

Муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна менчик же ижара укугун берүүнүн тартиби жана шарттары жөнүндө типтүү жобо

1. Жалпы жоболор

1. Бул Типтүү жобо Кыргыз Республикасынын [Жер кодексине](#), Кыргыз Республикасынын [Гражданлык кодексине](#), Кыргыз Республикасынын башка нормативдик укуктук актыларына ылайык иштелип чыкты жана муниципалдык менчикте турган жер участкаторуна (мындан ары-жер участкалары) менчик же ижара укуктарын акы төлөө менен берүүнүн тартибин жана шарттарын белгилейт.

2. Жер участкаторуна менчик же ижара укугун акы төлөө менен берүүнү ыйгарым укуктуу орган ачык тоорукта ишке ашырат. Ал эми ушул Типтүү жобонун 11-пунктунда каралган учурларда жер участкаторун ижарага акы төлөө менен берүү тике сатуу жолу менен ишке ашырылышы мүмкүн.

Жер участкаго менчик же ижара укугун берүү боюнча ачык тооруктар аукцион жана конкурс түрүндө өткөрүлөт.

3. Жер участкатор ижарага 50 жылга чейинки мөөнөткө берилиши мүмкүн. Жер участкаторду ижарага берүү мөөнөтүн ыйгарым укуктуу орган аныктайт.

4. Бул Типтүү жобонун талаптары бардык учурларда аткарылууга тийиш болгон жер участкаторду түзүү процедурасынан башка учурларда Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 32-беренесинде каралган учурларга карата колдонулбайт.

2. Бул Типтүү жободо колдонулган түшүнүктөр

5. Бул Типтүү жободо колдонулган түшүнүктөр:

жерлерди ижаралоо - менчик ээсинин/жер пайдалануучунун (ижарага берүүчүнүн) жер участкагун ижарачыга тийиштүү акысына белгилүү бир убакытка пайдалануу укугу менен бериши;

аукцион - тооруктун түрү, мында баарынан кымбат бааны сунуштаган жак утат;

гарантиялык взнос - жер участкагуна укуктуу алуу максатында тоорукка катышууну каалаган талапкер төгүүчү акчанын суммасы;

шаар куруу регламенти - шаардык жана айылдык калктуу конуштарда конуш куруу ишин жүргүзүүдө шаар куруу документтеринде, курулуш куруу жана жер пайдалануу эрежелеринде жана жер участкаторду, кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин уруксат менен пайдалануунун аныкталган параметрлери менен түрлөрүнүн жыйнагы;

шаар куруу документтери - калктуу конуштарды пландоонун структурасынын райондук пландарынын документтери, башкы пландары, чектерге бөлүштүрүүнүн, кварталдарды, тоомдорду жана башка элементтерди куруу куруунун долбоорлору;

сары линиялар - кыйраткыч жер титирөөлөрдүн, табигый же техногендик башка кырсыктардын натыйжасында имараттардын (түзүлүштөрдүн, курулуштардын) урандыларынын мүмкүн болгон түшүүсүнүн максимум жол берилүүчү зоналарынын чектери. Сары линиялар, эреже катары, имараттар менен курулуштардын ортосундагы аралыктарды жөнгө салуу үчүн колдонулат;

конкурс - сатып алуучулардан тооруктун предметине карата тийиштүү шарттарды аткаруу талуу менен тооруктун предметин сатуу;

кызыл линиялар - бул көчөлөрдү жана жолдорду пландык структуранын башка элементтеринен бөлүп туруучу, көчөлөрдүн жана жолдордун энин аныктоочу жана чек ара болуучу линиялар;

лот - алуу укугу тоорукка коюлган конкреттүү жер участкагу;

карасанатай атаандаштык - субъекттердин Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын жоболоруна, иш жүргүзүүнүн адаттарына, тартиптүүлүктүн, аң

сезимдүүлүктүн жана адилеттүүлүктүн талаптарына каршы келген, артыкчылык алууга багытталган аракеттери, эгер мындай аракеттер төмөнкүдөй натыйжаларга алып келсе:

- тооруктун катышуучуларынын өз ара жашырын макулдашуусуна;
- коррупцияга;
- тоорукта бааны жасалма кымбаттатууга, арзандатууга же кармап турууга;
- потенциалдуу катышуучулардын тоорукка катышуусун чектөөгө же катыштырбай коюуга жана башка карасанатай аракеттерге;

кыймылсыз мүлктү көз карандысыз баалоочу - кыймылсыз мүлктү баалоо боюнча атайын адистикке окуганы жөнүндө тийиштүү сертификатты аныкталган тартипте алган жана баа берилчү объектке карата уюштуруучусу, менчик ээси, акционер, мүлктүк кызыкчылыгы бар жак болбогон, ал адамдар менен жакын туугандык мамилеси жок адам;

курулуш куруунун жана жерди пайдалануунун эрежелери - жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жана атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын кыймылсыз мүлк объекттерин пайдаланууну жана өзгөртүп курууну шаар куруу регламенттерин киргизүү жолу менен жөнгө салуучу нормативдик укуктук актылары;

түз сатуу - жеке адамдарга жана юридикалык жактарга (арыз бергендерге) жер участогуна ижара укугун тоорук өткөрбөстөн түз сүйлөшүү жүргүзүү жолу менен берүү ыкмасы;

жер участогуна менчик укугу - жеке адамдардын жана юридикалык жактардын өзүнө таандык жер участогуна Кыргыз Республикасынын [Жер кодексинде](#) белгиленген чектөөлөр менен өз каалоосу боюнча ээлик кылууга, пайдаланууга жана тескөөгө Кыргыз Республикасынын [Конституциясы](#), Кыргыз Республикасынын [Жер кодекси](#) жана башка мыйзамдык актылары менен таанылуучу жана корголуучу укугу;

жер участогун уруксат менен пайдалануу - кыймылсыз мүлк объектилерин калктуу конуштардын шаар куруу документтери жана жерди пайдалануу жана курулуш куруу эрежелери менен белгиленген шаар куруу регламенттерине, ошондой эле Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен белгиленген чектөөлөргө жана сервитуттарга ылайык пайдалануу;

жер участогунун старттык баасы - тоорукта же түз сатуу үчүн коюлган жер участогунун баштапкы баасы;

тоорук - муниципалдык менчикте турган жер участокко укуктуу берүүнүн ыкмасы. Тооруктар аукцион же конкурс түрүндө өткөрүлөт;

жерлердин максаттуу пайдаланылышы - жер участкаларын жер участогуна болгон укуктуу күбөлөндүрүүчү документтерде, келишимде же укук белгилөөчү башка документтерде көрсөтүлгөн максаттарда пайдалануу;

ыйгарым укуктуу орган - жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын муниципалдык менчикти башкарууга жана тескөөгө ыйгарым укук берилген бөлүгү.

3. Тооруктун жана түз сатуунун уюштуруучулары, катышуучулары жана предмети

6. Жер участогуна укуктуу берүү боюнча тоорукту ыйгарым укуктуу орган уюштурат.

7. Жер участкалоруна укуктарды берүү процессин ишке ашыруу үчүн ушул Типтүү жобого ылайык жерге укуктуу берүү боюнча комиссия (мындан ары - комиссия) түзүлөт.

Комиссиянын курамына жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органынын, шаар куруу жана архитектура, кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо органдарынын, коомчулуктун, коммерциялык эмес жана башка уюмдардын өкүлдөрү кирет. Комиссиянын курамын жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органы бекитет.

