

КЫРГЫЗСКО-РОССИЙСКИЙ СЛАВЯНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра «Математические методы  
и операционные исследования в экономике»

УДК [657.922:346.6](075)

Рекомендовано к изданию кафедрой КРСУ

Рецензенты:

д-р юрид. наук, проф., зам. нач. Академии МВД КР *Джоробекова А.М.*  
канд. техн. наук, доц. каф. ЖБК КГУСТА,  
незав. оценщик *Джаманкулов К.М.*

**Б.С. Ордобаев, А.Ж. Кебеков, А.М. Тологонова**

**Ордобаев Б.С., Кебеков А.Ж., Тологонова А.М.**

# **ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

О 65 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: Учебное пособие. Бишкек: КРСУ, 2012. 86 с.

Учебное пособие

Приведены некоторые положения правовых основ оценочной деятельности, история становления рынка недвижимости и оценочной деятельности, основы оценки при приватизации государственной собственности, налога на имущество, земельного налога, а также деятельность риэлторских компаний на рынке недвижимости.

Предназначено для студентов инженерно-технических и научных работников, интересующихся оценочной деятельностью.

## ВВЕДЕНИЕ

Оценка как новое направление рыночных отношений возникла в связи с необходимостью разрешения имущественных споров, в которых стороны для определения объективной стоимости того или иного имущества были вынуждены прибегать к услугам независимых оценщиков.

Как всегда спрос породил предложение, и вскоре оценка начала бурно развиваться в Кыргызской Республике уже не только как прикладная отрасль рыночной экономики, но и как научно-методическое направление прикладной экономической науки.

В нашей стране в течение семидесяти с лишним лет профессии оценщик не было, и быть не могло. Стоимость любого объекта собственности устанавливалась государством раз и навсегда. Но, объективно, политическая и экономическая ситуация в Кыргызской Республике, развивающийся рынок требовали правового регулирования формировавшейся оценочной деятельности.

Целью написания настоящей работы является изучение правовой среды, в которой происходит оценка собственности, выявление существующих проблем правового регулирования оценочной деятельности в Кыргызской Республике. Постановка этих вопросов, анализ норм действующего законодательства позволяют выявить целый ряд задач, от эффективного решения которых будет зависеть не только будущее самого института профессиональной оценки, но и развитие отношений собственности в Кыргызской Республике.

### ТЕМА 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СТАНОВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КР

В результате проводимых в Кыргызской Республике последовательных экономических реформ осуществлена активная трансформация государственной собственности в частную собственность, проведена структурная перестройка системы хозяйствования, ориентированная на изменения имущественных отношений. Практически завершена реформа в сельском хозяйстве, где 75% всех сельскохозяйственных земель, кроме пастбищ, распределены на земельные доли гражданам.

Функционирование в республике наряду с государственной и муниципальной собственностью частной собственности заложило основы для формирования рынка недвижимого имущества.

В свою очередь, недвижимость (недвижимое имущество, включая землю) формирует центральное звено всей системы рыночных отношений и является основой национального богатства страны.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного их назначению ущерба невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

По своим свойствам недвижимое имущество – наиболее долговечный и капитальный товар из всех существующих, включающий здания, земельные участки, помещения, права на собственность которых затрагивает коренные интересы всех слоев общества. И как товар – это основной объект сделок на рынке недвижимости (купли-продажи, дарения, залога и др.), удовлетворяющий различные, реальные и потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики. В этой связи рынок недвижимости выступает средством перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. С другой стороны, недвижимое имущество не только важнейший товар, но и капитал, приносящий доход.

С учетом всех этих факторов и в целях создания условий для целенаправленного и динамичного формирования рынка недвижимости Президентом Кыргызской Республики изданы указы от 13 апреля 2000 года «О некоторых мерах по дальнейшему развитию рынка недвижимости в Кыргызской Республике» и от 13 июня 2000 года «О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Рынку недвижимости присущи общие черты всех рынков, но вместе с тем он имеет ряд отличительных условий:

1. Рынок недвижимости узок, локализован и не поддается стандартизации. На нем отсутствует понятие массовости.

2. Определение стоимости объектов недвижимости проводится с помощью процесса оценки (оценивание). Рынок недвижимости характеризуется неоднородностью объектов, а следовательно, их низкой сопоставимостью и унифицированностью.

4. Объекты рынка недвижимости имеют ограниченную делимость: на одном земельном участке, к примеру, можно построить лишь ограниченное количество зданий и сооружений. Не случайно, сделки с недвижимостью зачастую носят единичный характер.

5. На рынке недвижимости существует естественная монополия, вызванная местоположением, плодородием, которые, в свою очередь, невоспроизводимы в краткосрочном периоде времени.

6. Для совершения операций на рынке недвижимости требуются высокие пороговые инвестиции. Цена на объекты недвижимости устанавливается зачастую не в результате взаимодействия большого числа продавцов и покупателей, а в результате индивидуальных переговоров.

7. Продавец обязан предъявить право собственности на продаваемую недвижимость. Продаже должна предшествовать обязательная юридическая презентация собственности, а результаты сделки должны быть зарегистрированы и защищены в соответствии с законодательством.

Учитывая указанные особенности, большое внимание должно уделяться проблеме защиты прав на недвижимое имущество.

Именно для целей защиты интересов владельцев недвижимого имущества в 1998 году в республике принят Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», на основе которого создан государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество всех форм собственности – Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики. Тем самым, в республике созданы все необходимые условия для обеспечения гарантированной защиты прав собственников и пользователей недвижимостью, являющиеся одной из главных предпосылок для развития рынка недвижимости.

Целью развития рынка недвижимости является создание правовых, экономических и организационных предпосылок развития рынка недвижимости, основанного на свободной реализации прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество и их гарантированной защите, либерализации и оптимизации процесса государственного регулирования рыночных отношений.

Основными задачами развития рынка недвижимости являются:

1. Увеличение числа потребителей рынка недвижимости на основе:
  - предоставления гражданам и организациям, имеющим стабильный доход, целевых кредитов на приобретение объектов недвижимости;
2. Увеличение количества объектов недвижимости, вовлеченных в экономический оборот в результате совершенствования:
  - законодательной регламентации процедур совершения сделок и защиты прав на недвижимость, в том числе землю;
  - установления простых и удобных процедур аренды недвижимости и застройки земельных участков.

3. Увеличение объемов и потребления товаров, работ и услуг на рынке недвижимости путем:

- разработки и введения новых процедур единого налогообложения недвижимости, работ и услуг на рынке недвижимости, стимулирующих рост активности участников рынка недвижимости;
- привлечения дополнительных инвестиций в экономический оборот рынка недвижимости;
- организации независимой и профессиональной оценочной деятельности;
- риэлторской деятельности;
- ипотечного кредитования.

Поставленные задачи способствуют активизации операций на рынке недвижимости, либерализации процесса государственного регулирования рыночных отношений. Для решения поставленных задач необходимо создать соответствующие инфраструктуры рынка недвижимости.

С точки зрения рыночного (макрэкономического) подхода к формированию и развитию рынка недвижимости в республике необходимо было создать базовый набор институтов рынка недвижимости, в том числе:

- а) институтов государственного регулирования, стимулирования и поддержки профессиональной деятельности на рынке недвижимости:
  - лицензирования профессиональной деятельности на рынке недвижимости;
  - эффективного налогообложения недвижимого имущества и сделок с ним;
  - координации усилий государственных учреждений и ведомств, направленных на развитие рынка недвижимости.

Институты государственного регулирования призваны обеспечить экономико-правовые отношения, вырабатывать направления и регулировать сбалансированность между субъектами рынка недвижимости, включая стимулирование и поддержку органов лицензирования и налогообложения в сфере недвижимости, разработку учебно-методической и справочной документации;

- б) институтов защиты интересов собственника и инвесторов на рынке недвижимости:
  - регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
  - защиты собственности на рынке недвижимости от противоправных действий, путем создания единой государственной информационно-регистрационной системы прав на недвижимое имущество, гарантирующей защиту прав и интересов со стороны государства собственни-

ков и инвесторов на рынке недвижимости, включая свободный доступ к информации всех участников рынка недвижимости;

в) институтов профессиональной деятельности на рынке недвижимости:

– развития недвижимости – предполагает обновление существующего рынка недвижимости путем строительства новых объектов недвижимости (производственных, жилых, нежилых объектов, увеличение лесных массивов и многолетних насаждений, обособленных водных объектов и т.д.), реконструкции и расширения имеющихся объектов производственного и непроизводственного назначения. На данном этапе развития рынка недвижимости главной задачей является реанимация объектов производственного назначения, их реконструкция и модернизация, а также поддержание жилого фонда в соответствующем состоянии (капремонт, текущий ремонт), строительство жилья под ипотечное кредитование;

– оценки недвижимости. Оценка недвижимости как важнейшая функция системы управления и рыночных отношений должна проводиться профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве взноса в уставный капитал коммерческой организации, при страховании и налогообложении объектов и для многих других целей. Для оценки недвижимости особенно важны соблюдение принципа независимости оценщиков, так как лоббирование чьих-либо интересов (государственных, корпоративных, частных и т.д.) может принести большой ущерб как продавцу, так и покупателю недвижимости.

Действовавшая в республике нормативно-правовая база по оценочной деятельности не охватывала оценку всей недвижимости, в том числе нежилого фонда, земельных участков.

Назревала острая необходимость в разработке проекта Закона «Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике» и разработке стандартов оценки имущества, позволяющих развить деятельность независимых оценщиков и осуществляет оценку недвижимости по единым стандартам и правилам. Тем самым будет закрыт доступ к различным злоупотреблениям как со стороны оценщиков, так и заказчиков, потребителей их услуг.

Кроме того, в целях введения в республике единого налога на недвижимость с разработкой Закона «О едином налоге на имущество в Кыргызской Республике» необходимо наладить учет и оценку недвижимости для целей налогообложения. Поэтому была необходимость разра-

ботать нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы оценки объектов недвижимости для целей налогообложения.

– ипотечного кредитования сделок с недвижимостью. Ипотечное кредитование – нормальный механизм для приобретения недвижимости в западных странах. Это – долгосрочная ссуда под проценты, которые делают ипотеку доступной для большинства населения.

В Кыргызской Республике в настоящее время создана нормативно-правовая база, регулирующая ипотечные отношения, включающая:

– Гражданский кодекс Кыргызской Республики, закрепляющий основные принципы и понятия ипотеки как залога недвижимого имущества и способы обеспечения выполнения обязательств;

– Земельный кодекс Кыргызской Республики, раскрывающий основные принципы ипотеки земельного участка;

– Закон Кыргызской Республики «Об ипотеке» - основной закон, регулирующий ипотечные правоотношения;

– Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», устанавливающий правовые основы и порядок функционирования единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, включая ипотеку, на всей территории Кыргызской Республики;

– Закон Кыргызской Республики «О нотариате» и другие нормативные правовые акты.

Для полноценного развития ипотеки необходимо в полной мере задействовать механизм ипотечного кредитования, не получившего до настоящего времени должного развития. При этом требуется определить:

– источники финансирования;

– оценку недвижимости при ипотеке;

– упрощение порядка оформления сделок при ипотеке.

Вопросы развития ипотечного кредитования были выделены Президентом Кыргызской Республики в изданных им указах: от 13 апреля 2000 г. «О некоторых мерах по дальнейшему развитию рынка недвижимости в Кыргызской Республике» и 13 июня 2000 г. «О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения», включая ипотечное кредитование земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Принятие и введение в действие Законов Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и «Об ипотеке», коренным образом повлияли на сферу действия Закона «О залоге». Последний действительно сыграл свою, немаловажную роль в тот период, пока не были приняты Законы Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и «Об ипотеке».

Однако с введением в действие Закона Кыргызской Республики «Об ипотеке» залоговые отношения начали регулироваться двумя Законами, которые в ряде случаев противоречили друг другу.

В связи с этим была необходимость внести изменения и дополнения в Закон Кыргызской Республики «О залоге».

Национальному банку Кыргызской Республики совместно с Министерством финансов Кыргызской Республики необходимо было определить источники финансирования ипотечного кредитования с рассмотрением вопросов: о создании ипотечного и индустриального банка, ссудно-сберегательных и жилищно-строительных касс в Кыргызской Республике.

– риэлторской деятельности. С появлением на рынке недвижимости риэлторских фирм и отдельных предпринимателей, занимающихся посреднической деятельностью по оказанию за вознаграждение для других лиц услуг при совершении операций с объектами недвижимости, назрела необходимость развития такой предпринимательской деятельности в Кыргызской Республике. Для чего необходимо было разработать проекты нормативных правовых актов, регулирующих:

- риэлторскую деятельность в Кыргызской Республике;
- лицензирования риэлторской деятельности в Кыргызской Республике;
- порядок проведения государственной аттестации и квалификационной сертификации специалистов по риэлторской деятельности в Кыргызской Республике.

В настоящее время Закон КР «О риэлторской деятельности в КР» принят, что позволило поставить деятельность риэлторских фирм и предпринимателей на профессиональную основу, защитить права как собственников и пользователей недвижимости, так и самих риэлторов от противоправных действий, взяточничества, коррупции и других негативных явлений в операциях с недвижимостью.

Основные этапы развития рынка недвижимости.

На первом этапе реализовывались следующие задачи:

– Министерством, государственным комитетам и административным ведомствам Кыргызской Республики усовершенствовать методы и саму систему оценки недвижимого имущества, изменив и дополнив нормативно-правовую базу оценки с расширением сферы деятельности независимых, профессиональных оценщиков (оценка всей недвижимости, включая жилой фонд, земельные участки, объекты производственного и непроизводственного назначения);

– разработка проектов нормативных актов, регулирующих вопросы оценки объектов недвижимости, включая оценку земли для целей налогообложения и ипотечного кредитования;

– разработка механизма ипотечного кредитования в республике, с одновременным упрощением оформления сделок по ипотеке;

– развитие предпринимательской деятельности риэлторских фирм и отдельных предпринимателей, занимающихся посреднической деятельностью при совершении операций с объектами недвижимости;

– реализация пилотных проектов по формированию рынка земли.

На втором этапе необходимо:

– создать и задействовать единую информационную систему по правам на недвижимость для полного и своевременного обеспечения органов государственной власти и местного самоуправления, а также других участников рынка достоверной информацией;

– разработать и ввести в действие Закон Кыргызской Республики «О едином налоге на имущество в Кыргызской Республике» и внести соответствующие изменения в Налоговый кодекс Кыргызской Республики;

– создать необходимые условия по формированию и развитию рынка земли.

### Достигнутые результаты

1. В настоящее время хоть и нет Закона об оценочной деятельности, имеются подзаконные акты, регулирующие оценочную деятельность. Приняты стандарты оценочной деятельности.

2. В 2008 году принят Налоговый кодекс КР в новой редакции, в частности введен налог на имущество.

3. В 2003 году принят Закон КР о риэлторской деятельности, что позволило поставить деятельность риэлторских фирм и предпринимателей на профессиональную основу.

4. Завершаются работы по созданию единой информационной системы по правам на недвижимость для полного и своевременного обеспечения органов государственной власти и местного самоуправления, а также других участников рынка достоверной информацией.

## ТЕМА 2. Государственное регулирование оценочной деятельности

В настоящее время нормативным правовым документом регулирующей деятельностью оценщиков и оценочных организаций в КР являются Временные правила, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года №537.

Этим же постановлением утвержден Совет по развитию оценочной деятельности при Государственном комитете Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом (далее – Совет). В настоящее время этот Совет работает при Министерстве государственного имущества.

Совет является межведомственным координационным и совещательным органом при Министерстве государственного имущества Кыргызской Республики и образован в целях улучшения координации работы по нормативно-методическому обеспечению оценки и подготовки предложений по проведению государственной политики в области регулирования оценочной деятельности на территории Кыргызской Республики.

