



Shaar.kenesh@gmail.com

shaar.kenesh@gmail.com

**Депутаттардын Талас шаардык кеңешинин VIII чакырылыштагы  
кезектеги XXXVI сессиясынын  
№259/36-8 ТОКТОМУ**

**5-август, 2024-жыл**

**Талас шаары**

**Талас шаарындагы муниципалдык жерлерди жана турак эмес жайларды ижарага берүүдө тарифтик коюмдарынын жоболорун бекитүү жөнүндө**

Кыргыз Республикасынын “Жергиликтүү мамлекеттик администрация жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жөнүндө” Мыйзамынын 34-беренесинин 2-бөлүмүнүн 1-пункту, Талас шаарынын мэриясынын 25.07.2024-жылдагы №01-19/2087 чыгыш сандуу катынын негизинде, Талас шаардык кеңешинин “Бюджет жана муниципалдык менчик башкаруу боюнча” туруктуу комиссиясынын протоколун жана корутундусун карап, талкуулап чыгып, Депутаттардын Талас шаардык кеңешинин сессиясы

**ТОКТОМ КЫЛАТ:**

1. Талас шаарындагы муниципалдык жерлерди жана турак эмес жайларды ижарага берүүдө тарифтик коюмдарынын жоболору тиркемеге ылайык бекитилсин.
2. Депутаттардын Талас шаардык кеңешинин 11.02.2022-жылдагы №67/10-8 сандуу “Талас шаарынын муниципалдык объектилеринин жана жер аянттарды ижарага берүүдө ижара акыларынын жаны тарифтери жөнүндө” токтому жокко чыгарылсын.
3. Кабыл алынган токтомду Талас шаарынын мэриясынын сайтына жарыялоо жана Кыргыз Республикасынын укуктук-ченемдик актылардын мамлекеттик реестринен каттоодон өткөрүүнү көзөмөлдөө Талас шаардык кеңешинин жооптуу катчысына (А.Сариева) милдеттендирилсин.
4. Токтомдун аткарылышына көзөмөлдүк кылуу Депутаттардын Талас шаардык кеңешинин “Бюджет жана муниципалдык менчик башкаруу боюнча” туруктуу комиссиясынын төрагасына (У.Атагелдиев) тапшырылсын.

**Төрага**

**К.Джаныбеков**

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
Таласским городским Кенешом  
Таласской области Кыргызской Республики

Постановление от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования или владения и пользования) за объекты муниципальной недвижимости (зданий и сооружений) мэрии города Талас Таласской области**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики, Налогового кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики «О местном самоуправлении», Закона Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество».

1.2. Настоящее Положение по определению рыночной арендной платы разработаны оценки рыночной арендной платы за типичные объекты недвижимости (зданий и сооружений), направленного на унификацию процессов оценки, включая определение основных понятий, особенностей формирования задания на оценку, подходов и методов расчета, требований к результатам оценки.

1.3. Данное положение определяет условия возмездного предоставления в аренду прав пользования и владения муниципальной недвижимости, а также предназначено для применения при определении величины рыночной арендной платы (стоимости) за владение и пользование муниципальной недвижимости спортивные сооружения, парки, скверы, капитального строительства (зданиями, сооружениями, включая расположенные в них помещения).

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

1.4. Объекты муниципальной недвижимости, являющиеся объектами аренды, подразделяются по следующей классификации:

1	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до 10 кв. м.
2	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до от 11 до 50 кв. м.
3	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью от 51 до 200 кв. м.
4	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью выше 200 кв. м.
5	Капитальные здания магазинов, торговых центров
6	Крытые мини-рынки
7	Капитальные здания рестораны, кафе, столовых, баров, кофеен
8	Капитальные здания банковских учреждений, ломбардов, обменных пунктов
9	Капитальные здания бизнес-центров, офисных зданий, бирж
10	Автозаправочные (АЗС) и газозаправочные (ГАЗС) станции
11	Нефтебазы

