают истцами и ответчиками в суде.

II. Задачи и функции местного регистрационного органа

Задачами и функциями местного регистрационного органа являются:

- проведение на местах единой политики в области регистрации прав на недвижимое имущество, регулирования земельных отношений, а также геодезии и картографии;
- осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;
- ведение в своей регистрационной зоне единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения;
- обеспечение государственной защиты зарегистрированных прав на недвижимое имущество;
- содействие развитию рынка недвижимости, в том числе земли;
- проведение технической инвентаризации недвижимого имущества;
- оценка недвижимого имущества на основе методики определения размеров стоимостной

III. Обязанности местного регистрационного органа

Местный регистрационный орган обязан:

- проводить регистрацию прав на единицы недвижимого имущества, ограничений этих прав, их возникновения, изменения и прекращения;
- участвовать в разрешении споров, возникающих из правоотношений по регистрации прав на недвижимое имущество;
- проводить первичную (системную) регистрацию и осуществлять публичное оповещение населения о ее проведении путем вывешивания в общедоступных местах регистрационных индексированных карт и списков собственников или иных правообладателей единиц недвижимости;
- создавать информационную базу данных своей регистрационной зоны для формирования единого государственного реестра прав на единицы недвижимого имущества;
- предоставлять информацию о зарегистрированных правах любому лицу в установленном законодательством порядке;
- вести полный и своевременный учет всем ограничениям, наложенным на единицы недвижимого имущества;

Местные регистрационные органы создаются в организационно-правовой форме государственного учреждения, имущество которого передается в оперативное управление.

Местонахождение местных регистрационных органов определяет Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики.

оценки (нормативной цены) недвижимого имущества, в том числе земли;

- участие в проведении земельной реформы;
- организация работ по землеустройству;
- участие в разработке комплекса мер по улучшению сельскохозяйственных угодий, повышению плодородия почв и охране земель;
- осуществление государственного контроля за использованием земель и соблюдением земельного законодательства;
- участие и контроль в проведении публичных торгов недвижимостью в установленном законодательством порядке;
- создание банка данных по земельным ресурсам в своей регистрационной зоне;
- определение дифференцированного земельного налога для хозяйствующих субъектов;
- внесение предложений по совершенствованию нормативов возмещения землепользователями потерь сельскохозяйственного производства и убытков землепользователей при отводе земель.

- проводить техническую инвентаризацию недвижимого имущества;
- формировать и развивать рынок недвижимости;
- осуществлять отчисления в гарантийный фонд в соответствии с Положением о гарантийном фонде, утверждаемом Правительством Кыргызской Республики;
- немедленно информировать Госрегистр Кыргызской Республики о необходимости принятия соответствующих мер по возмещению нанесенного материального ущерба физическим и юридическим лицам по вине местного регистрационного органа в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество";
- вести полные и точные записи в регистрационном журнале, регистрационных карточках, регистрационных делах о поступающих документах, контролировать комплектование и сохранность архива;
- удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрирован-

ном праве либо совершением удостоверительной надписи на документе, представленном на регистрацию, выдавать заверенную копию регистрационной карточки и копии любых других документов, содержащихся в регистрационном деле;

- исправлять ошибки, допущенные при регистрации, в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;
- оказывать консультационные и информационные услуги;
- принимать меры к согласованному разрешению возникающих споров о правах и ограничениях прав на единицу недвижимости между заинтересованными сторонами;
- производить межевание земель с установлением (восстановлением) и закреплением (обозначением) в натуре на местности, включая административно-территориальные и территориально-производственные границы;
- проводить техническую экспертизу проектно-сметной документации по землеустройству;
- определять площади и размеры земельных долей;

IV. Права местного регистрационного органа

Местный регистрационный орган вправе:

- приостанавливать или отказывать в регистрации прав на недвижимое имущество, в случаях, предусмотренных законодательством;
- обращаться с запросом к любому физическому или юридическому лицу о предоставлении любого документа, связанного с регистрационной деятельностью, требовать у любого лица информации, объяснения или представления документа о праве на недвижимое имущество;
- участвовать в разрешении споров, связанных с правами на недвижимое имущество, в пределах своей компетенции;

V. Организация работы местного регистрационного органа

Непосредственное руководство местным регистрационным органом (районным, городским) осуществляет начальник, назначаемый на должность на контрактной основе директором Госрегистра Кыргызской Республики по согласованию с главами местных государственных администраций, а в городе Бишкек - с главой местного самоуправления города Бишкек.

Начальники отделов, главный бухгалтер и старший инспектор по контролю за использованием земель назначаются на должность директором Госрегистра Кыргызской Республики по представлению начальника местного регистрационного органа на контрактной основе.

В отсутствие начальника местного регистрационного органа его функции осуществляет один из начальников отделов, назначаемый приказом начальника местного регистрационного органа.

Начальник местного регистрационного ор-

- уточнять и определять границы участков;
- формировать землепользование вновь организуемых хозяйствующих субъектов;
- вести учет площадей земель всех категорий;
- вести дежурную карту района;
- проводить топографические работы;
- готовить, оформлять и выдавать правоудостоверяющие документы на земельные участки в установленном законодательством порядке;
- принимать участие в разработке технических проектов на землеустроительные работы;
- готовить для уполномоченных государственных органов предложения по выбору и изъятию земельных участков для всех видов строительства;
- проводить расчет убытков при изъятии (выкупе) земель для государственных и иных несельскохозяйственных нужд;
- содержать регистрационные помещения в должном порядке, проявлять вежливость при общении с гражданами, соблюдать технику безопасности и правила противопожарной безопасности.

- вносить предложения в местные государственные администрации и в вышестоящие органы Госрегистра Кыргызской Республики по вопросам, касающимся государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- направлять своих работников в течение рабочего дня на любой объект недвижимого имущества в своей регистрационной зоне в целях осуществления должностных обязанностей;
- рассматривать дела об административных правонарушениях и налагать административные взыскания в пределах своей компетенции.

гана назначает остальных работников регистрационного органа в соответствии с требованиями и со штатным расписанием, утвержденным Госрегистром Кыргызской Республики.

Начальник местного регистрационного органа:

- осуществляет общее руководство местным регистрационным органом;
- несет персональную ответственность за своевременное и точное выполнение возложенных на местный регистрационный орган задач;
- назначает и освобождает от должности работников местного регистрационного органа в соответствии с трудовым законодательством;
- издает приказы и распоряжения в пределах своей компетенции и контролирует их исполнение;
- выполняет приказы директора Госрегистра Кыргызской Республики;

- представляет управление в государственных органах и других организациях;
- распоряжается имуществом и средствами в пределах компетенции, открывает счета в банке;
- заключает и расторгает договоры о производстве работ и оказании услуг местным регистрационным органом в пределах своей компетенции;
- отвечает за финансово-хозяйственную дея-

тельность местного регистрационного органа;

- отвечает за соблюдение трудовой дисциплины и решает другие вопросы, связанные с обеспечением деятельностью регистрационного органа;
- организует работу местного регистрационного органа с учетом того, чтобы обеспечить возможность гражданам обращаться в местный регистрационный орган в удобное для граждан время.

VI. Имущество и порядок финансирования местного регистрационного органа

Имущество закрепляется за местным регистрационным органом на правах оперативного управления и используется в соответствии с его назначением.

Финансирование местного регистрационного органа осуществляется за счет средств государственного бюджета и средств, поступающих от оказываемых услуг.

VII. Прекращение деятельности регистрационного органа

Реорганизация и ликвидация местного регистрационного органа осуществляется в со-

ответствии с законодательством Кыргызской Республики.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики

(В редакции постановления Правительства КР от 28 мая 2003 года № 315)

Во исполнение указов Президента Кыргызской Республики "О реорганизации центральных органов государственного управления" и "О мерах по дальнейшему совершенствованию управленческих структур государственных органов Кыргызской Республики" от 28 декабря 2000 года, в целях эффективного государственного управления и контроля за единой государственной системой регистрации прав на недвижимое имущество и землеустройства, обеспечения единой политики в области регулирования земельных отношений, а также топографо-геодезических и картографических работ Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Положение о Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики и схему его управления.

2. Иметь в Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики

двух заместителей директора и 7 членов коллегии, включая директора и его заместителей.

(В редакции постановления Правительства КР от 28 мая 2003 года № 315)

3. Государственному агентству по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, Министерству юстиции Кыргызской Республики, Министерству финансов Кыргызской Республики в течение месяца представить на утверждение Правительства Кыргызской Республики общую структуру управления Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, а также внести предложение по разграничению государственных контролирующих, разрешительных и хозяйствующих функций.

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Кыргызской Республики от 12 апреля 1999 года № 213 "Вопросы Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики".

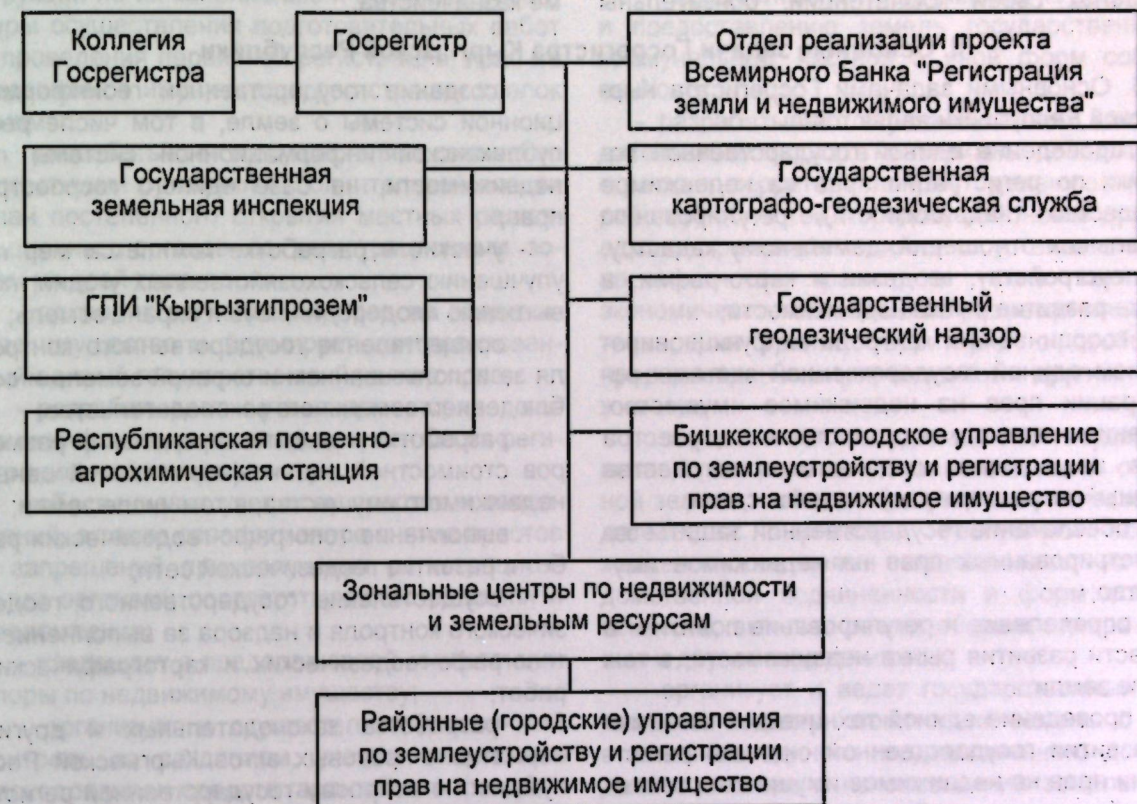
Премьер-министр Кыргызской Республики
К.Бакиев

г.Бишкек, Дом Правительства
19 апреля 2001 года № 183

Утверждена
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 апреля 2001 года № 183

СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ

Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики



Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 апреля 2001 года № 183

ПОЛОЖЕНИЕ

о Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики

(В редакции постановления Правительства КР от 28 мая 2003 года № 315)

I. Общие положения

1. Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики (далее - Госрегистр Кыргызской Республики) является органом государственного управления, осуществляющим координацию и контроль за функционированием единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, проводящим единую политику в области регулирования земельных отношений, развития рынка недвижимости, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое иму-

щество и обеспечивающим государственную защиту зарегистрированных прав на недвижимое имущество, а также топографо-геодезические и картографические работы в Кыргызской Республике.

2. Систему Госрегистра Кыргызской Республики образуют местные регистрационные органы (включая город Бишкек), а также зональные центры по недвижимости и земельным ресурсам, проектно-изыскательские и геодезическо-картографические подразделения и организации.

3. Госрегистр Кыргызской Республики руководствуется в своей деятельности Конституцией Кыргызской Республики, законами, указами и распоряжениями Президента Кыргызской Республики, постановлениями Правительства Кыргызской Республики и настоящим Положением.

4. Решения Госрегистр Кыргызской Республики, принятые в установленном порядке в пределах своей компетенции, обязательны

II. Основные задачи Госрегистр Кыргызской Республики

6. Основными задачами Госрегистр Кыргызской Республики являются:

- проведение единой государственной политики по регистрации прав на недвижимое имущество (недвижимости), регулированию земельных отношений, земельному кадастру, землеустройству, геодезии и картографии, а также развитие рынка недвижимости;
- координация и контроль за функционированием единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, ведением единого государственного реестра прав на единицы недвижимого имущества (единый госреестр прав) и сделок с ним;
- обеспечение государственной защиты зарегистрированных прав на недвижимое имущество;
- определение и регулирование политики в области развития рынка недвижимости, в том числе земли;
- проведение единой технической политики в развитии государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, землеустройства, геодезии и картографии;
- ведение земельного кадастра и мониторинга земель, осуществление научно-исследовательских работ по использованию земельных ресурсов, землеустройству, геодезии и картографии, а также внедрение достижений науки и передового опыта в производство;
- участие в проведении земельной реформы;
- межевание земель с установлением (восстановлением) и закреплением (обозначением) в натуре (на местности) границ, включая административно-территориальные и территориально-производственные;
- участие в проведении конкурсов и аукционных торгов недвижимого имущества в установленном законодательством порядке;
- оформление, выдача и регистрация правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество;
- развитие государственных топографо-геодезических работ в целях обеспечения потребности республики картографической продукцией, топографо-геодезическими и маркшейдерскими данными и материалами, а также развитие геодезической сети в единой системе координат;

для выполнения всеми юридическими и физическими лицами.

5. Госрегистр Кыргызской Республики является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба Кыргызской Республики и со своим наименованием на государственном и официальном языках, самостоятельный баланс и счета в системе казначейства.

- создание государственной геоинформационной системы о земле, в том числе республиканской информационной системы по недвижимости, на базе единого госреестра прав;
- участие в разработке комплекса мер по улучшению сельскохозяйственных угодий, повышению плодородия почв и охране земель;
- осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель и соблюдением земельного законодательства;
- разработка методики определения размеров стоимостной оценки (нормативной цены) недвижимого имущества, в том числе земли;
- выполнение топографо-геодезических работ и развитие геодезической сети;
- осуществление государственного геодезического контроля и надзора за выполнением топографо-геодезических и картографических работ;
- разработка законодательных и других нормативно-правовых актов Кыргызской Республики по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество, земельных отношений, земельного кадастра, землеустройства, геодезии и картографии, а также развития рынка недвижимости;
- организация рационального и эффективного использования земель всех категорий;
- организация проведения оценки недвижимого имущества с привлечением государственных и независимых оценщиков;
- обеспечение информацией государственных органов и органов местного самоуправления, а также всех потребителей, нуждающихся в данных о недвижимом имуществе и правах на него;
- организация учебных центров по подготовке и повышению квалификации своих сотрудников;
- осуществление совместно с государственными органами и органами местного самоуправления мероприятий по обеспечению развития и функционирования рынка недвижимости, в том числе рынка сельскохозяйственных земель и земель населенных пунктов;
- осуществление международного сотрудничества в пределах своей компетенции.