Совет в своей деятельности руководствуется Положением о Совете по развитию оценочной деятельности и иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

Основными функциями Совета являются:

- обеспечение взаимодействия органов исполнительной власти, научных организаций и практикующих оценщиков по вопросам оценочной деятельности;
- проведение экспертизы проектов нормативных правовых актов, касающихся оценки и оценочной деятельности, различных аспектов предпринимательской деятельности и налогообложения;
- подготовка предложений по совершенствованию законодательных актов по вопросам оценочной деятельности;
- внесение на рассмотрение Госкомимущества проектов нормативных правовых актов в пределах своей компетенции;
- инициирование проведения исследований по вопросам оценочной деятельности;
- подготовка рекомендаций по совершенствованию программ и методик обучения, переподготовки и повышения квалификации оценщиков;
- осуществление сотрудничества с аналогичными структурами зарубежных стран и соответствующими международными организациями;

- подготовка предложений, разъяснений и заключений по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

- образование рабочих групп для разработки и экспертизы отдельных нормативно-методических документов;

- решение других вопросов, возникающих при организационно-методической работе по развитию оценочной деятельности в Кыргызской Республике, относящихся к компетенции Совета.

Правовые основы деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике (далее – оценщик) определены вышеуказанными Временными правилами деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике (далее – Правила) и направлены на создание системы оценки, способствующей защите имущественных прав собственников.

Правила распространяются на все хозяйствующие субъекты всех форм собственности независимо от их организационно-правовой формы.

Регулирование отношений, возникающих в связи с деятельностью оценщиков, осуществляется на основе Правил и иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Регулирование оценочной деятельности в Кыргызской Республике осуществляется уполномоченным органом по управлению государственным имуществом (далее – Мингосимущество).

Отчет об оценке – документ, представляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости объекта оценки.

Оценка – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – деятельность, осуществляемая субъектами оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, рецензирование и консультирование, если иное не предусмотрено законодательством Кыргызской Республики, а также деятельность, направленная на определение стоимости инвестиционных проектов.

Оценщик – физическое лицо, обладающее соответствующей подготовкой, опытом, квалификацией, имеющее документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки и прохождение аттестации.

Оценочная организация – юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке, и имеющее в штате не менее одного оценщика, аттестованного в установленном порядке. При этом оценочная организация, как и оценщик, несет всю полноту ответственности за достоверность и обоснованность осуществляемой оценки.

Рецензирование отчета об оценке – совокупность мероприятий, выполняемых оценщиком с согласия сторон и отражающих его мнение достаточности и достоверности подвергаемого рецензированию отчета, подготовленного другим оценщиком.

Стандарты оценки – основные понятия, принципы и нормы оценочной деятельности, а также необходимые требования по выполнению оценочных процедур, обязательные к использованию всеми субъектами оценочной деятельности и представителями всех ветвей власти на всей территории Кыргызской Республики и утверждаемые Правительством Кыргызской Республики.

Услуга по оценке – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика – совокупность норм профессиональной этики и нравственных правил поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

#### **Условия и порядок проведения оценки в Кыргызской Республике**

Оценка проводится на основании договора, заключенного между оценщиком или оценочной организацией (исполнитель) и заказчиком, включающего в себя предмет и сроки проведения оценки, объем предоставляемых услуг, размер и порядок оплаты, а также ответственность договаривающихся сторон. Заказчик обязан создать необходимые условия, оговоренные в договоре, для выполнения исполнителем своих профессиональных функций.

Содержание договора является конфиденциальной информацией во взаимоотношениях между исполнителем и заказчиком, при этом оценщик должен быть полностью независим от своего клиента, а также от любой третьей заинтересованной стороны.

Окончание срока исполнения оценщиком условий заключенного договора определяется актом сдачи отчета об оценке.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка).

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению третейским судом по соглашению сторон спора или судом.

Отчет по оценке, выполненный оценщиком в письменной форме, должен удовлетворять требованиям стандартов и норм, установленных законодательством Кыргызской Республики. При оформлении отчета по оценке должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета об оценке;
- основание для проведения оценщиком оценки;
- юридический адрес (для юридических лиц) и адрес постоянного жительства оценщика (для индивидуального предпринимателя);
- дата, на которую определяется стоимость объекта оценки;
- точное описание объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных, нормативов, законодательных актов, а также принятые при проведении оценки допущения и ограничения;
- последовательность определения стоимости и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- результаты оценки.

Отчет должен быть подписан оценщиком, заверен печатью и штампом или дополнительно подписью руководителя оценочной организации, заверенной печатью.

Отчет по оценке составляется не менее чем в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу. Один экземпляр отчета передается заказчику, один экземпляр – хранится у оценщика.

Оценщик обеспечивает хранение оценочных отчетов в течение трех. В случае прекращения оценщиком оценочной деятельности отчеты передаются в установленном порядке на хранение в государственный архив.

Копии отчета не подлежат передаче какому-либо другому лицу без специального разрешения или указания заказчика, если это не предусмотрено судебными органами.

Заказчик несет ответственность, определенную законодательством Кыргызской Республики, за полноту и достоверность документов и другой информации, представленной оценщику при проведении оценки в соответствии с заключенным между ними договором.

На оценщика не может быть возложена ответственность в случаях, если заказчиком при заключении договора не была представлена информация, оговоренная в договоре, необходимая для объективного проведения оценочных работ, либо представленная информация полностью или частично не соответствовала действительности.

Оценщик не несет ответственности за последующие (после даты оценки) изменения экономических, политических, технических и других

обстоятельств, влияющих на стоимость объекта оценки, а также за использование результатов оценки заказчиком, владельцем или третьим лицом в целях, не предусмотренных в задании на оценку и отчете по оценке.

На оценщика в соответствии с условиями договора может быть возложена ответственность за информацию, собранную самостоятельно.

Подготовленный оценщиком иностранного государства оценочный отчет, с целью обеспечения его легитимности на территории Кыргызской Республики, подлежит заверению оценщиком Кыргызской Республики.

### **Права и обязанности оценщиков и оценочных организаций при проведении оценочных работ**

Оценщик имеет право:

– самостоятельно определять форму отчета об оценке, исходя из требований законодательства Кыргызской Республики, соответствующих правил и стандартов оценки, условий договора с заказчиком, международной практики, а также руководствуясь собственными профессиональными суждениями и опытом;

– требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения и доступа оценщика или его представителя к объекту оценки и предоставления в полном объеме документации, необходимой, по мнению оценщика, для осуществления оценки объекта;

– запрашивать в письменной форме у третьих лиц, включая государственные органы, информацию, необходимую для проведения оценки объекта, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если непредставление указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта, оценщик указывает на это в отчете об оценке;

– привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков, либо других специалистов, кроме лиц, работающих на объектах оценки, имеющих с руководителями (собственниками) служебные, прямые родственные отношения или общий финансовый интерес, за действия (бездействия) которых, оценщик несет ответственность как за свои собственные действия (бездействия);

– отказаться от проведения оценки объекта в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставления необходимой информации об объекте оценки, либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

– самостоятельно определять методы оценки в пределах действующих правил и стандартов оценки, условий договора с заказчиком;

– получать в устной и письменной форме от собственника объекта оценки и уполномоченных лиц все разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для проведения оценки в пределах действующих правил и стандартов оценки;

– требовать возмещение расходов, связанных с проведением оценки объекта, и денежное вознаграждение за проведение оценки по требованию суда.

Оценщик обязан:

– надлежащим образом предоставлять услуги по оценке;

– отвечать перед заказчиком за нарушение условий договора в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики;

– соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования вышеуказанных Правил, иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики;

– сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки в случаях, предусмотренных Правилами, а также вследствие иных обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

– обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и собственников объекта оценки и третьих лиц в ходе проведения оценки, и вернуть заказчику полученные от него документы одновременно с передачей ему отчета об оценке;

– сообщать заказчику о наличии сертификата;

– не разглашать без разрешения заказчика и собственника объекта оценки конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, а также результаты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;

– в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, предоставлять информацию, содержащуюся в хранящемся у него отчете об оценке, правоохранительным, судебным, иным специально уполномоченным государственным органам по их официальному законному требованию в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;

– хранить составленные отчеты об оценке и рабочую документацию в течение трех лет.

Проведение независимой оценки не допускается, если:

– в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора оценки;



- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица, либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценщика;
- оценщик является работником объекта оценки;
- оценщик является лицом, состоящим в прямых родственных отношениях с кем-либо из членов руководства объекта оценки, а также с лицами, перечисленными в других абзацах настоящего пункта;
- оценщик является руководителем, совладельцем или работником дочернего общества или филиала объекта оценки, совладельцем объекта оценки.

### **Ответственность оценщиков и оценочных организаций**

За нарушения Правил и других нормативных правовых актов Кыргызской Республики в области оценочной деятельности оценщики несут ответственность в порядке, предусмотренном договором, Правилами и законодательством Кыргызской Республики.

Вред, причиненный в результате нарушения законодательства Кыргызской Республики об оценочной деятельности и стандартов оценки, подлежит возмещению в порядке, обусловленном договором или в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Оценщик несет материальную ответственность перед заказчиком за ущерб, причиненный ему в результате разглашения полученной от него информации, если это оговорено в условиях доступа оценщика к документации.

Вред, причиненный по вине заказчика и (или) собственника объекта оценки, не подлежит возмещению оценщиком.

Оценщики обязаны обеспечивать сохранность сведений и документов, получаемых и (или) составляемых ими в ходе оценочной деятельности, и не вправе передавать эти документы или их копии каким бы то ни было третьим лицам, либо разглашать содержащиеся в них сведения без письменного согласия заказчика.

Факт совершения указанных действий признается в судебном порядке.

Оценщики не вправе использовать полученные ими в ходе оценки сведения в целях осуществления иной предпринимательской деятельности.

Оценщики несут ответственность за соблюдение нормативных правовых актов и стандартов оценки в ходе проведения оценки и составления отчета об оценке.

Оценщики не несут ответственности за состояние финансово-хозяйственной деятельности заказчика, связанное с результатами оценки

имущества, если иное не предусмотрено в договоре между заказчиком и оценщиком.

Действия оценщика или оценочной организации могут быть обжалованы в судебный орган.

## **ТЕМА 3. Правовые основы оценки земли**

### **Некоторые термины**

земельная доля – земельный участок сельскохозяйственного назначения, предоставляемый гражданину Кыргызской Республики в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

земельный участок – площадь земли в замкнутых границах;

земельный участок при многоквартирном доме – участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются нормативами, принятыми в установленном порядке;

земельный фонд – все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики;

землепользователь – физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено, передано или перешло в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

землепользователь государственный – государственные предприятия, учреждения Кыргызской Республики, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

землепользователь коммунальный – коммунальные предприятия, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование;

категории земель – земли, используемые или предназначенные к использованию по одному и тому же целевому назначению;

право на земельный участок – право собственности на земельный участок или право бессрочного (без указания срока) или срочного (временного) пользования земельным участком;

право пользования земельным участком, находящимся в государственной или коммунальной собственности – право на бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование земельным участком, находящимся в государственной или коммунальной собственности;

право пользования земельным участком – вещное право физических и юридических лиц, не являющихся собственником земельного участка;

право собственности на земельный участок – признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, настоящим Кодексом и другими законодательными актами право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком с ограничениями, установленными настоящим Кодексом;

предоставление прав на земельный участок – предоставление уполномоченным органом в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или коммунальной собственности;

приусадебный участок – не надел, а земельный участок, отведенный органами государственной власти или местного самоуправления гражданам для индивидуального домостроения, с прилегающим к нему участком;

Земельное законодательство Кыргызской Республики основывается на следующих принципах:

- 1) сохранения земли как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики;
- 2) обеспечения государственной и экологической безопасности;
- 3) формирования рынка земли и его эффективного функционирования;
- 4) соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей;
- 5) эффективного использования земель;
- 6) целевого использования земель;
- 7) приоритета земель сельскохозяйственного назначения;
- 8) доступности информации о правах на землю;
- 9) государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;
- 10) предотвращения причинения вреда земле или устранения его последствий;
- 11) платы за землю;
- 12) равенства всех форм собственности на землю.

В соответствии с Конституцией Кыргызской Республики земля находится в государственной, коммунальной, частной и иных формах собственности.

В государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса,

земли пограничной зоны, земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, пастбища при сельских населенных пунктах, пастбища в зоне интенсивного использования, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную и коммунальную собственность.

В государственной собственности находятся и земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного профиля, образованных на землях Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, за исключением земель, предоставленных гражданам, проживающим и работающим в указанных хозяйствах, в качестве земельных долей.

Право государственной собственности на землю осуществляют Правительство Кыргызской Республики – на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах компетенции, установленной настоящим Кодексом.

Земли в границах айильного, поселкового кенешей, а также в границах городов являются коммунальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

Управление и распоряжение землями, находящимися в коммунальной собственности, осуществляют:

- в границах айильного и поселкового кенешей – исполнительный орган айильного, поселкового кенешей;
- в границах городов – местные государственные администрации и органы местного самоуправления;
- в границах города Бишкек – местное самоуправление города Бишкек;
- в границах города Ош – местное самоуправление города Ош.

Управление и распоряжение землями в границах айильного и поселкового кенешей и городов, находящихся в государственной собственности, органы местного самоуправления осуществляют в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом.

### **Государственная регистрация прав на землю и сделок с ними**

Сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Государственной регистрации в едином государственном реестре подлежат: возникновение прав на земельный участок, их передача, переход, ограничения, сервитут, ипотека и их прекращение. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

## **КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

### **Земли сельскохозяйственного назначения**

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Смотри также Положение о порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, утвержденное постановлением Правительства КР от 13 августа 2001 года № 427

Земли сельскохозяйственного назначения используются физическими и юридическими лицами для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачного строительства, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Для использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных в собственность или пользование гражданам Кыргызской Республики и удаленных за пределы пешеходной доступности от населенного пункта, допускается предоставление в собственность или в пользование земельного участка на непригодных для использования в сельском хозяйстве землях или малопродуктивных сельскохозяйственных угодьях для возведения зданий и сооружений. Предоставление земельного участка для возведения здания и сооружения производится уполномоченным органом.

### **Особо ценные сельскохозяйственные угодья**

К особо ценным сельскохозяйственным угодьям относятся: орошаемая и богарная пашня, залежь, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения.

На особо ценных сельскохозяйственных угодьях не допускается строительство зданий и сооружений, кроме гидротехнических сооружений.

## **Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов)**

К землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта.

Все земли в пределах населенного пункта находятся в ведении соответствующего территориального уполномоченного государственного органа.

Земли населенных пунктов используются в соответствии с градостроительной документацией и правилами застройки и землепользования.

Генеральные планы населенных пунктов определяют основные направления использования земель населенных пунктов для промышленного, жилищного и иного строительства, благоустройства и размещения мест отдыха населения.

Правила застройки и землепользования разрабатываются на основе утвержденной градостроительной документации и определяют правила использования участков земель местного самоуправления.

Проект земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов определяет основные направления использования не подлежащих застройке и временно не затрагиваемых земель населенных пунктов и утверждается в порядке, устанавливаемом Правительством Кыргызской Республики.

Предоставление прав на земельные участки для застройки в границах населенных пунктов производится на основании местного нормативного акта – правил землепользования и застройки и утвержденной градостроительной документации.

Выбор земельных участков, предоставляемых в собственность или пользование в населенных пунктах и подготовка соответствующих документов осуществляется органами архитектуры и строительства.

Строительство объектов на предоставленных земельных участках осуществляется в установленном законом порядке.

Земли населенных пунктов, временно не используемые под застройку, могут быть предоставлены во временное пользование для сооружения объектов облегченного типа (палаток, киосков, рекламных сооружений и иных некапитальных объектов).

Запрещается предоставление земель общего пользования населенных пунктов для организации и строительства платных стоянок и парковок автомобильного транспорта.

### **Земли общего пользования населенных пунктов**

Земли общего пользования населенных пунктов состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны, арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.).