12	Торгово-логистические центры, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, сборочному производству
13	Капитальные здания автовокзалов, автостанций, железнодорожные вокзалов
14	Капитальные здания промышленных предприятий строительства, транспорта, связи, энергетики, СЭЗ, склады, АБК
15	Капитальные здания горнодобывающих предприятий, грузовых железнодорожных станций, санитарно-защитных зон железнодорожных и воздушного транспорта
16	Капитальные здания учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, юношеско-спортивных учреждений
17	Сельскохозяйственные производственные объекты (СТО, мастерские, автогаражи, ангары для с/х техники, зернохранилища, тока, фрукто-овощные хранилища)
18	Многоэтажные и малоэтажные жилые дома
19	Гостиничное предприятие
20	Наземные мачты и вышки сотовых операторов
21	Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны, бани, прачечные
22	Медицинские частные центры, частные оздоровительные комплексы, аптеки
23	Рекламные сооружения.
24	Общественные туалеты
25	Капитальные здания игорных заведений, компьютерных игровых, дискотек, бильярдных, игровых автоматов
26	Территории под благоустройство и текущее содержание
27	Территории и площади для сезонной продажи (навесы и металлические конструкции для торговли, оказания услуг и хранения товаров и инвентаря)
28	Аренда площадей на стенах муниципальных зданий
29	Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень

#### **ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, СДАЮЩИЕ В АРЕНДУ ПО СУТОЧНОМУ И ЧАСОВОМУ ТАРИФУ**

1	Стадион г. Талас
2	Помещения музыкальной школы
3	Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (фитнес)
4	Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (футбольное поле)

1.6. Действие настоящего положения не распространяется на определение арендной платы за специализированные (специальные) объекты недвижимости (аэродромные комплексы, военные сооружения, и т.п.), а также уникальные объекты, порядок определения арендной платы за которые регулируются иными нормативно-правовыми актами КР.

## **II. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛОЖЕНИИ**

**Арендуемая собственность** - имущество, сдаваемое в аренду физическому или юридическому лицу собственником этого имущества на определенный в договоре период.

**Акт технического состояния здания** - документ, отражающий физический износ здания, который устанавливается путем обследования конструктивных элементов и систем инженерного оборудования с применением визуального и инструментальных методов.

**База данных недвижимости** - совокупность связанных данных, организованных по определенным правилам, предусматривающим общие принципы описания, хранения и манипулирования, независимая от прикладных программ. База данных недвижимости является информационной моделью предметной области. Обращение к базам данных осуществляется с помощью системы управления базами данных.

**Владение недвижимостью** - владение на правах собственности землей, зданиями, сооружениями и другими объектами недвижимости.

**Встроенное помещение** - встроенное в здание помещение:

- по периметру ограниченное стенами и перегородками здания;
- по высоте ограниченное чистыми полами и чистым перекрытием соответствующего этажа здания.

**Встроенно-пристроенное помещение** - помещение, часть которого входит в состав основного здания, а другая часть выступает за территории застройки основного здания. Встроенно-пристроенное помещение имеет частично собственный фундамент, стены и крышу.

**Государственная регистрация недвижимости** - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

**Дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество** - день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество** - реестр, предназначенный для ведения унифицированной системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) этих прав.

**Здание** - физически неделимый архитектурно-строительный объект, имеющий определенное функциональное значение.

Здание - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и/или деятельности людей, размещения производства, хранения продукции.

**Земельно-имущественный комплекс** - совокупность объектов недвижимости, объединенных одной общей территорией.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая:

- фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус;
- документально установленные ограничения на использование.

**Информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество** - выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, предоставляемая органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Выписка содержит:

- описание объекта недвижимости;
- зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав;
- сведения о существующих на момент выдачи выписки правах притязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении этого объекта недвижимости.

**Износ объекта недвижимости** - уменьшение рыночной стоимости объекта недвижимости, а также его ценности и полезности вследствие устаревания, потери свойств и качеств. Различают физический и моральный износ объекта недвижимости.

**Инвентаризация объекта недвижимости** - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате которой объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

**Коммерческая недвижимость** - приносящая доход недвижимость, используемая под офисы, магазины или оказание услуг.

Коммерческая недвижимость не включает жилье, объекты производственного и общественного назначения.

**Кадастровый номер здания** - номер, состоящий из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание, и инвентарного номера самого здания.

**Кадастровый номер объекта недвижимости** - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении инвентаризации, и сохраняется, пока объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

**Магазин** - специально оборудованное стационарное здание, помещение или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже.

**Момент возникновения права собственности на объект недвижимости** - время государственной регистрации сделки с недвижимостью или с правами на нее в другом уполномоченном органе.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с

**Несущий остов здания (каркас здания)**

- пространственное сочетание несущих элементов здания. Остов определяет форму, прочность, устойчивость здания.

**Нежилое помещение** - помещение, предназначенное для использования в непроектируемых, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непромышленного характера.