III. Функции Госрегистр Кыргызской Республики

7. Госрегистр в соответствии с возложенными на него задачами:

- разрабатывает и утверждает в установленном порядке правила ведения единого государственного реестра прав, включая установление форм служебной документации, инструкций по их заполнению и ведению, процедуры осуществления подготовительных работ и проведения первичной регистрации, прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с ним;
- разрабатывает и осуществляет совместно с местными органами исполнительной власти план постепенного открытия местных регистрационных органов по регистрационным зонам на всей территории;
- проводит регистрацию прав на недвижимое имущество и формирует централизованный единый государственный реестр прав;
- разрабатывает и утверждает порядок выдачи информации и копий документов из регистрационной системы;
- обеспечивает учет всех арестов и запретов, а также своевременное снятие арестов и запретов при получении регистрационными органами соответствующего решения и уведомления;
- разрешает в пределах своей компетенции споры по недвижимому имуществу;
- организует и осуществляет постоянный контроль за созданием, учетом и целевым расходованием средств гарантийного фонда;
- проводит техническую паспортизацию зданий, строений и сооружений;
- осуществляет руководство единой государственной системой регистрации прав на недвижимое имущество, земельно-кадастровыми, землеустроительными, геоботаническими, почвенными, агрохимическими и другими обследовательскими, картографическими, маркшейдерскими и топографо-геодезическими работами и контроль за их производством;
- разрабатывает комплексные и целевые программы рационального использования единого земельного фонда Кыргызской Республики;
- издает научно-методические рекомендации, инструкции по ведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество, рациональному использованию земельных ресурсов, проведению геодезических и картографических работ;
- создает и ведет картографический фонд Кыргызской Республики;
- разрабатывает предложения по предоставлению и использованию государственного земельного запаса, фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, пастбищ и других категорий земель;

- производит на основании решений соответствующих органов государственного управления выдачу правоудостоверяющих документов, упорядочение землепользований юридических и физических лиц с уточнением и изменением их границ;

- подготавливает предложения по изъятию и предоставлению земель государственной, коммунальной, частной и иной форм собственности;

- разрабатывает в установленном законодательством порядке материалы по административно-территориальному делению (устройству) областей, городов, районов и других административных единиц с установлением на местности границ, а также технико-экономическое обоснование размещения и установления границ территорий с особыми природоохранными, правовыми и другими режимами;

- осуществляет координацию и государственный контроль за использованием и охраной земель, соблюдением земельного законодательства Кыргызской Республики всеми землепользователями независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, включая земли обороны, пограничных и других запретных зон;

- организует и ведет государственный земельный кадастр, мониторинг земель с составлением единого государственного доклада о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики;

- в установленном порядке разрабатывает методику оценки и определения размеров стоимости (нормативной цены) земли для исчисления земельного налога, стартовой цены на земельные участки при их реализации на торгах, возмещения потерь и убытков при изъятии (выкупе) земель для государственных и иных несельскохозяйственных нужд;

- производит расчет потерь сельскохозяйственного производства, убытков и упущенной выгоды при отводе земель, изъятии (выкупе) земель для государственных и общественных, а также иных несельскохозяйственных нужд, разрабатывает предложения по совершенствованию нормативов возмещения потерь землепользователям;

- проводит техническую экспертизу проектно-сметной документации по землеустроительной, геодезической и картографической тематике, выполненные физическими и юридическими лицами независимо от источника финансирования. Экспертные заключения Госрегистр Кыргызской Республики являются обязательными для руководства и исполнения всеми министерствами, государственными ко-

митетами, административными ведомствами, собственниками и пользователями земли;

- планирует проведение проектно-изыскательских, обследовательских и научно-исследовательских работ по землеустройству, геодезии и картографии;

- участвует в пределах своей компетенции в разработке перспективных планов развития экономики республики;

- устанавливает научно-обоснованные системы координат и высот для использования на территории Кыргызской Республики, на фундаментальной и специальных геодезических сетях, следит за движением земной коры;

- обеспечивает выполнение геодезических, астрономических и гравиметрических работ в единой системе координат и топографических съемок необходимых масштабов на всей территории республики;

- осуществляет учет геодезических пунктов на территории республики и в установленном порядке обеспечивает сохранность этих пунктов;

- ведет каталог географических названий, обеспечивает правильность их написания на издаваемых картах, осуществляет издание карт и атласов различного назначения;

- участвует в работе по делимитации и демаркации государственных границ;

- осуществляет учет, хранение и выдачу регистрационных, землеустроительных, топографических, картографических, аэрофотосъемочных и космофотографических, обследовательских материалов;

- организует и осуществляет бухгалтерский и статистический учет и отчетность во всех подведомственных организациях в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

- совместно с зарубежными и международными организациями участвует в проведении исследований и работ в области:

- рынка недвижимости;

- землеустройства и рационального использования земель;

- картографии и геодезии;

- изучения формы, размеров и гравитационного поля Земли;

- наблюдения за искусственными спутниками Земли, Луной и другими небесными телами в геодезических и картографических целях;

- совместно с государственными органами и общественными организациями участвует в мониторинге окружающей среды обитания, комплексном изучении и инвентаризации природных ресурсов республики;

- разрабатывает и утверждает технические проекты, сметные нормы и расценки по регистрации прав на недвижимое имущество, на землеустроительные, обследовательские, мониторинговые, геодезические и картографические работы, выполняемые подразделениями, вхо-

дящими в систему Госрегистра Кыргызской Республики, а также устанавливает оптовые и розничные цены на картографическую продукцию;

- обеспечивает выполнение правил по технике безопасности и охране труда при проведении регистрационных, землеустроительных, обследовательских, геодезических и картографических работ;

- представляет республику в органах межгосударственного управления и международных организациях по вопросам, связанным с компетенцией Госрегистра Кыргызской Республики;

- разрабатывает и утверждает в установленном порядке нормативные правовые акты по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регулированию земельных отношений, земельному кадастру, рациональному использованию земельных ресурсов, проведению землеустроительных, почвенно-агрохимических, геоботанических и картографических работ;

- участвует в рассмотрении вопросов о земельных отношениях Кыргызской Республики с сопредельными государствами;

- готовит материалы Правительству Кыргызской Республики о передаче земель в аренду иностранным субъектам (кроме земель сельскохозяйственного назначения) и предложения о размерах арендной платы в пределах представленных полномочий;

- готовит документы для проведения открытых торгов и конкурсов по продаже земель сельскохозяйственного назначения, прав аренды на них, а также, совместно с Госархстройкомиссией Кыргызской Республики земель населенных пунктов;

- осуществляет постоянное изучение и отслеживание спроса и предложения на рынках недвижимости и анализ факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость недвижимости.

8. Госрегистр Кыргызской Республики совместно с местными государственными администрациями и мэрией города Бишкек:

- обеспечивает подготовку материально-технической базы местных органов Госрегистра;

- организует в порядке, установленном законодательством, работу комиссий по приемке в эксплуатацию рекультивированных, вновь освоенных и мелиоративно улучшенных земель, оформляет необходимые материалы для внесения их в установленном порядке на рассмотрение соответствующих органов власти;

- обеспечивает в установленном порядке подготовку и выдачу правоудостоверяющих документов на земельные участки;

- осуществляет подбор, расстановку и обучение кадров в системе Госрегистра Кыргызской Республики.

IV. Права Госрегистра Кыргызской Республики

9. Госрегистр Кыргызской Республики имеет право:

- а) вносить на рассмотрение Правительства Кыргызской Республики, министерств, государственных комитетов, административных ведомств, государственных комиссий и местных органов власти:

- проекты нормативных правовых актов по вопросам, входящим в компетенцию Госрегистра;

- предложения об отмене нормативных правовых актов, противоречащих законодательству Кыргызской Республики;

- предложения по привлечению инвестиций и технологий, обеспечивающих проведение землеустроительных, мониторинговых, обследовательских, геодезических и картографических работ, а также по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и контролю за использованием и охраной земельных ресурсов;

- б) рассматривать материалы об административных правонарушениях в области использования земельных ресурсов, регистрации недвижимого имущества и геодезического надзора, налагать штрафы, приостанавливать самовольный захват земель, а также работы, выполняемые с отступлением от утвержденных проектов и нарушением норм земельного законодательства;

- в) разрабатывать и утверждать технические проекты, сметные нормы и расценки по регистрации прав на недвижимое имущество, на землеустроительные, обследовательские, мониторинговые, геодезические и картографические, проектно-изыскательские работы и другие услуги, выполняемые подведомственными организациями Госрегистра;

- г) принимать обязательные для исполнения физическими и юридическими лицами решения о возмещении издержек, понесенных регистрационной системой при проведении работ, в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество";

- д) предъявлять к собственникам и пользователям недвижимости, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, а также к иностранным физическим и юридическим лицам, лицам без гражданства иски о возмещении ущерба, причиненного:

- регистрационным органам;

- гарантийному фонду;

- земельным ресурсам;

- геодезическим пунктам;

- и зачислять взысканные суммы на специальные счета Госрегистра;

- е) безвозмездно получать от министерств,

государственных комитетов, административных ведомств, местных органов власти, юридических и физических лиц сведения о недвижимом имуществе, земельных ресурсах, текущих и итоговых результатах работ по улучшению земельных угодий, рекультивации земель, реконструкции оросительных систем, освоению и вводе в эксплуатацию земель, результатах инструментальной и аэрофотосъемки, а также плано-картографические материалы, метеорологические данные, данные водного кадастра и другие материалы, необходимые для проведения всего комплекса регистрационных, землеустроительных, геодезических и картографических работ;

- ж) устанавливать порядок учета, хранения, выдачи регистрационных, землеустроительных, обследовательских, картографических, топографо-геодезических, аэрофотосъемочных и космофотосъемочных материалов, и контроля за размножением и хранением этих материалов;

- з) устанавливать правила внутреннего распорядка работы, а также определять полномочия, задачи и функции структурных подразделений и организаций, входящих в единую систему Госрегистра Кыргызской Республики;

- и) издавать в установленном порядке распоряжения, инструкции, давать указания, предписания по вопросам, входящим в его компетенцию;

- к) созывать и проводить совещания, семинары и конференции работников системы Госрегистра Кыргызской Республики;

- л) в установленном порядке награждать и поощрять передовых работников системы Госрегистра и других лиц, способствующих развитию регистрационных, землеустроительных, топографо-геодезических, картографических работ и работ, связанных с охраной и рациональным использованием земли;

- м) представлять работников системы Госрегистра Кыргызской Республики к государственным наградам Кыргызской Республики;

- н) предоставлять работникам системы Госрегистра материальную помощь из средств, выделенных на эти цели;

- о) осуществлять международное сотрудничество, заключать договоры, контракты и соглашения, связанные с решением и выполнением задач и функций, возложенных на Госрегистр;

- п) осуществлять издательскую и другую деятельность, не запрещенную законодательством Кыргызской Республики;

- р) осуществлять контроль за целевым использованием средств, поступивших в счет возмещения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием сельско-

хозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд;

V. Организация деятельности Госрегистр Кыргызской Республики

10. Госрегистр Кыргызской Республики возглавляет директор, который назначается и освобождается Президентом Кыргызской Республики по консультации с Премьер-министром Кыргызской Республики.

Директор имеет двух заместителей директора, которые назначаются и освобождаются от должности Премьер-министром Кыргызской Республики по представлению директора.

(В редакции постановления Правительства КР от 28 мая 2003 года № 315)

11. Структура и штатное расписание центрального аппарата Госрегистр утверждаются Премьер-министром Кыргызской Республики.

12. Директор Госрегистр Кыргызской Республики:

- несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Госрегистр задач и обязанностей, распределяет обязанности между заместителями директора, начальниками управлений, отделов и других подразделений центрального аппарата;

- назначает и освобождает от должности работников центрального аппарата, руководителей подведомственных подразделений и организаций и их заместителей;

- назначает по согласованию с главами местных государственных администраций и местного самоуправления города Бишкек руководителей районных, городских и зональных центров;

- утверждает структуру и штаты всех организаций и подразделений системы Госрегистр в пределах установленного фонда оплаты труда;

- издает приказы, распоряжения, инструкции, дает указания и предписания, обязательные для исполнения всеми подведомственными структурными подразделениями и организациями;

- с) проводить аттестацию сотрудников системы Госрегистр с выдачей сертификата.

- представляет интересы Госрегистр в государственных органах и организациях, в установленном порядке распоряжается средствами и имуществом Госрегистр;

- решает другие вопросы в соответствии с возложенными на Госрегистр задачами и функциями.

13. В Госрегистре Кыргызской Республики образуется коллегия в составе: директора (председатель коллегии), его заместителей, а также других руководящих работников центрального аппарата, подведомственных подразделений, организаций, сотрудника Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Персональный состав коллегии, кроме лиц, входящих в нее по должности, утверждается Премьер-министром Кыргызской Республики.

Коллегия на своих заседаниях рассматривает важнейшие вопросы деятельности Госрегистр Кыргызской Республики.

Решения коллегии принимаются большинством голосов от общего числа членов коллегии и реализуются в форме постановления или приказа директора. При разделении голосов поровну проводится решение, за которое голосовал председательствующий. Члены коллегии, не согласные с данным решением, могут сообщить свое мнение Правительству Кыргызской Республики.

(В редакции постановления Правительства КР от 28 мая 2003 года № 315)

14. В Госрегистре Кыргызской Республики могут образовываться научно-технический и другие советы, комиссии для рассмотрения вопросов, связанных с деятельностью Госрегистр.

15. Госрегистр Кыргызской Республики и его подведомственные органы, содержатся за счет средств республиканского бюджета и иных средств, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ Об утверждении методических рекомендаций по оценке стоимости имущества объектов приватизации

В целях приведения решений Правительства Кыргызской Республики в соответствие с Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:
 - Методические рекомендации по оценке стоимости имущества объектов приватизации;
 - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности;

- Положение о реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, и методике оценки их стоимости.

2. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 1 апреля 1999 года № 184 "Об утверждении Методических указаний по оценке стоимости имущества объектов приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике";

г.Бишкек, Дом Правительства
19 марта 2003 года № 143

- пункт 6 постановления Правительства Кыргызской Республики от 15 мая 2001 года № 233 "О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Кыргызской Республики";

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на управление экономики, инвестиций и государственной собственности Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр Кыргызской Республики
Н.Танаев

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 марта 2003 года № 143

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по оценке стоимости имущества объектов приватизации

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2004 года № 257)

1. Общие положения

1. Настоящие Методические рекомендации по оценке стоимости объектов приватизации (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с законодательными актами Кыргызской Республики о приватизации государственной собственности.

2. Настоящие Методические рекомендации устанавливают методы оценки стоимости имущества объектов приватизации (государственных предприятий, подлежащих приватизации, а также частей имущественных комплексов).

Объектами приватизации могут быть:

- принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ;

- государственное предприятие как имущественный комплекс;

- составляющие работоспособный комплекс производственные и непроизводственные подразделения государственного предприятия, созданные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия;

- отдельные составные части имущества (неиспользуемые помещения, отдельные здания, сооружения, оборудование, объекты не завершенные строительством).

3. Методические рекомендации определяют получение оценки объекта приватизации различными подходами и методами.

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов

оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Одним из методов затратного подхода является позлементный метод, основанный на данных бухгалтерского учета предприятия с учетом конъюнктуры рынка;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

На основании оценочной стоимости объекта приватизации, полученной двумя методами, строится окончательная оценка, в которой учтены риски прекращения деятельности и ухудшения условий деятельности, скомпенсированы инфляционные искажения стоимости элементов, учтены условия приватизации.

При оценке государственного имущества в спорных случаях, в случаях отсутствия бухгалтерских данных, непредставления необходимых данных со стороны предприятия осуществляется независимая оценка.

4. Полученная оценочная стоимость является:

- начальной ценой объектов при приватизации;

3. Затратный подход для оценки объекта приватизации

15. Затратный (имущественный) подход в оценке объекта приватизации рассматривает его стоимость с точки зрения понесенных издержек.

Базовой формулой в затратном (имущественном) подходе является:

Собственный капитал = Активы - Обязательства

Для расчета необходимо проведение корректировки балансовых данных. Определение рыночной оценки каждого актива баланса осуществляется отдельно. Из обоснованной рыночной стоимости всех активов объекта приватизации вычитается текущая стоимость его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Затратный (имущественный) подход состоит из двух основных методов:

- метод стоимости чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

3.1. Метод стоимости чистых активов (Поэлементный метод)

16. Метод стоимости чистых активов включает в себя:

- определение рыночной стоимости недвижимого имущества;
- определение рыночной стоимости машин и оборудования;
- определение рыночной стоимости нематериальных активов;
- определение рыночной стоимости финансовых вложений;
- стоимость товарно-материальных запасов переводится в текущую стоимость;
- определение стоимости дебиторской задолженности;
- определение стоимости расходов будущих периодов;
- обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость.

Определение стоимости собственного капитала предприятия производится путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств.

Порядок оценки основных средств

17. Оценке подлежат все основные средства предприятия независимо от их технического состояния, то есть степени их физического износа, как действующие (включая объекты, временно находящиеся в капитальном ремонте и модернизации), так и находящиеся на консервации или в резерве.

18. Оценочная стоимость основных средств соответствует балансовой стоимости по данным бухгалтерского учета. Для зданий, сооружений и передаточных устройств,

имеющих износ более 50%, либо полностью амортизированных, в акте принимается процент износа равный 50%. Для всех остальных основных средств, имеющих износ более 70%, либо полностью амортизированных, процент износа принимается равным 70%.

19. В ходе инвентаризации основных средств на каждое отдельное здание, сооружение, передаточное устройство заполняется паспорт (форма № 9).

20. Объекты не завершённые строительством, входящие в имущественный комплекс предприятия, оцениваются в соответствии с расходами предприятия на их возведение.

Оценочная стоимость оборудования, материалов и конструкций, приобретенных для строительства объекта, определяется по балансовой стоимости.

21. По высокоэффективному новому, импортному оборудованию либо по оборудованию, являющемуся уникальным единичным экземпляром, а также по оборудованию, снятому с производства, нестандартному, специализированному, приобретенному, но не установленному, по выявленным зданиям, сооружениям и передаточным устройствам Комиссия по приватизации вправе произвести оценку по аналогии с существующими видами или с привлечением экспертов путем определения рыночной стоимости.

22. Оценка транспортных средств, находящихся в составе приватизируемых предприятий, производится по балансовой стоимости с учетом технического состояния транспорта по формуле:

$$S = B \times K, \text{ где}$$

B - балансовая (первоначальная) стоимость транспортного средства (номерного агрегата);

K - коэффициент, учитывающий техническое состояние транспорта.

Техническое состояние транспорта

1. Автомобиль исправен K = 1,0
2. Автомобиль комплектный, но требуется мелкий ремонт K = 0,9
3. Автомобиль комплектный, но требуется текущий ремонт K = 0,8
4. Автомобиль комплектный, но один из агрегатов которого K = 0,7 требует капитального ремонта
5. Автомобиль комплектный, но требующий капитального K = 0,6 ремонта всех узлов и агрегатов
6. Автомобиль аварийный (справка органов ГАИ) K = 0,5
7. Автомобиль разуконплектован, требуется K = 0,4 восстановительный ремонт

Техническое состояние транспортного средства указывается в приложении (форма № 10) к настоящим Методическим рекомендациям и заверяется независимым экспертом.