Земли общего пользования населенных пунктов не предоставляются в собственность. В исключительных случаях они могут быть предоставлены уполномоченным органом в срочное (временное) пользование физическим и юридическим лицам на условиях аренды сроком до пяти лет.

На землях общего пользования, предоставленных в срочное (временное) пользование уполномоченным органом, может быть разрешено возведение строений и сооружений облегченного типа.

### **Зонирование земель населенных пунктов**

Зонирование – деление территории земель населенных пунктов на зоны с установлением их функционального и правового режима использования.

Функциональное зонирование территории населенного пункта выполняется в составе градостроительной документации для установления перспективных (основных) видов и градостроительных ограничений использования территорий.

Правовое зонирование территории населенного пункта устанавливается путем разработки и реализации органами местного самоуправления правил застройки и землепользования в границах их юрисдикции.

### **Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения**

Землями промышленности, транспорта, связи и иного назначения признаются земли, предоставленные в установленном настоящим Кодексом порядке, физическим и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения.

Особенности использования земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения устанавливаются законодательством.

### **Земли обороны**

Землями обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений и иных организаций вооруженных сил и других войск, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

Уполномоченные органы с согласия Министерства обороны могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное пользование лицам Кыргызской Республики для сельскохозяйственного использования.

### **Земли особо охраняемых природных территорий**

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных заповедников, природных национальных парков, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, ботанических садов, дендрологических и зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения.

В состав этих земель могут быть отнесены также земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и лечебно-оздоровительное назначение.

В отношении земель особо охраняемых природных территорий устанавливается режим особой охраны, либо регулируемый режим хозяйственной деятельности.

Режим земель особо охраняемых природных территорий устанавливается в соответствии с требованиями законодательства об охране природы и иным законодательством.

### **Земли лесного фонда**

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Земли лесного фонда предоставляются в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование гражданам и организациям, ведущим лесное хозяйство, и используются ими в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом и лесным законодательством Кыргызской Республики.

Предоставление земель лесного фонда в срочное (временное) пользование для сельскохозяйственных целей осуществляется Правительством Кыргызской Республики.

## **Земли водного фонда**

К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами), ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода.

Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных потребностей, при наличии разрешения, выдаваемого в установленном порядке.

Порядок использования земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством Кыргызской Республики.

Земли водного фонда решением Правительства Кыргызской Республики могут предоставляться в срочное (временное) пользование для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства и других целей.

## **Земли запаса**

Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или пользование. Эти земли являются государственной собственностью.

Порядок формирования и использования земель запаса разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Земли запаса, находящиеся в ведении уполномоченных органов, предоставляются в пользование для сельскохозяйственных и иных целей в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

## **Земельные споры**

Споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным государственным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного государственного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом.

Должностные лица, собственники земельных участков и землепользователи несут установленную законодательством Кыргызской Республики гражданскую, административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства.

Нормативными правовыми документами, регулирующими оценку земли являются Временные правила, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года №537, ПОЛОЖЕНИЕ по кадастровой оценке земельных участков категорий земельного фонда Кыргызской Республики, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 2 сентября 2004 года №660, ПОРЯДОК определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 года №47.

## **Оценка земель несельхозназначения.**

### **Порядок проведения кадастровой оценки земель**

Для оценки земельных участков в целях налогообложения разработано Положение по кадастровой оценке земельных участков категорий земельного фонда Кыргызской Республики (далее – Положение), которое определяет порядок проведения оценки земель по всем категориям земельного фонда Кыргызской Республики, независимо от форм собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный фонд Кыргызской Республики включает в себя сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья и в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
  - 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);
  - 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
  - 4) земли особо охраняемых природных территорий;
  - 5) земли лесного фонда;
  - 6) земли водного фонда;
  - 7) земли запаса;
- к землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта;
- землями промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения признаются земли, предоставленные в установленном порядке физическим и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения;

– к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных заповедников, природных национальных парков, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, ботанических садов, дендрологических и зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения;

– землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства;

– к землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами), ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода;

– землями запаса являются все земли, непредоставленные в собственность или пользование. Эти земли являются государственной собственностью.

Кадастровая оценка земельных участков – нормативная оценка, включающая в себя совокупность правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату, используемая в целях налогообложения.

Кадастровая стоимость земельного участка – нормативная стоимость земельного участка, определенная на основе физических (натуральных) и стоимостных характеристик земельного участка с применением подходов и методов оценки, правил статистической обработки информации.

Кадастровая оценка земель проводится в целях определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и по своему статусу является государственным мероприятием, относящимся к управлению земельными ресурсами Кыргызской Республики и является обязательной, которая проводится одновременно на всей оцениваемой территории (оценочных зонах и районах или их совокупности в границах административного района, в черте города, поселка, сельского населенного пункта).

Периодичность проведения кадастровой оценки земельных участков устанавливается Правительством Кыргызской Республики, но не менее одного раза в пять лет. При невозможности проведения земельно-оценочных работ в указанные сроки осуществляется корректировка нормативной цены земли путем индексации результатов предыдущей оценки. Решение об индексации принимается Правительством Кыргызской Республики.

Кадастровая оценка земли осуществляется специальным уполномоченным государственным органом Правительства Кыргызской Республики в сфере управления земельными ресурсами (далее – специальный уполномоченный государственный орган) и его территориальными органами, которые могут привлекать к земельно-оценочным работам независимых оценщиков.

При этом заказчиками на проведение работ по кадастровой оценке земельных участков являются:

– органы местного самоуправления – в административных границах территории, находящейся в ведении соответствующих органов местного самоуправления, кроме земель, находящихся в государственной собственности;

– специально уполномоченный государственный орган – при оценке земель, находящихся в государственной собственности.

Кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, данных государственных земельного, градостроительного, лесного, водного кадастров, а также информации о сделках на рынке земли и иных объектов недвижимости, на основе анализа рентообразующих факторов.

Кадастровая оценка земли включает в себя следующие стадии:

1) принятие Правительством Кыргызской Республики решения о проведении кадастровой оценки земли;

2) формирование и анализ информационной базы кадастровой оценки земли, включающей в себя данные о природных, экономических и других характеристиках земель;

3) оценочное районирование и зонирование территории;

4) утверждение результатов кадастровой оценки земли.

Результаты кадастровой оценки земли, проведенной на всей оцененной территории, утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

Утвержденные результаты кадастровой оценки земли вносятся в земельно-кадастровую документацию и вводятся в действие с 1 января последующего года.

В случае возникновения спора о результатах оценки земли, он подлежит решению в судебном порядке в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Результаты кадастровой оценки земли, внесенные в земельно-кадастровую документацию, не подлежат изменению до проведения очередной государственной кадастровой оценки, за исключением случаев обжалования результатов кадастровой оценки в судебном порядке.

Финансирование работ по кадастровой оценке земель производится за счет республиканского и местных бюджетов.

Финансирование работ по кадастровой оценке земельных участков в административных границах территории, находящейся в ведении соответствующих органов местного самоуправления, кроме земель государственной собственности, производится за счет местных бюджетов. Работы по кадастровой оценке земель, находящихся в государственной собственности, финансируются за счет республиканского бюджета.

Для определения подходов и методов кадастровой оценки земельных участков различных категорий земельного фонда Кыргызской Республики специальный уполномоченный орган разрабатывает и утверждает методические и нормативно-технические документы для каждой категории земель.

#### **Оценка земель населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов)**

Объектом оценки земель населенных пунктов являются земельные участки в пределах границ города, поселков городского типа или сельского населенного пункта.

При определении нормативной цены земель населенных пунктов учитывается:

- 1) разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- 2) местоположение по отношению к центру населенных пунктов, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- 3) уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной и социальной инфраструктурой;
- 4) экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценности территории;
- 5) уровень инженерной освоенности территории;
- 6) инженерно-геологические условия и другие факторы.

Оценка земель населенных пунктов включает в себя:

- 1) территориально-экономическое зонирование населенных пунктов;
- 2) определение нормативной цены земель по территориально-экономическим зонам населенного пункта.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

#### **Оценка земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения**

Оценка земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения включает в себя:

- 1) группировку различных видов использования земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 2) определение удельных показателей кадастровой стоимости земель для видов использования земель каждой группы;
- 3) расчет кадастровой стоимости земельных участков по каждой группе земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения.

#### **Оценка земель особо охраняемых природных территорий**

Оценка земель особо охраняемых природных территорий (государственные заповедники, природные национальные парки, заказники, памятники природы, ботанические сады, дендрологические и зоологические сады) осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

Оценка земель природных территорий оздоровительного назначения – территории домов отдыха, пансионатов, санаториев, оздоровительных комплексов, туристических баз, стационарных и палаточных туристических оздоровительных лагерей и других – производится с учетом рекреационных факторов, прибыли и хозяйственной ценности.

#### **Оценка земель лесного фонда**

Оценка земель лесного фонда производится с учетом требований Лесного кодекса Кыргызской Республики по ведению лесного кадастра.

Кадастровая оценка земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

#### **Оценка земель водного фонда**

Оценка земель водного фонда производится с учетом законодательства Кыргызской Республики о воде, природоохранного законодательства, данных водного кадастра.

## **Оценка земель запаса**

Оценка земель запаса, в том числе Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, производится по мере востребованности в зависимости от предполагаемого вида дальнейшего использования.

## **Оценка земель сельхозназначения**

Порядок определения нормативной стоимости земель сельхозназначения предназначен для определения стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка сельскохозяйственного назначения (далее – нормативная цена) при: установлении стартовой цены при продаже земельных участков в частную собственность, заключении ипотечного договора и оформлении банковского кредита, взимании госпошлины при продаже земельных участков собственниками, возмещении потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд, установлении арендной платы.

В расчет нормативной цены земли не включается стоимость объектов недвижимости, неразрывно связанных с землей (строения, сооружения, мелиоративные объекты и т.д.).

Объектом определения нормативной цены земли являются все земли сельскохозяйственного назначения.

Исходными материалами определения нормативной цены земли служат земельно-кадастровые данные.

При подсчетах нормативной цены земли используется рыночная цена на пшеницу, сложившаяся в среднем за предыдущий год на внутреннем рынке.

Определение нормативной цены земельного участка производится органами Государственного агентства по регистрации при на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики.

Нормативная цена конкретного земельного участка дифференцируется путем применения поправочных коэффициентов в соответствии с их качественным состоянием, водообеспеченностью, удаленностью от центра сферы обслуживания и уклонов местности. При наличии нескольких коэффициентов, понижающих или повышающих оценочную стоимость земли, они перемножаются.

## *Определение нормативной цены орошаемых земель*

В основу определения нормативной цены земли положены средний балл бонитета по свойствам почв и климатическим факторам (далее – балл бонитета), нормативно-расчетные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал.

Для расчета нормативного валового продукта применяется балл бонитета, и цена одного балла бонитета почв, полученная расчетным путем по соотношению между урожаем сельскохозяйственных культур (по структуре посевных площадей) и баллами бонитета.

## *Определение нормативной цены богарной пашни*

Производительная способность почв богарной пашни зависит от количества атмосферных осадков. В зоне распространения богарной пашни в зависимости от уровня абсолютной высоты местности количество осадков колеблется от 200 до 1000 мм в год, определяя при этом степень обеспеченности влагой богарной пашни.

Учитывая специфическую особенность хозяйственного использования богарных земель, зависимость от природных факторов по условиям увлажнения, вводятся коэффициенты: для влагообеспеченных – 1,0, полюбеспеченных влагой – 0,87.

## *Определение нормативной цены пастбищ и сенокосов*

В основу принципов определения нормативной цены пастбищ и сенокосов положены факторы природно-климатических условий во взаимосвязи с качественным состоянием земель.

При этом определяющим фактором в использовании пастбищ являются удаленность пастбищ от населенных пунктов, интенсивность их хозяйственного использования, их обводненность, уклоны местности горных склонов и др. факторы.

В зависимости от разнообразия природных условий, уровня хозяйственного использования и местоположения пастбища подразделяются на присельные, интенсивно используемые и отгонные.

Пастбищные угодья и сенокосы по идентичности почвообразовательных процессов, формированию растительного покрова, хозяйственному использованию, абсолютной высоте местности и их производительной способности объединены в самостоятельные группы со средними баллами бонитета и их стоимостная оценка осуществляется согласно отмеченным групповым признакам.



Для присельных и интенсивно используемых пастбищ установлен поправочный коэффициент хозяйствования и степени интенсивности сельхозпроизводства.

Эти коэффициенты использованы и в расчетах определения нормативной цены указанных групп пастбищ.

#### *Определение нормативной цены прочих земель*

Основным резервом увеличения площадей сельскохозяйственных земель служат прочие земли, такие как каменистые, заовраженные земли, нарушенные при разработке полезных ископаемых, занятые промышленными отвалами.

Нормативная цена на прочие земли (при условии их освоения под земли сельскохозяйственного назначения) устанавливается в размере 20% от уровня среднеобластной нормативной цены богарной пашни, т.к. они при освоении, как показывают некоторые исследования, могут дать около двадцати процентов земельной ренты от среднеобластного уровня.

### **ТЕМА 4. Правовые основы оценки недвижимости для целей налогообложения**

#### **Налог на имущество**

Налогоплательщиком налога на имущество являются организация или физическое лицо, имеющее:

1) в собственности имущество, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики;

2) имущество, приобретаемое в рамках договора финансовой аренды или ипотечного кредитования, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором наступило право обладания данным имуществом.

Если невозможно установить место нахождения собственника имущества, налогоплательщиком налога на имущество являются организация или физическое лицо, пользующееся этим имуществом.

В случае отсутствия регистрации прав на имущество, основанием для признания пользователя налогоплательщиком налога на имущество является фактическое пользование имуществом.

Государственные органы, органы местного самоуправления, государственные учреждения, муниципальные учреждения, финансируемые из бюджета и/или имеющие специальные средства, Национальный

банк Кыргызской Республики, государственный орган по защите депозитов, Фонд защиты депозитов, Социальный фонд Кыргызской Республики, осуществляющие оперативное управление закрепленным за ними имуществом или имеющие в собственности имущество, не являются налогоплательщиками налога на имущество, за исключением случаев, когда имущество или его часть переданы в возмездное или безвозмездное пользование по договору государственным предприятиям, муниципальным предприятиям и другим юридическим или физическим лицам, а также случаев использования имущества для отдыха, досуга и развлечений.

С имущества, переданного субъектами, указанными в настоящей части, налог на имущество взимается лицом, передавшим имущество в возмездное или безвозмездное пользование, с лица, получившего такое имущество.

Если иное не предусмотрено в соглашении, между лицами по объекту имущества 1 группы, указанному в статье 324 Налогового Кодекса и находящемуся в их совместной собственности, налогоплательщиком является каждый собственник пропорционально своей доле этого имущества.

Объектом налогообложения налогом на имущество является имущество, находящееся:

1) в государственной собственности, закрепленное за государственными предприятиями на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, а за учреждениями – на праве оперативного управления;

2) в муниципальной собственности, закрепленное за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения, а за учреждениями – на праве оперативного управления;

3) в частной собственности.

К налогооблагаемому имуществу относятся следующие объекты:

1) 1 группа: жилые дома, квартиры, дачные дома, предназначенные для постоянного или временного проживания, не используемые для осуществления предпринимательской деятельности;

2) 2 группа: жилые дома, квартиры, дачные дома, пансионаты, дома отдыха, санатории, курорты, производственные, административные, промышленные, а также другие капитальные строения, предназначенные и/или используемые для осуществления предпринимательской деятельности;

3) 3 группа: временные помещения из металлических и других конструкций, такие, как киоски, контейнеры, предназначенные и/или используемые для осуществления предпринимательской деятельности;

4) 4 группа: транспортные средства, включая самоходные машины и механизмы.