**Предмет договора** - статья договора, в которой описывается предмет договора, его точное наименование. Предмет договора следует за преамбулой.

**Паспорт здания** - описание основных конструктивных элементов здания и отдельных наиболее сложных видов технического оборудования.

**Право собственности** - в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

**Право собственности** - в субъективном смысле - право конкретного лица (собственника) владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом.

**Помещение** - пространство внутри здания:

- имеющее определенное функциональное назначение и  
- огражденное со всех сторон строительными конструкциями: стенами (с окнами и дверями), перекрытием и полом. Помещение выступает единицей комплекса недвижимого имущества:

- выделенной в натуре;

- предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей;

- находящейся в собственности физических или юридических лиц.

**Производственные помещения** - замкнутые пространства в специально предназначенных зданиях и сооружениях, в которых постоянно (по сменам) или периодически (в течение рабочего дня) осуществляется трудовая деятельность людей, связанная:

- с участием в различных видах производства, в организации, контроле и управлении производством;

- с участием в непромышленных видах труда на предприятиях транспорта, связи и т.п.

**Промышленная недвижимость** - объекты недвижимости, здания и сооружения промышленного назначения.

**Реконструкция здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением:

- основных технико-экономических показателей здания, количества и площади квартир и т.д.;

- назначения здания.

Реконструкция здания предпринимается в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания и увеличения объема услуг.

**Ремонт здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам или иным объектам недвижимости путем нового строительства.

реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство.

**Фасад** - наружная сторона здания. Различают главный, дворовый, боковые, уличные, садовые и другие фасады.

### **III. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В АРЕНДУ**

3.1. Объекты недвижимости предоставляются в краткосрочную аренду сроком от одного года до трех лет. По решению уполномоченного органа срок временного пользования может быть продлен.

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

3.3. Предоставление прав на объектов недвижимости в соответствии с настоящим Положением возможно при условии, что на момент предоставления эти объекты:

а) свободны от прав третьих лиц;

б) имеют право удостоверяющие документы в т.ч. схемы, планы зданий и сооружений;

3.4. Базовая ставка арендной платы недвижимого имущества, предоставляемого в аренду разрабатываются независимыми оценщиками и утверждаются Таласским городским кенешем каждые три года до 31 декабря текущего года. В случае предоставления права аренды на объекты недвижимости на торгах (конкурсах), то стоимость права пользования и владения объектами недвижимости, принимается как стартовая стоимость права аренды.

3.5. Необходимые документы для оценки аренды

- Технический паспорт;
- Свидетельство о государственной регистрации права государственной или муниципальной организации на объект, сдаваемый в аренду;
- Экспликация и поэтажный план здания (помещения).

Существенные условия договора аренды, которые влияют на стоимость аренды:

- срок договора аренды;
- техническое состояние здания или помещения (с описание состояния);
- техническое оснащение (наличие инженерных сетей)
- возможность сдачи в субаренду;
- условия возможного досрочного расторжения договора.
- местоположение объекта.

### **IV. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ (РАСЧЕТА) СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

4.1. Расчет стоимости права пользования и владения муниципальной недвижимостью определяется уполномоченным органом с учетом налога на земельный участок, место расположения, технического состояния, функционального использования и оснащённости инженерными коммуникациями в разрезе размещения в экономико-планировочной зоне города Талас.

4.2. Порядок расчета стоимости арендной платы за пользование и владение муниципальной недвижимостью производится нижеследующими тремя этапами по следующим формулам:

**Первый этап.** Расчет земельного налога на площадь занимаемой муниципальной недвижимостью по формуле.

$$\text{Зем.н/мес} = (((\text{Б}_{\text{ст}}/100) \times \text{П}_1 \times \text{К}_{\text{эл}} \times \text{К}_{\text{фн}} \times \text{К}_{\text{и}})/12)$$

Где:	Зем.нал./мес	Земельный налог в расчете на один месяц	$\Sigma$
1	<b>Б<sub>ст.</sub></b>	Базовая ставка земельного налога, установленная Налоговым кодексом КР для города Талас с населением от 10,0 тыс до 50,0 тыс населения	190/100
2	<b>П<sub>1</sub></b>	Площадь земельного участка 1-го кв.м.	S
3	<b>К<sub>эл.</sub></b>	Коэффициент экономико-планировочной зоны города Талас, определяемый Налоговым кодексом КР	значение согласно приложению №1
4	<b>К<sub>фн.</sub></b>	Коэффициент функционального назначения, определяемый Налоговым кодексом КР согласно п. 6, статья 404	значение от 0,005 до 22,5 - согласно приложению №2
5	<b>К<sub>и.</sub></b>	Коэффициент инфляции объекта, предусмотренный Налоговым кодексом КР	показатель, определяется ГНС КР при Минфин КР принят равной 1.147 процент
6	<b>12</b>	Значение, рассчитывающий ежегодный земельный за один месяц	12