23. Если будет установлено, что в результате оценки транспортных средств их стоимость не соответствует реальной стоимости (в сторону увеличения или уменьшения), Комиссия по приватизации может показать действительную, реальную стоимость транспортного средства, отразив это в экспертном заключении, акте технического состояния и в протоколе заседания Комиссии по приватизации отдельным решением.

24. Оценочная стоимость товарно-материальных запасов, а также малоценных и быстроизнашивающихся предметов производится в действующих на момент оценки ценах за вычетом их износа. Комиссией по приватизации их стоимость должна быть увеличена до уровня сложившихся рыночных цен с учетом их товарного вида, сохранности эксплуатационных характеристик.

25. Средства, находящиеся на валютном счете предприятия, пересчитываются в сомах по курсу, установленному Национальным банком Кыргызской Республики на дату оценки.

26. Стоимость акции акционерных обществ, приобретенных за счет государственных средств, учитывается по их рыночной стоимости. В случае если акции этих предприятий не продавались на аукционах, Комиссия по приватизации учитывает их по номинальной стоимости.

27. Если в ходе оценки отдельных видов основных средств (здания, сооружения и т.п.) Комиссия установит, что стоимость объекта не соответствует его фактическому физическому, техническому состоянию и реальной рыночной стоимости, то она может дать свое заключение о его действительной стоимости на дату проведения оценки, отразив это в экспертном заключении и в протоколе заседания комиссии отдельным решением.

Оценка имущественного комплекса предприятия

28. В оценочную стоимость имущественного комплекса объекта приватизации (уставный капитал акционерного общества) включаются активы предприятия.

Для определения величины оценочной стоимости объекта приватизации (уставного капитала акционерного общества) из стоимости активов исключаются его обязательства.

Оценочная стоимость предприятия является стоимостью его чистых активов на определенную дату.

Жилищный фонд, состоящий на балансе приватизируемых предприятий, не включается

в оценочную стоимость объекта приватизации (уставный капитал акционерного общества).

Приватизация жилищного фонда осуществляется согласно Закону Кыргызской Республики "О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республике".

Исключению из оценочной стоимости объекта приватизации (Уставного капитала акционерного общества) подлежит также стоимость имущества, для которого законодательством Кыргызской Республики установлен особый режим приватизации, а также стоимость объектов социально-культурного и бытового назначения и других объектов, в отношении которых Правительством Кыргызской Республики принято решение об их сохранении в государственной собственности.

29. Имущество, приобретенное или выкупленное за счет прибыли арендатора, остающееся в его распоряжении после расчетов с бюджетом и другими обязательными выплатами, оценивается в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями. Данное имущество выделяется в специальном акте и показывается в форме № 7 отдельной строкой (так как является собственностью арендатора), увеличивая на данную сумму оценочную стоимость объекта приватизации (Уставный капитал акционерного общества).

30. По окончании оценочных работ преобразование предприятия проводится в соответствии с утвержденными нормативными документами.

На предприятии вводится вступительный баланс, в который включаются выявленные в процессе работы Комиссии по приватизации неучтенные средства.

При открытии вступительного баланса после приватизации объекта основные средства учитываются по оценочной стоимости согласно акту оценки имущества.

31. Приватизация предприятий не меняет порядка учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, которая проводится в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

3.2. Метод ликвидационной стоимости

32. Метод ликвидационной стоимости может использоваться в следующих случаях:

- объект приватизации находится в состоянии банкротства;
- стоимость объекта приватизации при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

4. Доходный подход к оценке объекта приватизации

33. Доходным подходом могут оцениваться следующие объекты приватизации:

- государственное предприятие, как имущественный комплекс, выставленное на аукцион, конкурс или аренду с последующим выкупом;
- производственные и непроизводственные подразделения, продаваемые на аукционе, коммерческом или инвестиционном конкурсе, передаваемые в аренду с последующим выкупом, вносимые в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ;
- контрольные государственные пакеты акций, продаваемые на аукционе, коммерческом или инвестиционном конкурсе, и передаваемые в управление с последующим выкупом.

При этом используются следующие методы:

- метод капитализации денежных потоков;
- метод капитализации прибыли.

4.1. Метод капитализации денежных потоков

34. Метод капитализации денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Наиболее точный результат рыночной стоимости дает применение данного метода для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (прибыльной), и находящихся на стадии роста либо стабильно-экономического функционирования.

Основные этапы оценки объекта приватизации методом капитализации денежных потоков:

34.1. Выбор модели денежного потока

Выбор модели денежного потока. Использовать денежный поток для собственного капитала либо денежный поток для всего инвестированного капитала. В первом случае используется денежный поток собственных средств. Во втором случае совокупный денежный поток собственного и заемного капиталов.

34.2. Определение длительности прогнозного периода

Определение длительности прогнозного периода. Стоимость предприятия основывается на будущих денежных потоках, начиная с текущего года. В качестве прогнозного принимается период, продолжающийся до стабилизации темпов роста компании. В условиях нестабильности прогнозный период может приниматься от 3 до 5 лет.

34.3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации

Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации. Прогноз валовой выручки должен быть совместим с показателями деятельности предприятия в отрасли в целом. Темпы инфляции измеряются с помощью индексов потребительских цен.

34.4. Анализ и прогноз расходов

Анализ и прогноз расходов и инвестиций. Главным в отношении производственных расходов является разумная экономия, чтобы продукция предприятия оставалась конкурентно-способной. Расходы и инвестиции бывают постоянные и переменные, прямые и косвенные.

Для оценки бизнеса важны две классификации расходов:

- постоянные и переменные;
- прямые и косвенные.

Постоянные расходы не зависят от изменения объемов производства (к примеру, административные и управленческие расходы, амортизационные отчисления, налог на имущество, арендная плата и т.д.). Переменные расходы (сырье, материалы, заработная плата основного производственного персонала и т.д.) зависят от изменения объемов производства.

Разделение расходов на прямые и косвенные, применяются для отнесения расходов на определенный вид продукции.

34.5. Анализ и прогноз инвестиций

34.6. Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.

34.7. Определение коэффициента капитализации.

Определение коэффициента капитализации. Капитализация - это пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости. Коэффициент капитализации - это множитель, с помощью которого осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от объекта приватизации к его стоимости. Он выбирается таким, чтобы обеспечить инвестору приемлемый уровень дохода (отдачи) на вложенный капитал и его возмещение.

Возможно применение различных методов его определения:

для денежного потока для собственного капитала

- модель оценки капитальных активов;
- метод кумулятивного построения.

для денежного потока для всего инвестиционного капитала

- модель средневзвешенной стоимости капитала.

34.8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период. Определение стоимости в постпрогнозный период основано на том, что бизнес способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что доходы стабилизируются.

В постпрогнозный период используются следующие способы расчета коэффициента капитализации:

- метод расчета по ликвидационной стоимости (применяется, если ожидается банкротство предприятия, с последующей продажей имеющихся активов);

- метод расчета по стоимости чистых активов (применяется для стабильного бизнеса, главной характеристикой которого являются значительные материальные активы);

- метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа данных от продаж сопоставимых предприятий;

- по модели Гордона, которая основана на прогнозе получения стабильных доходов в постпрогнозный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

34.9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

34.10. Внесение итоговых поправок

Внесение итоговых поправок. После определения предварительной стоимости предприятия для получения рыночной стоимости необходимо внести итоговые поправки:

- первая поправка - на величину стоимости нефункционирующих активов, при расчете стоимости учитываются активы предприятия, участвующие в производстве, получения прибыли. Необходимо определить рыночную стоимость нефункционирующих активов и суммировать ее со стоимостью, полученной при капитализации денежного потока;

- вторая поправка - учет фактической величины собственного оборотного капитала. В модель капитализированного денежного потока включается требуемая величина собственного оборотного капитала, привязанная к прогнозируемому уровню реализации. Фактическая величина собственного оборотного капитала может не совпадать с требуемой величиной.

5. Сравнительный подход для оценки объекта приватизации

37. Особенностью данного подхода является ориентация итоговой величины стоимости на рыночные цены купли-продажи сходных объектов, предприятий или акций, принадлежащих сходным компаниям.

Основой сравнительного подхода являются следующие положения:

1) Используются реально сформированные рынком цены на подобные объекты, предприятия (акции). Важнейшим условием применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка.

2) Сравнительный подход основывается на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в объект, предприятие или акции, покупает будущий доход.

Избыток собственного оборотного капитала должен быть прибавлен, а дефицит вычтен из величины предварительной стоимости.

Метод капитализированного денежного потока признан как наиболее обоснованный метод оценки рыночной стоимости действующего предприятия. Метод капитализированного денежного потока основан на прогнозах будущего развития рынка, что отвечает интересам инвестиционного процесса.

4.2. Метод капитализации прибыли

35. Метод основан на предположении, что стоимость доли собственности равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

Оценочная стоимость = Чистая прибыль/коэффициент капитализации

Метод капитализации прибыли применяется для предприятий, которые в течение определенного срока времени могут получать одинаковую величину прибыли. Для оценки предприятий данный метод применяется редко из-за значительных колебаний величин прибыли или денежных потоков по годам. Данный метод в основном используется для оценки недвижимости оценки бизнеса малых предприятий.

36. Метод капитализации прибыли содержит следующие этапы:

- анализ финансовой отчетности, ее нормализация (при необходимости);
- определение величины прибыли, которая будет капитализирована;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение предварительной величины стоимости;
- проведение поправок на наличие нефункционирующих активов;
- проведение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли, а также недостаток ликвидности.

3) Цена объекта, предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития.

38. Сравнительный подход, в зависимости от целей оценки включает три метода:

- метод рынка капитала (компании - аналоги);
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

Расчет стоимости капитала предприятия основан на использовании ценовых мультипликаторов. Мультипликатор - коэффициент, отражающий соотношение между ценой компании и ее финансовыми показателями.

Интервальные мультипликаторы:

- цена/прибыль, цена/денежный поток (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой и доходами предприятия);

- цена/дивиденды (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой акции и дивидендными выплатами);

- цена/выручка от реализации (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой предприятия и стоимостью годового объема выручки от реализуемой продукции и услуг предприятия).

Моментный мультипликатор:

- цена/чистые активы (коэффициент, харак-

теризующий соотношения между ценой предприятия и его чистыми активами).

Вывод итоговой величины стоимости предприятия при применении сравнительного подхода зависит от:

- выбора и величины мультипликатора;
- определения удельного веса каждого из примененных мультипликаторов;
- корректировки итоговой величины стоимости.

6. Оценка государственных пакетов акций

39. Оценка государственных пакетов акций может производиться рыночными методами, основанными на затратном, сравнительном и доходном подходах, а также балансовым методом.

Балансовый метод определения стоимости государственного пакета акций основывается на бухгалтерской отчетности, отражающей реальное финансовое и имущественное состояние акционерного общества. Представленный баланс акционерного общества должен быть оформлен в установленном порядке на конец предыдущего финансового периода.

За достоверность данных бухгалтерского баланса акционерного общества персональную ответственность несет его руководитель.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2004 года № 257)

40. Для определения стоимости государственного пакета акций уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом создается комиссия по оценке госпакета акций (далее - Комиссия по оценке госпакета акций), в состав которой входят представители уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом (председатель комиссии), представители акционерного общества (руководитель и главный бухгалтер), эксперт-бухгалтер, при необходимости представители налоговой инспекции и др.

41. При определении стоимости госпакета акций для каждого акционерного общества анализируются стоимость госпакета акций по чистым активам и с учетом коэффициентов финансового состояния.

Стоимость госпакета акций должна быть не менее 10% итоговой суммы раздела "Собственный капитал" пассива бухгалтерского баланса, поделенного на общее количество акций и умноженного на количество акций госпакета.

Для определения стоимости госпакетов акций акционерного общества Комиссия по оценке госпакетов акций может пригласить оценочную организацию (индивидуального оценщика) в установленном порядке.

Стоимость госпакета акций акционерного общества принимается решением уполномо-

ченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом на основании анализа полученных результатов оценки стоимости госпакетов акций с учетом сведений различных организаций (рынка ценных бумаг, фондовых бирж, экспертов и др.), проведенного Комиссией по оценке госпакета акций.

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2004 года № 257)

6.1. Определение стоимости госпакета акций методом чистых активов

42. Определение стоимости госпакета акций производится по стоимости чистых активов акционерного общества по состоянию на определенную дату.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету на основании данных бухгалтерского баланса.

Активы, участвующие в расчете - это имущество акционерного общества, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1) Текущие активы (денежные средства, краткосрочные инвестиции, счета к получению, товарно-материальные запасы, расходы, оплаченные авансом, отсроченные активы и прочие текущие активы, кроме задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал).

При наличии у акционерного общества на конец года резервов по сомнительным долгам и под обесценивание ценных бумаг показателей статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов;

2) Долгосрочные активы (основные средства, незавершенное строительство, дебиторская задолженность, долгосрочные инвестиции, нематериальные активы).

При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в бухгалтерском балансе нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

а) активы, непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, торговые марки, товарные знаки);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.д.), выданным в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Пассивы, участвующие в расчете - это обязательства акционерного общества, в состав которых включаются следующие статьи:

- текущие обязательства (счета к оплате, краткосрочные долговые обязательства, налоги к оплате, начисленные обязательства, текущие обязательства);

- долгосрочные обязательства (долгосрочные обязательства, долгосрочные отсроченные счета к оплате);

- выкупленные собственные акции.

Оценка статей бухгалтерского баланса, участвующих в расчете стоимости чистых активов, производится в валюте Кыргызской Республики.

РАСЧЕТ

СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ (балансовая оценка)

№	Наименование показателей	На конец отчетного периода
1	Активы Долгосрочные активы Основные средства (балансовая стоимость) Земля Незавершенное строительство (балансовая стоимость) Долгосрочная дебиторская задолженность Долгосрочные инвестиции Нематериальные активы (балансовая стоимость) Текущие активы Денежные средства и их эквиваленты Краткосрочные инвестиции Счет к получению Задолженность участников (учредителей) по взносам в УК Товарно-материальные запасы (балансовая стоимость) Расходы, оплаченные авансом Отсроченные расходы Прочие текущие активы	
2	Итого по активам	
3	Обязательства Текущие обязательства Счета к оплате Краткосрочные долговые обязательства Налоги к оплате Начисленные обязательства Текущие обязательства Долгосрочные обязательства Долгосрочные обязательства Долгосрочные отсроченные счета к оплате	
4	Итого по обязательствам	
5	Итого: (стоимость чистых активов) (Итого сумма активов минус итоговая сумма обязательств)	
6	Оценочная стоимость госпакета акций	

7.2. Определение стоимости активов акционерного общества с учетом коэффициентов финансового состояния

43. Определение стоимости активов акционерного общества с учетом финансового состояния производится по формуле:

стояния производится по формуле:

$SFC = (УК + ДК) \times КД \times КВВ$, где:

SFC - расчетная стоимость объекта;

УК - стоимость уставного капитала;

ДК - добавочный капитал - образуется в результате прироста стоимости долгосрочных активов, выявляемого по результатам их переоценки;

КД - коэффициент долговой скидки;

КВВ - коэффициент возвратности вложений.

Коэффициент долговой скидки характеризует обязательства акционерного общества на момент продажи и определяется по формуле:

$KD = 1 - KP / (UK + DK + D3)$, где:

KP - краткосрочные и долгосрочные обязательства;

D3 - дебиторская задолженность (счета к получению, расходы оплаченные авансом, отсроченные расходы).

Коэффициент возвратности вложений отражает эффективность работы предприятия и определяется по формуле:

$KBB = 1 + ЧФР/СК$, где:

ЧФР - чистый финансовый результат (прибыль, убыток);

- в случае прибыльной работы предприятия равен чистой прибыли предприятия;

- в случае убыточной работы предприятия равен убыткам и используется в формуле со знаком минус.

Расчет чистой прибыли и убытков акционерного общества производится по данным формы № 2 годовой бухгалтерской отчетности.

СК - сумма в строке "Итого по разделу "Собственный капитал" пассива бухгалтерского баланса, за исключением выкупленных собственных акций.

Стоимость одной акции равна величине, полученной делением стоимости активов акционерного общества на количество выпущенных акций. Если один из коэффициентов КД (коэффициент долговой скидки) или КВВ (коэффициент возвратности вложений) имеет отрицательное значение, то стоимость акций принимается равной стоимости 10% от СК, поделенного на общее количество акций.

Форма № 1

АКТ

инвентаризации и оценки стоимости основных средств

Комиссия в составе: _____ произвела инвентаризацию и оценку _____ по состоянию на "___" _____ 200__ года.

Заполняется предприятием							Заполняется Комиссией по приватизации		
№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год и месяц ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость (сом)	Сумма износа (сом)	Остаточная балансовая стоимость (сом)	Полностью самортизированные	Оценочная стоимость по балансу (сом)	Оценочная стоимость (сом)
							% износа	остаточная стоимость (сом)	

Члены комиссии:
 Руководитель _____
 Главный бухгалтер _____
 М.П. _____

Форма № 2

АКТ

инвентаризации и оценки стоимости основных средств импортного, высокоэффективного нового, нестандартного, приобретенного, но неустановленного, выявленного комиссией по приватизации

(заполняется комиссией)
 по состоянию на "___" _____ 200__ года

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год и месяц ввода в эксплуатацию	Первоначальная или установленная стоимость	Фактический износ		Оценочная стоимость (сом)
					% износа	сом	

Члены комиссии:
 Руководитель _____
 Главный бухгалтер _____
 М.П. _____

Форма № 3

АКТ

инвентаризации и оценки стоимости объектов, незавершенным строительством

по _____
 (наименование предприятия)
 по состоянию на "___" _____ 200__ г.