Перечень объектов имущества, не являющегося объектом налогообложения, утверждается Правительством Кыргызской Республики по согласованию с профильным комитетом Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Налоговой базой налога на имущество являются:

1) для объектов имущества 1, 2 и 3 групп, – налогооблагаемая стоимость объектов имущества;

2) для объектов имущества 4 группы:

а) работающих на двигателе внутреннего сгорания, – рабочий объем двигателя или балансовая стоимость;

б) не имеющих двигателя внутреннего сгорания, – балансовая стоимость. Для целей настоящего раздела под балансовой стоимостью понимается стоимость объекта имущества на начало налогового периода по налогу на имущество, исчисленная с учетом амортизации, рассчитываемой в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о бухгалтерском учете;

в) не имеющих двигателя внутреннего сгорания и учетной стоимости, – стоимость, определяемая в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

Налоговым периодом по налогу на имущество является календарный год.

#### *Порядок определения налогооблагаемой стоимости объекта имущества*

1. Расчет налогооблагаемой стоимости объекта имущества 1, 2 и 3 групп осуществляется по следующей формуле:

$$НС = С \times П \times Кр \times Кз \times Ко, \text{ где:}$$

НС – налогооблагаемая стоимость объекта имущества, сом.;

С – налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра площади объекта имущества, сом./кв.м;

П – общая площадь объектов имущества 1 группы, уменьшенная на площадь, не подлежащую налогообложению в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 330 настоящего Кодекса, или общая площадь объекта имущества 2 или 3 группы, кв.м;

Кр – региональный коэффициент, учитывающий изменение налогооблагаемой стоимости объекта в зависимости от его местонахождения на территории Кыргызской Республики;

Кз – зональный коэффициент, учитывающий изменение налогооблагаемой стоимости объекта в зависимости от его местонахождения на селенном пункте;

Ко – отраслевой коэффициент, применяемый для объектов имущества 2 и 3 группы. Для объектов имущества других групп Ко принимается равным 1.

2. Налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра площади объекта имущества 1, 2 и 3 групп устанавливается в зависимости от материала стен и года ввода объекта имущества в эксплуатацию в следующих размерах:

3. При расчете облагаемой стоимости объекта имущества за основу принимается материал стен, который преобладает в стенах объекта имущества. Порядок определения преобладающего материала устанавливается Правительством Кыргызской Республики.

4. Для объекта имущества 1 группы общая площадь определяется на основании данных о размере общей площади объекта имущества по внутреннему замеру, указанных в техническом паспорте единицы недвижимого имущества налогоплательщика, выдаваемом государственным органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество.

В случае отсутствия в техническом паспорте единицы недвижимого имущества данных о размере общей площади объекта имущества по внутреннему замеру общая площадь определяется по наружному замеру.

5. Для объектов имущества 2 и 3 групп общая площадь объекта имущества определяется на основании данных о размере общей площади административных, производственных и складских помещений, указанных в техническом паспорте единицы недвижимого имущества налогоплательщика, выдаваемом государственным органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, используемых для осуществления предпринимательской деятельности: производства товаров, оказания услуг, выполнения работ, хранения товарно-материальных ценностей.

6. В случае отсутствия регистрации прав на имущество и/или расхода налоговой базы и/или функционального назначения, определенных налогоплательщиком по объекту имущества, и документальными сведениями, полученными налоговыми органами из других источников, материал стен и площадь объекта имущества в целях налогообложения определяются в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики, согласно физическим обмерам по внешнему периметру объекта имущества 1, 2 или 3 группы, проведенным комиссией в составе уполномоченных представителей соответствующего налогового органа, государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество, органа местного самоуправления и фактических пользователей объекта имущества.

Материал стен	Срок эксплуатации	Оценочная стоимость 1 кв.м, сом
Кирпич	До 5 лет	15000
	5-15 лет	14000
	15-30 лет	13000
	30-45 лет	12000
	Более 45 лет	10000
Дерево	До 5 лет	13000
	5-15 лет	12000
	15-30 лет	11000
	30-45 лет	10000
	Более 45 лет	8000
Сборный и монолитный бетон и железобетон, бетонные блоки, пескоблок, пеноблок, пенобетон, стекло	До 5 лет	14000
	5-15 лет	13000
	15-30 лет	12000
	30-45 лет	11000
	Более 45 лет	10000
Сырцовая глина (саман, гуваляк, сокмо)	До 5 лет	10000
	5-15 лет	9000
	15-30 лет	8000
	30-45 лет	6000
	Более 45 лет	5000
Шлакоблок, полистирольный строительный блок	До 5 лет	9000
	5-15 лет	8000
	15-30 лет	7000
	30-45 лет	6000
	Более 45 лет	5000
Металл	До 30 лет	10000
	Более 30 лет	8000
Прочие материалы и материалы для временных помещений		4000

Результат обмера оформляется актом в трех экземплярах, которые передаются в налоговый орган для определения суммы налогового обязательства по объекту имущества, территориальный орган по регистрации объектов недвижимости, а также фактическому пользователю объекта имущества соответственно.

7. Региональный коэффициент Кр устанавливается в следующих размерах:

Наименование областей и районов	Значение Кр	Наименование областей и районов	Значение Кр
Баткенская область		Бакай-Атинский район	0,2
Баткенский район	0,2	Кара-Бууринский район	0,2
Ляйлякский район	0,2	Нарынская область	
Кадамджайский район	0,2	г.Нарын	0,3
г.Кызыл-Кия	0,1	Ак-Талинский район	0,1
г.Сулюкта	0,1	Ат-Башинский район	0,1
Джалал-Абадская область		Джумгалский район	0,1
Аксынский район	0,2	Кочкорский район	0,2
Ала-Букинский район	0,2	Нарынский район	0,2
Базар-Коргонский район	0,2	Ошская область	
Ноокенский район	0,2	Алайский район	0,2
Сузакский район	0,3	Араванский район	0,3
Тогуз-Тороуский район	0,1	Кара-Кульджинский район	0,2
Токтогульский район	0,1	Кара-Суйский район	0,6
Чаткальский район	0,1	Ноокатский район	0,3
г.Джалал-Абад	0,8	Узгенский район	0,3
г.Майлуу-Суу	0,1	Чон-Алайский район	0,1
г.Кара-Куль	0,1	г.Ош	0,9

г.Таш-Кумыр	0,1	Чуйская область	
Иссык-Кульская область		Аламудунский район	0,8
Ак-Суйский район	0,3	Жайылский район	0,4
Джети-Огузский район	0,3	Ысык-Атинский район	0,4
Иссык-Кульский район	0,3	Кеминский район	0,3
Тонский район	0,2	Московский район	0,4
Тюпский район	0,2	Панфиловский район	0,2
г.Каракол	0,6	Сокулукский район	0,7
г.Балыкчи	0,3	Чуйский район	0,4
Таласская область		г.Токмок	0,6
Манасский район	0,1	г.Кара-Балта	0,6
Таласский район	0,2		
г.Талас	0,4	г.Бишкек	1,0

8. Значение зонального коэффициента  $K_z$  равняется 1, за исключением городов Бишкек, Ош и Джалал-Абад.

Значения зонального коэффициента  $K_z$  и границы стоимостных зон в городах Бишкек, Ош и Джалал-Абад устанавливаются Правительством Кыргызской Республики по согласованию с профильным комитетом Жогорку Кенеша Кыргызской Республики в размере от 0,3 до 1,2 не чаще чем один раз в течение налогового периода в срок не позднее 1 октября текущего года.

9. Отраслевой (функциональный) коэффициент  $K_o$  устанавливается в следующих размерах:

Отраслевая принадлежность (функциональное назначение объекта)	Значение
Гостиницы, игорные заведения, ломбарды, обменные пункты	1,6
Автозаправочные станции	1,4
Мини-рынки, рынки, торгово-рыночные центры, комплексы	1,0
Предприятия общественного питания, торговли, сферы услуг	0,8
Железнодорожные вокзалы и автовокзалы, автостанции, грузовые станции железнодорожного транспорта	0,7
Административные, офисные здания, бизнес-центры, банки	0,6
Предприятия транспорта, предприятия автосервиса, связи и энергетики	0,5
Оборонно-спортивно-технические организации	0,3
Сельскохозяйственные производственные здания	0,3
Санатории, пансионаты, дома отдыха	0,2
Предприятия промышленности, строительства	0,2

10. Отраслевая принадлежность (функциональное назначение) объекта имущества определяется в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

11. Если коэффициенты  $K_p$ ,  $K_z$ ,  $K_o$  не установлены, их значения принимаются равными 1.

(В редакции Закона КР от 10 февраля 2010 года №25)

Ставка налога устанавливается в размере:

1) для объектов имущества 1 группы – 0,35 процента от налогооблагаемой базы;

2) для объектов имущества 2 и 3 групп – 0,8 процента от налогооблагаемой базы;

3) для объектов имущества 4 группы:

а) работающих на двигателе внутреннего сгорания:

Вид транспорта	Сроки эксплуатации, включая год выпуска заводом-изготовителем	Ставки налога в сомах с каждого 1 куб.см рабочего объема двигателя
Легковые автомобили, фургоны и пикапы на базе легковых автомобилей	До 5 лет	0,90
	от 5 до 10 лет	0,75
	от 10 до 15 лет	0,60
	свыше 15 лет	0,45
Грузовые автомобили, автобусы, микроавтобусы	До 5 лет	0,75
	от 5 до 10 лет	0,60
	от 10 до 15 лет	0,45
	свыше 15 лет	0,30
Самоходные машины и/или механизмы: тракторы, комбайны, дорожно-строительные машины	До 15 лет	0,30
	свыше 15 лет	0,15
в том числе: самоходные машины и/или механизмы (тракторы и комбайны), используемые в сельскохозяйственном производстве	До 15 лет	0,10
	свыше 15 лет	0,05
Мотоциклы, мотороллеры, мопеды, мотосани и моторные лодки, катера, корабли, теплоходы	До 10 лет	0,15
	свыше 10 лет	0,09
Яхты и водные мотоциклы	До 5 лет	1,8
	свыше 5 лет	1,2

б) имеющих двигатель внутреннего сгорания, не предусмотренных подпунктом «а» пункта 3 настоящей статьи или не имеющих двигателя внутреннего сгорания, – 0,5 процента от балансовой стоимости;

в) не имеющих двигателя внутреннего сгорания и балансовой стоимости, – 0,5 процента от стоимости, определяемой в соответствии с подпунктом «в» пункта 2 статьи 325 настоящего Кодекса.

#### *Льготы по налогу*

1. Не подлежат налогообложению:

1) объекты имущества дипломатических представительств, консульских учреждений зарубежных стран и представительств международных организаций в соответствии с международными договорами,

вступившими в установленном законом порядке в силу, участником которых является Кыргызская Республика;

2) площадь одного объекта имущества 1 группы, принадлежащего собственнику данного объекта, не превышающая следующего размера:

Площадь объекта имущества 1 группы, не облагаемая налогом на имущество, в зависимости от численности населения в населенных пунктах, кв.м								
тыс. чел.	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	500 и выше
Жилой дом, дачный дом, кв.м	360	330	300	270	240	210	180	150
Квартира, кв.м	290	260	230	200	170	140	110	80

3) объекты имущества обществ инвалидов I и II групп, организаций Кыргызского общества слепых и глухих, в которых инвалиды, слепые и глухие составляют не менее 50 процентов от общего числа занятых, и их заработная плата составляет сумму не менее 50 процентов от общего фонда оплаты труда, а также учреждений и предприятий уголовно-исполнительной системы. Перечень указанных предприятий определяется Правительством Кыргызской Республики;

4) объекты имущества 2 группы организаций, осуществляющих деятельность в сфере науки, образования, здравоохранения, культуры, спорта, социального обеспечения и защиты детей или малообеспеченных граждан преклонного возраста.

2. От уплаты налога на имущество освобождаются:

1) лица, удостоенные высшей степени отличия Кыргызской Республики «Кыргыз Республикасынын Баатыры», Герои Советского Союза и Социалистического Труда, матери-героини, лица, награжденные орденами Славы и Трудовой Славы трех степеней, участники и инвалиды Великой Отечественной войны, военнослужащие, принимавшие участие по межгосударственным соглашениям в войне в Афганистане и в других странах, либо инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР, Кыргызской Республики или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, другие инвалиды, приравненные по пенсионному обеспечению к указанным категориям военнослужащих, вдовы инвалидов Великой Отечественной войны, а также инвалиды I и II групп по одному объекту имущества 1 и/или 4 группы, являющихся объектом

налогообложения, или части объекта имущества, приходящейся в соответствии с законодательством Кыргызской Республики на долю собственности освобождаемого от налога на имущество лица.

Лица, указанные в настоящей части, освобождаются от уплаты налога на имущество 1 и/или 4 группы в размере 50 процентов от суммы налога на имущество, причитающейся к уплате по соответствующему облагаемому объекту имущества;

2) инвалиды, имеющие мотоколяски и автомобили с ручным управлением, – по данным автотранспортным средствам.

3. Местные кенешы имеют право:

1) предоставлять полное или частичное освобождение от уплаты налога на имущество на срок до 3 лет в случаях, когда налогоплательщик понес материальные убытки вследствие непреодолимой силы;

2) предоставлять освобождение от уплаты налога на имущество на срок до 5 лет для вновь созданной организации, осуществляющей деятельность по производству и/или переработке продукции при условии обеспечения объема производства и/или переработки выпускаемой продукции не менее 30,0 миллионов сомов в год.

4. Заложенное имущество, принятое в собственность банка, освобождается от обложения налогом на имущество на период со дня принятия данного имущества в собственность банка до даты начала использования объекта имущества или до даты реализации заложенного имущества в сроки, установленные законодательством Кыргызской Республики, в зависимости от того, какое из этих событий возникло раньше.

5. Налогоплательщик имеет право уменьшить сумму налога на имущество на сумму земельного налога, уплаченного или подлежащего уплате за земельный участок, расположенный непосредственно под объектом имущества, но не выше суммы налога на имущество, рассчитанного в отношении данного объекта имущества.

#### *Порядок исчисления налога. Дата налогового обязательства*

Исчисление налога на имущество производится налогоплательщиком самостоятельно в соответствии с порядком, установленным Налоговым Кодексом. По объекту нового строительства или его части, налоговое обязательство по налогу на имущество возникает с первого числа месяца, следующего после даты приемки объекта в эксплуатацию или со дня начала использования объекта, в зависимости от того, какое из этих событий возникло раньше.

По объекту реконструкции или его части налоговое обязательство по налогу на имущество по новой налогооблагаемой стоимости возникает с первого числа месяца, следующего после даты приемки объекта или его части в эксплуатацию. До даты приемки объекта или его части в эксплуатацию применяется предыдущая налогооблагаемая стоимость объекта. В случае прекращения пользования объектом имущества 2 группы или его части по причине проведения реконструкции данного объекта, на период проведения работ по реконструкции налог на имущество не начисляется с первого числа месяца начала работ по реконструкции до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором данный объект введен в эксплуатацию. Если объект имущества нового строительства 1 группы – многоквартирное жилое здание сдано в эксплуатацию, но не используется, то налоговое обязательство по налогу на имущество возникает с первого числа месяца, следующего со дня начала использования каждой квартиры в отдельности.

#### *Порядок и срок уплаты налога*

Налогоплательщик – физическое лицо уплачивает налог:

1) на объекты имущества 1 группы – в срок не позднее 1 сентября текущего года по месту учетной регистрации или местонахождению объекта имущества;

2) на объекты имущества 4 группы – в срок, устанавливаемый Правительством Кыргызской Республики, но в период до прохождения технического осмотра, а также при полной или частичной передаче прав собственности на объект имущества в течение года новым владельцем объекта имущества в момент оформления такой передачи – по месту регистрации или временной регистрации объекта имущества.

Организации и индивидуальные предприниматели уплачивают налог:

1) на объекты имущества 2 и 3 групп – ежеквартально в срок до 20 числа третьего месяца текущего квартала, равными долями в течение текущего года по месту нахождения объекта имущества, а в пределах города Бишкек – по месту налоговой регистрации налогоплательщика;

2) на объекты имущества 4 группы – в срок, устанавливаемый Правительством Кыргызской Республики, но в период до прохождения технического осмотра – по месту регистрации объекта в соответствующем уполномоченном государственном органе.