**Второй этап.** Расчет стоимости аренды муниципальной недвижимости по формуле:

$$\text{Ст аренды здания без учета налога} = \text{Баз.ст.} \cdot \text{K1} \cdot \text{K2} \cdot \text{K3} \cdot \text{K4} \cdot \text{S}$$

Где:	Баз.ст.	Базовая ставка месячной арендной платы за 1 кв.м	Согласно приложению №3
	<b>K1</b>	Коэффициент ЭПЗ	Согласно приложению №2
	<b>K2</b>	Коэффициент технического состояния помещения	Согласно приложению №4
	<b>K3</b>	Коэффициент технического обустройства здания	Согласно приложению №5
	<b>K4</b>	Отраслевой коэффициент использования помещения	Согласно приложению №6
	<b>S</b>	Площадь арендуемого здания (помещения) и/или сооружения	Занимая арендатором площадь по право устанавливающим и право удостоверяющим документам или фактически занимая арендатором площадь недвижимости

**Третий этап.** Расчет общей арендной стоимости муниципальной недвижимости по формуле:

$$\text{Общ.аренд.ст-ть муницип. недв-ти} = (\text{Зем. налог за недв./мес} + \text{Ар недв. без учета зем налога/мес}) \cdot \text{N}$$

Где:	Ар. ст. уч	Арендная стоимость участка за определенный период	$\Sigma$
1	<b>Зем.нал./мес</b>	Земельный налог в расчете на один месяц	Согласно формулы (1)

2	Ар.ст. недвижим /мес	Арендная стоимость муниципальной недвижимости за один месяц	Согласно формулы (2)
3	N	Количество периодов (месяцы)	На срок предоставления в аренду недвижимости

**Примечание:**

Стоимость аренды объектов сдающихся в аренду по тарифу за день определяется по следующей формуле:

$$\text{Ст аренды здания} = ((\text{Баз.ст.} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4) * S_{\text{фактич}})/30$$

Стоимость аренды объектов сдающихся в аренду по часовому тарифу определяется по следующей формуле:

$$\text{Ст аренды здания} = ((\text{Баз.ст.} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4) * S_{\text{фактич}})/30/24$$

**Приложение №1**

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

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

Город Талас относится к населенному пункту с населением от 20.0 тыс. чел. до 50.0 тыс. чел., где значение для г.Талас равно -- 190 сом/кв.м.

**Приложение №2**

**Экономико-планировочные зоны города Талас**

Наименование зон	Показатели коэффициентов
I зона	2.0
II зона	1.6
III зона	1.5
IV зона	0.9

Экономико-планировочные зоны города Талас определяются в следующем порядке:

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

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

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

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



## Коэффициенты базовой ставки месячной арендной платы

№	Объекты недвижимости	Базовая ставка месячной арендной платы за 1 кв.м
1	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до 10 кв. м.	400
2	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до от 11 до 50 кв. м.	350
3	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью от 51 до 200 кв. м.	340
4	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью выше 200 кв. м.	300
5	Капитальные здания магазинов, торговых центров	450
6	Крытые мини-рынки	300
7	Капитальные здания ресторанов, кафе, столовых, баров, кофеен	500
8	Капитальные здания банковских учреждений, ломбардов, обменных пунктов	500
9	Капитальные здания бизнес-центров, офисных зданий, бирж	500
10	Автозаправочные (АЗС) и газозаправочные (ГАЗС) станции	800
11	Нефтебазы	700
12	Торгово-логистические центры, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, сборочному производству	600
13	Капитальные здания автовокзалов, автостанций, жел.-дорожных вокзалов	500
14	Капитальные здания промышленных предприятий строительства, транспорта, связи, энергетики, СЭЗ, склады, АБК	400
15	Капитальные здания горнодобывающих предприятий, грузовых железнодорожных станций, санитарно-защитных зон жел.-дор. и воздушного транспорта	300
16	Капитальные здания учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, юношеско-спортивных учреждений	300
17	Сельскохозяйственные производственные объекты (СТО, мастерские, автогаражи, ангары для с/х техники, зернохранилища, тока, фрукто-овощные хранилища)	300
18	Многоэтажные и малоэтажные жилые дома	200
19	Гостиничное предприятие	400
20	Наземные мачты и вышки сотовых операторов	100
21	Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны, бани, прачечные	500
22	Медицинские частные центры, частные оздоровительные комплексы, аптеки	500
23	Рекламные сооружения.	800
24	Общественные туалеты	50
25	Капитальные здания игорных заведений, компьютерных игровых, дискотек, бильярдных, игровых автоматов	500
26	Территории под благоустройство и текущее содержание	20
27	Территории и площадки для сезонной продажи (навесы и металлические конструкции для торговли, оказания услуг и хранения товаров и инвентаря)	300
28	Аренда площадей на стенах муниципальных зданий	150
29	Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень	200
30	Музыкальная школа	130
31	Стадион г. Талас	550