№	Наименование объекта	Заказчик, генпроектировщик, генподрядчик	Год начала строительства	Производственная мощность	Стоимость по проекту, сом		Выполнено на момент инвентаризации, сом	
					всего	в том числе	всего	в том числе

Руководитель
 Начальник ОКС

Гл. бухгалтер
 Генподрядчик

Форма № 4

ПЕРЕЧЕНЬ

оборудования, приобретенного для строительства

(наименование предприятия)
 по состоянию на "___" _____ 200__ г.

№	Наименование оборудования, материалов, конструкций	Техническая характеристика, марка, тип	Единица измерения	Количество	Дата выпуска и приобретения	Первоначальная стоимость тыс.сом	% готовности для эксплуатации	Прим.
---	--	--	-------------------	------------	-----------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------

Руководитель
 Начальник ОКС

Гл. бухгалтер
 Генподрядчик

Форма № 5

АКТ

инвентаризации производственных оборотных средств

(наименование предприятия)
 по состоянию на "___" _____ 200__ г.

№	Наименование оборотных средств	Номера счетов	Единица измерения	Количество	Сумма тыс.сом	Примечание
---	--------------------------------	---------------	-------------------	------------	---------------	------------

Руководитель
 Гл. бухгалтер
 Члены комиссии:
 Руководитель _____
 Главный бухгалтер _____
 М.П. _____

Форма № 6

Движение заемных средств

№	Наименование показателя	Остаток на начало года	Получено	Погашено	Остаток на конец года
1	Долгосрочные кредиты банков, в том числе не погашенные в срок				
2	Долгосрочные займы, в том числе не погашенные в срок				
3	Краткосрочные кредиты банков, в том числе не погашенные в срок				
4	Краткосрочные займы, в том числе не погашенные в срок				
5	Задолженность по кредитам и займам, полученные от нерезидентов без гарантии Правительства КР (включенная в пп. 1-4)				
6	Техническая помощь				

Дебиторская и кредиторская задолженность

№	Наименование показателя	Остаток на начало года	Остаток на конец года
1	Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе просроченная долгосрочная, в том числе просроченная		
2	Кредиторская краткосрочная, в том числе просроченная долгосрочная, в том числе просроченная		

Члены комиссии:
 Руководитель предприятия _____
 Главный бухгалтер _____
 М.П. _____

Форма № 7

АКТ

оценки стоимости имущества предприятия

по состоянию на "___" _____ 200__ года

№	Наименование	Стоимость сом или тыс. сом
1	2	3
1	Активы	
	Долгосрочные активы	
	Основные средства (балансовая стоимость)	
	Основные средства - оценочная стоимость	
	Земля	
	Незавершенное строительство (балансовая стоимость)	
	Незавершенное строительство оценочная стоимость	
	Долгосрочная дебиторская задолженность	
	Долгосрочные инвестиции	
	Нематериальные активы (балансовая стоимость)	
	Нематериальные активы оценочная стоимость	
	Текущие активы	

1	2	3
	Денежные средства и их эквиваленты	
	Краткосрочные инвестиции	
	Счета к получению	
	Задолженность участников (учредителей) по взносам в УК	
	Товарно-материальные запасы (балансовая стоимость)	
	Товарно-материальные запасы - оценочная стоимость	
	Расходы, оплаченные авансом	
	Отсроченные расходы	
	Прочие текущие активы	
2	Итого по активам	
3	Обязательства	
	Текущие обязательства	
	Счета к оплате	
	Краткосрочные долговые обязательства	
	Налоги к оплате	
	Начисленные обязательства	
	Текущие обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные отсроченные счета к оплате	
4	Итого по обязательствам	
5	Итого:	
	Оценочная стоимость имущественного комплекса предприятия	
	в том числе:	
	- стоимость жилищного фонда;	
	- стоимость объектов социального и культурного назначения, ГО и МОБ зданий;	
	- другие объекты, для которых установлен специальный режим использования	

Уставный капитал: _____

Председатель _____

Члены комиссии: _____

Руководитель предприятия _____

Главный бухгалтер _____

М.П. _____

Форма № 8

СПРАВКА

об основных финансово-экономических показателях

по _____

(наименование предприятия, подразделения)

№	Показатели	Единица измер.	Прошлый период	Текущий период	Прогноз на след. год
1	2	3	4	5	6
1	Объем товарной продукции	тыс. сомов			
2	Объем реализации продукции (работ, услуг)	тыс. сомов			
3	Себестоимость реализованной продукции (работ, услуг)	тыс. сомов			
4	Запасы и затраты	тыс. сомов			
	В том числе:				
	- готовая продукция				
5	Основные производственные и непроизводственные фонды	тыс. сомов			
6	Рентабельность	%			
	- к себестоимости	%			
	- к ОПФ	%			
7	Ассигнования из бюджета				

1	2	3	4	5	6
8	Заемные средства в том числе: - не погашенные в срок	тыс. сомов			
9	Дебиторская задолженность	тыс. сомов			
10	Кредиторская задолженность в том числе: - задолженность по бюджету	тыс. сомов			
11	Балансовая прибыль в том числе: - прибыль от реализации продукции (работ, услуг)	тыс. сомов			
12	Налоги и платежи в бюджет				
13	Налоги и платежи во внебюджетные фонды				
14	Прибыль, оставшаяся в распоряжении предприятия в том числе: - ФРП - ФМП - ФСП	тыс. сомов			
15	Наличие денежных средств - на расчетном счете - на других счетах - в кассе	тыс. сомов тыс. сомов тыс. сомов			
16	Численность работающих В том числе: работников Управления	чел. чел.			

Руководитель _____
 Главный бухгалтер _____
 Начальник ПЭО _____
 Члены комиссии: _____

Форма № 9

ПАСПОРТ

здания (сооружения)

"___" ___ 200__ года

(населенный пункт, район)

ул. _____, дом № _____, корпус _____

1. Год строительства _____

2. Строительная организация _____

3. Здание:

а) типовое или индивидуальное _____

б) башенное протяжное, многосекционное _____ (№ серии, проектная организация)

в) по материалам основных несущих элементов:

А) _____

Б) _____ (глинобитное, из кирпича-сырца, из рваного камня)

_____ (панельное, каркасное с железобетонными или стальными

_____ несущими конструкциями, деревянное)

4. Этажность _____

5. Высота здания _____

6. Габариты и форма здания _____

7. Наличие подвала _____ (ширина, длина, прямоугольное, Г-образное)

8. Краткое описание конструкций и ранее выполненных условий:
(под всем зданием или под частью, указать по схеме)

а) фундаменты _____

(тип.фундамента, глубина заложения, отмечались или нет ранее просадки)

б) стены _____

(несущие, самонесущие и материал)

г) перекрытия, покрытия _____

д) каркас _____

е) перегородки _____

ж) лестничные марши и площадки _____

з) перемычки _____

и) кровля _____

к) дымовые и вентиляционные трубы _____

л) _____

м) _____

н) _____

9. Наличие антисейсмических мероприятий _____

10. Качество конструкций и наличие повреждений:

а) отсутствие видимых повреждений _____

(в каких конструкциях)

б) легкие повреждения (тонкие трещины в штукатурке и откалывание небольших кусков штукатурки) _____

в) умеренные повреждения (небольшие трещины в стенах, отламывание больших кусков штукатурки, падение черепицы, кирпича из труб, трещин в дымовых трубах) _____

г) тяжелые повреждения (большие глубокие и сквозные трещины в стенах и перегородках, обрушение перегородок, падение труб) _____

д) разрушения (обрушения внутренних стен и заполнения каркаса, проломы в стенах, обрушение частей зданий, разрушение связей между отдельными частями зданий) _____

е) обвалы (полное разрушение зданий) _____

11. Материалы, прикладываемые к анкете, в которых указывают места повреждений:

а) рабочие чертежи (планы, разрез и т.д.);

б) обмерочные чертежи или схемы зданий (план, разрез и т.д.);

в) фотографии всех деформированных или разрушенных элементов, узлов и частей здания.

12. Рекомендация по очередности выполнения ремонтно-восстановительных работ, их техническому решению и предварительная оценка стоимости работ _____

Составлен: "___" ___ 19__ года.

Комиссией в составе _____

(фамилия, инициалы, место работы, должность)

Примечание: в случае отсутствия точных данных по некоторым пунктам указывается "неизвестно", а при наличии косвенных данных "предположительно".

Форма № 10

Утверждено

Руководителем государственного
юридического лица

АКТ

технического состояния транспортного средства

"___" ___ 200__ г. _____ город, село _____

Комиссия по оценке технического состояния транспортного средства _____ в составе _____

_____ (наименование государственного юридического лица)

Председатель _____ (должность, Ф.И.О.)

Члены _____ произвели осмотр технического состояния транспортного средства:

1. Марка, модель и цвет _____	3. Год выпуска _____
2. Госномер _____	5. Двигатель _____
4. Общий пробег _____	7. Кузов _____
6. Шасси _____	
8. Первоначальная (историческая) стоимость _____	СОМ
9. Амортизационный износ _____	СОМ
10. Балансовая стоимость _____	СОМ
11. Технический паспорт _____	(номер, кем выдан)
12. Внешнее состояние транспортного средства _____	
(комплектный, некомплектный)	
13. На транспортном средстве отсутствуют следующие детали, узлы, агрегаты _____	
14. Характеристика технического состояния основных узлов и агрегатов _____	
шасси _____	
кузов _____	
двигатель _____	
коробка передач _____	
передний мост _____	
задний мост _____	
прочие узлы и агрегаты _____	
15. Заключение о техническом состоянии транспортного средства _____	
16. Адрес владельца _____	
Председатель _____	
(Ф.И.О.)	
Члены комиссии: _____	
(Ф.И.О.)	

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 марта 2003 года № 143

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2004 года № 257)

I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны в целях оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, и определяют подходы и методы их оценки.

Методические рекомендации разработаны в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике, и могут применяться при оценке земельных участков иной формы собственности.

Оценка земельных участков представляет собой определение стоимости прав и обязательств, связанных с владением, пользованием

и распоряжением земельных участков, на дату оценки по установленной процедуре в соответствии с характером гражданско-правовой сделки.

Объектом оценки являются земельные участки, права собственности на них, обязательства и интересы, связанные с владением, пользованием и распоряжением землей.

Настоящие методические рекомендации могут использоваться при установлении:

- стоимости земельного участка, который приватизируется вместе с объектами недвижимости;

- цены земельного участка при его продаже собственнику недвижимости, которая расположена на земельном участке, в том числе ранее приватизированной в соответствии с дей-

ствующим законодательством, если собственник недвижимости в результате совершенной сделки не является обладателем права собственности на участок;

- стартовой цены земельных участков в случае продажи на торгах;

- стоимости объектов земельной собственности, которые включаются в уставный капитал юридических лиц;

- стоимости права собственности на земельный участок и обязательств собственников земли и землепользователей при купле-продаже, залоге и банкротстве, а также при передаче права собственности или пользования земельным участком при заключении соответствующих гражданско-правовых сделок с земельными участками;

II. Термины и определения

В настоящих методических рекомендациях используются следующие термины и определения.

Земельный участок - часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определенным местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным состоянием и другими характеристиками, являющимися его существенными составляющими.

Рыночная стоимость земельного участка - это наиболее вероятная на дату оценки стоимость, по которой возможно продать право собственности на земельный участок на открытом рынке в условиях честной конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные (особые) обстоятельства. Рыночная стоимость определяется, исходя из его характеристик и свойств, правового статуса, местоположения земельного участка с учетом сложившейся конъюнктуры рынка. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок, наличия сервитута (разного рода обременений земельной собственности, предоставляющих право лицу на ограниченное целевое пользование земельным участком (его частью), находящимся в собственности или пользовании другого лица).

Ограничение - это ограничение прав на

III. Общие рекомендации по проведению оценки

Определение рыночной стоимости земельных участков строится на использовании следующих принципов:

- полезности земельного участка;

- стоимости объектов земельных участков при их принудительном отчуждении для государственных и общественных нужд и по решению суда;

- других целей.

Настоящие методические рекомендации не распространяются на определение стоимости земельных участков при налогообложении.

При приватизации методические рекомендации используются комиссией по приватизации или оценочной организацией (индивидуальным оценщиком), привлеченной для оценки государственной собственности в установленном порядке, при оценке рыночной стоимости земельных участков (далее - Комиссия по приватизации).

(В редакции постановления Правительства КР от 14 апреля 2004 года № 257)

владение, распоряжение, пользование земельным участком, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решение суда об аресте имущества и другие установленные законодательством права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости). Ограничение может включать также любое соглашение между собственниками или пользователями земельных участков о намерении обязать этих собственников или пользователей сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества.

Наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование земельного участка, являющегося юридически разрешенным, соответствующим требованиям законодательства (правилам использования, застройки, целевого использования земель, требованиям существующих ограничений и обременений, указанных в правоустанавливающем или нормативно-правовом документе) физически возможным, экономически целесообразным и оправданным, финансово осуществимым, наиболее доходным, в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка может определяться с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части или объединения с другими участками, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

- спроса и предложения на рынке;

- замещения (приобретение объекта эквивалентной полезности);

- ожидания получения дохода;

- изменения стоимости во времени;
- внешнего влияния.

При этом земельный участок рассматривается как свободный от улучшений (незастроенный) и пригодный для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Дата оценки стоимости земельного участка не должна быть позже даты последнего осмотра оценщиком.

При оценке должна быть использована информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка должен содержать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использо-

вание земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка). Возможно приложение фотографий земельного участка и его улучшений;

- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;

- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в сомах в виде единой величины. При необходимости, в исключительных случаях и в зависимости от целей и задания на оценку итоговая величина стоимости земельного участка может быть выражена по иному, в частности в виде диапазона величин.

IV. Подходы к оценке

В основу оценки рыночной стоимости земельных участков положены три основных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж подобных объектов, экономический метод (метод выделения), метод соотношения (переноса) или метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты (чистого операционного дохода), метод остатка, метод развития (метод предполагаемого использования). Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и в экономическом методе (методе выделения).

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. Преимущество отдается методам, базирующимся на наличии наиболее полной и достоверной информации. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все подходы к оценке.

Выбор подходов, которые применяются при

проведении оценки, обуславливается задачей оценки, наличием и качеством исходных данных, которые имеются в распоряжении для анализа.

Исходными данными для проведения оценки земельных участков являются:

- документы, которые подтверждают права, обязательства и ограничения относительно использования земельного участка;

- материалы о физических характеристиках земельного участка, качестве грунтов, характере и состоянии его застройки, уровне инженерного обустройства, юридически разрешенном использовании;

- сведения об особенностях местоположения земельного участка (природные, экономические, историко-культурные, экологические, градостроительные и другие) и стадии развития рынка недвижимости в данном районе;

- информация о ценах продажи (аренды) подобных объектов, типичном покупателе и продавце, расчетном времени экспозиции объектов данного типа на открытом рынке, их сравнительной доходности;

- данные о сложившихся на рынке затратах на земельные улучшения (совокупность всех существующих на участке недвижимых объектов, созданных и необходимых для освоения и использования земельного участка) и затратах, связанных с содержанием и эксплуатацией зданий и сооружений.

V. Методы оценки

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с подобными земельными участками. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с подобными объектами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного объекта от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен подобных участков, соответствующих характеру и степени отличий каждого подобного объекта от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного участка, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен подобных объектов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками также относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с зе-

мельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с подобным участком до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий подобного участка от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого подобного объекта с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен подобных объектов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения подобного объекта (например, гектар, квадратный метр), так и для цены подобного объекта в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентом выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен подобных объектов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух подобных объектов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен подобных объектов (цен единиц измерения подобных объектов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому подобный объект отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен подобных объектов.

При определении оценочной стоимости этим подходом предусматривается сопоставление продажи нескольких подобных объектов, поэтому окончательная величина определяется как медианная (средняя для ранжированного ряда) или модальная (наиболее распространенное значение полученных результатов).

2. Экономический метод (метод выделения)

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых или подлежащих застройке строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков).

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, подобными единому объекту недвижимости, включаемому в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, с подобными объектами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен подобных объектов, соответствующих характеру и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного объекта, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен подобных объектов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка с учетом накопленного износа;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по

комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения рыночной стоимости строительства.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание подобных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Экономический износ, как правило, является неустранимым.

3. Метод соотношения (переноса) или распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, подобными

ми единому объекту недвижимости, включаемому в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, с подобными участками;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен подобных объектов, соответствующих характеру и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного объекта, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен подобных объектов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка, наиболее эффективное использование земельного участка с учетом существующих обязательств и ограничений относительно его использования.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента (ставки) капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты (чистого операционного дохода) может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя и неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от аренды при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Под капитализацией понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты (чистого операционного дохода) за равные периоды времени.

Основными способами определения коэффициента (ставки) капитализации являются:

- деление величины земельной ренты (чистого операционного дохода) по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем деления величины земельной ренты (чистого операционного дохода) за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент (ставку) капитализации.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы;

- определение величины соответствующих коэффициентов капитализации доходов от улучшений;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа на соответствующий коэффициент (ставку) капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты (чистого операционного дохода, приходящегося на землю) как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- определение величины соответствующих коэффициентов капитализации доходов от земли;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты (чистого операционного дохода, приходящегося на землю).

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- определение величины соответствующих коэффициентов капитализации дохода от застроенного участка;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента (ставки) капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее

вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод развития (метод предполагаемого использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффектив-

ного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 марта 2003 года № 143

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности и методике оценки их стоимости

1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет методику оценки стоимости и порядок реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности.