Сумма налога, подлежащая уплате за фактический период владения и/или пользования объектом имущества 1, 2 и 3 групп налогоплательщиком, передающим данные права, должна быть внесена в бюджет до или на дату государственной регистрации прав. При этом первона-

чальный владелец объекта имущества уплачивает сумму налога, исчисленную с 1 января текущего года до начала месяца, в котором он передает объект имущества.

Последующий налогоплательщик налога на имущество уплачивает сумму налога, исчисленную за период с начала месяца, в котором у него возникло право на объект имущества.

При государственной регистрации прав на объект имущества годовая сумма налога может быть внесена в бюджет одной из сторон по согласованию. В дальнейшем суммы налога, уплаченные при государственной регистрации прав на объект имущества, вторично не уплачиваются.

В случае неуплаты налога на имущество до или в момент государственной регистрации прав собственности на объект имущества в соответствии с требованиями настоящей статьи обязательство по уплате налога на имущество за полный налоговый период, в котором была осуществлена передача прав, возлагается на последующего налогоплательщика.

Для отдаленных и труднодоступных населенных пунктов, в которых отсутствуют учреждения банков, допускается уплата суммы налога на имущество физическим лицом в налоговый орган в порядке, установленном уполномоченным налоговым органом.

Налогоплательщик представляет информационный расчет по налогу на имущество:

1) для объектов имущества 1, 2 и 3 групп:

а) до 1 марта текущего года – организации и индивидуальные предприниматели;

б) до 1 мая текущего года – физические лица, за исключением индивидуальных предпринимателей;

2) для объектов имущества 4 группы – в срок, устанавливаемый Правительством Кыргызской Республики.

Формы и порядок заполнения информационного расчета устанавливаются уполномоченным налоговым органом.

В случаях, предусмотренных частями 2, 3 и 4 статьи 331 Налогового Кодекса, налогоплательщик:

1) представляет информационный расчет в день возникновения налогового обязательства по налогу на имущество;

2) уплачивает налог в день возникновения налогового обязательства по налогу на имущество, но не ранее сроков уплаты налога на имущество, установленных частями 1 и 2 настоящей статьи.

Каждый налогоплательщик имеет право свободного доступа к информации по расчету налога, которая включает:

1) порядок определения налогооблагаемой стоимости объекта имущества;

2) размеры установленных региональных, зональных и отраслевых коэффициентов;

3) разбивку территории населенного пункта на стоимостные зоны;

4) размер площади объекта имущества, не облагаемой налогом на имущество;

5) ставки налога.

Информация размещается для ознакомления налогоплательщика в местах открытого доступа в органах налоговой службы всех уровней, а также на открытом веб-сайте уполномоченного налогового органа.

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ**

### **Налогоплательщик земельного налога**

Налогоплательщиком земельного налога является субъект, признаваемый собственником земель или землепользователем, право пользования которого удостоверено государственным актом о праве частной собственности на земельный участок, удостоверением на право временного пользования земельным участком, свидетельством о праве частной собственности на земельную долю в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики (далее - правоудостоверяющие документы), если иное не предусмотрено настоящей статьей, независимо от того, используется или не используется земельный участок.

По земельному участку, находящемуся в общей собственности или пользовании нескольких лиц, налогоплательщиком земельного налога является каждое из этих лиц в долях, установленных правоудостоверяющим документом, либо определенных соглашением сторон.

В случае отсутствия правоудостоверяющего документа основанием для признания землепользователя налогоплательщиком земельного налога является фактическое владение и/или пользование таким участком.

Исполнительный орган местного самоуправления является налогоплательщиком земельного налога по землям Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, переданных в его управление и распоряжение, независимо от того, используется или не используется земельный участок.

При предоставлении в пользование (аренду) земель государственной и муниципальной собственности, включая земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, налогоплательщиком зе-

мельного налога является государственный или муниципальный пользователь, предоставивший земельный участок в аренду.

Государственный и муниципальный землепользователь, финансируемый из бюджета и имеющий в распоряжении и пользовании земельный участок, на котором расположено здание и/или сооружение, переданное ему на праве оперативного управления и хозяйственного ведения, не является налогоплательщиком земельного налога, за исключением налога на земельный участок или его долю, переданные в аренду хозяйственной организации и/или организации с частной формой собственности и/или физическому лицу.

При предоставлении собственником или пользователем, в том числе освобожденным от уплаты земельного налога, земельного участка в аренду, плательщиком земельного налога является арендодатель.

В случаях, с переданного в аренду земельного участка земельный налог взимается арендодателем с арендатора в рамках договора аренды земельного участка с выделением в договоре суммы земельного налога, которая выплачивается арендодателем в бюджет.

Объектом налогообложения земельным налогом является право собственности, временного владения и пользования на сельскохозяйственные угодья и земли, подлежащие обложению земельным налогом, указанные в настоящей статье.

Налогообложению подлежат сельскохозяйственные угодья и земли:

- 1) населенных пунктов;
- 2) промышленности, транспорта, связи, иного назначения, включая земли оборонного назначения;
- 3) природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 4) лесного фонда;
- 5) водного фонда;
- 6) запаса.

Классификация земель для целей настоящего раздела осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики.

При общей долевой собственности на земельный участок объектом налогообложения является право собственности на земельную долю.

#### *Налоговая база*

Налоговой базой для исчисления земельного налога является площадь земельного участка, указанная в правоудостоверяющем документе. По земельному участку, находящемуся в общей собственности или пользовании нескольких лиц, налоговой базой для каждого из плательщиков является доля земельного участка, установленная правоудосто-

стоверяющим документом, либо определенная соглашением собственников (пользователей). По земельному участку, переданному в пользование (аренду), налоговая база определяется договором аренды земельного участка. По землям Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий налоговая база определяется на основании соответствующих нормативных правовых актов, определяющих территории, находящиеся в управлении и распоряжении соответствующих органов местного самоуправления.

В случае отсутствия правоудостоверяющего документа на земельный участок налоговая база определяется согласно физическим объемам, осуществленным комиссией в составе представителей соответствующего органа налоговой службы, уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и местного органа самоуправления.

О дате и времени осуществления физического обмера земельного участка орган налоговой службы извещает фактического пользователя земельного участка в срок не менее чем за 3 дня до даты обмера.

В случае отсутствия фактического пользователя земельного участка в назначенное время, при условии его извещения в порядке, предусмотренном для вручения уведомления в соответствии со статьей 82 настоящего Кодекса, физический обмер земельного участка осуществляется в его отсутствие.

Результат обмера оформляется актом в двух экземплярах, один из них передается в соответствующий территориальный орган по регистрации объектов недвижимости, либо орган местного самоуправления для принятия соответствующего решения, второй экземпляр акта передается в соответствующий налоговый орган для определения суммы налогового обязательства по земельному налогу.

#### *Ставки земельного налога*

Базовые ставки земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями устанавливаются в следующих размерах:



Наименование областей и районов	Базовые ставки земельного налога (сом./га)				
	Пашня орошаемая	Пашня богарная	Многолетние насаждения	Сенокосы	Пастбища
1	2	3	4	5	6
Баткенская область					
Баткенский район	268	41,3	149	-	7,7
Ляйлякский район	268	41,3	149	24,3	7,7
Кадамджайский район	275	41,3	150	24,4	12,7
Джалал-Абадская область					
Аксыйский район	306	56,7	193	15,9	13,6
Ала-Букинский район	306	41,3	204	22,5	9,9
Базар-Коргонский район	414	41,3	220	30,9	15,4
Ноокенский район	453	41,3	193	24,4	15,4
Сузакский район	414	41,3	220	30,9	15,4
Тогуз-Тороуский район	223	62,3	-	33	12,9
Токтогульский район	239	62,3	201	30,4	12,9
Чаткальский район	194	62,3	-	26,5	12,9
Иссык-Кульская область					
Ак-Суйский район	373	87,5	173	30,4	10,6
Джети-Отгузский район	305	74,9	168	23,8	7,7
Иссык-Кульский район	280	68,6	155	23,8	7,7

Тонкий район	236	39,2	119	20,4	7,1
Тяпский район	379	87,5	174	29,1	15
Нарынская область					
Ак-Талинский район	205	37	-	25,1	4,5
Ат-Башинский район	191	54,3	-	21,7	4,5
Джумгалский район	196	37	-	25,1	4,5
Кочкорский район	215	37	-	25,1	4,5
Нарынский район	196	54,3	-	21,1	5,3
Ошская область					
Алайский район	232	62,3	-	27,7	5,3
Араванский район	436	41,3	226	15,2	12,7
Кара-Кульджинский район	232	62,3	117	27,7	5,3
Кара-Суйский район	453	41,3	246	27,9	12
Наукатский район	413	62,3	233	27,8	12,7
Узгенский район	413	62,3	235	33,7	13,9
Чон-Алайский район	183	-	-	21,1	5,5
Таласская область					
Бакай-Атинский район	318	52,5	164	-	7,4
Кара-Бууринский район	350	36,4	165	11,2	4,8
Манасский район	331	36,4	166	11,2	4,8
Таласский район	297	52,5	164	11	4,8

Чуйская область					
Аламудунский район	400	56,5	209	23,1	10,8
Жайылский район					
а) Чуйская зона	329	67,9	213	20,4	10,8
б) Суусамырская зона	189	34,5	-	11,3	10
Ысык-Атинский район	400	74,2	213	29,7	10,8
Кеминский район	354	80,5	211	29,7	10,8
Московский район	392	67,2	215	29,7	7,8
Панфиловский район	362	67,2	215	23,1	7,8
Сокулукский район	407	67,2	211	13,9	7,8
Чуйский район	400	74,9	211	32,4	10,8

Базовые ставки земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями в городах и населенных пунктах устанавливаются по ставкам, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, применяемым для близлежащих административных районов.

Базовые ставки земельного налога за пользование водоемами устанавливаются по ставкам, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, применяемым для орошаемой пашни соответствующего района.

Базовые ставки земельного налога за пользование землями, орошаемыми насосными станциями, устанавливаются по ставкам, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, применяемым для богарной пашни соответствующего района.

Для сельскохозяйственных угодий населенных пунктов, отнесенных Жогорку Кенешем Кыргызской Республики к высокогорным и отдаленным, при уплате земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями устанавливаются льготы в размере 50 процентов от базовой ставки земельного налога для данного района.

Районные кенешы имеют право увеличивать базовые ставки земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями с учетом балла бонитета почв, а также неиспользования сельскохозяйственных угодий, за исключением случаев непреодолимой силы, не чаще одного раза в течение календарного года и не более чем в три раза.

*Ставки земельного налога за пользование придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками*

Ставки земельного налога за пользование придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками устанавливаются в следующих размерах:

Населенные пункты	Ставки земельного налога (сом./кв. м)
1) Города Бишкек, Ош	1,5
2) Города Токмок, Кара-Балта, Джалал-Абад, Каракол, Талас, Чолпон-Ата	1,0
3) Города, не предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей части, а также поселки, за исключением сельских населенных пунктов	0,5
4) Сельские населенные пункты	0,1

В случае если придомовой, приусадебный и/или садово-огородный земельный участок или их доля используются в предпринимательских целях, земельный налог по этим земельным участкам или их долям рассчитывается в соответствии со статьей 339 настоящего раздела.

*Ставки земельного налога за использование земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения*

Ставки земельного налога за использование земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения устанавливаются в следующих размерах:

Название регионов	Ставки для земель населенных пунктов с численностью населения в тыс. чел. (сом./кв.м)							
	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	500 и выше
Баткенская область	0,9	1,4	1,5	1,7	1,7			
Джалал-Абадская область	1,2	1,6	1,8	2,0	2,1			
Иссык-Кульская область	1,2	1,6	1,8	2,0	2,1			
Нарынская область	1,0	1,4	1,6	1,7	1,8			
Ошская область	1,3	1,6	1,8	2,0	2,3	2,4	2,6	
Таласская область	1,1	1,5	1,7	1,9				
Чуйская область и город Бишкек	1,2	1,6	1,8	2,0	2,3	2,4		2,9

Для земель несельскохозяйственного назначения, находящихся вне границы населенных пунктов, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, применяются ставки, установленные для земель населенных пунктов численностью от 5100 до 10000 человек соответствующего района.

Ставки земельного налога, установленные частью 1 настоящей статьи, дифференцируются с применением зонального коэффициента для экономико-планировочных зон Кз и коэффициента коммерческого использования земельных участков Кк.

Значения зонального коэффициента Кз устанавливаются местными кенешами, в зависимости от особенностей экономико-планировочных зон населенных пунктов, в размере от 0,3 до 1,2 не чаще чем один раз в год в срок не позднее 1 октября текущего года.

Коэффициент коммерческого использования Кк устанавливается равным 1,0 для части придомовых, земельных, приусадебных и садово-огородных земельных участков пропорционально доле, занятой жилыми строениями или частями строений, переданными собственником в аренду для проживания.

Коэффициент коммерческого использования Кк для земельных участков, принадлежащих на праве собственности или пользования организациям и индивидуальным предпринимателям, физическим лицам в части, используемой для осуществления предпринимательской деятельности, устанавливается в следующем размере для земельных участков, предоставленных под:

1) магазины, киоски, ларьки и другие учреждения торговли в зависимости от площади:

Площадь, кв.м	До 10	от 10 до 20	от 20 до 35	от 35 до 50	50 и выше
Значение Кк	22,5	16,5	10,5	7,5	6

- 2) мини-рынки, рынки, торгово-рыночные комплексы – 7,5;
- 3) скотные, фуражные рынки – 4,5;
- 4) предприятия общественного питания – 3;
- 5) предприятия гостиничной деятельности – 7;
- 6) банки, ломбарды, обменные пункты – 5;
- 7) предприятия игровой деятельности и дискотеки – 7;
- 8) офисы, бизнес-центры, биржи – 2,5;
- 9) автозаправочные станции – 10;
- 10) нефтебазы – 1,5;
- 11) автостоянки, предприятия автосервиса – 4,5;
- 12) сооружения рекламы – 50;
- 13) предприятия сферы отдыха и развлечений, спортивно-оздоровительных услуг, предоставления индивидуальных услуг, если иное не предусмотрено настоящей статьей – 1,5;
- 14) административные здания предприятий транспорта: аэровокзалы, автовокзалы, автостанции, железнодорожные вокзалы – 0,9;
- 15) предприятия промышленности, транспорта, строительства, связи и энергетики, территории свободных экономических зон, если иное не предусмотрено настоящей статьей – 0,5;
- 16) здания и сооружения горнодобывающих предприятий, а также грузовые станции железнодорожного транспорта, санитарно-защитные зоны предприятий железнодорожного и воздушного транспорта – 0,3;
- 17) разрабатываемые месторождения, карьеры, шахты, разрезы, золоотвалы – 0,05;
- 18) геологоразведочные, проектно-изыскательские, разведочные и исследовательские работы – 0,005;
- 19) воздушные линии связи и электропередачи – 0,01;
- 20) учреждения науки, образования, здравоохранения, культуры, детско-юношеские физкультурно-спортивные учреждения – 0,3;
- 21) сельскохозяйственные производственные здания (гаражи, ремонтные мастерские, зернотоки, зерноочистительные комплексы, овощекартофелехранилища, строительные и хозяйственные дворы и другие объекты сельскохозяйственного назначения) – 0,2;

22) оборонно-спортивно-технические организации – 0,01.

Налоговым периодом по земельному налогу является календарный год.