32	Спорткомплекс «Газпром-Кыргызстан» (фитнес)	900
33	Спорткомплекс «Газпром-Кыргызстан» (мини-футбольное поле)	500

**Приложение №4**

**Коэффициенты технического состояния здания, помещения**

№	Характеристики	Величина
1	Состояние неудовлетворительное	0,8
2	Состояние удовлетворительное	1
3	Состояние хорошее	1,1

**Приложение №5**

**Коэффициенты технического обустройства здания, помещения**

№	Характеристики	Величина
1	Техническое обустройство отсутствует	1
2	Технически обустроено водой и канализацией	1,1
3	Технически обустроено водой, канализацией и центральным отоплением	1,2

**Приложение №6**

**Коэффициенты по функционально-коммерческим направлениям**

№	Объекты недвижимости	К. фн согласно НК КР
1	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до 10 кв. м.	1
2	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до от 11 до 50 кв. м.	1
3	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью от 51 до 200 кв. м.	1
4	Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью выше 200 кв. м.	1
5	Капитальные здания магазинов, торговых центров	1
6	Крытые мини-рынки	1
7	Капитальные здания ресторанов, кафе, столовых, баров, кофеен	1
8	Капитальные здания банковских учреждений, ломбардов, обменных пунктов	1,6
9	Капитальные здания бизнес-центров, офисных зданий, бирж	0,6
10	Автозаправочные (АЗС) и газозаправочные (ГАЗС) станции	1,6
11	Нефтебазы	1,6
12	Торгово-логистические центры, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, сборочному производству	0,3
13	Капитальные здания автовокзалов, автостанций, жел.-дорожных вокзалов	0,7
14	Капитальные здания промышленных предприятий строительства, транспорта, связи, энергетики, СЭС, склады, АБК	0,2
15	Капитальные здания горнодобывающих предприятий, грузовых железнодорожных станций, санитарно-защитных зон жел.-дор. и воздушного транспорта	0,7
16	Капитальные здания учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, юношеско-спортивных учреждений	1
17	Сельскохозяйственные производственные объекты (СТО, мастерские, автогаражи, ангары для с/х техники, зернохранилища, тока, фрукто-овощные хранилища)	0,3

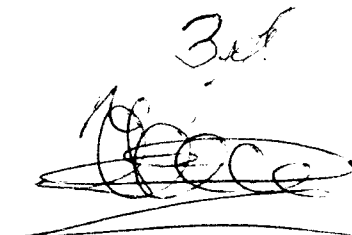
18	Многоэтажные и малоэтажные жилые дома	1
19	Гостиничное предприятие	1
20	Наземные мачты и вышки сотовых операторов	1
21	Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны, бани, прачечные	0,8
22	Медицинские частные центры, частные оздоровительные комплексы, аптеки	1,5
23	Рекламные сооружения,	1
24	Общественные туалеты	1
25	Капитальные здания игорных заведений, компьютерных игровых, дискотек, бильярдных, игровых автоматов	1
26	Территории под благоустройство и текущее содержание	1
27	Территории и площади для сезонной продажи (навесы и металлические конструкции для торговли, оказания услуг и хранения товаров и инвентаря)	1
28	Аренда площадей на стенах муниципальных зданий	1
29	Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень	1
30	Музыкальная школа	1
31	Стадион г. Талас	1
32	Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (фитнес)	1
33	Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (мини-футбольное поле)	1