2. Реализация транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, осуществляется уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом, в порядке, определенном настоящим Положением.

3. Покупателями транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государ-

ственной собственности, могут быть любые юридические и физические лица.

4. В соответствии с распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 7 апреля 1992 года № 138-р, государственная перерегистрация транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, производится органами Государственной автомобильной инспекции Министерства внутренних дел Кыргызской Республики на основании договора купли-продажи, утвержденного уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

2. Порядок реализации

5. Государственные юридические лица, желающие реализовать транспортные средства (номерные агрегаты), подают заявку уполно-

моченному государственному органу по приватизации и управлению государственным имуществом с приложением паспортно-техничес-

ких данных транспортного средства и обоснованием необходимости продажи.

Реализация транспортных средств производится на основании следующих документов:

- заявления продавца на реализацию транспортного средства с обоснованием необходимости продажи;

- решения администрации предприятия (приложение 1);

- акта о техническом состоянии транспортного средства (приложение 2);

- справки о первоначальной (исторической) стоимости, заверенной руководителем и главным бухгалтером государственного юридического лица (приложение 3).

Государственные юридические лица могут ходатайствовать о целевой реализации транспортного средства.

6. Руководители государственных юридических лиц несут ответственность за достоверность представленных документов уполномоченному государственному органу по приватизации и управлению государственным имуществом для реализации транспортных средств (номерных агрегатов).

7. Для реализации транспортных средств (номерных агрегатов) решением уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом создается комиссия по оценке стоимости транспортного средства (далее - Комиссия). В состав Комиссии входят представитель уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом (председатель комиссии), эксперт по транспорту, представители государственного юридического лица, осуществляющего реализацию транспортного средства.

8. Экспертом по транспорту может быть инженерно-технический работник транспортного

3. Оценка транспортного средства

13. Оценочная стоимость транспортных средств (номерных агрегатов) определяется по следующей формуле:

$$S = B \times K1, \text{ где}$$

S - оценочная стоимость транспортного средства;

B - первоначальная (историческая) стоимость (стоимость приобретения или создания основных средств) с учетом переоценки на 1 января 1996 года;

K1 - коэффициент, учитывающий техническое состояние транспортного средства (номерного агрегата).

Техническое состояние транспортного средства

1. Автомобиль исправен 1,0

2. Автомобиль комплектный, но требуется мелкий ремонт 0,9

предприятия, специалист, имеющий стаж работы по техническому обслуживанию транспорта не менее 5 лет, либо независимый оценщик.

9. Комиссия составляет акт оценки транспортных средств, который утверждается уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом (приложение 4).

10. После утверждения акта оценки транспортных средств (номерных агрегатов) государственное юридическое лицо заключает договор купли-продажи с покупателем и реализует транспортное средство по письменному согласию уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

11. Уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом после предъявления покупателем документов об оплате утверждает договор купли-продажи транспортных средств (номерных агрегатов) в 3-х экземплярах (приложение 5).

При этом:

- 1 экземпляр - остается у уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом;

- 1 экземпляр - направляется в Государственную автомобильную инспекцию Министерства внутренних дел Кыргызской Республики;

- 1 экземпляр - передается продавцу.

12. Заявление на реализацию транспортного средства (номерного агрегата) рассматривается уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом в течение одного месяца со дня поступления и может быть оставлено без удовлетворения, если предлагаемое государственному юридическому лицу транспортное средство имеет повышенный рыночный спрос и целесообразна его продажа с аукциона.

3. Автомобиль комплектный, но требуется текущий ремонт 0,8

4. Автомобиль комплектный, но один из основных агрегатов 0,7 требует капитального ремонта

5. Автомобиль комплектный, но требуется капитальный ремонт 0,6 всех узлов и агрегатов

6. Автомобиль аварийный (справка органа ГАИ МВД КР) 0,5

7. Автомобиль разуккомплектован, требуется восстановительный ремонт 0,4

14. Если Комиссия установит, что в результате оценки транспортного средства его стоимость не соответствует реальной стоимости (в сторону увеличения или уменьшения), комиссия может показать действительную, реальную стоимость транспортного средства, отразив это в экспертном заключении и акте оценки транспортного средства.

15. При осуществлении государственным предприятием обмена (бартер и т.д.) транспортных средств (номерных агрегатов) уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом производится оценка и подтверждается договор обмена.

16. При реализации транспортных средств (номерных агрегатов) сверх цены продажи взимается комиссионный сбор в размере 7% стоимости, который зачисляется на расчетный счет уполномоченного государственного орга-

на по приватизации и управлению государственным имуществом.

17. Средства от реализации транспортных средств (номерных агрегатов) остаются в распоряжении государственного юридического лица, если государственное имущество передано ему на праве хозяйственного ведения.

В случае реализации транспортных средств предприятий и организаций, находящихся на полном бюджетном финансировании, средства от реализации транспортного средства направляются в бюджет.

Приложение 1

ПРОТОКОЛ

заседания администрации и профсоюзной организации государственного юридического лица

(наименование государственного юридического лица)

город, село _____ " _____ 200__ г.

Повестка дня

О реализации транспортного средства _____

Присутствовали: _____

Постановили:

1. Реализовать _____

госномер _____

двигатель _____

кузов _____

шасси _____

год выпуска _____

Гражданину, организации _____

(Ф.И.О., организация)

2. Создать комиссию по оценке технического состояния транспортного средства в составе:

3. _____ подготовить реализовать транспортное средство и техническую документацию для согласования уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Секретарь _____

(Ф.И.О.)

Руководитель _____

(Ф.И.О.)

Приложение 2

Утверждено

Руководителем государственного юридического лица

АКТ

технического состояния транспортного средства

" _____ 200__ г. _____ город, село _____

Комиссия по оценке технического состояния транспортного средства _____ в составе

(наименование государственного юридического лица)

Председатель _____

(должность, Ф.И.О.)

Члены _____ произвели осмотр технического состояния транспортного средства:

1. Марка, модель и цвет _____
2. Госномер _____
3. Год выпуска _____
4. Общий пробег _____
5. Двигатель _____
6. Шасси _____
7. Кузов _____
8. Первоначальная (историческая) стоимость _____ сом
9. Амортизационный износ _____ сом
10. Балансовая стоимость _____ сом
11. Технический паспорт _____ (номер, кем выдан)
12. Внешнее состояние транспортного средства _____ (комплектный, некомплектный)
13. На транспортном средстве отсутствуют следующие детали, узлы, агрегаты _____
14. Характеристика технического состояния основных узлов и агрегатов _____
 шасси _____
 кузов _____
 двигатель _____
 коробка передач _____
 передний мост _____
 задний мост _____
 прочие узлы и агрегаты _____
15. Заключение о техническом состоянии транспортного средства _____
16. Адрес владельца _____

Председатель _____ (Ф.И.О.)

Члены комиссии: _____ (Ф.И.О.)

Приложение 3

СПРАВКА

Дана на _____ (транспортное средство, номерной агрегат)

Марка _____ Госномер _____ Год выпуска _____

Общий пробег _____ Двигатель № _____

Шасси _____ Кузов _____

Первоначальная (историческая) стоимость _____ сом

Амортизационный износ _____ сом

Балансовая стоимость _____ сом

Руководитель _____ (Ф.И.О.) М.П. _____

Главный бухгалтер _____ (Ф.И.О.)

Приложение 4

Утверждаю

" " 200__ г.

АКТ

оценки транспортного средства

" " 200__ г.

Комиссия в составе: _____ город, село _____

Председатель _____ (должность, Ф.И.О.)

Члены: _____

Эксперты: _____

Произвели осмотр транспортного средства _____

(наименование предприятия)

1. Марка, модель и цвет _____
2. Госномер _____
3. Год выпуска _____
4. Общий пробег _____
5. Двигатель _____
6. Шасси _____
7. Кузов _____
8. Первоначальная (историческая) стоимость _____ сом
9. Амортизационный износ _____ сом
10. Балансовая стоимость _____ сом

При осмотре выявлено: _____ (краткое содержание состояния узлов и агрегатов)

Расчет стоимости транспортного средства с учетом коэффициентов: _____

Председатель _____

Члены комиссии: _____

Эксперты _____

Приложение 5

Утверждаю

" " 200__ г.

ДОГОВОР

купли-продажи транспортного средства

Продавец _____ (наименование государственного юридического лица)

в лице _____ (устава, положения, личной инициативы)

Покупатель _____ (наименование юридического или физического лица)

в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, законами Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике", "О хозяйственных товариществах и обществах", распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 7 апреля 1992 года № 138-р заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.1. На основании _____ продавец продает в срок до " " 200__ года в собственность покупателя _____ (наименование транспортного средства)

1. Марка, модель и цвет _____
2. Госномер _____
3. Год выпуска _____
4. Общий пробег _____
5. Двигатель _____
6. Шасси _____
7. Кузов _____

1.2. Покупатель оплачивает за _____ (наименование транспортного средства) _____ сом (сумма прописью)

установленную договором купли-продажи, но не менее стоимости, определенной оценочным актом комиссии по оценке стоимости транспортного средства уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом в срок до " " 200__ года.

Расчетный счет продавца _____

1.3. Комиссионный сбор 7% в сумме _____ сом должен быть оплачен или перечислен на расчетный счет уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом до " " 200__ года.

1.4. За невыполнение условий договора, предусмотренных пунктами 1.2, 1.3 виновная сторона уплачивает другой стороне штраф в сумме _____ сом (процент устанавливается соглашением сторон), а также возмещает понесенные другой стороной убытки.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с даты утверждения уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

1.6. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих юридическую силу, один экземпляр находится у продавца, один в ГАИ и один экземпляр в уполномоченном государственном органе по приватизации и управлению государственным имуществом.

Продавец

Покупатель

" "

" "

М.П.

М.П.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике

(В редакции постановления Правительства КР от 17 августа 2004 года № 622)

В целях создания нормативно-методологической базы по развитию и регулированию оценочной деятельности в Кыргызской Республике Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Определить уполномоченным органом по развитию и регулированию оценочной деятельности в Кыргызской Республике Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 августа 2004 года № 622)

2. Утвердить прилагаемые:

- Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике;

- Положение о Совете по развитию оценочной деятельности при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 августа 2004 года № 622)

3. Государственному комитету Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций:

- в месячный срок провести комплекс организационных мер, связанных с образованием нового состава Совета по развитию оценочной

деятельности при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций;

- в двухмесячный срок разработать и утвердить полный пакет необходимых методических документов по организации и проведению аттестации оценщиков и оценочных организаций.

4. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 17 марта 1997 года № 147 "О развитии деятельности независимых оценщиков имущества в Кыргызской Республике";

- пункт 5 постановления Правительства Кыргызской Республики от 21 июля 1998 года № 482 "О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Кыргызской Республики по вопросам разгосударствления и приватизации";

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 4 августа 2000 года № 472 "О составе Совета по оценке стоимости имущества при Фонде государственного имущества Кыргызской Республики".

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на управление экономики, инвестиций и государственной собственности Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр Кыргызской Республики
Н.Танаев

г.Бишкек, Дом Правительства
21 августа 2003 года № 537.

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 августа 2003 года № 537

ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА

деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике

(В редакции постановлений Правительства КР от 17 августа 2004 года № 622, 17 июня 2005 года № 234)

I. Общие положения

1. Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике (далее - Правила) определяют правовые основы деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике и направлены на создание системы оценки, способствующей защите имущественных прав собственников.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

2. Правила распространяются на все хозяйствующие субъекты всех форм собственности независимо от их организационно-правовой формы.

3. Регулирование отношений, возникающих в связи с деятельностью оценщиков и оценочных организаций, осуществляется на основе настоящих Правил и иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Регулирование оценочной деятельности в Кыргызской Республике осуществляется Государственным комитетом по управлению государственным имуществом (далее - Госкомимущество).

(В редакции постановлений Правительства КР от 17 августа 2004 года № 622, 17 июня 2005 года № 234)

4. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах:

Заказчик (клиент) - физическое или юридическое лицо, государство или орган местного самоуправления, по заказу которых производится работа по оценке.

Имущество - понятие, применяемое для обозначения:

1) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица (физического и юридического), государства или местного сообщества, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества входят также ценные бумаги и нематериальные активы;

2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц;

3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют

имущественное положение их носителя (актив и пассив).

Имущественные права - субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, работами, ценными бумагами и др.).

Нематериальные активы - принадлежащие собственнику ценности, не являющиеся физическими вещественными объектами, но имеющие стоимостную денежную оценку (ценные бумаги, патенты, технологические и технические новшества, проекты, другие объекты интеллектуальной собственности, товарные знаки, арендные и другие права).

Отчет об оценке - документ, представляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости объекта оценки.

Оценка - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность - деятельность, осуществляемая субъектами оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, рецензирование и консультирование, если иное не предусмотрено законодательством Кыргызской Республики; а также деятельность, направленная на определение стоимости инвестиционных проектов.

Оценщик - физическое лицо, обладающее соответствующей подготовкой, опытом, квалификацией, имеющее документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки.

Оценочная организация - юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке, и имеющее в штате не менее одного оценщика. При этом оценочная организация, как и оценщик, несет всю полноту ответственности за достоверность и обоснованность осуществляемой оценки.

Рецензирование отчета об оценке - совокупность мероприятий, выполняемых оценщиком с согласия сторон и отражающих его мнение достаточности и достоверности подвергаемого рецензированию отчета, подготовленного другим оценщиком.

Стандарты оценки - основные понятия, принципы и нормы оценочной деятельности, а также необходимые требования по выполнению оценочных процедур, обязательные к исполнению всеми субъектами оценочной деятельности и представителями всех ветвей власти на всей территории Кыргызской Республики и утверждаемые Правительством Кыргызской Республики.

Услуга по оценке - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика - совокупность норм профессиональной этики и нравственных правил поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

5. Оценку имущества на территории Кыргызской Республики могут проводить оценщики и оценочные организации, соответствующие

II. Условия и порядок проведения оценки в Кыргызской Республике

9. Условия и порядок проведения оценки в Кыргызской Республике регламентируются настоящими Правилами и законодательством Кыргызской Республики.

10. Оценка проводится на основании договора, заключенного между оценщиком или оценочной организацией (исполнитель) и заказчиком, включающего в себя предмет и сроки проведения оценки, объем предоставляемых услуг, размер и порядок оплаты, а также ответственность договаривающихся сторон. Заказчик обязан создать необходимые условия, оговоренные в договоре, для выполнения исполнителем своих профессиональных функций.

11. Содержание договора является конфиденциальной информацией во взаимоотношениях между исполнителем и заказчиком, при этом оценщик должен быть полностью независим от своего клиента, а также от любой третьей заинтересованной стороны.

12. Окончание срока исполнения оценщиком условий заключенного договора определяется актом сдачи отчета об оценке.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка).

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объ-

щие требованиям настоящих Правил (далее - оценщики).

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

6. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность в порядке индивидуальной деятельности без образования юридического лица или в качестве штатного сотрудника оценочной организации.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

7. При проведении оценочных работ оценщики обязаны соблюдать законодательные и нормативные акты, профессиональные стандарты и этические нормы, а также могут использовать достижения мировой практики в области оценки имущества.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

8. Оценщик обязан иметь:

- круглую именную печать с текстом на государственном и официальном языках;
- штамп с указанием фамилии, имени и отчества, адреса места работы и даты проставления штампа.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

екта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению третейским судом по соглашению сторон спора или судом.

13. Отчет по оценке, выполненный оценщиком в письменной форме, должен удовлетворять требованиям стандартов и норм, установленных законодательством Кыргызской Республики. При оформлении отчета по оценке должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета об оценке;
- основание для проведения оценщиком оценки;
- юридический адрес (для юридических лиц) и адрес постоянного жительства оценщика (для индивидуального предпринимателя);
- сведения о наличии у оценщика документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценки;
- дата, на которую определяется стоимость объекта оценки;
- точное описание объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных, нормативов, законодательных актов, а также принятые при проведении оценки допущения и ограничения;
- последовательность определения стоимости и ее итоговая величина, а также ограни-

чения и пределы применения полученного результата;

- количественные и качественные характеристики объекта оценки;

- результаты оценки.

Отчет должен быть подписан оценщиком, заверен печатью и штампом или дополнительно подписью руководителя оценочной организации, заверенной печатью.

Отчет по оценке составляется не менее чем в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу. Один экземпляр отчета передается заказчику, один экземпляр - хранится у оценщика.

Оценщик обеспечивает хранение оценочных отчетов в течение трех лет в соответствии с требованиями хранения документов строгой отчетности. В случае прекращения оценщиком оценочной деятельности отчеты передаются в установленном порядке на хранение в государственный архив.

Копии отчета не подлежат передаче какому-либо другому лицу без специального разрешения или указания заказчика, если это не предписано судебными органами.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

14. Заказчик имеет право выбора оценщика с учетом соблюдения требований пункта 20 настоящих Правил.

15. Заказчик несет ответственность, определенную законодательством Кыргызской Республики, за полноту и достоверность доку-

III. Права и обязанности оценщиков и оценочных организаций при проведении оценочных работ

18. Оценщик имеет право:

- самостоятельно определять форму отчета об оценке, исходя из требований законодательства Кыргызской Республики, соответствующих правил и стандартов оценки, условий договора с заказчиком, международной практики, а также руководствуясь собственными профессиональными суждениями и опытом;

- требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения и доступа оценщика или его представителя к объекту оценки и предоставления в полном объеме документации, необходимой, по мнению оценщика, для осуществления оценки объекта;

- запрашивать в письменной форме у третьих лиц, включая государственные органы, информацию, необходимую для проведения оценки объекта, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если непредставление указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта, оценщик указывает на это в отчете об оценке;

ментов и другой информации, представленной оценщику при проведении оценки в соответствии с заключенным между ними договором.