8. Комиссия төмөнкүдөй функцияларды аткарат:

- жер участкалору менчик же ижара укугун берүү мүмкүндүгү жөнүндө чечим чыгарат;
- жер участкалору укуктун (менчик, ижара) түрүн, аны берүүнүн ыкмасын (аукцион, конкурс, түз сатуу) аныктайт; аукциондук кадамды (аукцион өткөрүлсө) же конкурстун шарттарын (конкурс өткөрүлгөн учурда) аныктайт;
- сатуу жөнүндө түз сүйлөшүү жүргүзүү үчүн лоттун же жер участкалорунун старттык баасын белгилейт;
- тооруктун жыйынтыгын аныктайт;

- жер участка уук берүүгө байланышкан башка маселелерди ушул Типтүү жободо жана башка нормативдик укуктук актыларда каралган компетенциясынын чегинде карайт.

Комиссиянын чечимдери мүчөлөрүнүн жалпы санынын үчтөн экиден кем эмеси катышканда кворум болсо добуштардын жөнөкөй көпчүлүгү менен кабыл алынат. Добуштар бирдей болуп калса комиссиянын төрагасынын добушу чечүүчү болот. Комиссиянын протоколуна комиссиянын төрагасы жана жыйынга катышкан мүчөлөрү, ал эми ушул Жободо каралган учурларда болсо - тооруктун жеңүүчүсү да кол коюшат. Комиссиянын чечими сунуштоочу мүнөзгө ээ.

9. Тооруктардын жана түз сатуулардын катышуучулары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жеке адамдар жана юридикалык жактар болушат.

10. Тооруктун предмети болуп жер участкату сатуу-сатып алуу же мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга (ижаралоого) келишим түзүү укугу эсептелет, ал эми түз сатуунун предмети болуп жер участкату мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга (ижаралоого) келишим түзүү укугу эсептелет.

4. Жер участкаторуна укуктарды берүүнүн өзгөчө шарттары

11. Жер участкату ижаралоо укугун ыйгарым укуктуу орган жеке жана юридикалык жактарга (арыз ээлерине) төмөнкүдөй учурларда түз сатуу жолу менен берет, эгерде:

а) мурда мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилген жер участкато имараттар жана курулмалар, анын ичинде курулушу бүтө электри бар болсо жана алар ошол адамдарга менчик укугунда таандык болсо;

б) жер участок ачык тоорукка эки жолу белгиленген тартипте коюлса жана ижарага берилбесе;

в) жер участок ал жактарга менчик укугунда таандык имараттын жана курулманын четине тийишип (чектешип) турса, ал объекттерге кирүүчү топту куруу, абаттоо же объекттин аянтын кеңейтүү максатында кошуп куруу үчүн ал жер участок козголбос мүлктүн өз алдынча бирдиги катары түзүлүшү мүмкүн эмес болсо жана андай жер участкако укукту үчүнчү жактарга берүү көрсөтүлгөн имараттардын жана курулмалардын менчик ээлеринин укуктары бузулушуна алып келиши ыктымал болгон шартта;

г) жер участок ал жактарга менчик укугунда таандык имараттын жана курулманын четине тийишип (чектешип) турса, же ал имараттардын жана курулмалардын жанына жакын жайгашса жана аларды тейлөө үчүн транспортту коюучу жайларды уюштуруу керек болсо, андай жер участкако укукту үчүнчү жактарга берүү көрсөтүлгөн имараттардын жана курулмалардын менчик ээлеринин укуктары бузулушуна алып келиши ыктымал болсо.

д) жер участкаго социалдык маанилүү объекттерди (мектеп, мектепке чейинки, спорт багытындагы жана саламаттык сактоо имараттарын жана жайларын) курууга багытталган долбоорлорду ишке ашыруу максатында мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилсе;

е) жер участкаго курулган имараттарды, курулмаларды муниципалдык менчикке кайтарымызсыз өткөрүп берүүнүн жана берилген жер участкагун кайтарып берүүнүн милдеттүү шартында социалдык (сейил бактар, автомобиль транспортунун инфраструктурасы) жана өнөр жай багытындагы объекттерди куруу үчүн мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилсе.

12. Калктуу конуштардын жалпы пайдалануудагы жерлери менчикке берилбейт. Өзгөчө учурларда аларды ыйгарым укуктуу орган беш жылга чейинки кыска мөөнөттүү ижарага бериши мүмкүн. Мындай жерлерде жеңилдетилген типтеги имараттарды жана курулмаларды курууга уруксат берилиши мүмкүн.

5. Жер участкаторду түзүүнүн жана ага укуктуу тоорукта же түз сатуу жолу менен берүүнүн тартиби

13. Менчик же ижара укугу түзүлгөн жер участкаторго берилет.

Жер участок төмөнкүдөй учурларда түзүлдү деп эсептелет, эгерде:

- жер участок үчүнчү жактардын укуктарынан бош (сервитут жолу менен бекитилген укуктардан башка);

- жер участкатун чек аралары аныкталган;

- жер участкату уруксат берилген пайдалануунун белгиленген түрлөрү жана башка керектүү шаар куруу регламенттери бар;

- ал жер участок боюнча инженерлик коммуникациялар бар же жок экени жөнүндө, уруксат берилген максимум кубаттуулугу, инженерлик коммуникацияларга кошуунун убактысы жана баасы жөнүндө маалыматтар берилген болсо, ошондой эле инженердик коммуникациялары жок болсо - ал райондо инженерлик коммуникацияларды өнүктүрүү пландалып жатканы жөнүндө, пландалып жаткан инженерлик коммуникациялардын мүмкүн болгон кубаттуулугу жөнүндө, аларга кошуунун мөөнөтү жана баасы жөнүндө маалыматтар берилген болсо;

- ал жер участка турган бак-дарактарды пайдалануу, кыюу, которуштуруу макулдашылса (эгер алар бар болсо).

14. Менчик же ижара укугун берүү үчүн жер участкаларын түзүү ыйгарым укуктуу орган тарабынан өз демилгеси боюнча же жеке жана юридикалык жактардын арызынын негизинде ишке ашырылат.

15. Тоорукта жер участкага укуктуу алууга талапкер жеке жана юридикалык жактар ыйгарым укуктуу органга арыз менен кайрылышат.

Арызда булар көрсөтүлөт:

- ар ээси жөнүндө маалыматтар (аны чаташтырбастан идентификациялоо үчүн керектүү маалыматтар, юридикалык жактар үчүн ал чет өлкөлүк же чет өлкөлүк эмес экендиги кошумча көрсөтүлөт);

- жер участкага суралып жаткан укуктун түрү (менчик укугу же убактылуу пайдалануу укугу);

- инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасы, участканын аянты жана турган жери; конкреттүү жер участок жөнүндө маалымат жок болсо арыз ээси алгылыктуу жерди көрсөтөт, ошого жараша жер участка тандалат жана түзүлөт.

16. Жер участкага укуктуу түз сатуу жолу менен алууга талапкер жеке жана юридикалык жактар ыйгарым укуктуу органга арыз менен кайрылышат.

Арызда булар көрсөтүлөт:

- ар ээси жөнүндө маалыматтар (аны чаташтырбастан идентификациялоо үчүн керектүү маалыматтар, юридикалык жактар үчүн ал чет өлкөлүк же чет өлкөлүк эмес экендиги кошумча көрсөтүлөт);

- жер участкага суралып жаткан укуктун түрү (менчик укугу же убактылуу пайдалануу укугу);

- участканын аянты жана турган жери;

- козголбос мүлк объекти жөнүндө маалыматтар (эгер бар болсо);

- ушул Типтүү жобонун 11-пунктунун в) жана г) пунктчаларында каралган учурларда инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасы.

Арызга булар тиркелет: ушул Типтүү жобонун 11-пунктунун б) пунктчасында каралгандан башка учурларда - жер участкага жана козголбос мүлктүн объектисине (имаратка жана курулмага) укуктуу күбөлөндүрүүчү документтердин копиялары.

17. ыйгарым укуктуу орган арыз ээсине арыз кабыл алынганы жөнүндө ырастама берет.