**Проект документа разработали:**

**ОсОО «Негосударственное судебно-экспертное агентство  
«Терра Эксперт»**

**Юрист, эксперт оценщик  
высшей категории**

**Юрист, эксперт оценщик  
высшей категории**



**С. Закиров**

**К. Аттокур уулу**

## СОДЕРЖАНИЕ

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

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

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

#### **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

5. При оценке земельных участков учитываются следующие права:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Комиссия осуществляет следующие функции:

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

Комиссия вправе:

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

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

## II. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛОЖЕНИИ

В настоящем положении используются нижеследующие положения понятия:

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

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



### **III. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

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

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

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

Земельные участки считаются сформированными, если они:

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

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

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

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

### **IV. ПОРЯДОК ВЫБОРА И ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

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

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

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

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

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

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

а) принадлежность земельного участка;

б) местоположение (адрес) и площадь земельного участка;

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

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

а) по условиям охраны памятников истории и культуры;

б) по санитарным, водоохранным и иным экологическим условиям землепользования и застройки.

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

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

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

В заявлении физических и юридических лиц указывается:

а) информация о заявителе (фамилия, имя, отчество физического лица либо наименование юридического лица, адрес заявителя, сведения о том, является ли лицо иностранным);

б) примерный размер и местоположение конкретного земельного участка или примерные его характеристики;

в) описание предполагаемого использования запрашиваемого земельного участка.

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

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

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

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

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

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

$$\text{Зем.н/мес} = ((\text{Бси}/100) \times \text{П}_z \times \text{К}_{\text{из}} \times \text{К}_{\text{фи}} \times \text{К}_{\text{и}})/12$$

Где:	Зем.нал./мес	Земельный налог в расчете на один месяц	$\Sigma$
1	<b>Бси.</b>	Базовая ставка земельного налога, установленная Налоговым кодексом КР для города Талас с населением от 10,0 тыс до 50,0 тыс населения	190-100- согласно приложению №1
2	<b>П<sub>z</sub></b>	Площадь земельного участка	S
3	<b>К<sub>из</sub></b>	Коэффициент экономико-планировочной зоны города Талас, определяемый Налоговым кодексом КР	значение от 0,9 до 2,0 - п согласно приложению №2
4	<b>К<sub>фи</sub></b>	Коэффициент функционального назначения, определяемый согласно п.6 ст. 404 Налогового кодекса КР	значение от 0,005 до 22,5 - согласно приложению №3
5	<b>К<sub>и</sub></b>	Коэффициент инфляции объекта, предусмотренный Налоговым кодексом КР	показатель, определяется ГНС при Минфин КР принят -1,147%
6	<b>12</b>	Значение, рассчитывающий ежегодный земельный налог за один месяц	12

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

Где:	Ар.ст./мес	Арендная стоимость муниципальной земли за один месяц	$\Sigma$
1	<b>Мун.рен</b>	Муниципальная рента	Согласно приложению №4
2	<b>П<sub>z</sub></b>	Площадь земельного участка	S
3	<b>К<sub>кол</sub></b>	Коэффициент калибровочный по месту размещения (локации) объекта в квартале	значение от 0.2 до 2.0 – в зависимости от расположения объекта в квартале, согласно приложению №5

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

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

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

Примеры расчетов:

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

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

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

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

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

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

Приложение №1

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

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

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

Приложение №2

**Экономико-планировочные зоны города Талас**

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

Экономико-планировочные зоны города Талас определяются в следующем порядке:

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

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

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

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

Приложение №3

### Коэффициенты по функционально-коммерческим направлениям

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

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

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

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

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

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

**Приложение №5**

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

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



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

## **VI. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ И КОНКУРСОВ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36. Участник торгов имеет право:

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

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

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

39. Порядок проведения конкурса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40. В протоколе предусматриваются следующие сведения:

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

Копия протокола о результатах торгов выдается победителю торгов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

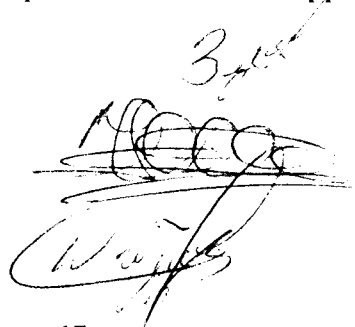
**Проект документа разработали:**

**ОсОО «Негосударственное судебно-экспертное агентство «Терра Эксперт»**

**Экономист, эксперт оценщик  
высшей категории**

**Юрист, эксперт оценщик  
высшей категории**

**Оценщик недвижимого имущества  
второй категории**



**С. Закиров**

**К. Атокур уулу**

**Г. Орозалieва**