16. На оценщика не может быть возложена ответственность в случаях, если заказчиком при заключении договора не была представлена информация, оговоренная в договоре, необходимая для объективного проведения оценочных работ, либо представленная информация полностью или частично не соответствовала действительности.

Оценщик не несет ответственности за последующие (после даты оценки) изменения экономических, политических, технических и других обстоятельств, влияющих на стоимость объекта оценки, а также за использование результатов оценки заказчиком, владельцем или третьим лицом в целях, не предусмотренных в задании на оценку и отчете по оценке.

На оценщика в соответствии с условиями договора может быть возложена ответственность за информацию, собранную самостоятельно.

17. Подготовленный оценщиком иностранного государства оценочный отчет, с целью обеспечения его легитимности на территории Кыргызской Республики, подлежит заверению оценщиком Кыргызской Республики, который имеет документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценки (если иное не предусмотрено международным соглашением).

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов, кроме лиц, работающих на объектах оценки, имеющих с руководителями (собственниками) служебные, прямые родственные отношения или общий финансовый интерес, за действия (бездействия) которых, оценщик несет ответственность как за свои собственные действия (бездействия);

- отказаться от проведения оценки объекта в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставления необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

- самостоятельно определять методы оценки в пределах действующих правил и стандартов оценки, условий договора с заказчиком;

- получать в устной и письменной форме от собственника объекта оценки и уполномоченных лиц все разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для проведения оценки в пределах действующих правил и стандартов оценки;

- требовать возмещение расходов, связанных с проведением оценки объекта, и денежное вознаграждение за проведение оценки по требованию суда.

19. Оценщик обязан:

- надлежащим образом предоставлять услуги по оценке;
- отвечать перед заказчиком за нарушение условий договора в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики;
- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящих Правил, иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, а также вследствие иных обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и собственников объекта оценки и третьих лиц в ходе проведения оценки, и вернуть заказчику, полученные от него, документы одновременно с передачей ему отчета об оценке;
- сообщать заказчику о наличии документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценки;
- не разглашать без разрешения заказчика и собственника объекта оценки конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, а также результаты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;

IV. Ответственность оценщиков и оценочных организаций

21. За нарушения настоящих Правил и других нормативных правовых актов Кыргызской Республики в области оценочной деятельности оценщики несут ответственность в порядке, предусмотренном договором, настоящими Правилами и законодательством Кыргызской Республики.
22. Вред, причиненный в результате нарушения законодательства Кыргызской Республики об оценочной деятельности и стандартов оценки, подлежит возмещению в порядке, обусловленном договором или в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.
23. Оценщик несет материальную ответственность перед заказчиком за ущерб, причиненный ему в результате разглашения полученной от него информации, если это оговорено в условиях доступа оценщика к документации.
24. Вред, причиненный по вине заказчика (или) собственника объекта оценки, не подлежит возмещению оценщиком.
25. Оценщики обязаны обеспечивать сохранность сведений и документов, получаемых (или) составляемых ими в ходе оценочной дея-

- в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, предоставлять информацию, содержащуюся в хранящемся у него отчете об оценке, правоохранным, судебным, иным специально уполномоченным государственным органам по их официальному законному требованию в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;

- хранить составленные отчеты об оценке и рабочую документацию в течение трех лет.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

20. Проведение независимой оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора оценки;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценщика;
- оценщик является работником объекта оценки;
- оценщик является лицом, состоящим в прямых родственных отношениях с кем-либо из членов руководства объекта оценки, а также с лицами, перечисленными в других абзацах настоящего пункта;
- оценщик является руководителем, совладельцем или работником дочернего общества или филиала объекта оценки, совладельцем объекта оценки.

тельности, и не вправе передавать эти документы или их копии каким бы то ни было третьим лицам либо разглашать содержащиеся в них сведения без письменного согласия заказчика.

Факт совершения указанных действий признается в судебном порядке.

26. Не допускается занятие оценочной деятельностью оценщиком, не соответствующим требованиям настоящих Правил.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

27. Оценщики не вправе использовать полученные ими в ходе оценки сведения в целях осуществления иной предпринимательской деятельности.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

28. Оценщики несут ответственность за соблюдение нормативных правовых актов и стандартов оценки в ходе проведения оценки и составления отчета об оценке.

(В редакции постановления Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

29. (Утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

30. Оценщики не несут ответственности за состояние финансово-хозяйственной деятельности заказчика, связанное с результата-

ми оценки имущества, если иное не предусмотрено в договоре между заказчиком и оценщиком.

31. Действия оценщика или оценочной организации могут быть обжалованы в судебный орган.

V. Профессиональная регистрация оценщиков и оценочных организаций на территории Кыргызской Республики

(Утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 17 июня 2005 года № 234)

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 августа 2003 года № 537

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете по развитию оценочной деятельности при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом

(В редакции постановления Правительства КР от 17 августа 2004 года № 622)

I. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности, функции и полномочия Совета по развитию оценочной деятельности при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом (далее - Совет).

2. Совет является межведомственным координационным и совещательным органом при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом (далее Госкомимущество) и об-

разован в целях улучшения координации работы по нормативно-методическому обеспечению оценки и подготовки предложений по проведению государственной политики в области регулирования оценочной деятельности на территории Кыргызской Республики.

3. Совет в своей деятельности руководствуется настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

II. Основные функции Совета

4. Основными функциями Совета являются:
- обеспечение взаимодействия органов исполнительной власти, научных организаций и практикующих оценщиков по вопросам оценочной деятельности;
 - проведение экспертизы проектов нормативных правовых актов, касающихся оценки и оценочной деятельности, различных аспектов предпринимательской деятельности и налогообложения;
 - подготовка предложений по совершенствованию законодательных актов по вопросам оценочной деятельности;
 - внесение на рассмотрение Госкомимущества проектов нормативных правовых актов в пределах своей компетенции;
 - инициирование проведения исследований по вопросам оценочной деятельности;

- подготовка рекомендаций по совершенствованию программ и методик обучения, переподготовки и повышения квалификации оценщиков;

- осуществление сотрудничества с аналогичными структурами зарубежных стран и соответствующими международными организациями;

- подготовка предложений, разъяснений и заключений по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

- образование рабочих групп для разработки и экспертизы отдельных нормативно методических документов;

- решение других вопросов, возникающих при организационно-методической работе по развитию оценочной деятельности в Кыргызской Республике, относящихся к компетенции Совета.

III. Полномочия Совета

5. Совет обладает следующими полномочиями:

- разрабатывать и выносить на утверждение Госкомимущества одобренные Советом проекты нормативных правовых актов;

- запрашивать от органов исполнительной власти и организаций информацию, документы и материалы по вопросам оценочной деятельности;

- обращаться непосредственно в органы исполнительной власти с предложениями о приостановлении либо отмене принятых этими органами решений, препятствующих осуществлению контроля и регулирования оценочной деятельности;

- при необходимости обеспечивать участие независимых оценщиков и оценочных организаций в разработке и экспертизе законодательных и нормативных правовых актов, касающихся вопросов оценочной деятельности;

- развивать международные контакты с целью обмена опытом и обучения специалистов в области оценки стоимости имущества;

- организовывать временные и постоянные рабочие группы для решения отдельных вопросов развития и управления оценочной деятельностью;

- осуществлять другие действия, направленные на выполнение функций Совета.

IV. Состав Совета

6. Состав Совета формируется из компетентных лиц в области оценочной деятельности и утверждается приказом Госкомимущества. Совет возглавляет председатель Госкомимущества.

7. В состав Совета входят представители министерств, государственных комитетов, государственных комиссий, административных ведомств, заинтересованных организаций, а также зарубежные специалисты.

8. Члены Совета осуществляют свои функции без отрыва от производственной деятельности на общественных началах.

9. Члены Совета при исполнении своих обязанностей имеют право доступа ко всей необходимой документации и информации, касающейся организации и осуществления своих функций.

10. Совет осуществляет свою деятельность по плану, утверждаемому председателем Совета. Заседания Совета проводит председатель Совета или его заместитель по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

Заседание Совета считается правомочным при присутствии 2/3 членов Совета.

Решения Совета принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Совета и оформляются соответствующим протоколом, который подписывает председатель Совета, а в случае его отсутствия - его заместитель. В случае равенства голосов голос председательствующего

является решающим. Решения Совета направляются соответствующим государственным органам и заинтересованным представителям, независимым оценщикам (оценочным организациям) и их общественным объединениям.

11. Председатель Совета руководит деятельностью Совета и несет персональную ответственность за надлежащее выполнение функций Совета, утверждает годовые и квартальные планы работы Совета.

По решению Совета могут создаваться временные рабочие группы из числа ученых и специалистов для исследования проблем, вносимых на обсуждение в Совет, а также постоянно действующие комиссии по выполнению отдельных функций, требующих постоянной работы.

12. Председатель Совета, а в его отсутствие его заместитель имеют право подписи документов, направляемых от имени Совета по вопросам, входящим в его компетенцию.

13. Функции рабочего органа Совета осуществляет уполномоченное подразделение Госкомимущества.

14. Организационно-техническое обеспечение деятельности Совета осуществляется за счет средств Госкомимущества, целевых поступлений от международных организаций, государственных органов и других организаций, предназначенных для развития оценочной деятельности в Кыргызской Республике.

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Кыргызской Республики 21 февраля 2002 года.
Регистрационный номер 29-02

ПРИКАЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО АГЕНТСТВА ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ Об утверждении критериев готовности документов к государственной регистрации прав на недвижимое имущество

В целях упорядочения процесса проведения государственной регистрации прав на недвижимость приказываю:

1. В соответствии со статьей 21 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" местным регистрационным органам при принятии решения о проведении полной или предварительной государственной регистрации руководствоваться прилагаемыми критериями.

2. Утвердить прилагаемые критерии осуществления предварительной или полной государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Отделу организации регистрации направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции.

4. Отделу организации регистрации после прохождения государственной регистрации настоящего приказа принять меры по ознакомлению с ним районных (городских) управлений по землеустройству и регистрации.

5. Начальникам районных (городских) управ-

лений по землеустройству и регистрации довести данный приказ до сведения сотрудников.

6. Национальному координатору по мониторингу Тенизбаевой Э.Б. обеспечить своевременное ознакомление региональных специалистов по мониторингу, а также специалистов по системной регистрации с настоящим приказом.

7. Работникам районных (городских) управлений по землеустройству и регистрации строго соблюдать требования критериев при приеме документов от специалистов по системной регистрации.

8. Начальникам местных регистрационных органов, Национальному координатору по мониторингу, а также региональным специалистам по мониторингу обеспечить строгий контроль за точностью соблюдения прилагаемых критериев, а также начисления заработной платы специалистам по системной регистрации.

9. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на Начальника главного управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимость Жолдошева А.Ж.

Директор Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики
Т.Омуралиев

г.Бишкек

11 февраля 2002 года № 18

КРИТЕРИИ готовности документов к государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Полная государственная регистрация производится при условии наличия соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов и обязательного проведения картографо-топографических работ, а также в случаях если:

1) фактическая площадь объекта недвижимости отличается от площади по правоустанавливающему документу, то производится полная регистрация с внесением в регистрационную карточку информации о фактической площади, и площади содержащейся в право-

устанавливающим документе;

2) все правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы имеются в архиве либо на руках у правообладателей (или лиц, находящихся в момент проведения системного обследования на территории недвижимости). При этом производится обязательное снятие копий документов, отсутствующих в архиве;

3) указана разная площадь земельного участка в постановлении и Свидетельстве на право собственности на земельную долю, Государственном акте на праве собственности

или Удостоверении на право временного пользования, при этом площадь указывается по постановлению.

Предварительная государственная регистрация производится при условии обязательного проведения картографо-топографических работ если:

1) отсутствует один из правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов, перечисленных в Главах 6-8 Практического руководства по государственной регистрации прав и обременении (ограничений) на недвижимое имущество;

2) собственник умер, документы на право собственности которого имеются в архиве или на руках лиц, находящихся в момент проведения системного обследования на территории недвижимости и при этом наследники не вступили в права собственности на наследуемое имущество (т.е. у наследников или лиц, находящихся в момент проведения системного обследования отсутствуют документы, подтверждающие право собственности).

Факт смерти должен быть подтвержден свидетельством о смерти.

Предварительная регистрация производится с внесением информации о правах собственности, принадлежащих умершему.

Государственная регистрация (явочная и системная) не производится в случае, если:

1) отсутствуют соответствующие правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы;

2) предоставляются только справки с органов власти и органов местного самоуправления (в частности справки, выписываемые айыл окмоту на основе данных, содержащихся в похозяйственных книгах);

3) предоставляются иные косвенные документы (справки о нахождении имущества на балансе, так называемые "частные расписки").

При этом производятся картографо-топографические работы, заводится регистрационная карточка с присвоением идентификационного номера и вносится информация в списки правообладателей.

Единицы недвижимого имущества, права и ограничения на которые не были зарегистрированы, считаются обследованными.

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Кыргызской Республики 10 апреля 2003 года.
Регистрационный номер 34-03

**ПРИКАЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО АГЕНТСТВА
ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Об утверждении цен на работы,
выполняемые местными регистрационными
органами Госрегистра Кыргызской Республики
с внесенными изменениями и дополнениями**

В целях совершенствования работы местных регистрационных органов Госрегистра Кыргызской Республики по предоставлению услуг физическим и юридическим лицам и в соответствии с Положением о методике формирования тарифов (цен) на платные услуги (работы), утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 26.10.2000 года № 637, приказываю:

1. Утвердить Цены на работы с внесенными изменениями и дополнениями, выполняемые местными регистрационными органами Госрегистра Кыргызской Республики, согласованные Государственной комиссией при Правительстве Кыргызской Республики по антимонопольной

политике приказом от 17.06.2002 года № 146 и приказом № 64 от 27.03.2003 года.

2. Главному Управлению по регистрации земли и недвижимости провести государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Кыргызской Республики.

3. Руководителю аппарата Госрегистра Кыргызской Республики - Химамову С.М. обеспечить доведение приказа до местных регистрационных органов Госрегистра Кыргызской Республики.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Начальника Главного Управления по регистрации земли и недвижимости - Жолдошева А.Ж.

Директор Госрегистра при правительстве КР
Т.Омуралиев

г.Бишкек, Дом Правительства
1 апреля 2003 года № 33

Согласовано
приказом Госкомиссии при Правительстве КР
по антимонопольной политике
от 17 июня 2002 года № 146

Утверждено
приказом Госа регистра
при Правительстве КР
от 1 апреля 2003 года № 33

ЦЕНЫ

на работы, выполняемые местными регистрационными органами Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики

I. Общие положения

1. Настоящие цены предназначены для определения стоимости работ, выполняемых местными регистрационными органами Госрегистра Кыргызской Республики (далее - Цены), действуют на всей территории Кыргызской Республики и применяются местными регистрационными органами Госрегистра Кыргызской Республики.

2. Стоимость работ определяется по фактически выполненным видам работ. В случае отказа заявителя от заявленных работ, плата взимается за фактически выполненный объем работ.

3. В ценах не учтены и определяются по фактическим затратам:

- транспортные расходы;
- общегосударственные и местные налоги.

4. Сроки выполнения работ определяются в зависимости от годового объема работ местных регистрационных органов.

4.1. Предельные сроки выполнения технической паспортизации и выдачи справок (включая дни приема и выдачи документов) определяются по следующей таблице:

Таблица № 1

№	Наименование работ	рабочие дни		
		Местные регистрационные органы с годовым объемом работ: более 2000,0 тыс.сом	от 1000,0 до 2000,0 тыс.сом	менее 1000,0 тыс.сом
1	Техническая паспортизация единицы недвижимого имущества	10 дней	7 дней	5 дней
2	Выдача справки	4 дня	2 дня	1 день

4.2. Государственная регистрация прав и ограничений на недвижимое имущество осуществляется при наличии всех соответствующих документов в срок до 10 дней.

5. Работы выполняются в срочном порядке

согласно письменному заявлению заказчика в следующие сроки (включая дни приема и выдачи документов), при этом к стоимости работ применяются следующие коэффициенты срочности.

Таблица № 2

№	Наименование работ	рабочие дни/часы			
		Местные регистрационные органы с годовым объемом работ:			
		более 2000,0 тыс.сом			менее 2000,0 тыс.сом
		Ксп-2	Ксп-3	Ксп-4	Ксп-2
1	Техническая паспортизация единицы недвижимого имущества: - квартир	В течение 3-х дней	В течение 2-х дней	В течение 1-го дня	В течение 3-х дней
		В течение 4-х дней	В течение 3-х дней	В течение 2-х дней	В течение 3-х дней
2	Выдача справки	В течение 2-х дней	В течение 1-го дня	В течение 4 часов	В течение 1 дня
3	Госрегистрация прав и ограничений на недвижимое имущество: - для юридических лиц	В течение 3-х дней	В течение 2-х дней	В течение 1-го дня	В течение 1 дня
		В течение 2-х дней	В течение 1-го дня	В течение 4 часов	

Примечание:

1. Срочность выполнения технической паспортизации крупных и сложных объектов определяется на договорной основе.

2. При государственной регистрации ипотеки, арестов коэффициент срочности не применяется.