18. ыйгарым укуктуу орган өз демилгеси боюнча жер арыз түшкөндөн кийин 3 күндүк мөөнөттүн ичинде аймактык архитектура жана курулуш органына жер участканын түзүү боюнча тийиштүү тапшырма жиберет.

ыйгарым укуктуу органдын тапшырмасында инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасы жана аянттын болжолдуу аянты менен жайгашкан жерин көрсөтүү каралат.

19. Ушул Жобонун 11-пунктунун а) пунктчасында каралган учурларда, ошондой эле эгер укук берилип жаткан жер участка мурда түзүлгөн болсо жер участкага кайрадан түзүү талап кылынбайт.

20. Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы суралып жаткан жер участка боюнча билдирилген курулуштук ниеттер шаар куруу документтерине жана курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгын 5 иш күндөн ичинде аныктайт.

Билдирилген ниеттер ылайык эместиги аныкталса архитектуранын аймактык органы кийинки күндөн кечиктирбестен ыйгарым укуктуу органга суралып жаткан жер участка боюнча билдирилген курулуштук ниеттер шаар куруу документтерине жана курулуш

куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайык эместиги жөнүндө корутундуну жиберет.

21. Суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттер шаар куруу документтерине жана курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгы аныкталганда архитектуранын аймактык органы 7 иш күндүн ичинде жер участка тун 1:1500 масштабда аткарылган топографиялык негиздеги схемасын даярдайт, анда булар чийилет:

- жер участка тун чек арасы, участка тун бурчтук чекиттери көрсөтүлөт же чектери турган козголбос мүлк объекттерине же геодезиялык белгилерге байлаштырылат;

- жер участок аркылуу өткөн инженердик-техникалык тармактын трассалары.

22. Жер участка торун түзүү боюнча иштин стадиясында архитектуранын жана курулуштун аймактык органы инженердик-техникалык коммуникацияларга кошуунун баштапкы техникалык шарттарын аныктоо үчүн инженердик-техникалык кызматтар менен, ошондой эле тийиштүү корутундуларды жана башка зарыл документтерди алуу максатында ушул пунктта көрсөтүлгөн башка ыйгарым укуктуу органдар менен өз ара байланышта иштешүүнү камсыздайт.

Архитектуранын аймактык органы жер участка тун схемасы даярдалгандан кийинки күндөн кечиктирбестен ушул Жобонун 21-пунктуна ылайык жер участка тун схемасынын копиясы менен кошо буларга суроо жиберет:

- жергиликтүү каттоо органына, жер участка тун чек араларын, үчүнчү жактардын укуктары, оорчулуктар жана чектөөлөр бар же жок экенин жана коңшулаш жер пайдалануучулар-жер участка тордун менчик ээлери менен схеманы макулдашуу үчүн;

- электр, суу жана канализация, жылуулук жана газ менен камсыздоочу инженердик-техникалык кызматтарга, баштапкы техникалык шарттарды алуу үчүн;

- экологиялык, санитардык-эпидемиологиялык жана өрт көзөмөлүнүн ыйгарым укуктуу органдарына, тийиштүү корутунду алуу үчүн;

- эстеликтерди коргоо боюнча ыйгарым укуктуу органга, тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоонун шарттарын аныктоо үчүн (жер участка эстеликтерди коруу зонасында болсо);

- өсүмдүктөрдү өстүрүү жана коруу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык органга, өсүмдүктөрдү пайдалануунун шарттары жөнүндө маселени, анын ичинде аларды кыюу же которуу маселесин чечүү үчүн (жер участка то муниципалдык менчиктеги өсүмдүктөр бар болсо);

- жер казынасын пайдалануу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга жер участка тун чектеринде пайдалуу кендердин болушу же жок экендиги жөнүндө маалымат алуу үчүн.

Эгер жер участка ко укуктар жогоруда аталган органдар менен макулдашылган шаар куруу документтеринин негизинде өткөрүлөп жатса, анда өзүнчө жер участка ту ушул пунктка ылайык түзүүдө бул аталган ыйгарым укуктуу органдар менен кайрдана макулдашуу талап кылынбайт.

Ушул Жобонун 22-пунктунда көрсөтүлгөн инженердик-техникалык кызматтар баштапкы техникалык шарттарды, ал эми ыйгарым укуктуу органдар - тийиштүү корутундуну архитектура органына 5 иш күндүн ичинде жиберүүгө милдеттүү.

Баштапкы техникалык шартта инженердик коммуникациялар бар же жок экени, максимум жол берилген кубаттуулугу, инженердик коммуникацияларга кошуу мөөнөтү жана баасы жөнүндө маалыматтар көрсөтүлөт, ал эми инженерлик коммуникациялары жок болсо - ал райондо инженерлик-коммуникацияларды өнүктүрүү пландалып жатканы, пландалган инженерлик коммуникациялардын мүмкүн болгон кубаттуулугу, аларга кошуунун мөөнөтү жана кубаттуулугу жөнүндө маалыматтар көрсөтүлөт.

Ыйгарым укуктуу органдардын корутундуларында курулуш куруу мүмкүндүгү жөнүндө маалымат, жана мыйзамда каралган учурларда - тийиштүү мыйзамдарды аткаруу боюнча чектөөлөр жана талаптар көрсөтүлөт.

Инженерлик тармактарга кошууга мүмкүндүк жоктугу тооруктун катышуучусу же жер участка ту түз сатып алуу жолу менен алып жаткан жак бул жөнүндө маалымдалган шартта жер участка ко укуктуу берүүгө тоскоол болбойт.

Корутундулар көрсөтүлгөн мөөнөттө берилбесе архитектуранын аймактык органы жиберген материалдар тийиштүү ыйгарым укуктуу органдар тарабынан жактырылган деп эсептелет.

Эгер жер участок менчикке берилип жатса, анда жер участка менчик укугу менен кошо ал жер участка жайгашкан башка козголбос мүлк объекттерине, анын ичинде бак-дарактарга да менчик укугу менчик ээсине өтөт.

Эгер бак-дарактарды кыюуга же которууга, же жеке менчикке берүүгө мыйзам жол бербесе, анда бак-дарактарды багуу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык орган ал жөнүндө негизделген корутунду түзөт жана өсүмдүктөрдү пайдалануунун шарттарын аныктайт.

Эгер бак-дарактарды кыюуга же которууга, же жеке менчикке берүүгө мыйзам тыюу салбаса, бак-дарактарды багуу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык орган андай өсүмдүктөрдүн баасын компенсациялоонун суммасын көрсөтүү менен тийиштүү корутунду түзөт. Мындай учурда бак-дарактарды кыюуга же көчүрүүгө уруксат документтерди кайрадан макулдашуу же алуу талап кылынбайт.

25. Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы алынган материалдардын негизинде 7 иш күндүн ичинде белгиленген формада Жер участка тун планын [1-тиркемеге](#) ылайык 2 нускада түзөт.

Жер участка тун планы төмөнкүлөрдү камтыйт:

а) жер участка тун топографиялык негизде 1:1500 масштабда аткарылган схемасы түрүндөгү графикалык материал, ага булар тартылат:

- жер участка тун чек арасы, участка тун бурчтук чекиттери көрсөтүлөт же чектери турган козголбос мүлк объекттерине же геодезиялык белгилерге байлаштырылат;
- жер участок аркылуу өткөн инженердик-техникалык тармактын трассалары;
- инженердик-техникалык тармак өтүүчү долбоордук трассалар жана ага кошулуучу чекиттер, ошондой эле инженерлик коммуникациялардын куруу зонасына туш келүүчү трассалары;
- курулуш курулуш линиялар, кызыл, сары линиялар;
- сууну коргоо зоналарынын, санитардык-коргоочу зоналардын жана санитардык коруу зоналарынын чектери;
- участка ко баруучу жолдун уюштурулушу;
- транспорт коюучу орундун мүмкүн болгон жайгаштырылышы, санын көрсөтүү менен (эгер зарыл болсо).