#### *Порядок исчисления и уплаты налога*

1. Исчисление суммы земельного налога производится:

1) для земель сельскохозяйственного назначения по формуле:

$H = C \times P \times K_i$ , где:

H – сумма земельного налога, C – ставки земельного налога, установленные статьями 337 и 338 настоящего Кодекса, P – площадь земельного участка, га/кв.м,  $K_i$  – коэффициент инфляции;

2) для земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения по формуле:

$H = C \times P \times K_i \times K_z \times K_k$ , где:

H – сумма земельного налога, C – ставка земельного налога, P – площадь земельного участка, кв.м,  $K_i$  – коэффициент инфляции,  $K_z$  и  $K_k$  коэффициенты, установленные статьей 339 настоящего Кодекса;

3) для земель приусадебных и садово-огородных участков по формуле:

$H = C \times P \times K_z$ , где:

H – сумма земельного налога, C – ставка земельного налога, P – площадь земельного участка, кв.м,  $K_z$  – зональный коэффициент, устанавливаемый в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 339 настоящего Кодекса.

2. В случаях когда соответствующий коэффициент не установлен, он принимается равным 1,0.

3. Коэффициент инфляции утверждается ежегодно Правительством Кыргызской Республики не позднее 1 апреля текущего года по факту предыдущего года. В случаях когда коэффициент инфляции не установлен, он принимается равным коэффициенту предыдущего года.

4. Исчисление земельного налога, подлежащего уплате организацией, индивидуальным предпринимателем, а также крестьянским или фермерским хозяйством, производится ими самостоятельно в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

5. Обязанность по исчислению суммы земельного налога с физических лиц по придомовым земельным, приусадебным и садово-огородным участкам, за исключением индивидуальных предпринимателей по землям, используемым для осуществления предпринимательской деятельности, возлагается на налоговый орган по месту нахождения земельного участка.

6. Если иное не предусмотрено настоящей главой и налоговое обязательство по земельному налогу действует в течение периода, составляющего менее календарного года, сумма земельного налога рассчитывается пропорционально количеству месяцев, в течение которых это обязательство действует.

7. В случае если на земельном участке расположены строения или их части, к которым применяются разные коэффициенты коммерческого использования  $K_k$ , доля земельного участка, приходящаяся на каждое из данных строений или их части, определяется пропорционально площадям их застройки.

#### *Срок и место уплаты земельного налога*

Земельный налог по сельскохозяйственным угодьям уплачивается в размере 20 процентов – до 25 апреля, в размере 25 процентов – до 25 августа и в размере 55 процентов – до 25 ноября текущего года.

Годовая сумма земельного налога за право пользования придомовыми, приусадебными и садово-огородными земельными участками, предоставленными гражданам в городской и сельской местностях, уплачивается до 1 сентября текущего года.

Уведомление органа налоговой службы о начислении суммы земельного налога за налоговый период вручается налогоплательщику не позднее установленного срока уплаты налога. В уведомлении указывается установленный настоящей частью срок уплаты налога.

Неполучение уведомления не является основанием для невыполнения налогоплательщиком обязательства по земельному налогу.

Налогоплательщики земельного налога, не указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, уплачивают земельный налог на ежеквартальной основе равными долями в срок не позднее 20 числа первого месяца текущего квартала.

Земельный налог уплачивается по месту учетной регистрации земельного участка, а в пределах города Бишкек - по месту налоговой регистрации налогоплательщика.

Для отдаленных и труднодоступных населенных пунктов, в которых отсутствуют учреждения банков, допускается уплата суммы зе-

мельного налога физическим лицом налоговому органу в порядке, установленном уполномоченным налоговым органом.

Сумма налога, подлежащая уплате за фактический период владения и/или пользования земельным участком налогоплательщиком, передающим данные права, должна быть внесена в бюджет до или на дату государственной регистрации прав. При этом первоначальный плательщик земельного налога уплачивает сумму налога, исчисленную с 1 января текущего года до начала месяца, в котором он передает земельный участок.

Последующий налогоплательщик земельного налога уплачивает сумму земельного налога, исчисленную за период с начала месяца, в котором у него возникло право на земельный участок.

При государственной регистрации прав на земельный участок годовая сумма налога может быть внесена в бюджет одной из сторон по согласованию. В дальнейшем суммы налога, уплаченные при государственной регистрации прав на земельный участок, вторично не уплачиваются.

В случае неуплаты земельного налога до или в момент государственной регистрации прав собственности или пользования на земельный участок в соответствии с требованиями настоящей статьи, обязательство по уплате земельного налога за полный налоговый период, в котором была осуществлена передача прав, возлагается на последующего налогоплательщика.

#### *Льготы по налогу*

Освобождение от налогообложения:

- 1) земли заповедников, резерваторов, природных, национальных и дендрологических парков, ботанических и зоологических садов, заказников, памятников природы, объектов историко-культурного назначения, нераспределенные земли запаса, земли, занятые полосой слежения вдоль государственной границы, земли общего пользования населенных пунктов, занятые защитными лесонасаждениями, водного и лесного фондов, земли путей сообщения, продуктопроводов, линий связи и электропередачи, земельные полосы вдоль дорог и сооружений, вводимых с целью поддержания в эксплуатационном состоянии указанных объектов, за исключением предоставленных для сельскохозяйственного использования, а также для осуществления предпринимательской деятельности;
- 2) земли кладбищ;
- 3) скотопогонов и скотоостановочных площадок;

4) земли Агентства по защите депозитов, Фонда защиты депозитов, НБКР, за исключением их земель, используемых для отдыха, досуга и развлечений и/или переданных в аренду;

5) земли организаций инвалидов, участников войны и приравненных к ним лиц и земли общества слепых и глухих;

6) земли учреждений уголовно-исполнительной системы;

7) нарушенные земли (деградировавшие, с нарушениями почвенного покрова и других качественных показателей земли), требующие рекультивации, полученные для сельскохозяйственных нужд органами местного самоуправления, организациями, а также физическими лицами на срок, устанавливаемый местными кенешами;

8) земли санаториев, домов отдыха, пансионатов профсоюзов, входящих в санитарно-охранные зоны.

#### *Льготы по земельному налогу*

Освобождаются от уплаты земельного налога за пользование придомовыми, приусадебными и садово-огородными участками:

1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны, военнослужащие, принимавшие участие по межгосударственным соглашениям в войне в Афганистане и в других странах, участники ликвидации аварии Чернобыльской АЭС, а также инвалиды с детства, инвалиды I и II групп;

2) члены семей военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов, погибших или пропавших без вести при исполнении служебных обязанностей, включая детей до совершеннолетия;

3) физическое лицо, достигшее пенсионного возраста;

4) физическое лицо, имеющее 4 и более несовершеннолетних детей.

2. Местные кенешы имеют право предоставить полное или частичное освобождение от уплаты земельного налога по сельскохозяйственным угодьям на срок до 3 лет в случаях, когда землепользователь понес материальные убытки вследствие непреодолимой силы.

### **ТЕМА 5. Правовые основы оценки имущества при приватизации госсобственности**

Под приватизацией государственного имущества понимается отчуждение имущества, находящегося в собственности государства (объектов приватизации), в собственность физических и юридических лиц.

Законодательство Кыргызской Республики о приватизации государственного имущества состоит из Закона КР «О приватизации госу-

дарственной собственности, Гражданского кодекса Кыргызской Республики, других законов и принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Стратегия приватизации государственного имущества в Кыргызской Республике и условия ее реализации, направления в осуществлении приватизации государственной собственности, отраслевые особенности, а также методы управления государственным имуществом устанавливаются одобряемой Правительством Кыргызской Республики и утверждаемой Жогорку Кенешем Кыргызской Республики Программой приватизации государственного имущества в Кыргызской Республике, разрабатываемой на срок, устанавливаемый Правительством Кыргызской Республики.

Программа приватизации содержит:

- цели и задачи государственной политики в области приватизации на данный срок;
- определение объектов, включенных в Программу приватизации;
- порядок выбора способов приватизации государственного имущества и принятия решений о его приватизации;
- прогноз поступления средств от приватизации государственного имущества;
- прогноз поступления инвестиций вследствие приватизации государственного имущества;
- группы объектов, не подлежащих приватизации в целях защиты интересов обороны и безопасности республики, ее социального развития, охраны окружающей среды и здоровья населения, а также обеспечения монополии государства на отдельные виды деятельности;
- порядок оценки стоимости приватизируемого государственного имущества.

#### *Классификация государственного имущества в процессе приватизации*

Государственное имущество классифицируется в Программе приватизации следующим образом:

- имущество, приватизация которого запрещена;
- имущество, которое закрепляется в государственной собственности до принятия решения о прекращении его закрепления;
- имущество, которое приватизируется на основании решения Правительства Кыргызской Республики;
- имущество, которое приватизируется на основании решения уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом;

имущество, в приватизации которого запрещается участвовать иностранным физическим и юридическим лицам, а также резидентам Кыргызской Республики, имеющим в качестве учредителей (участников) или аффилированных лиц иностранных физических и юридических лиц.

Программа приватизации определяет:

- перечень государственных организаций, подлежащих преобразованию в хозяйственные товарищества (общества);
- перечень акций, находящихся в государственной собственности акционерных обществ, предполагаемых к продаже;
- размеры пакетов акций акционерных обществ, подлежащих продаже;
- перечень объектов приватизации, подлежащих приватизации без преобразования в хозяйственные товарищества (общества);
- предполагаемые способы приватизации;
- сроки приватизации;
- предполагаемые условия приватизации;
- прогноз начальной цены пакета акций.

Министерство госимущества Кыргызской Республики выступает уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Для осуществления единой государственной политики в области приватизации государственного имущества уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом:

- координирует деятельность своих территориальных подразделений в области управления и распоряжения государственной собственностью;
- разрабатывает и издает в пределах своей компетенции, предусмотренной настоящим Законом, Программой приватизации, другими законами, нормативные правовые акты, регулирующие процесс приватизации государственного имущества; осуществляет контроль за выполнением указанных нормативных правовых актов, вносит в них изменения и дополнения;

совместно с соответствующими государственными органами разрабатывает и представляет Правительству Кыргызской Республики проект Программы приватизации;

- организует и контролирует реализацию Программы приватизации;
- обеспечивает эффективность использования государственного имущества;

защищает интересы и имущественные права республики, подготавливает договора с другими государствами на установление права владения и пользования объектами государственного имущества в Кыр-

гызской Республике и соответственно Кыргызской Республики на территории других государств;

осуществляет через свои территориальные органы руководство и контроль за проведением приватизации государственного имущества;

в соответствии со своей компетенцией принимает решение об осуществлении приватизации государственного имущества;

от имени государства является учредителем юридических лиц, создаваемых в процессе приватизации;

создает комиссии по приватизации государственного имущества;

осуществляет продажу объектов приватизации;

ведет статистическую и бухгалтерскую отчетность о движении денежных средств, полученных в результате приватизации государственного имущества;

получает и перечисляет денежные средства, полученные в результате приватизации государственного имущества, в соответствии с установленными нормативами;

организует в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики, учет государственного имущества и ведение его реестра;

ведет в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики, учет подлежащих приватизации принадлежащих государству акций (долей) в уставном капитале хозяйственных обществ, а также учет обязательств покупателей, определенных договорами купли-продажи государственного имущества;

от имени государства осуществляет полномочия акционера (участника) в хозяйственных товариществах (обществах), в которых имеются принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале;

осуществляет меры по обеспечению перечисления дивидендов и иных доходов по акциям (долям) в уставном капитале хозяйственных товариществ (обществ), в которых уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом от имени государства осуществляет полномочия акционера (участника);

выступает учредителем доверительного управления в отношении имущества (пакета акций), находящегося в государственной собственности.

Уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом на общих собраниях акционерных обществ имеет право голоса в соответствии с числом остающихся в государственной собственности акций созданного в процессе приватизации открытого акционерного общества.

Уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом не вправе делегировать свои

полномочия, определенные настоящим Законом, другим государственным органам, а также физическим и юридическим лицам, за исключением полномочий, связанных с реализацией объектов приватизации и осуществлением полномочий акционера (участника) в хозяйственных обществах, в которых имеются принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале.

При выполнении функций учредителя доверительного управления уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом осуществляет передачу имущества, либо пакета акций, находящихся в государственной собственности, доверительному управляющему. Доверительный управляющий не вправе самостоятельно распоряжаться государственным имуществом.

Передача государственного имущества (госпакета акций) в доверительное управление производится на конкурсной основе с последующим заключением договора доверительного управления.

Порядок проведения конкурса по передаче государственного имущества (госпакета акций) и требования к условиям указанного договора определяются законодательством Кыргызской Республики.

Объектами приватизации могут быть:

принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий;

государственное предприятие как имущественный комплекс;

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

отдельные составные части имущества.

В уставный фонд приватизируемого предприятия не включаются жилые дома и квартиры, построенные до преобразования предприятий.

Продажу государственного имущества осуществляет уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом, а также юридические лица, которым в порядке, определенном Правительством Кыргызской Республики, представлены полномочия на организацию и осуществление продажи государственного имущества.

Порядок деятельности продавцов государственного имущества устанавливается в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Покупателями приватизируемого государственного имущества не могут быть государственные учреждения и предприятия.

Если впоследствии будет установлено, что на момент продажи государственного имущества покупатель не имел законных прав на его покупку, сделка о приватизации государственного имущества признается недействительной в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

#### *Методы приватизации государственного имущества*

Порядок определения начальной цены объектов приватизации устанавливается Программой приватизации. Продавцы имущества вправе с учетом сложившейся конъюнктуры рынка принять решение об изменении начальной цены объектов приватизации.

Приватизация государственного имущества осуществляется следующими методами:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в управление с последующим выкупом;
- передача в аренду с последующим выкупом;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

В исключительных случаях, при невозможности продажи объекта приватизации любыми двумя из перечисленных выше методов и из-за отсутствия спроса, может быть применен метод прямой продажи.

При приватизации принадлежащих государству акций (долей в уставном капитале) хозяйственных товариществ и обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий, используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- продажа на фондовой бирже;
- продажа на конкурсе;
- передача в управление с последующим выкупом.

При приватизации государственного предприятия как имущественного комплекса используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в аренду с последующим выкупом.

При приватизации производственных и непроизводственных подразделений государственного предприятия, составляющих работоспособный комплекс, созданных в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия, используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в аренду с последующим выкупом;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

При реализации отдельных составных частей имущества используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

Порядок приватизации государственного предприятия как имущественного комплекса, порядок приватизации производственных и непроизводственных подразделений государственного предприятия, составляющих работоспособный комплекс, а также порядок реализации отдельных составных частей государственного имущества регулируется законодательством Кыргызской Республики.

Правительство Кыргызской Республики может принять решение о приватизации государственного имущества с использованием специального права («золотой акции»).

Аукцион является методом продажи путем проведения торгов, при котором право собственности переходит к лицу, предложившему в ходе торгов и заплатившему наибольшую цену за выставленный на аукционе объект приватизации. При этом не требуется выполнение никаких дополнительных условий по отношению к приватизируемому объекту.

Аукционы являются открытыми, то есть в них имеют право принимать участие без ограничений все физические и юридические лица, отвечающие требованиям, предъявляемым к покупателям объектов приватизации, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Порядок проведения аукциона, условия участия в нем потенциальных покупателей, порядок определения победителей аукциона, а также порядок расчетов за приобретенное государственное имущество регулируются положением, которое утверждается Правительством Кыргызской Республики.

Конкурс является методом продажи государственного имущества, при котором покупатель приватизируемого объекта принимает на себя определенные обязательства, установленные условиями конкурса.

В зависимости от предъявляемых к покупателю государственного имущества требований конкурс может быть коммерческим или инвестиционным.

При использовании коммерческого конкурса устанавливается перечень обязательств по отношению к объекту приватизации, которые



должен принять на себя покупатель. Победителем коммерческого конкурса и покупателем объекта приватизации становится лицо, которое, приняв на себя перечисленные обязательства, предложило и оплатило самую высокую цену.

При использовании инвестиционного конкурса устанавливается перечень обязательств по отношению к объекту приватизации, которые должен принять на себя покупатель. Участники инвестиционного конкурса представляют предложения, содержащие:

- бизнес-план;

- объем и характер принимаемых на себя инвестиционных обязательств, необходимых для осуществления бизнес-плана;

- предлагаемую цену за объект приватизации.