6. Льготы в размере 50% от стоимости работ предоставляются:

- ветеранам войны;
- гражданам, пострадавшим, вследствие чернобыльской катастрофы;

- инвалидам по болезни I и II групп;

- членам семей военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов, погибших при исполнении воинского долга в борьбе с международным терроризмом, а также военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов, пострадавших в ходе боевых действий.

7. В соответствии с Указом Президента Кыргызской Республики от 11 июля 2000 г. УП № 179 "О дальнейших мерах по развитию инфраструктуры жилых массивов (новостроек) и решению социально-экономических проблем застройщиков в Кыргызской Республике", размер платы с застройщиков, отнесенных к категории малоимущих граждан, рассмотренные, оформление и выдачу всех видов документов на жилье, включая временное и пристроек к ним, уменьшается до 2 (двух) минимальных размеров заработной платы.

При этом малоимущие граждане должны

II. Оформление землеустроительных дел и выдача правоудостоверяющих документов на земельный участок

1. Выполнение землеустроительных работ при предоставлении земельных участ-

представить в местный регистрационный орган справку отдела социальной защиты о том, что данный гражданин относится к категории малоимущих.

8. Информация по запросам органов прокуратуры, национальной безопасности, внутренних дел и судебных органов, в соответствии с их компетенцией, предоставляется бесплатно. При этом они должны указать основания для предоставления запрашиваемой информации.

9. Справки, необходимые для назначения государственных пособий выдаются бесплатно.

10. При необходимости выполнения технической паспортизации и выдачи справки в срочном порядке для получения безработными гражданами микрокредита у Центра по микрокредитованию безработных граждан, к стоимости работ не применяется коэффициент срочности при наличии:

- официального обращения Центра по микрокредитованию безработных граждан;

- справки о том, что данный гражданин состоит на учете в Центре занятости населения.

11. Первичная регистрация права на недвижимое имущество, существовавшего до открытия местного регистрационного органа в данной регистрационной зоне и документально оформленного соответствующими компетентными органами, осуществляется вновь созданными регистрационными органами бесплатно.

Таблица № 1.1

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Изучение графического, юридического и архивного материала	1,5	26-83
2	Изучение архивных материалов подземных коммуникаций	1,0	17-89
3	Изучение инженерно-геологической характеристики отводимого участка	1,0	17-89
4	Изучение красных линий на топографической основе	0,25	4-47
5	Полевое обследование участка или участие в комиссии по выбору участка с привлечением специалистов	1,5	26-83
6	Подготовка графических материалов: - изготовление одной ситуационной схемы; - выкопировка из ПДП, генплана (1 масштаб); - изготовление и оформление плана земельного участка; - предложения по границам предоставляемого участка	0,5 0,5 1,5	8-94 8-94 26-83
7	Согласование границ земельного участка со смежными землепользователями	0,5	8-94
8	Подготовка заключения по существующему состоянию земельного участка	2,0	35-78
9	Подготовка проекта постановления	1,5	26-83
10	Согласование материала с соответствующими службами	1,0	17-89
11	Оформление землеустроительного дела	3,0 0,4	53-67 7-15

Примечание: К полной стоимости выполненных работ применяются коэффициенты: город Бишкек - 1,2; областные центры - 1,1.

2. Выполнение землеустроительных работ при предоставлении земельных участков на территории городов и населенных пунктов, кроме под индивидуальные жилые дома

Таблица № 2.1

Единица измерения - земельный участок

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Изучение юридических документов	1,0	17-89
2	Изучение графического материала, проекта детальной планировки, генплана и другой планировочной документации по одному участку	2,0	35-78
3	Полевое обследование и предварительное согласование месторасположения земельного участка с заявителем	1,5	26-83
4	Изучение инженерно-геологической характеристики одного отводимого участка	1,5	26-83
5	Участие в комиссии по выбору земельного участка, комиссионное обследование участка с составлением акта обследования	1,0	17-89
6	Подготовка графических материалов: - изготовление ситуационной схемы; - выкопировка из ПДП, генплана (1 масштаб); - изготовление и оформление плана земельного участка; - предложения по отводу участка	0,5 0,5 1,5 0,5	8-94 8-94 26-83 8-94
7	Согласование границ земельного участка со смежными землепользователями (1 согласование)	1,2	21-46
8	Подготовка заключения по существующему состоянию земельного участка	2,0	35-78
9	Расчет: - потери сельскохозяйственного производства и упущенной выгоды землепользователей; - земельного налога; - стартовой цены земельного участка для торгов	0,8 0,6 1,0	14-31 10-73 17-89
10	Подготовка проекта постановления	1,0	17-89
11	Подготовка пакета документов для рассмотрения уполномоченным органом	0,5	8-94
12	Оформление землеустроительного дела	0,4	7-15
13	Ведение дежурного плана, внесение изменений в земельный кадастр	2,0	35-78

Примечание:

1. В таблице 2.1 цены указаны для физических лиц, для юридических лиц к ценам применяется коэффициент 1,5.

2. К полной стоимости выполненных работ

применяются коэффициенты: город Бишкек - 1,2; областные центры - 1,1.

3. Выполнение землеустроительных работ при предоставлении земельного участка вне населенных пунктов

Таблица № 3.1

Единица измерения - земельный участок

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
		3	4
1	2	0,5	8-94
1	Изучение документов и материалов, представленных заявителем	2,0	35-78
2	Изучение планово-картографических материалов, технических и проектных документов	2,5	44-72
3	Изучение юридических и архивных документов	1,5	26-83
4	Полевое обследование и согласование места расположения земельного участка с заявителем	1,5	26-83
5	Изучение инженерно-геологической характеристики земельного участка	1,0	17-89
6	Участие в комиссии по выбору земельного участка с привлечением специалистов, составление акта обследования		

1	2	3	4
7	Подготовка графических материалов: - изготовление ситуационной схемы; - выкопировка из ПДП, генплана (1 масштаб); - изготовление и оформление плана земельного участка; - предложения по отводу участка	0,5 0,5 1,5 1,0	8-94 8-94 26-83 17-89
8	Согласование границ земельного участка со смежными землепользователями	2,0	35-78
9	Определение толщины снятия плодородного слоя почвы и выбор площадки для его складирования	0,5	8-94
10	Расчет потерь сельскохозяйственного производства и упущенной выгоды землепользователей	0,8	14-31
11	Подготовка заключения по существующему состоянию земельного участка	2,0	35-78
12	Подготовка проекта постановления	1,0	17-89
13	Подготовка пакета документов для рассмотрения уполномоченным органом	0,5	8-94
14	Оформление землеустроительного дела	0,4	7-15
15	Внесение изменений в земельный кадастр	1,0	17-89

Примечание: В таблице 3.1 цены указаны для физических лиц, для юридических лиц к ценам применяется коэффициент 1,5.

4. Выполнение землеустроительных работ по предоставлению сельскохозяйственных угодий

Таблица № 4.1

Единица измерения - земельный участок

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Изучение документов и материалов, представленных заявителем	0,5	8-94
2	Изучение планово-картографических материалов	1,0	17-89
3	Изучение юридических и архивных документов	2,0	35-78
4	Полевое обследование и согласование месторасположения земельного участка с заявителем	1,5	26-83
5	Подготовка графических материалов: - изготовление одной ситуационной схемы; - выкопировка из картографического материала; - изготовление и оформление плана земельного участка	0,5 0,5 1,5	8-94 8-94 26-83
6	Согласование границ земельного участка со смежными землепользователями	2,0	35-78
7	Подготовка заключения по существующему состоянию земельного участка (местоположение, качественная характеристика почв и др.)	1,5	26-83
8	Подготовка проекта постановления	1,0	17-89
9	Подготовка пакета документов для рассмотрения уполномоченным органом	0,5	8-94
10	Оформление землеустроительного дела	0,4	7-15
11	Внесение изменений в земельный кадастр	1,0	17-89

Примечание: При предоставлении земельной доли, принадлежащей на праве собственности одной семье и состоящей из нескольких видов сельскохозяйственных угодий, стоимость работ по одному земельному участку

взимается полностью, а по каждому последующему земельному участку - в размере 30 процентов от стоимости работ.

5. Вычисление площадей земельных участков (землепользований)

Таблица № 5.1

№	Наименование работ	Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Вычисление площади земельного участка по способу профессора Савича	Квадрат (10 см x 10 см)	0,5	8-94
2	Вычисление площади земельного участка механическим способом при количестве контуров на кв.дм плана до 3	кв.дм	1,39	24-86

1	2	3	4	5
4-5 6-10 11-20			1,56 1,80 2,46	27-90 32-20 44-00
3	Вычисление площади земельного участка графическим способом	кв.см	0,16	2-86
4	Оформление ведомости вычисления контуров и составление экспликации	Земельный участок	0,5	8-94

6. Установление границ земельного участка в натуре (на местности)

Таблица № 6.1

№	Наименование работ	Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Изготовление рабочего чертежа для перенесения границ земельного участка в натуре при количестве точек на 1 дм границы до 10 11-15 16-20 21-30 свыше 30	кв.дм	0,5 0,6 0,7 0,8 0,9	8-94 10-73 12-52 14-31 16-10
2	Установление границ земельного участка геодезическим способом			
2.1	Проложение теодолитных ходов, вешение линий, измерение мер линий и горизонтальных углов при средней длине сторон до 100-150 м 151-200 м 201-300 м 301-400 м	км	4,05 3,70 3,40 3,14	72-45 66-19 60-82 56-17
2.2	Рекогносцировка пунктов триангуляции для привязки границ земельного участка (землепользования)	Пункт	2,1	37-56
2.3	Измерение направлений (углов) на пунктах триангуляции при привязке границ земельного участка (землепользования)	Пункт	2,2	39-35
2.4	Вычисление координат пунктов теодолитного хода, запись в ведомость вычислений результатов измерений, вычисление дирекционных углов и приращений координат, составление ведомости координат окружной границы и схемы увязки ходов при средней длине сторон до 100-150 м 151-200 м 201-300 м 301-400 м	км	3,03 2,18 1,57 1,11	54-20 39-00 28-08 19-85
3	Установление границ земельного участка методом полевого дешифрирования: определение местоположения точек окружной границы путем их опознавания на фотопланах или определение границ на местности идентично ее положения на материалах аэрофотосъемки: - без промеров - с промерами	км км км	2,32 3,03 1,5	41-50 54-20 26-83
4	Указание границ земельного участка в натуре (на местности) с составлением акта выноса границ в натуре и описание границ земельного участка	км	1,5	26-83

Примечание:

1. Затраты по метрологическому обеспечению единства и точности средств измерений учитываются дополнительно с применением коэффициента 1,05 к стоимости топографо-геодезических работ.

2. Доставка межевых столбов к месту работы, установка, их маркировка, окапывание канавой и насыпка кургана производится по фак-

тическим затратам за счет собственника (землепользователя).

7. Оформление правоудостоверяющих документов

7.1. Государственный акт о праве частной собственности и бессрочного пользования земельным участком, Удостоверение на право временного пользования земельным участком

Таблица № 7.1

№	Количество наносимых точек	Количество участков посторонних землепользований			
		до 4	5-8	9-12	13
1	до 10	106-00	127-00	160-00	182-00
2	11-15	119-00	140-00	173-00	194-00
3	16-25	135-00	157-00	189-00	210-00

Примечание: Цены, приведенные в таблице № 7.1, предусматривают оформление правоудостоверяющих документов в двух экземплярах и не учитывают стоимость бланков Государственных актов о праве частной собственности и бессрочного пользования земельным

участком, и Удостоверения на право временно-го пользования земельным участком, которая определяется по их фактической стоимости.

7.2. Свидетельство о праве частной собственности на земельный участок (земельную долю)

Таблица № 7.2

№	Наименование работ	Цена, сом
	Оформление Свидетельства	50-00

Примечание: В цене, приведенной в таблице № 7.2, не учитывается стоимость бланка Свидетельства о праве частной собственности

на земельный участок, которая определяется по его фактической стоимости.

8. Съёмка земельных участков

Таблица № 8.1

Характеристика участка	Единица измерения		Норма времени, чел./час	Цена, сом	№	
	1	2				
Участок простой конфигурации	При площади участка до 700 кв.м	Застроенный	Участок	1,56	27-90	1
		Незастроенный	Участок	0,69	12-34	2
	При площади участка свыше 700 кв.м	Застроенный	Дополнительно за каждые 100 кв.м	0,11	1-96	3
		Незастроенный	Дополнительно за каждые 100 кв.м	0,08	1-43	4
Участок сложной конфигурации (свыше 4-х углов)	При площади участка до 700 кв.м	Застроенный	Участок	3,21	57-42	5
		Незастроенный	Участок	1,75	31-30	6
	При площади участка свыше 700 кв.м	Застроенный	Дополнительно за каждые 100 кв.м	0,16	2-86	7
		Незастроенный	Дополнительно за каждые 100 кв.м	0,15	2-68	8

Примечание: Цены, приведенные в таблице № 8.1, применяются для определения стоимости съёмки земельных участков площадью до 0,15 га, стоимость съёмки земельных участков площадью свыше 0,15 га опре-

деляется по таблицам № 10.1; 10.2 пункта 10 "Горизонтальная съёмка застроенных территорий".

9. Составление и вычерчивание плана земельного участка (землепользования)

Таблица № 9.1

№	Наименование работ	Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Вычерчивание плана земельного участка при количестве контуров на 1 кв.дм до 2	кв.дм	0,60	10-73
	3-5	"	0,70	12-52

1	2	3	4	5
6-10		"	0,90	16-10
11-30		"	1,55	27-72
2	Оформление плана земельного участка:			
2.1	Вычерчивание текста картуша	Картуш	0,96	17-17
2.2	Вычерчивание условных обозначений	Услов. знак	0,16	2-86
2.3	Вычерчивание надписей о рассмотрении и утверждении границ земельного участка	Надпись	0,98	17-53
2.4	Вычерчивание надписей о смежных землепользователях	Надпись	0,14	2-50
2.5	Вычерчивание и заполнение штампа	Штамп	0,9	16-10
2.6	Вычерчивание и заполнение формы экспликации	Эксплик.	1,38	24-68
2.7	Вычерчивание надписей на плане:			
	- обыкновенным шрифтом	Слово	0,05	0-89
	- курсивным шрифтом	"	0,11	1-96
	- топографическим шрифтом	"	0,16	2-86
3	Изготовление копии всех элементов ситуации плана при количестве контуров на 1 кв.дм			
	до 2	кв.дм	0,30	5-36
	3-5	"	0,35	6-26
	6-10	"	0,45	8-05
	11-30	"	0,78	13-95
4	Оформление на компьютере картуша, рамки плана, надписей, условных обозначений (формат А4)	1 лист	0,5	8-94
5	Изготовление копии плана земельного участка на ксероксе (формат А4)	1 лист		1-00
6	Изготовление копии плана земельного участка на ксероксе (формат А3)	1 лист		2-00

Примечание: При составлении и вычерчивании плана земельного участка (землепользования) и применении цен, приведенных в таблице № 9.1, цена за "изготовление и оформление плана земельного участка", предусмотренная в таблицах № 1.1; 2.1; 3.1; 4.1 исключается.

10. Горизонтальная съёмка застроенных территорий

Полевые работы

Характеристика категорий сложности

I категория: Территория застроенная, плотность застройки до 20%, строения простой конфигурации с незначительным количеством элементов благоустройства и ситуации (тротуаров, выходов подземных сооружений, ограждений, газонов, деревьев и т.п.).

II категория:

а) плотность застройки до 20%. Застройка крупная современной планировки с большим количеством элементов благоустройства или застройка мелкая с большим количеством мелких надворных построек, заборов, деревьев, палисадников, выходов подземных сооружений;

б) плотность застройки от 20 до 30%. Строения простой конфигурации;

в) территория действующего промышленного предприятия с плотностью застройки до 20%. Наличие подземных коммуникаций и внутризаводских железнодорожных путей. Надземные коммуникации и захлапленность отсутствуют;

г) городские скверы, сады и парки с крупными элементами ситуации (дорожками, газонами, ограждениями) без подеревной съёмки.

III категория:

а) плотность застройки от 30 до 40%. Строения сложной конфигурации;

б) плотность застройки свыше 40 до 50%. Строения простой конфигурации с малым количеством отдельных деталей (выходов подземных сооружений, деревьев, приямков, иллюминаторов и пр.);

в) застроенные территории старой планировки со строениями простой конфигурации, с небольшим количеством элементов благоустройства и ситуации;

г) промышленные и строительные площадки с плотностью застройки до 30% с развитой сетью внутриплощадочных дорог. Наличие подземных и надземных коммуникаций;

д) городские скверы, сады и парки с крупными элементами ситуации, с редкими посадками деревьев и кустарника при условии подеревной съёмки или с мелкими элементами ситуации без подеревной съёмки.

IV категория:

а) плотность застройки от 40 до 50%. Строения сложной конфигурации современной планировки, с большим количеством элементов благоустройства и ситуации;

б) застроенные территории старой планировки со строениями несложной конфигурации, с большим количеством элементов благоустройства и ситуации;

в) промышленные и строительные площадки с плотностью застройки до 50% с интенсивным движением автомобильного и железнодорожного транспорта, большое количество подземных и надземных сооружений;

г) городские скверы, сады и парки несложной конфигурации с большим количеством деревьев и кустарников при условии подеревной съемки.

V категория:

а) застроенные территории современной планировки. Плотность застройки свыше 50%;

б) застроенные территории старой планировки со строениями сложной конфигурации и большим количеством мелких элементов благоустройства и ситуации;

в) промышленные и строительные площадки с плотностью застройки свыше 50%. Территории действующих и реконструируемых (строящихся) промышленных предприятий;

г) городские скверы, сады и парки сложной конфигурации с большим количеством мелких элементов ситуации, а также кустарника и других насаждений, подлежащих подеревной съемке;

д) сложные транспортные развязки на разных уровнях.