б) Текст материал, анда төмөнкүлөр каралат: жер участка тун параметрлери (мүнөздөмөсү), анын ичинде жер титирөө жагдайындагы шарттары, опурталдуу инженердик-геологиялык жана техногендик кубулуштардын бар же жок экендиги, суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттин шаар куруу документтерине жана Курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгы жөнүндө маалыматтар, ошондой эле жер участка тторду уруксат берилген пайдалануунун түрлөрү жана параметрлери боюнча негизги жана кошумча шаар куруу регламенттери.

Негизги шаар куруу регламенттери төмөнкүлөрдү караштырат:

- уруксат берилген пайдалануунун түрлөрү;
- курулуштардын жер участка ттордун чегинен минимум аралыктары;
- курулуштардын жол берилген (максимум жана/же минимум) кабаттуулугу;
- участка ко курулуштарды куруунун максимум мүмкүн болгон аянты жана проценти.

Участок тийиштүү чектөөлөр бар зонада жайгашкан болсо Жер участка тун планында кошумча шаар куруу регламенттери бар экени көрсөтүлөт:

- курулуштарды куруунун жана жер пайдалануунун санитардык, сууну коргоочу жана экологиялык шарттары боюнча;
- тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоо шарттары боюнча.

Участок тун жайгашкан жерине жана объекттин функциялык арналышына жараша төмөнкүдөй кошумча талаптар белгиленши мүмкүн:

- абаттоо жана фасаддар боюнча талаптар;
- транспорт коюучу, а.и. курулуш убагындагы убактылуу орунга талаптар, орундун санын менен (эгер зарыл болсо) жана участка ко баруучу жолдорду көрсөтүү менен;

- инженердик-техникалык коммуникацияларды курулуш курулуучу аянттан сыртка алып чыгуу боюнча талаптар (жеке менчикте тургандан башкаларын);

в) объектти инженердик тармактарга кошуунун инженердик-техникалык кызматтар берген баштапкы техникалык шарттары;

г) ушул Жобонун 21-пунктунда каралган тийиштүү ыйгарым укуктуу органдардын корутундулары.

Жер участканун планына архитектуранын жана курулуштун аймактык органынын жетекчиси кол коёт.

Жер участканун планын даярдоодо ал жердин чек араларын белгилөө камсыздалат, ал жөнүндө Планга тийиштүү жазуу жазылат.

26. Жер участканун планын даярдоонун жалпы мөөнөтү тапшырма берилген күндөн баштап 25 иш күн.

27. Ушул Жобонун 11-пунктунун в) жана г) пунктчаларында каралган учурларда жер участканун түзүү жөнөкөйлөштүрүлгөн тартипте жүргүзүлөт.

Ыйгарым укуктуу орган арыз алынган күндөн баштап 33 иш күндүн ичинде архитектуранын жана курулуштун аймактык органына арыздын копиясын тиркөө менен тапшырма жиберет.

Ыйгарым укуктуу органдын тапшырмасында инвестициялык-курулуштук ниеттердин баяндамасын, участканун болжолдуу аянтын жана дарегин көрсөтүү караштырылат. Жер участканун аянтын ыйгарым укуктуу орган түшкөн арызга жараша жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык аныктайт.

Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы суралып жаткан жер участок боюнча курулуштук ниеттердин курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине ылайыктыгын 5 иш күндүн ичинде аныктайт.

Суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттер ылайык эместиги аныкталса архитектуранын жана курулуштун аймактык органы 7 иш күндүн ичинде жер участканун 1:1500 масштабда аткарылган топографиялык негиздеги схемасын даярдайт, анда булар чийилет:

- жер участканун чек арасы, участканун бурчтук чекиттери көрсөтүлөт же чектери турган козголбос мүлк объекттерине же геодезиялык белгилерге байлаштырылат;

- жер участок аркылуу өткөн инженердик-техникалык тармактын трассалары.

Архитектуранын аймактык органы жер участканун схемасы даярдалгандан кийинки күндөн кечиктирбестен жер участканун схемасынын копиясын ага тиркелген арыздын копиясы менен кошо төмөнкүлөргө жиберет:

- жергиликтүү каттоо органына, жер участканун чек араларын, үчүнчү жактардын укуктары, оорчулуктар жана чектөөлөр бар же жок экенин жана коңшулаш жер пайдалануучулар-жер участкактордун бардык менчик ээлери менен схеманы макулдашуу үчүн;

- эстеликтерди коргоо боюнча ыйгарым укуктуу органга, тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоонун шарттарын аныктоо үчүн (жер участок эстеликтерди коруу зонасында болсо);

- бак-дарактарды өстүрүү жана коруу боюнча ыйгарым укуктуу муниципалдык органга, өсүмдүктөрдү пайдалануунун шарттары жөнүндө маселени, анын ичинде аларды кыюу же которуу маселесин чечүү үчүн (жер участканун муниципалдык менчиктеги өсүмдүктөр бар болсо).

28. Жергиликтүү каттоо органы жана ушул Жобонун 27-пунктунда көрсөтүлгөн тийиштүү ыйгарым укуктуу органдар архитектуранын жана курулуштун аймактык органына тийиштүү корутундуну ушул Жобонун 23 жана 24-пункттарында каралган маалыматты көрсөтүү менен 5 иш күндүн ичинде жиберүүгө милдеттүү.

Корутундулар көрсөтүлгөн мөөнөттө берилбесе архитектуранын аймактык органы жиберген материалдар тийиштүү ыйгарым укуктуу органга жактырылды деп эсептелет.

Зарыл болсо архитектуранын жана курулуштун аймактык органы жергиликтүү каттоо органынан келген материалдардын негизинде Жер участканун планын 1 иш күндүн ичинде тактайт.

29. Жер участканун планы курулуш объекттерин долбоорлоого баштапкы материал болот жана курулуш объекттин инженердик тармактарга кошуу үчүн инженердик-

техникалык шарттарды алууда инженердик-техникалык коммуникациялар өтүүчү трассалардын долбоорун жана аларга кошуу чекиттерин чийүү үчүн графикалык негиз болот. Курулушка уруксат документтерди тариздөөдө архитектуралык-пландоо шарттарын алуу талап кылынбайт.

30. Архитектуранын аймактык органы ушул Жобонун 25 жана 28-пункттарында каралган мөөнөт бүткөндөн кийинки күндөн кечиктирбестен Жер участкатун планын ага тиркелген бардык материалдар менен кошо ыйгарым укуктуу органга берет.

31. Жер участкату түзүүгө байланыштуу чыгымдарды ыйгарым укуктуу орган жер участкаторго менчик жана ижара укугун сатуудан түшкөндөн топтолуучу каражаттардын эсебинен төлөйт. Түзүлгөн ар бир жер участок боюнча жер участкату түзүүгө кетүүчү чыгымдардын сметасы түзүлүп, ал ыйгарым укуктуу органга берилет. Ыйгарым укуктуу органдын жер участкату түзүүгө байланышкан чыгымдары жер участкатун баасына киргизилет.

32. Төмөнкүдөй учурларда жер участкакко укуктуу берүүгө болбойт, эгерде:

- жер участок ушул Жобого ылайык түзүлбөсө;

- архитектуранын аймактык органынын суралып жаткан жер участок боюнча билдирилген курулуштук ниеттер ылайык эместиги жөнүндө корутундусу болсо, же жергиликтүү каттоо органы жер участкату берүүгө мүмкүн эместиги жөнүндө корутунду чыгарса.