Победителем инвестиционного конкурса становится лицо, предложение которого было признано лучшим.

Условия коммерческого и инвестиционного конкурса могут включать в себя следующие обязательства покупателя в отношении объекта приватизации:

- обязательства по уровню занятости на объекте приватизации;

- обязательства по заработной плате;

- обязательства по распоряжению объектами социальной сферы;

- обязательства по объему инвестиций;

- обязательства по погашению задолженности;

- обязательства по увеличению уставного капитала;

- обязательства по защите окружающей среды.

Наложение на покупателя иных обязательств, кроме перечисленных в части шестой настоящей статьи, не допускается. Все обязательства должны иметь количественное выражение, а также сроки их реализации.

Порядок проведения конкурса, условия участия в нем потенциальных покупателей, порядок определения победителей конкурса, порядок расчета за приобретенное государственное имущество, а также порядок выполнения обязательств регулируются положением, утвержденным Правительством Кыргызской Республики.

Передача в управление с последующим выкупом является методом приватизации, в соответствии с которым уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом заключает с управляющим договор на управление объектом приватизации. Договор определяет обязательства, принимаемые на себя управляющим, и условия выкупа объекта приватизации.

Отбор управляющего производится на конкурсной основе.

Порядок передачи в управление с последующим выкупом, отбора управляющего, а также выполнения обязательств регулируется положением, утвержденным Правительством Кыргызской Республики.

Приватизация сданного в аренду государственного имущества в соответствии с договором об аренде с последующим выкупом осуществляется на основании заявления арендатора имущества, если размер выкупа, сроки и порядок его внесения, а также иные условия установлены указанным договором.

В других случаях арендатор государственного имущества, являющийся покупателем в соответствии со статьей 12 настоящего Закона, может приобрести такое имущество в порядке, установленном Гражданским кодексом Кыргызской Республики, настоящим Законом, а также Программой приватизации.

Внесение государственного имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ осуществляется по решению Правительства Кыргызской Республики.

Информация о приватизации государственного имущества должна быть опубликована уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом в средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

Перечень сведений, подлежащих обязательному опубликованию в форме информационного сообщения при продаже объектов приватизации, устанавливает уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом.

В соответствии с представлением государственного антимонопольного органа и его территориальных органов в информационное сообщение включаются сведения о доле продукции (работ, услуг) объекта приватизации, занимающего доминирующее положение на рынке.

С иными сведениями об объекте приватизации покупатели имеют право ознакомиться в месте, указанном в информационном сообщении.

Информация о результатах сделок по приватизации государственного имущества подлежит опубликованию в месячный срок со дня совершения указанных сделок. Порядок опубликования информации о результатах сделок по приватизации государственного имущества определяет уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом.

При продаже акций открытого акционерного общества, созданного в процессе приватизации, обязательному включению в информационное сообщение подлежат следующие сведения:

площадь земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество такого общества;

характеристика недвижимого имущества такого общества;

установленные ограничения на перепродажу акций такого общества;

балансовый отчет такого общества;

основная номенклатура продукции (работ, услуг) такого общества;

численность работников такого общества;

ограничения на участие нерезидентов Кыргызской Республики, а также резидентов Кыргызской Республики, имеющих в качестве учредителей (участников) и аффилированных лиц иностранных физических и юридических лиц;

порядок ознакомления покупателей с иными сведениями.

#### *Преобразование государственных предприятий в хозяйственные товарищества (общества)*

Основной формой преобразования государственных предприятий в хозяйственные товарищества (общества) является акционирование – преобразование организационно-правовой формы государственного предприятия в акционерное общество, 100 процентов акций которого находится в государственной собственности. В случае если оценочная стоимость имущества государственных предприятий недостаточна для формирования уставного капитала в соответствии с частями четвертой и пятой статьи 26 настоящего Закона, в размере, предусмотренном законодательством о хозяйственных товариществах и обществах, государственное предприятие преобразуется в общество с ограниченной ответственностью.

Решение о преобразовании подлежащего приватизации государственного предприятия в акционерное общество или в другое договорное общество принимается уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Преобразование государственных предприятий, занимающих доминирующее или монополистическое положение на рынке, осуществляется по согласованию с государственным антимонопольным органом.

#### *Комиссия по подготовке государственного предприятия к приватизации*

Уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом на основе принятого решения создает комиссию по подготовке государственного предприятия к приватизации (далее – комиссия по приватизации) и устанавливает срок

проведения преобразования, который не может превышать 6 месяцев со дня принятия решения о преобразовании. Комиссия по приватизации прекращает свою деятельность после завершения преобразования, т.е. после регистрации договорного общества.

В состав комиссии по приватизации входят представители уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом, заинтересованных министерств и ведомств, налоговой инспекции. Комиссия по приватизации вправе привлекать к работе экспертов, а также аудиторские, консультационные, оценочные и другие организации.

Работа комиссии по приватизации состоит из двух этапов. На первом этапе комиссия по приватизации:

проводит анализ документов инвентаризации имущества и финансовой отчетности государственного предприятия;

проводит анализ финансово-экономического положения и деятельности предприятия.

В случае если государственное предприятие, по мнению комиссии по приватизации, нуждается в какой-либо реорганизации до его акционирования, комиссия по приватизации разрабатывает и вносит на рассмотрение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом рекомендации по проведению реорганизации (реструктуризация, разделение, выделение) государственного предприятия, применяемые после их утверждения уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

На втором этапе комиссия по приватизации:

определяет размер уставного капитала акционерного общества, которое будет создано вследствие преобразования государственного предприятия;

разрабатывает проект устава акционерного общества;

разрабатывает проекты всех документов, необходимых для регистрации акционерного общества, в частности, проект передаточного акта;

разрабатывает рекомендации по выбору методов дальнейшей приватизации акционерного общества, возникающего в результате преобразования государственного предприятия.

На основе проведенной работы комиссия по приватизации составляет отчет и направляет его вместе с подготовленными проектами документов в уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом.

С целью определения размера уставного капитала хозяйственного товарищества (общества), образованного в результате преобразования

государственного предприятия, уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом проводит оценку имущества государственного предприятия.

Определение стоимости государственного имущества осуществляется на основе бухгалтерского учета с учетом конъюнктуры рынка.

В состав оцениваемого имущества включаются текущие и долгосрочные активы.

Для определения величины уставного капитала из стоимости имущества объекта приватизации исключаются его обязательства.

Исключению подлежит также стоимость имущества, для которого законодательством Кыргызской Республики установлен особый режим приватизации, а также стоимость объектов социально-бытового и социально-культурного назначения и других объектов, в отношении которых Правительством Кыргызской Республики принято решение о их сохранении в государственной собственности.

После утверждения документов уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом осуществляет преобразование организационно-правовой формы государственного предприятия в акционерное или другое договорное общество, согласовывает его устав, формирует его органы управления.

#### *Продажа принадлежащих государству пакетов акций (долей) в уставном капитале*

Основным методом продажи принадлежащих государству пакетов акций (долей) является аукцион, за исключением пакетов акций акционерных обществ, занимающих доминирующее и монополистическое положение на республиканском рынке, а также акционерных обществ, приватизация которых осуществляется по решению Правительства Кыргызской Республики.

На коммерческом или инвестиционном конкурсе может производиться продажа принадлежащего государству пакета акций:

акционерных обществ, приватизация которых осуществляется по решению Правительства Кыргызской Республики;

акционерных обществ, занимающих доминирующее или монополистическое положение на республиканском рынке;

других акционерных обществ, оказывающих существенное влияние на социально-экономическое положение территории, приватизация которых должна сопровождаться выполнением покупателем определенных инвестиционных и (или) социальных условий.

Продажа принадлежащего государству пакета акций (долей) на конкурсе производится только в случае если его размер обеспечивает покупателю влияние на управление акционерным обществом, позволяющее выполнить взятые на себя обязательства по условиям конкурса.

Размер передаваемого в управление государственного пакета акций должен обеспечивать управляющей группе возможность эффективного управления акционерным обществом.

#### *Право «золотой акции»*

В целях защиты наиболее важных, стратегических интересов государства Правительство Кыргызской Республики при преобразовании государственных организаций в открытые акционерные общества либо принятия решений о продаже находящихся в государственной собственности акций акционерных обществ в исключительных случаях может принимать решения об использовании в отношении указанных открытых акционерных обществ специального права на участие Кыргызской Республики в управлении указанными открытыми акционерными обществами (далее – специальное право «золотая акция»).

Правительство Кыргызской Республики, принявшее решение об использовании специального права «золотой акции», назначает представителя в совет директоров.

При принятии Правительством Кыргызской Республики решения об использовании специального права «золотой акции», его введение должно быть предусмотрено уставом соответствующего акционерного общества.

Акционерное общество, в отношении которого принято решение об использовании специального права «золотой акции», обязано уведомлять о сроках проведения общего собрания акционеров и повестке дня орган, представляющий государство в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

«Золотая акция» дает право вето при принятии общим собранием акционеров решения:

о внесении изменений и дополнений в устав акционерного общества или об утверждении устава акционерного общества в новой редакции;

о реорганизации акционерного общества;

о ликвидации акционерного общества;

о заключении особо ответственных хозяйственных договоров, которые, согласно уставу акционерного общества, требуют согласия общего собрания акционеров.

Орган, представляющий государство, имеет право получать у держателя реестра ценных бумаг акционерного общества, в котором государство имеет «золотую акцию», данные об имени (наименовании) зарегистрированных в указанном реестре владельцев ценных бумаг акционерного общества, количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг.

Решение о прекращении действия специального права «золотой акции» принимает Правительство Кыргызской Республики, принявшее решение об использовании специального права «золотой акции». Специальное право «золотая акция» действует до принятия решения о его прекращении.

Одновременное закрепление в государственной собственности акций акционерного общества и использование в отношении его специального права «золотой акции» не допускаются.

Специальное право «золотая акция» не подлежит замене на акции акционерного общества, в отношении которого принято решение об использовании указанного права.

*Определение начальной и минимальной цены приватизируемого государственного имущества*

Определение начальной и минимальной цены приватизируемого государственного имущества осуществляется уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом с применением балансовых и рыночных методов оценки. Порядок проведения оценки осуществляется в соответствии с положением, утверждаемым Правительством Кыргызской Республики.

Оплата приобретаемого покупателями государственного имущества производится в разумные сроки, устанавливаемые уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом и отраженные в договорах купли-продажи.

Полученные в результате приватизации государственного имущества денежные средства распределяются в порядке и в соответствии с нормативами, которые утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

Денежные средства, полученные в результате приватизации государственного имущества, подлежат перечислению в соответствии с законодательством и являются обязательными платежами.

В случае несвоевременного перечисления денежных средств, полученных в результате приватизации государственного имущества, орган исполнительной власти, в компетенции которого находятся коорди-

нация и регулирование деятельности по сбору налогов, его территориальные органы имеют право производить изъятие в бесспорном порядке указанных денежных средств со счетов соответственно продавца государственного имущества.

Министерство государственного имущества Кыргызской Республики (далее – Мингосимущества) является органом государственного управления Кыргызской Республики, представляющим интересы государства как собственника государственного имущества, обеспечивающим реализацию государственной политики по управлению и приватизации государственного имущества, предупреждению банкротства, обеспечению условий реализации процесса банкротства, развитию оценочной деятельности.

Приказы, инструкции и иные решения, принятые в установленном порядке Мингосимущества в пределах своей компетенции, обязательны к исполнению органами исполнительной власти, местными государственными администрациями, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами Кыргызской Республики.

Одним из основных задач Мингосимущества является совершенствование и развитие института оценки путем его правового обеспечения и координации.

Для решения возложенных задач Мингосимущества разрабатывает нормативные правовые акты, программы, методические документы, регулирующие вопросы имущественных отношений, процессов приватизации, управления, распоряжения, рационального использования и контроля за сохранностью государственного имущества, регулирующих вопросы банкротства, оценочной деятельности.

Реализует политику государства по развитию оценочной деятельности, осуществляет работы по совершенствованию и развитию института оценки в Кыргызской Республике путем правового обеспечения.

В целях реализации политики государства по развитию оценочной деятельности Правительства КР утверждены Положение о реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, и методике оценки их стоимости.

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

Реализация транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, осуществляется уполномочен-

ным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Покупателями транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, могут быть любые юридические и физические лица.

Государственные юридические лица, желающие реализовать транспортные средства (номерные агрегаты), подают заявку уполномоченному государственному органу по приватизации и управлению государственным имуществом с приложением паспортно-технических данных транспортного средства и обоснованием необходимости продажи.

Реализация транспортных средств производится на основании следующих документов:

- заявления продавца на реализацию транспортного средства с обоснованием необходимости продажи;
- решения администрации предприятия;
- акта о техническом состоянии транспортного средства;
- справки о первоначальной (исторической) стоимости, заверенной руководителем и главным бухгалтером государственного юридического лица.

Государственные юридические лица могут ходатайствовать о целевой реализации транспортного средства.

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

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

Экспертом по транспорту может быть инженерно-технический работник транспортного предприятия, специалист, имеющий стаж работы по техническому обслуживанию транспорта не менее 5 лет, либо независимый оценщик.

Комиссия составляет акт оценки транспортных средств, который утверждается уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

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

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

При этом:

- 1 экземпляр остается у уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом;
- 1 экземпляр направляется в Государственную автомобильную инспекцию Министерства внутренних дел Кыргызской Республики;
- 1 экземпляр передается продавцу.

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

#### *Оценка транспортного средства*

В протоколе оценки транспортных средств (номерных агрегатов) комиссия указывает рыночную стоимость транспортных средств (номерных агрегатов) с учетом конъюнктуры рынка на момент оценки.

Для определения оценочной стоимости транспортных средств (номерных агрегатов) комиссия вправе использовать заключения экспертов, справки, информационные, статистические и иные сведения.

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

При реализации транспортных средств (номерных агрегатов) сверх цены продажи взимается комиссионный сбор в размере 7% стоимости, который зачисляется на расчетный счет уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

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

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

## **ТЕМА 6. Риэлторская деятельность**

Риэлторская деятельность – осуществляемая на постоянной основе профессиональная деятельность по оказанию для других лиц за вознаграждение услуг при совершении операций с объектами недвижимости и правами на них в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

Риэлтор – физическое (индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо (риэлторская фирма), обладающее лицензией на право осуществления риэлторской деятельности;

Законодательство Кыргызской Республики, регулирующее риэлторскую деятельность, состоит из Конституции Кыргызской Республики, Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», Закона Кыргызской Республики «О защите прав потребителей», Закона Кыргызской Республики «О защите прав предпринимателей», Закона «О риэлторской деятельности в КР» и принимаемых в соответствии с ними нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Если международным договором, ратифицированным Кыргызской Республикой, установлены иные правила чем те, которые предусмотрены законодательством Кыргызской Республики в области регулирования риэлторской деятельности, применяются правила международного договора.

Уполномоченный государственный орган проводит государственную политику по развитию риэлторской деятельности, обеспечивает взаимодействие органов государственной власти с риэлторами и их объединениями.

Уполномоченный государственный орган с обязательным участием саморегулируемых организаций риэлторов разрабатывает нормативные правовые акты, регулирующие риэлторскую деятельность, утверждаемые в установленном законодательством порядке, а также осуществляет контроль за их соблюдением.

Правила и стандарты, обязательные к применению риэлторами на территории Кыргызской Республики, разрабатываются уполномоченным государственным органом с обязательным участием общественных организаций риэлторов и утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

Участниками риэлторской деятельности признаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, деятельность которых регулируется настоящим Законом (риэлторские фирмы, риэлторы), а также потребители их услуг.

Риэлтором признается физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Риэлторской фирмой признается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, созданное и действующее на основании законодательства Кыргызской Республики.