Содержание работы

Полевые работы. Рекогносцировка участка. Создание плановой съемочной сети проложением теодолитных ходов с закреплением точек и привязкой к пунктам геодезической сети, расположенным на участке съемки. Координация углов кварталов и отдельных капитальных зданий и сооружений. Детальная горизонтальная съемка фасадов и внутриквартальной застройки с обмером зданий и сооружений, а также всех подробностей ситуации проездов и внутриквартальной застройки, выражающихся в масштабе плана и предусмотренных действующими условными знаками (в том числе выходов подземных сооружений и зеленых насаждений), с ведением абриса и производством контрольных измерений. Проверка и оформление полевых журналов. Вычисление координат точек теодолитных ходов. Подготовка планшетов. Составление плана горизонтальной съемки. Сводка по рамкам. Составление схемы плановой съемочной сети. Заполнение формуляра.

Камеральные работы. Изготовление копии с карандашного оригинала плана. Корректурная копия. Вычерчивание схемы плановой съемочной сети. Заполнение формуляра.

Таблица № 10.1

№	Масштаб съемки	Измеритель - 1 га				
		Категория сложности				
		I	II	III	IV	V
1	1:500	203/17	275/25	492/35	738/49	1129/78
2	1:1000	145/12	217/17	347/27	535/36	796/49
3	1:2000	91/5	143/7	203/8	318/11	432/14

Примечание:

1. В таблице над чертой указана цена полевых работ (в сомах), под чертой - цена камеральных работ (в сомах).

2. При горизонтальной съемке небольших участков или узких полос, размеры которых указаны в таблице 10.2, к ценам на полевые работы применяется коэффициент 1,2.

Таблица № 10.2

№	Масштаб съемки	Площадь участка, га, до	Ширина полосы (независимо от площади), м, до	
			5	80
1	1:500			
2	1:1000		25	150
3	1:2000		50	250

11. Прочие работы, выполняемые при оформлении землеустроительных дел и выдаче правоудостоверяющих документов на земельный участок

Таблица № 11.1

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления, документов	0,33	5-90
2	Выезд специалиста на место проведения полевых работ	1,5	26-83
3	Составление наряда на выполненную работу	0,16	2-86
4	Подбор архивных дел	0,16	2-86
5	Внесение информации в базу данных по недвижимости	0,16	2-86
6	Прием архивных дел	0,08	1-43
7	Выдача документов	0,08	1-43

III. Техническая паспортизация единицы недвижимого имущества

1. Первоначальное обследование

1.1. Съёмка земельных участков

При проведении технической паспортизации единицы недвижимого имущества стоимость съёмки земельного участка определяется по ценам, приведенным в таблице № 8.1

пункта 8 и в таблицах № 10.1; 10.2 пункта 10 раздела II "Оформление землеустроительных дел и выдача правоудостоверяющих документов на земельный участок".

1.2. Первоначальное обследование основных строений с пристройками

Таблица № 1.2

Характеристика и размеры строений	Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Основные строения с пристройками при поэтажной площади	10 кв.м	0,17	3-04	1

1.3. Первоначальное обследование вспомогательных строений и сооружений

Таблица № 1.3

Наименование объектов	Ед. изм.	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Постройки и сооружения	При площади до 20 кв.м по наружному обмеру	0,53	9-48	1
	При площади более 20 кв.м по наружному обмеру	0,63	11-27	2
Ограждение и заборы	100 пог.м.	0,39	6-97	3

2. Текущее обследование при отсутствии изменений

Таблица № 2.1

Наименование строений и размер обследуемых помещений	Ед. изм.	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№	
Основные строения с пристройками при обследуемой площади	До 100 кв.м	Строение с пристройками	0,70	12-52	1
	От 100 кв.м до 500 кв.м	Строение с пристройками	1,46	26-11	2
	От 500 кв.м до 1000 кв.м	Строение с пристройками	3,83	68-51	3
	Свыше 1000 кв.м дополнительно за каждые 100 кв.м	Строение с пристройками	0,39	6-97	4
Постройки и сооружения	Постройка, сооружение	0,21	3-75	5	

3. Текущее обследование при наличии изменений

3.1. Текущее обследование основных строений с пристройками, строений и сооружений

Таблица № 3.1

Наименование строений и размер обследуемых помещений	Ед. изм.	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№	
Основные строения с пристройками при обследуемой площади	До 100 кв.м	Строение с пристройками	0,70	12-52	1
	От 100 кв.м до 500 кв.м	Строение с пристройками	1,46	26-11	2
	От 500 кв.м до 1000 кв.м	Строение с пристройками	3,83	68-51	3
	Свыше 1000 кв.м дополнительно за каждые 100 кв.м	Строение с пристройками	0,39	6-97	4
Постройки и сооружения	Постройка, сооружение	0,21	3-75	5	

3.2. Изменение адреса единицы недвижимого имущества

Таблица № 3.2

Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Единица недвижимого имущества	0,16	2-86	1

3.3. Изменения в земельных участках

Таблица № 3.3

Характер изменений	Характер границ участка	Единица изм.	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Изменения внешних границ участка	Очерченного прямыми линиями	Участок	0,94	16-81	1
	Очерченного ломанными линиями	Участок	1,63	29-16	2
Изменения внутренней ситуации земельного участка (сада, огорода)	При изменении площади до 300 кв.м	Участок	1,53	27-37	3
	То же свыше 300 кв.м		1,76	31-48	4

3.4. Снос строений и сооружений

Таблица № 3.4

Наименование объектов и характер сноса	Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Основные строения, служебные постройки и сооружения	Полный или частичный снос	0,14	2-50	1

4. Составление технического паспорта единицы недвижимого имущества

Таблица № 4.1

Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Один технический паспорт	0,77	13-77	1

Примечание: При определении стоимости составления технического паспорта не учтены чертёжно-копировальные работы.

5. Чертёжно-копировальные работы

Таблица № 5.1

Наименование работ	Единица измерения	Норма времени, чел./час	Цена, сом	№
Вычерчивание (перечерчивание) плана земельного участка	Одна форматка	1,1	19-67	1
Вычерчивание (перечерчивание) поэтажных планов строений	10 кв.м по наружному обмеру	0,14	2-50	2
Изготовление второго экземпляра плана земельного участка	План земельного участка	0,4	7-15	3
Изготовление второго экземпляра поэтажных планов строений с площадью до 100 кв.м	Поэтажный план	0,4	7-15	4
То же при площади строений более 100 кв.м	Дополнительно за каждый 100 кв.м	0,37	6-61	5
Изготовление копии плана на ксероксе (формат А4)	1 лист		1-00	6
Изготовление копии плана на ксероксе (формат А3)	1 лист		2-00	7

Примечание:

1. При перечерчивании с увеличением масштаба оригинала стоимость умножить на 1.85.
2. При перечерчивании с уменьшением масштаба оригинала стоимость умножить на 1.25.

штаба оригинала стоимость умножить на 1.25.

6. Прочие работы, выполняемые при проведении технической паспортизации единицы недвижимого имущества

Таблица № 6.1

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления, документов	0,33	5-90
2	Подбор архивных дел	0,16	2-86
3	Изучение архивных материалов	0,25	4-47
4	Выезд (выход) специалиста на место для выполнения технической паспортизации	1,5	26-83
5	Составление заключения на самовольный захват земельного участка	0,08	1-43
6	Составление примечания на самовольный захват земельного участка и самовольное возведение строения	0,08	1-43
7	Составление наряда на выполненную работу	0,16	2-86
8	Внесение информации в базу данных по недвижимости	0,16	2-86
9	Составление статистической карточки	0,25	4-47
10	Внесение изменений в статистическую карточку	0,15	2-68
11	Прием архивных дел	0,08	1-43
12	Выдача документов	0,08	1-43

IV. Оформление сделок с земельными участками

Таблица № 1.1

№	Наименование работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления, документов	0,33	5-90
2	Подбор архивных дел	0,16	2-86
3	Экспертиза юридических и архивных документов	3,0	53-67
4	Заключение по правомочности совершения сделки	2,0	35-78
5	Установление фиксированных границ земельного участка(*)	Таблица № 6.1 раздела II	
6	Время на выезд специалиста для проведения полевых работ	1,5	26-83
7	Оформление договора купли-продажи	1,5	26-83
8	Прием архивных дел	0,16	2-86
9	Выдача документов	0,08	1-43
	Итого без установления фиксированных границ земельного участка		156-16

Примечание:

- (*) Норма времени и стоимость работ по установлению фиксированных границ земельного участка определяется по таблице № 6.1

раздела II "Оформление землеустроительных дел и выдача правоудостоверяющих документов на земельный участок".

V. Выдача справочной документации

1. Выдача справки и предоставление информации по запросам о зарегистрированном праве на недвижимое имущество

Таблица № 1.1

№	Состав работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления, документов	0,33	5-90
2	Подбор архивных дел	0,16	2-86
3	Ознакомление с данными архивного дела	0,5	8-94
4	Проверка наличия ограничений на недвижимость	0,08	1-43
5	Подготовка и выписка справки	0,25	4-47
6	Прием архивных дел	0,08	1-43
7	Выдача справки	0,08	1-43
8	Итого без учета стоимости бланка справки		26-46
	Бланк справки о зарегистрированном праве на недвижимое имущество		По фактической стоимости

2. Выдача справки и предоставление информации по запросам о неимении недвижимого имущества

Таблица № 2.1

№	Состав работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления, документов	0,16	2-86
2	Подбор архивных дел	0,5	7-51
3	Подготовка и выписка справки	0,16	2-86
4	Выдача справки	0,08	1-43
	Итого		14-66

3. Выдача справки-расчета по земельному налогу для юридических лиц

Таблица № 3.1

№	Состав работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления, документов	0,16	2-86
2	Подбор архивных дел	0,16	2-86
3	Ознакомление с данными архивного дела и расчет земельного налога	0,5	8-94
4	Подготовка и выписка справки	0,16	2-86
5	Прием архивных дел	0,08	1-43
6	Выдача справки	0,08	1-43
	Итого		20-38

4. Выдача свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество или копии регистрационной карточки единицы недвижимого имущества по заявлениям правообладателей

А) выдача свидетельства

Таблица № 4.1

№	Состав работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления	0,16	2-86
2	Подбор архивных дел	0,16	2-86
3	Заполнение свидетельства	0,33	5-90
4	Прием архивных дел	0,08	1-43
5	Выдача свидетельства	0,08	1-43
6	Итого без учета стоимости бланка свидетельства		14-48
	Бланк свидетельства		По фактической стоимости

Б) выдача копии регистрационной карточки

Таблица № 4.2

1	Прием заявления	0,16	2-87
2	Подбор архивных дел	0,16	2-87
3	Подготовка копии регистрационной карточки единицы недвижимого имущества	0,16	2-87
4	Прием архивных дел	0,08	1-43
5	Выдача копии регистрационной карточки	0,08	1-43

5. Предоставление копии документов единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество по заявлениям правообладателей

Таблица № 5.1

№	Состав работ	Норма времени, чел./час	Цена, сом
1	Прием заявления	0,16	2-86
2	Подбор архивных дел	0,16	2-86
3	Изготовление копии документа на ксероксе (формат А4)	1 лист	1-00
4	Изготовление копии документа на ксероксе (формат А3)	1 лист	2-00
5	Прием архивных дел	0,08	1-43
6	Выдача копии документов	0,08	1-43

VI. Государственная регистрация прав и ограничений на недвижимое имущество

1. За государственную регистрацию прав и ограничений на недвижимое имущество взимается плата, исчисляемая исходя из установленного законом минимального размера заработной платы:

- с физических лиц - в размере однократно-го минимального размера заработной платы;
- с юридических лиц - в размере 3-х кратного минимального размера заработной платы.

Примечание:

А) При государственной регистрации прав и ограничений на земельную долю, принадлежащую на праве собственности одной семье и состоящую из нескольких видов сельскохозяйственных угодий, плата взимается за один земельный участок полностью и за каждый последующий земельный участок в размере 30 процентов минимального размера заработной платы.

Б) При государственной регистрации прав и ограничений на имущественный комплекс,

имеющий 2 и более отдельно стоящих единиц недвижимости, на основании одного правоустанавливающего (правоудостоверяющего) документа, плата взимается за одну единицу недвижимости полностью и за каждую последующую единицу недвижимости - в размере 30 процентов минимального размера заработной платы.

2. При снятии ограничений на недвижимое имущество, регистрации балансовой справки при приватизации недвижимого имущества и регистрации извещений по ипотеке взимается плата в размере 0,5 минимального размера заработной платы, установленного законом.

3. В соответствии с Законом Кыргызской Республики "Об ипотеке", при регистрации извещений по ипотеке взимается сбор в размере 0,5 минимального размера заработной платы, установленного законом и перечисляется в государственный бюджет.

Приложение
к Ценам на работы, выполняемые
местными регистрационными
органами Госрегистра
Кыргызской Республики

ПОРЯДОК

определения стоимости работ

Стоимость работ, подлежащая к оплате, определяется следующим образом:

1. Стоимость выполненных работ, определенная с применением соответствующих ко-

эффицентов, предусмотренных для отдельных таблиц - А.

2. При выполнении работ в срочном порядке согласно письменному заявлению заказчика, к стоимости работ применяется коэффициент срочности:

$D = A \times K_{ср}$, где:

D - стоимость работ с учетом коэффициента срочности;

A - стоимость выполненных работ, определенная с применением соответствующих коэффициентов, предусмотренных для отдельных таблиц;

$K_{ср}$ - коэффициент срочности.

3. Транспортные расходы (Т) на проведение технической паспортизации и землеустроительных работ определяется по фактическим затратам, при этом для гг. Бишкек и Ош стоимость транспортных расходов устанавливается по стоимости проезда на маршрутном такси в оба конца, действующей на момент выполнения работ.

4. Стоимость бланков (Б) государственного акта о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного пользования земельным участком; удостоверения на право временного пользования земельным участком; свидетельства о праве частной собственности на земельный участок; свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество; справки о зарегистрированном праве на недвижимое имущество определяется по их фактической стоимости.

5. Стоимость работ с учетом коэффициента срочности, транспортных расходов и бланков определяется следующим образом:

$C = D + T + B$, где:

C - Стоимость работ с учетом коэффициента срочности, транспортных расходов и бланков;

D - Стоимость работ с учетом коэффициента срочности;

T - транспортные расходы;

B - стоимость бланков.

6. К стоимости работ с учетом коэффициента срочности, транспортных расходов и бланков начисляются налоги.

Расчет налогов: Стоимость работ с учетом коэффициента срочности, транспортных расходов и бланков (C) умножается на сумму ставок (в процентах) государственных и местных налогов.

$H = C \times (HDC + \text{Местный налог})$, где:

H - сумма налогов;

C - стоимость работ с учетом коэффициента срочности, транспортных расходов и бланков;

HDC - ставка налога на добавленную стоимость, установленная в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики, в процентах;

Местный налог - ставка налога за оказание платных услуг населению, установленная в соответствии с налоговым законодательством Кыргызской Республики, в процентах.

7. Стоимость работ, подлежащая к оплате, определяется следующим образом:

$O = C + H$, где:

O - окончательная стоимость работ, подлежащая к оплате;

C - стоимость работ с учетом коэффициента срочности, транспортных расходов и бланков;

H - сумма налогов.

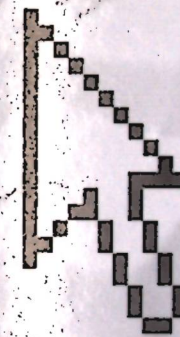
Примечание: Плата за государственную регистрацию прав и ограничений на недвижимое имущество взимается в установленных размерах без применения налогов, предусмотренных общими положениями Цен. При этом применяются:

- в случае осуществления государственной регистрации прав и ограничений в срочном порядке, согласно письменному заявлению заказчика соответствующий коэффициент срочности;

- льготы, предусмотренные в Общих положениях Цен.

Законодательство Кыргызской Республики...

online.toktom.kg



... на расстоянии одной
нажатой кнопки

ЛУЧШАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА ДЛЯ ЮРИСТА!

КОДЕКСЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ:

- Кодекс КР об административной ответственности (кырг., рус. яз.)

Твердый переплет, формат А5, объем 570 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 11 июня 2004 года

Примечание: все последующие изменения и дополнения прилагаются

350 С.

- Гражданский-процессуальный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 232 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

200 С.

- Комментарий к Уголовному кодексу КР

Твердый переплет, формат А5, объем 710 стр.

Авторы комментария:
Т.А. Асаналиев, К.М. Осмоналиев

С изменениями и дополнениями по состоянию на 1 мая 2004 года

390 С.

- Гражданский кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 568 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

310 С.

- Трудовой кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 224 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

190 С.

- Налоговый кодекс КР, Таможенный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 384 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

250 С.

- Уголовно-процессуальный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 232 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

200 С.

- Уголовный кодекс КР, Уголовно-исполнительный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 300 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

200 С.

- Конституция КР (кырг., рус. яз.)

Мягкий переплет, формат А5, объем 124 стр.

Принята 5 мая 1993 года, в редакции от 18 февраля 2003 года Действует.

45 С.

В ПРОДАЖЕ С СЕНТЯБРЯ:

- Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА:

- Помощник адвоката (образцы документов) + CD "ТОКТОМ Адвокат"

Твердый переплет, формат А5, объем 260 стр.

700 С.

- Информатика для юриста + CD "ТОКТОМ Студент"

Мягкий переплет, формат А5, объем 290 стр.

550 С.