6. Коомдук угууларды өткөрүүнүн жана тоорукту жана түз сатууну уюштуруунун тартиби

33. Ыйгарым укуктуу орган Жер участкатун планын ага тиркелген бардык материалдары менен 3 иш күндүн ичинде карайт.

Аталган документтерди кароонун жыйынтыгында ыйгарым укуктуу орган:

- коомдук угууларды өткөрөт (ушул Жобонун 34-пунктунда каралган учурларда);

- жер участкату баалайт;

- же аталган документтерди толуктап иштеп чыгуу зарыл болсо аларды архитектуранын жана курулуштун аймактык органына кемчиликтерин көрсөтүү менен кайра жиберет.

Архитектуранын жана курулуштун аймактык органы ал документтерди 5 иш күндүн ичинде толуктап иштеп чыгат жана ыйгарым укуктуу органга жиберет.

34. Тарыхый жана маданий мурас зонасындагы, ошондой эле турак жай зонасындагы жер участкакко укук берилип жатканда ыйгарым укуктуу орган ушул Жобонун 11-пунктунун а) жана б) пункттарында каралгандан башка учурларда Жер участкатун планы алынган күндөн кийин бир айдын ичинде ушул Жобонун 30-пунктуна ылайык коомдук угуу өткөрөт.

Ыйгарым укуктуу орган кызыкдар жактарга угуулар болгону жактаны жөнүндө ыйгарым укуктуу органдын расмий сайтына жана жалпыга маалымдоо каражаттарына коомдук угуу болоордон 15 күн мурдатан жарыялоо менен кабарлайт.

Билдирүүдө угуу өткөрүлчү күн, убактысы жана орду; укукка берилп жаткан жер участок жөнүндө маалыматтар (турган жери, аянты, уруксат берилген пайдалануунун түрлөрү), тийиштүү информация менен алгачкы тааныштыруучу күн, убактысы жана орду жөнүндө маалыматтар, ыйгарым укуктуу органдын байланышуучу маалыматтары болууга тийиш.

Коомдук угууга кызыкдар жеке жана юридикалык жактар катышууга укуктуу. Ыйгарым укуктуу орган жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын, архитектура жана курулуш органдарынын, жергиликтүү каттоочу органдын жана башка мамлекеттик органдардын жана уюмдардын өкүлдөрүн коомдук угууга катышуу үчүн чакырууга укуктуу.

Коомдук угуу процессинде ыйгарым укуктуу орган протокол түзөт, анда түшкөн бардык сунуштар, сын-пикирлер жана аларды кароонун жыйынтыктары жазылат.

Коомдук угуунун жыйынтыгы жөнүндө протокол Жер участкатун планы жана ага тиркелген материалдар менен комиссияга жиберилет. Протоколдун копиясы ыйгарым укуктуу органдын кызматтык имаратында жалпыга көрүнөө жердеги атайын стендге илинет жана анын расмий сайтына жарыяланат.

35. Коомдук угуунун жыйынтыгында Жер участканун планын толуктап иштеп чыгуу зарыл болсо ыйгарым укуктуу орган аны аймактык архитектура жана курулуш органына кайра жиберүүгө укуктуу, ал жиберилген документтерди ушул Жобонун 33-пунктунда белгиленген мөөнөттө иштеп чыгат жана ыйгарым укуктуу органга жиберет.

36. Жер участкакко укук коомдук угуу өткөрүү менен кабыл алынган шаар куруу документтеринин негизинде берилип жатса, ал жер участкакту берүү максатында кайталап коомдук угуу өткөрүү талап кылынбайт.

37. Түзүлгөн жер участканун старттык баасы Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте аныкталат.

Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган учурларда жер участканун баасы козголбос мүлктү көз карандысыз баалоочуларды тартуу менен аныкталат.

Жер участкакко муниципалдык менчикке тиешелүү имараттар жана курулмалар, ошондой эле бүтө элек курулуш бар болсо участканун баасына ушул объекттердин баасы да кошулат.

Ыйгарым укуктуу орган жер участканун баасын, анын ичинде көз карандысыз баалоо жүргүзүү менен Жер участканун планы алынгандан кийин 10 иш күндүн ичинде аныктайт (эсептейт). Көз каранды эмес баалоо жүргүзүү ыйгарым укуктуу орган менен көз карандысыз баалоочунун ортосунда түзүлүүчү келишимдин негизинде ишке ашырылат.

38. Ыйгарым укуктуу орган 3 иш күндүн ичинде Жер участканун планын тиркелген бардык материалдары менен кошо комиссиянын кароосуна берет.

39. Комиссия Жер участканун планын жана ага тиркелген бардык материалдарды алгандан кийин 3 иш күндүн ичинде карайт.

Комиссия жер участкакту тоорукка когоу же түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечим кабыл алса комиссия төмөнкүлөрдү аныктайт: жер участкакко берилип жаткан укуктун түрү (менчик, ижара), жер участкакко укукту берүүнүн ыкмасы (аукцион, конкурс, түз сатуу), жер участканун старттык баасы. Гарантиялык акынын өлчөмү, тоорукка катышуучулар аны төгүүчү мөөнөт жана тартиби, аукциондук кадам (аукцион өткөрүлгөн учурда) же конкурстун шарттары (конкурс өткөрүлсө).

Тоорук же түз сатуу өткөрүлгөндө тооруктун ар бир предмети боюнча старттык бааны комиссия көз каранды эмес баалоочулардын корутундусунун негизинде белгилейт.

Тоорукта жер участкагуна ижара укугу берилген учурда комиссия аныктаган ижара акысынын өлчөмү старттык нарк болуп саналат.

Комиссиянын жер участкагун тоорукка коюу же түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечими протокол түрүндө таризделет. Комиссия жер участкагун тоорукка коюудан же жер участкагун түз сатуу жолу менен берүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алган учурда, комиссия баш тартууну негиздөө менен протоколду тариздейт. Комиссиянын протоколунун негизинде ыйгарым укуктуу орган 3 күндүн ичинде жер участкагун тоорукка коюудан же жер участкагун түз сатуу жолу менен берүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алат

Комиссия жер участкагун тоорукка коюудан же жер участкагун түз сатуу жолу менен берүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алган учурда, комиссия баш тартууну негиздөө менен протоколду тариздейт. Комиссиянын протоколунун негизинде ыйгарым укуктуу орган 3 күндүн ичинде жер участкагун тоорукка коюудан же жер участкагун түз сатуу жолу менен берүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алат

40. Ушул Жобонун 14-15-пункттарында каралган учурларда ыйгарым укуктуу орган арыз ээсине анын арызын кароонун жыйынтыгы жөнүндө билдирүүгө милдеттүү.

41. Ыйгарым укуктуу орган ар бир жер участкагу боюнча информациялык пакет түзөт, анда төмөнкүдөй маалыматтар камтылат:

- Жер участканун планынын копиясы, ага тиркелген материалдары менен кошо;
- жер участканун старттык баасы;
- конкурстун шарттары (эгер конкурс өткөрүлсө);
- гарантиялык акынын (барымтанын) өлчөмү. Тоорукка катышуучулар аны төгүүсүнүн мөөнөтү жана тартиби;
- жер участкакту сатуу-сатып алуу же ижарага алуу келишиминин долбоору;
- тооруктун жеңүүчүсү же түз сатуу жолу менен берилчү жер участкакту сатып алуучу менен келишим түзүүнүн мөөнөтү.

Ыйгарым укуктуу орган тоорукка катышууну каалагандарга инфомациялык пакетти берүүгө милдеттүү.

Информациялык пакет акы төлөө менен берилген учурда анын баасы аны даярдоого кеткен чыгымдардан ашпоого тийиш.