В риэлторской фирме обязательной аттестации в порядке, предусмотренном Правительством Кыргызской Республики, подлежат специалисты, непосредственно участвующие в заключении сделок с недвижимостью от лица риэлторской фирмы.

В штате риэлторской фирмы обязательно наличие не менее двух специалистов, прошедших аттестацию в порядке, предусмотренном Правительством Кыргызской Республики.

### *Виды риэлторской деятельности*

К числу видов риэлторской деятельности (видов оказываемых риэлторами услуг) относятся:

- деятельность в качестве агента;
- деятельность риэлтора в качестве брокера;
- деятельность риэлтора в качестве посредника;
- деятельность риэлтора по организации торговли недвижимым имуществом;

– деятельность риэлтора по доверительному управлению недвижимым имуществом в части, определенной в статье 15 настоящего Закона;

– деятельность риэлтора по предоставлению информационных и консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

#### *Деятельность агента*

Деятельность агента осуществляется им на основании договора, заключенного между риэлтором и потребителем риэлторских услуг на оказание риэлторских услуг.

#### *Деятельность риэлтора в качестве брокера*

Риэлтор признается осуществляющим деятельность в качестве брокера в случае заключения между ним и потребителем услуг договора, в соответствии с которым риэлтор принимает на себя обязательство от своего собственного имени и за счет комитента совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом.

#### *Посредническая риэлторская деятельность*

Посреднической риэлторской деятельностью признается деятельность, заключающаяся в оказании лицам, изъявившим намерение приобрести или продать недвижимое имущество (приобрести или передать права на такое имущество), услуг по приисканию контрагентов с целью последующего заключения соответствующих сделок, непосредственной стороной которых сам риэлтор не является.

#### *Деятельность по организации торговли недвижимым имуществом*

Деятельностью по организации торговли недвижимым имуществом признается деятельность, заключающаяся в предоставлении риэлтором участникам рынка недвижимого имущества комплекса услуг, способствующих надлежащему заключению и (или) исполнению таких сделок, в том числе:

- услуг по информационному обеспечению участников сделок (предоставление информации об объектах, ценах на них, иной информации);
- консультационных услуг, услуг по оформлению документов;

– услуг по надлежащему и безопасному проведению расчетов по сделкам, за исключением таких услуг, предоставление которых допускается исключительно при наличии лицензии на право осуществления банковской деятельности.

#### *Деятельность риэлтора по приобретению и созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи или передачи в пользование*

Деятельность по приобретению и созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи (передачи в возмездное пользование) признается риэлторской в той ее части, в которой она непосредственно относится к гражданскому обороту недвижимого имущества.

Осуществление риэлтором функций заказчика строительства (реконструкции) зданий, строений, сооружений, жилых или нежилых помещений не является риэлторской деятельностью и осуществляется им в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики.

Последующая деятельность риэлтора по продаже (передаче в возмездное пользование) вновь приобретенного и созданного (реконструированного) недвижимого имущества, находящегося в его собственности или в собственности третьего лица (лиц), признается риэлторской деятельностью в той ее части, в которой она отвечает признакам, установленным настоящим Законом.

Деятельность риэлтора по приобретению и созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей продажи (передачи в возмездное пользование) нового объекта недвижимого имущества путем изменения правового режима ранее существовавшего объекта (объектов), в частности, расселение нанимателей из квартир коммунального типа, изменение функционального назначения помещений в жилом и нежилом фондах, изменение правового режима использования мансардных и подвальных помещений и т.п., не противоречащая действующему законодательству Кыргызской Республики, признается риэлторской деятельностью также в той ее части, в которой она отвечает установленным признакам в указанных статьях настоящего Закона.

### *Доверительное управление риэлтором недвижимым имуществом*

Деятельность по доверительному управлению недвижимым имуществом признается риэлторской лишь в части осуществления доверительным управляющим – риэлтором таких действий, которые соответствуют признакам, установленным настоящим Законом.

*Деятельность риэлтора по предоставлению информационных и консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества*

Деятельностью риэлтора по предоставлению информационных и консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества, признается обеспечение потребителя риэлторских услуг информацией об объектах недвижимого имущества, иной необходимой для заключения сделки информацией, оказание услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

Потребители риэлторских услуг имеют право:

- свободно выбирать риэлтора или риэлторскую фирму;
- ознакомиться с полномочиями риэлторской фирмы (риэлтора), в том числе через уполномоченный государственный орган;
- получать от риэлторской фирмы (риэлтора) всю необходимую информацию о сделке;
- обращаться в государственные и судебные органы, саморегулируемые организации риэлторов (ассоциации, союзы и т.д.) и другие общественные организации по вопросам нарушения их прав как потребителей риэлторских услуг;
- осуществлять контроль за исполнением риэлтором условий заключенного договора.

Потребители риэлторских услуг обязаны:

- осуществлять свои права разумно и добросовестно, воздерживаясь от причинения вреда третьим лицам и их имуществу;
- предоставлять риэлторской фирме (риэлтору) полные, достоверные сведения, документы на объекты недвижимого имущества, о правах на них и об их правообладателе;
- содействовать индивидуальному риэлтору или риэлторской фирме в скорейшем и полном выполнении обязательств.

Риэлтор имеет право:

- осуществлять любые операции на рынке недвижимости в соответствии с настоящим Законом и законодательством Кыргызской Республики;
- рекламировать свою деятельность, при этом в рекламе обязательно должен быть указан номер лицензии;
- в ходе подготовки и совершения сделки представлять права и законные интересы всех сторон по договору;
- запрашивать и получать в разумно необходимый срок в государственных органах и иных организациях (в органах регистрации прав на недвижимое имущество, органах опеки и попечительства, жилищно-эксплуатационных организациях, органах внутренних дел, налоговых органах и иных) информационные справки и документы, необходимые для осуществления операций с недвижимым имуществом, при наличии соответствующего договора с потребителем риэлторских услуг и/или на основании надлежащей доверенности.

К числу сведений, предоставляемых риэлторам по их запросам органами исполнительной власти и местного самоуправления, относятся:

- сведения о недвижимом имуществе и его характеристиках;
- сведения о юридических лицах и персональные сведения о гражданах.

Предоставление риэлторам любых из указанных выше сведений осуществляется исключительно при соблюдении условий такого предоставления, установленных в настоящем Законе.

Основанием предоставления риэлтору указанных сведений является его письменный запрос и наличие доверенности или соответствующего договора с потребителем риэлторских услуг, удостоверенного нотариально.

Риэлтор, запрашивающий информацию и являющийся индивидуальным предпринимателем, обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, доверенность или соответствующий договор с потребителем риэлторских услуг и копию лицензии на право осуществления риэлторской деятельности, удостоверенные нотариально.

В случае направления запроса риэлторов, являющимся юридическим лицом, в запросе должен быть точно указан тот его штатный работник, который уполномочен на получение указанной информации. Указанный работник обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, доверенность или соответствующий договор с потребителем риэлторских услуг и копию лицензии на право осуществления риэлторской деятельности, удостоверенные нотариально.



Сведения о недвижимом имуществе и его характеристиках предоставляются только в отношении недвижимого имущества, правообладателем которого является потребитель риэлторских услуг.

Сведения о юридических лицах и персональные сведения о гражданах предоставляются только в отношении правообладателей недвижимого имущества, указанных в договоре между риэлтором и потребителем риэлторских услуг.

Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления вправе устанавливать плату за предоставление риэлторам запрашиваемой ими информации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Сведения о недвижимом имуществе, находящемся в государственной, муниципальной, частной собственности, и его характеристиках предоставляются по запросам риэлторов при условии, что соответствующие объекты включены в ведущийся уполномоченным органом реестр прав на недвижимое имущество, земельный кадастр и не относятся к числу режимных объектов, разглашение информации о которых запрещено законодательством Кыргызской Республики.

Предоставление риэлторам информации о недвижимом имуществе сверх объема сведений, включенных в соответствующий реестр, не допускается.

Сведения об эксплуатационных характеристиках вышеуказанных объектов предоставляются риэлторам также органами жилищно-коммунального хозяйства и организациями, осуществляющими эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов.

Предоставление риэлторам сведений о юридических лицах осуществляется органами государственной регистрации юридических лиц в объеме сведений, включенных в ведущийся ими реестр.

Предоставление риэлторам персональных сведений о гражданах осуществляется:

- органами внутренних дел - в объеме сведений о фактах прописки (регистрации) граждан по адресам их места жительства;
- органами жилищно-коммунального хозяйства и организациями, осуществляющими эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов, – в объеме сведений, включаемых в ведущуюся указанными органами документацию об объектах жилого и нежилого фонда;
- органами социального обеспечения - в объеме сведений, необходимых для установления характера и содержания прав на недвижимое имущество лиц, относящихся к особым категориям граждан (несовершеннолетние граждане и иные лица, признанные в установленном порядке недееспособными, инвалиды, пенсионеры);

– органами регистрации актов гражданского состояния - в объеме сведений, включаемых в журналы регистрации актов гражданского состояния;

– специализированными лечебными учреждениями – о фактах состояния граждан на их учете.

Предоставление риэлтору сведений о фактах усыновления граждан не допускается вне зависимости от характера запроса и обстоятельств, на которые ссылается запрашивающий такие сведения риэлтор.

Предоставление риэлтору сведений о состоянии гражданина на учете в специализированном лечебном учреждении допускается исключительно при наличии мотивированного обоснования о необходимости получения риэлтором таких сведений.

Предоставление риэлтору иных врачебных сведений о гражданине, за исключением простого факта нахождения или отсутствия его на учете в специализированном лечебном учреждении, не допускается вне зависимости от характера запроса и обстоятельств, на которые ссылается запрашивающий такие сведения риэлтор.

Должностные лица, виновные в предоставлении риэлтору персональных сведений о гражданах, разглашение которых не допускается, несут установленную законодательством Кыргызской Республики ответственность.

Разглашение риэлторами и специалистами риэлторской фирмы персональной информации, полученной в ходе проведения сделки и не подлежащей разглашению, является основанием для привлечения к ответственности в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Риэлтор обязан:

- предоставлять клиенту достоверную и полную информацию в отношении объекта недвижимости, прав на него и о собственнике (владельце), которая может быть получена на законных основаниях;
- предъявлять лицензию по требованию контролирующих органов и потребителей риэлторских услуг;
- не передавать лицензию другим лицам;
- своевременно информировать лицензирующий орган об изменении сведений, указанных в лицензии;
- информировать потребителя риэлторских услуг о законодательных и нормативных актах в области рынка недвижимости;
- не разглашать информацию, полученную в ходе проведения сделки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;
- обеспечивать сохранность документов, полученных от потребителя риэлторских услуг для совершения сделки;

– предъявлять оригинал свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя.

Предоставление риэлтором услуг юридическим и физическим лицам осуществляется на основании заключаемых между ними письменных договоров, условия которых должны соответствовать условиям соответствующих видов договоров, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

Наличие надлежаще заключенного между риэлтором и потребителем его услуг договора предоставляет риэлтору право действовать в интересах потребителя в пределах полномочий, определенных в самом договоре.

Риэлтор вправе самостоятельно разрабатывать условия договоров на выполнение видов риэлторских услуг (осуществление видов риэлторской деятельности) и предлагать их к принятию потребителями.

Договор, заключаемый риэлтором с потребителем его услуг, в обязательном порядке должен содержать сведения о наличии у риэлтора государственной лицензии на право осуществления риэлторской деятельности.

Договор, заключаемый риэлтором с потребителем, должен точно и полно определять конкретные виды услуг, обязанность оказания которых возлагается на риэлтора, сроки их предоставления, а также пределы полномочий риэлтора в представлении интересов потребителя в отношениях риэлтора с третьими лицами.

Включение сторонами в договор условия, в соответствии с которым риэлтор приобретает неопределенные полномочия по распоряжению и (или) использованию недвижимого имущества или денежных средств потребителя не допускается, а сам такой договор является недействительным.

Обязательным условием договора, заключаемого риэлтором с потребителем его услуг, является также указание на размер вознаграждения, уплачиваемого риэлтору за оказанные услуги, в денежной форме или в форме иного встречного предоставления.

При исполнении заключенного с потребителем договора риэлтор обязан действовать исключительно в интересах последнего, не допуская разглашения ставшей известной ему конфиденциальной информации об имущественном и финансовом положении потребителя.

Риэлтор, осуществляющий исполнение договора, не вправе совершать действия, влекущие ухудшение имущественного и финансового положения потребителя по сравнению с существовавшим на момент заключения договора.

Риэлтор вправе своими действиями приобретать обязанности перед третьими лицами, исполнение которых возлагается лично на потребителя лишь при наличии прямого указания на это в договоре, заключенном им с потребителем, либо при наличии иного письменного согласия на это потребителя. В отсутствие такого согласия любые обязательства, приобретаемые риэлтором перед третьими лицами, подлежат исполнению им лично и за его собственный счет.

При исполнении договора риэлтор обязан в разумно достаточный для этого срок сообщать потребителю любую относящуюся к оказываемой последнему услуге информацию, имеющую существенное значение для исполнения договора, а также передавать потребителю полученные риэлтором соответствующие документы.

Риэлтор, надлежащим образом исполнивший договор с потребителем, вправе потребовать от последнего составления и передачи риэлтору документа, свидетельствующего о таком исполнении.

Потребитель вправе обусловить составление документа, свидетельствующего об исполнении риэлтором договора, передачей ему риэлтором всех необходимых документов, непосредственно относящихся к оказанной потребителю услуге, в том числе документов, имеющих значение для определения прав потребителя на приобретенное для него (приобретенное им) недвижимое имущество, и документов, удостоверяющих произведенные потребителем расходы (приобретенные им денежные средства).

Качество предоставленных потребителю риэлторских услуг определяется выполнением риэлтором всех условий, предусмотренных в заключенном с потребителем договоре.

В случае если предоставление потребителю услуг в соответствии с договором должно было быть осуществлено, в том числе путем заключения и исполнения риэлтором сделки с третьим лицом (лицами), качество услуги определяется также надлежащим выполнением риэлтором принятых им на себя обязательств перед указанным третьим лицом (лицами).

Своевременность предоставления риэлтором потребителю услуги определяется в соответствии со сроком (сроками) исполнения риэлтором принятых им на себя обязательств, определенных в заключенном между указанными лицами договоре.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Налоговый кодекс КР.
2. Методическое пособие о порядке исчисления и уплаты в бюджет налога на имущество (утверждено приказом Госкомналогов КР от 18 декабря 2008 года №140).
3. Порядок определения стоимости объекта имущества 4 группы, не имеющего двигателя внутреннего сгорания и учетной стоимости (утвержден постановлением Правительства КР от 19 марта 2010 года №163).
4. Порядок определения отраслевой принадлежности (функциональное назначение) объекта имущества, преобладающего материала стен, материала стен и площади объекта имущества при отсутствии регистрации прав на имущество и/или расхождении налоговой базы и/или отраслевой принадлежности (функциональное назначение) объекта имущества с документальными сведениями, полученными органами налоговой службы из других источников (утвержден постановлением Правительства КР от 19 марта 2010 года №163).
5. Положение об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике (утверждено постановлением Правительства КР от 26 марта 2003 года №169).
6. Постановление Правительства КР от 13 февраля 2006 года №91 «О Программе приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике на 2006–2007 годы».
7. Временные правила, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года №537.
8. ПОЛОЖЕНИЕ по кадастровой оценке земельных участков категорий земельного фонда Кыргызской Республики, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 2 сентября 2004 года №660.
9. ПОРЯДОК определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 года №47.

*Ордобаев Б.С., Кебеков А.Ж., Тологонова А.М.*

### ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учебное пособие

Редактор *А.И. Дегтярева*  
Компьютерная верстка *Ю.А. Ларичевой*

Подписано в печать 4.09.12. Формат 60×84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>  
Офсетная печать. Объем 5,5 п.л.  
Тираж 100 экз. Заказ 263.

Отпечатано в типографии КРСУ  
720048, г. Бишкек, ул. Горького, 2