42. Ыйгарым укуктуу орган тоорук өткөрүлөөрдөн отуз күндөн кем эмес мурдатан жалпыга маалымдоо каражаттарына жана ыйгарым укуктуу органдын расмий сайтына тоорук өткөрүлөөрү жөнүндө билдирүү жарыялоого милдеттүү.

Билдирүүдө тооруктун убактысы, орду жана формасы, предмети, тооруктун предметинин старттык баасы, анын ичинде тоорукка катышууга арыздарды кабыл алуу бүтүүчү мөөнөт, гарантиялык акы (барымта) төгүлүүчү банктын реквизиттери, толук маалымат алуу үчүн ыйгарым укуктуу органдын байланыш маалыматтары көрсөтүлүүгө тийиш.

7. Тооруктарды жана түз сатууларды өткөрүүнүн тартиби

43. Жер участкаторго менчик же ижара укугун берүү боюнча ачык тооруктар аукцион жана конкурс түрүндө өткөрүлөт:

44. Тоорукка коюлчу бардык объекттер лотторго бөлүштүрүлүүгө тийиш.

45. Тоорукта объекттер «бир номер - бир лот» деген схема боюнча берилет.

46. Талапкер тоорукка катышуу укугун алуу үчүн тооруктун уюштуруучусуна буларды берет:

- тоорукка катышуу жөнүндө ниетин билдирген арыз, лоттун номерин көрсөтүү менен;

- талапкер болгон жеке адамдын ким экенин билдирүүчү документ;

- талапкер болгон юридикалык жактын укукка жарактуулугун ырастоочу документ;

- адам талапкер болуп жаткан юридикалык жактын жетекчиси экенин ырастаган документ, же талапкер болуп жаткан жеке же юридикалык тараптын атынан чыгууга укугун билдирүүчү ишеним кат;

- гарантиялык акы (барымта) төлөнгөнүн ырастоочу төлөм документтер.

Жер участкако менчик укугун берүү боюнча тоорукка катышуу ниетин билдирген юридикалык жак ал юридикалык жак чет өлкөлүк эмес экенин ырастаган документти кошумча тапшырат (уставдын же уюштуруу келишиминин копиясы, акционерлердин реестринен көчүрмө ж.у.с.).

47. Талапкерлер гарантиялык акыны (барымтаны) ыйгарым укуктуу органдын учурдагы эсебине акчалай эмес которуу же кассасына накта акча төгүү жолу менен төлөшөт. Гарантиялык акынын өлчөмүн ыйгарым укуктуу орган берилүүчү жер участкатун старттык баасынын 10 процентинен ашык эмес белгилейт.

48. Тооруктун жеңүүчүсү менен келишим түзүүдө гарантиялык акынын (барымтанын) суммасы тооруктун предметинин сатык баасына киргизилет.

49. Эгер талапкер тоорукка бир нече объект боюнча катышса, гарантиялык акы ар бир объект боюнча өзүнчө төлөнөт.

Гарантиялык акы (барымта) төмөнкүдөй учурларда 5 иш күндүн ичинде кайра берилүүгө тийиш:

- тоорукта утпаган катышуучуга;

- эгер тоорук болбой калса;

- тоорукка катышуудан тоорук өткөрүлөөрдөн 3 күн мурда баш тартылса.

50. Ыйгарым укуктуу орган катышуучулардын арыздарын кабыл алат жана каттайт. Талапкерлер арыз кабыл алынып жана номер ыйгарылганы жөнүндө жазуу жүзүндө билдирүүнү алган учурдан баштап тооруктун катышуучусунун статусун алышат.

51. Төмөнкүдөй учурларда арыз ээсинин документтерин алуудан баш тартылышы мүмкүн:

- арыз тоорук өткөрүлөөрү жөнүндө билдирүүдө белгиленген аны кабыл алуу мөөнөтү бүткөндөн кийин берилсе;

- арызды арыз ээсинин атынан аракеттенүүгө ыйгарым укугу жок адам тапшырса;

- ушул Жобонун 49-пунктунда көрсөтүлгөн документтер тапшырылбаса, же тапшырылган документтер тийиштүү түрдө таризделбесе.

Документтерди кабыл алуудан баш тартуу ыйгарым укуктуу орган тарабынан, баш тартуунун себебин көрсөтүү менен, арыз берилгенден кийинки күндөн кечиктирбестен

ишке ашырылат. Ыйгарым укуктуу орган кабыл албаган арыз жана ага тиркелген документтер арыз ээсине аларды кабыл алуудан баш тартуу жөнүндө маалымат менен кошо кайра берилет.

52. Тооруктун катышуучулары төмөнкүдөй укуктарга ээ:

- тоорукка өзү же өкүлдөрү аркылуу катышууга;

- тооруктун предмети жөнүндө толук маалыматты информациялык пакетти алуу жолу менен алууга;

- тоорукка катышуудан баш тартууга, бирок ал жөнүндө тооруктун уюштуруучусуна тоорук өткөрүлөөрдөн үч күндөн кем эмес мурдатан билдирүүгө жана өзүнүн гарантиялык акысын алууга. Көрсөтүлгөн мөөнөт бузулса гарантиялык акы кайра берилбейт;

- тооруктун предметин кароого;

- комиссиянын протколдору менен таанышууга жана алардын копияларын алууга;

- тооруктун катышуучусу катары укугу бузулса сотко кайрылууга.

53. Бир гана катышуучу катышкан тооруктар болбой калды деп эсептелет жана ыйгарым укуктуу орган же ал лот боюнча тоорук өткөрүлгөнү жөнүндө билдирүү жарыялайт же ал лотту тоорукка койбоо жөнүндө чечим чыгарат.

54. Тоорукка тооруктун катышуучусу эмес адамдар, ошондой эле жалпыга маалымдоо каражаттарынын өкүлдөрү да катышууга укуктуу.

55. Комиссия аукциондон каалаган убакта, бирок аны өткөрүүчү күндөн үч күндөн кем эмес мурдатан, ал эми конкурстан болсо - аны өткөрүүчү күндөн отуз күндөн кем эмес мурдатан баш тартууга укуктуу, ал жөнүндө протокол түзүлүп, анда тоорук өткөрүүдөн баш тартуунун себеби көрсөтүлөт. Комиссиянын протоколунун негизинде ыйгарым укуктуу орган 3 күндүн ичинде тоорук өткөрүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алат жана ал жөнүндө тооруктун катышуучуларына тоорук өткөрүүдөн баш тартуунун себебин көрсөтүү менен жазуу жүзүндө кабарлайт.

56. Карасанатай атаандаштык аныкталган учурда комиссия коюлуп жаткан лотту качан болсо да алып салууга же лот боюнча тооруктун жыйынтыгын жокко чыгарууга укуктуу.

57. Тооруктун катышуучусу тараптан болгон карасанатай атаандаштык аныкталган учурда ал ошол лот боюнча тоорукка андан ары катушуу укугунан ажыратылат, мында ага гарантиялык акы (барымта) кайра берилбейт.

58. Аукцион өткөрүүнүн тартиби:

Ыйгарым укуктуу орган аукцион башталаардын алдында аукционго келген катышуучуларды каттайт жана аларга номер ыйгарылган табличкаларды берет.

Аукционду комиссия дайындоочу аукциончу өткөрөт. Аукциондо тооруктун башталышы болуп аукциончу лоттун номерин, тооруктун предметинин старттык баасын жана аукциондук кадамды жарыялаган учур эсептелет.

Лотту старттык баасы боюнча алууну каалаган аукциондун катышуучусу аукциончуга каратылган номерлүү табличкасын көтөрүп, лотту айтылган баасы боюнча алууга макулдугун билдирет.

Аукциондун катышуучусунун ар бир сунушу кабыл алынганы аукционисттин катышуучунун номерин жана ал сунуш кылган бааны жарыялашы менен билдирилет.

Ар бир жаңы сунуш мурункусунан бир кадамдан кем эмес ашууга тийиш.

Эгер аукциончу акыркы бааны үч жолу жарыялагандан кийин катышуучулардын бири андан ашыгыраак бааны сунуш кылбаса, аукциончу балканы уруу менен тооруктун предметин акыркы бааны сунуштаган катышуучу сатып алганы жөнүндө жарыялайт. Тооруктун жүрүшүндө акыркы бааны сунуш кылган аукциондун катышуучусу тооруктун жеңүүчүсү деп жарыяланат.

Эгер аукциондун жүрүшүндө старттык баа үч жолу жарыялангандан кийин тооруктун предметин алууга даяр сатып алуучу чыкпаса аукциончу старттык бааны 20 проценттен ашык эмес арзандатууга укуктуу.

59. Конкурс өткөрүүнүн тартиби:

Конкурса катышуучу билдирүүдө жана информациялык пакетте көрсөтүлгөн конкурстун шарттарына ылайыктуу конкурстук сунушун конкурс өткөрүлчү күнү, белгиленген убакыттан кечиктирбестен комиссиянын жыйынында чапталган конвертте тапшырат.

Бир лот боюнча бир катышуучудан бир гана конкурстук сунуш берилиши мүмкүн.

Конкурстук сунуштар алар кабыл алынып бүткөндөн кийин конкурстун катышуучуларынын же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрүнүн көзүнчө ачылат.

Комиссия түшкөн конкурстук сунуштарды кезеги менен ачат, конкурска катышуучунун номерин, аты-жөнүн же аталышын, конкурстун катышуучусу сунуш кылган негизги конкурстук шарттарды (анын ичинде жер участка тун баасын же ижара акысынын өлчөмүн) айтат, конкурстук сунуштарды ачуунун жыйынтыгын протоколго жазат жана түшкөн конкурстук сунуштарды баалоого киришет.

Конкурстук сунуштарды баалоо конкурстук документтерде белгиленген критерийлер боюнча, конкурстук сунуштар ачылган күнү ишке ашырылат.

Конкурстук сунуштарды баалоо үчүн кошумча убакыт керек болгон өзгөчө учурларда комиссия конкурсту өткөрүү мөөнөтүн үч күндөн ашпаган мөөнөткө узартса болот, ал жөнүндө конкурстук сунуштарды ачуунун жыйынтыгы жөнүндө протоколго тийиштүү жазуу жазылып, комиссиянын мүчөлөрү жана комиссиянын жыйынына катышып отурган конкурстун катышуучулары кол коюшат.

Берилген арыздарды баалоонун жүрүшүндө комиссия конкурстун катышуучуларын өздөрүнүн конкурстук сунуштарын түшүндүрүүсүн сурап кайрылууга укуктуу.

Конкурстун шарттарынын мазмунун, анын ичинде конкурстун катышуучуларына сунушталып жаткан жер участка тун баасын же ижара акынын өлчөмүн эч кандай өзгөртүүгө же алар менен комиссиянын ортосунда берилген конкурстук сунуштар боюнча сүйлөшүүлөрдү жүргүзүүгө болбойт.

Комиссия конкурстук документтерде белгиленген талаптарга ылайык эмес конкурстук сунушту четке кагат.

Конкурстук сунуштарды баалоонун жыйынтыгында комиссия баарынан артык сунушту берген конкурстун жеңүүчүсүн аныктайт, конкурс өткөрүүнүн жыйынтыгы жөнүндө протокол түзүлөт, ага комиссиянын жыйынына катышкан комиссиянын мүчөлөрү жана конкурстун жеңүүчүсү кол коюшат.

60. Жер участка ко укукту түз сатуу жолу менен берүүнүн тартиби:

Түз сатууну комиссия жер участка ко түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечим кабыл алынган убактан тартып 15 иш күндүн ичинде ушул Жобонун 30-пунктуна ылайык өткөрөт.

Ыйгарым укуктуу орган комиссия жер участка ко түз сатуу жолу менен берүү жөнүндө чечим кабыл алган учурдан баштап 3 иш күндүн ичинде ушул Жобонун 39-пунктуна ылайык арыз ээсине түз сатуу өткөрүлчү күн жана орду жөнүндө кабарлоого жана ага информациялык пакетти жиберүүгө милдеттүү.

Түз сатууну комиссия арыз ээси менен берилчү жер участка тун баасы боюнча сүйлөшүү жүргүзүү жолу менен ишке ашырат.

Сүйлөшүү процесинин жүрүшүндө комиссия жер участка тун баасын баалоо наркынын 20 процентинин чегинде кымбаттатууга же арзандатууга укуктуу.

Арыз ээси жер участка ко алуудан сүйлөшүүнүн кайсы стадиясында болсо да баш тартууга укуктуу.

60¹. Ушул Жобонун 11-пунктунун "д", "е" пунктчаларында каралган учурларда жер участка торун берүүдө жер участка гун пайдалануу жана объекттердин курулушун аяктоо мөөнөттөрү жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ченемдик укуктук актылары менен аныкталат.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын ченемдик укуктук актысында курулган имараттарды, курулмаларды муниципалдык менчикке өткөрүп берүүнүн жана берилген жер участка гун кайтарып берүүнүн тартиби жана мөөнөттөрү, жер участка гун ижаралоо келишимин түзүүнүн тартиби жана анын олуттуу шарттары да каралууга тийиш.

60². Ушул Жобонун 11-пунктунун "д", "е" пунктчаларында каралган учурларда жер участка торун берүүдө максаттуу багытын өзгөртүүгө жана жер участка гун пайдалануу укугун үчүнчү жактарга берүүгө жол берилбейт.

Куруунун мөөнөттөрү бузулган жана жер участка го максатсыз пайдаланылган учурда жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары Кыргыз Республикасынын жер мыйзамдарына ылайык чараларды көрүүгө укуктуу.

8. Өткөрүлгөн тооруктардын жана түз сатуулардын жыйынтыктары боюнча документтерди тариздөөнүн тартиби

61. Тооруктун жүрүшүндө объектиге акыркы бааны сунуштаган аукциондун катышуучусу, же конкурстун баарынан жакшы шартты сунуштаган катышуучусу тооруктун жеңүүчүсү деп жарыяланат.

62. Тоорук же түз сатуу өткөрүүнүн жыйынтыгы жөнүндө протоколго комиссиянын анын жыйынына катышкан мүчөлөрү жана тооруктун жеңүүчүсү же жер участкага түз сатуу жолу менен сатып алган сатып алуучу тоорук же түз сатуу өткөрүлгөн күнү кол коюшат.

63. Протоколго төмөнкүдөй маалыматтар киргизилиши караштырылат:

- тооруктун предмети болгон лоттун номери жана жер участкага маалыматтары (турган ордун, аянты);

- тооруктун жеңүүчүсүнүн же жер участкага түз сатып алгандын аты-жөнү же аталышы;

- тооруктун же түз сатуунун предметинин старттык жана акыркы баасы;

- тараптардын сатуу-сатып алуу же ижара келишимине кол коюу боюнча милдеттенмелери;

- ыйгарым укуктуу органдын алыш-бериш эсебинин номери жана башка реквизиттери.

- утулуунун себебин көрсөтүү менен жеңүүчү деп таанылбаган тооруктун катышуучусунун аты-жөнү же аталышы.

Тооруктун же түз сатуунун жыйынтыгы жөнүндө протоколдун копиясы кол коюлган күндөн кийин 3 күндүн ичинде ыйгарым укуктуу органдын расмий сайтына жайгаштырылат жана ыйгарым укуктуу органдын кызматтык имаратында көрүнөө жерге илинет.

64. Тоорукта уткан жак протоколго кол коюудан качса ал төккөн гарантиялык акыны (барымтаны) кайра албайт жана тооруктун жеңүүчүсүнүн укугунан жана ошол лот боюнча кайта өткөрүлчү тооруктарга катышуу укугунан ажыратылат.

Тооруктун уюштуруучусу протоколго кол коюудан качса гарантиялык акыны (барымтаны) эки эсе өлчөмдө кайра төлөөгө, ошондой эле тоорукта уткан жакка тоорукка катышуудан болгон чыгымдарын төлөп берүүгө милдеттүү.

Эгер тоорукта жеңүүчү деп таанылган тооруктун кийинки катышуучусу протоколго кол коюудан баш тартса, ал да төккөн гарантиялык акыны (барымтаны) кайра албайт жана тооруктун жеңүүчүсүнүн укугунан жана ошол лот боюнча кайта өткөрүлчү тооруктарга катышуу укугунан ажыратылат. Мындай учурда ал лот боюнча кайра тоорук өткөрүү жөнүндө жарыяланат.

65. Тооруктун жана түз сатуулардын жыйынтыгы жөнүндө протоколдун негизинде ыйгарым укуктуу орган ага кол коюлган күндөн тартып 3 жумуш күндүн ичинде:

- тооруктун жеңүүчүсү же жер участкага түз сатуу жолу аркылуу сатып алуучу менен жер участкага сатып алуу-сатуу же ижаралоо келишимин түзүү жөнүндө чечим кабыл алат;

- тооруктун жеңүүчүсү же жер участкага түз сатуу жолу аркылуу сатып алуучу менен жер участкага сатып алуу-сатуу же ижаралоо келишимин түзөт;

- жеңүүчү деп таанылбаган тооруктун катышуучусуна себептерин көрсөтүү менен жазуу жүзүндө жер участкага менчик же ижара укугун берүүдөн баш тартууну берет.

66. Жер участок үчүн акы акчалай же акчалай эмес эсептешүү (каторуу) менен төлөнсө болот. Накта акчалай төлөнгөн учурда акы ыйгарым укуктуу органдын кассасына төгүлөт.

67. Келишим жергиликтүү каттоо органында мамлекеттик каттоого алынууга тийиш жана нотариуста милдеттүү күбөлөндүрүү талап кылынбайт. Жер участкага менчик же ижара укугу козгобос мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамда белгиленген тартипте күчүнө кирет.

68. Жер участкага схемасы укуктуу күбөлөндүрүүчү документтин графикалык бөлүгү катары пайдаланылат.

9. Акча каражаттарды бөлүштүрүү

69. Жер участкакторду тоорукта жана түз сатууларда менчикке же ижарага берүүдөн алынган каражаттар тийиштүү жергиликтүү бюджетке түшөт. Ал акчанын 10 проценти ушул Жобонун 71-пунктунда көрсөтүлгөн чыгымдарды жабууга жумшалат.

70. Жер участкакторду менчикке же ижарага берүүгө байланыштуу чыгымдар, анын ичинде архитектуранын жана курулуштун, мамлекеттик каттоо органынын, көз каранды эмес баалоочулардын кызматтарына акы төлөөгө байланышкан чыгымдарды Ыйгарым укуктуу орган көтөрөт.

10. Корутунду жоболор

71. Ыйгарым укуктуу органдардын жер участкакторду берүүгө тиешелүү чечимдери боюнча Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык соттук тартипте даттанууга болот.

Муниципалдык менчикте
турган жер
участокторун менчик же
ижара укугун
берүүнүн тартиби жана
шарттары
жөнүндө [тиштүү](#)
[жобого](#) тиркеме

ЖЕР УЧАСТОКТУН ПЛАНЫ

Жер участкактун параметрлери (мүнөздөмөсү):

Жер участкактун идентификациялык коду:

Объекттин (жер участкактунун) жайгашкан орду:

Жер участкактун чеги (Kyrg-06 координат системасындагы бурчтук чекиттердин координаты):

Жер участкактун аянты: _____

Райондун сейсмикалуулугу: _____

Кыртыш астындагы суулардын терендиги: _____

Участок техногендик жана коркунучтуу жаратылыштык процесстерге кабылышы мүмкүн (мүмкүн эмес):

1. Графикалык бөлүк:

Жер участкактун чек аралары, инженердик тармактын трассалары, курулуш сызыгы, кызыл, сары, жашыл линиялар көрсөтүлүү менен М 1:500 топографиялык негизде чийилген схемасы.

2. Тексттик бөлүк:

1. Тандалган жер участкактун билдирилген пайдалануу ниетине, шаар куруу документтерине жана Курулуш куруунун жана жер пайдалануунун эрежелерине (пайдалануунун уруксат берилген түрлөрүнө) ылайыктуулугу	
- Башкы план	Шаар куруу документтеринин жана Курулуш куруу жана жер пайдалануу эрежелеринин бар экендиги (реквизиттери менен) жана аларга ылайыктыгы көрсөтүлөт
- Деталдуу пландаштыруу долбоору	

- Шаар куруунун башка документтери	
- Курулуш куруу жана жер пайдалануу эрежелери	
2. Жер участка пайдалануу боюнча негизги шаар куруу регламенти жер участка уруксат берилген пайдалануунун чектик параметрлери):	
2.1. Жер участка пайдаланууга уруксаттын түрлөрү	
2.2. Курулуштардын жер участкан чегинен минималдуу алыстыгы	
2.3. Объекттин кабаттуулугунун чеги (максимум жана/же минимум кабаттуулук (бийиктик)	
2.4. Участокко курулуш куруунун максимум пайызы жана аянты	
3. Кошумча шаар куруу регламенттери, негизгилерге чектөөлөр жана талаптар:	
3.1. Жер участка тийиштүү чектөөлөрдүн зонасында жайгашкан учурда:	
- тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоо шарттары боюнча	Болгон шарттарды көргөзүү
- санитардык-коргоо зонасынын жана санитардык-сактоо зонасынын шарттары боюнча	
- суу коргоо зонасынын шарттары боюнча	
- экологиялык шарттар боюнча	
3.2. Жайгашкан ордуна жана функциялык багытына жараша жер участка пайдаланууга кошумча талаптар:	
Жакшыртуу боюнча талаптар	
Фасаддарга талаптар	
Машина токтотуучу жерлерди (машина токтотуучу орундардын саны) жана участка баруучу жолдорду уюштурууга карата талаптар	
4. Негизги инженердик тармактарга кошуу шарттары	
4.1. Инженердик тармактар	
Электр менен жабдуу	Кошуу чекити бар экени жана ага чейинки аралык көрсөтүлөт
Суу менен жабдуу	
Канализация	
Жылуулу менен жабдуу Жана жылуу суу менен жабдуу	
Газ менен жабдуу	
Телефондоштуруу	
4.2. Пайдаланууга бөлүнгөн аймактар боюнча инженердик тармактардын трассасынын өтүшү боюнча талаптар	
4.3. Инженердик курулмаларды жайгаштыруу боюнча талаптар:	

- трансформатордук подстанция (ТП); - газды жөнгө салуучу шкафтык пункт (ГЖСШП);	
4.4. Иштеп жаткан инженердик тармактар бар экени жөнүндө маалымат жана зарыл учурда аларды көчүрүүгө талаптар	

3. Инженердик-техникалык кызматтар сунуш кылган инженердик-техникалык шарттар.

4. Жободо каралган учурларда экология, санитардык-эпидемиологиялык жана өрт көзөмөлү, тарыхый жана маданий эстеликтерди коргоо, өсүмдүктөрдү багуу жана коргоо боюнча ыйгарым укуктуу органдардын корутундусу.

Начальник

_____ (аймактык архитектура жана курулуш органынын жетекчисинин кызмат орду, аты-жөнү)

Дата: _____
 _____ (колу)