

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении Положения по кадастровой оценке
земельных участков категорий земельного фонда
Кыргызской Республики

В целях реализации Инвестиционной матрицы "Содействие инвестированию в частный сектор Кыргызской Республики", утвержденной Указом Президента Кыргызской Республики "О мерах по дальнейшему развитию государственной политике в сфере поддержки инвестиционной и иной предпринимательской деятельности" от 3 сентября 2003 года N 290, Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#) по кадастровой оценке земельных участков категорий земельного фонда Кыргызской Республики.
2. Государственному агентству по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, местным государственным администрациям, органам местного самоуправления руководствоваться настоящим Положением при проведении государственной оценки земельных участков.
3. Министерству финансов Кыргызской Республики, Государственному агентству по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики разработать Программу поэтапного проведения государственной кадастровой оценки земель по категориям земельного фонда Кыргызской Республики.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на отдел развития агропромышленного комплекса и природопользования Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр
Кыргызской Республики

Н.Танаев

ПОЛОЖЕНИЕ
по кадастровой оценке земельных участков категорий
земельного фонда Кыргызской Республики

I. Общие положения

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

II. Термины и определения

1. В настоящем Положении используются следующие термины и определения:

земельный участок, как объект оценки – часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определенным местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным состоянием и другими характеристиками, являющимися его существенными составляющими;

земельный фонд – все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики. Земельный фонд Кыргызской Республики включает в себя сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья и в

соответствии с целевым назначением подразделяются 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, не предоставленные 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;

категории земель - земли, используемые или предназначенные для использования по одному и тому же целевому назначению;

оценочная зона - единица территориального деления земель со схожими условиями социально-экономического развития, преимущественным характером и интенсивностью использования земельных участков, экономическими условиями и транспортной доступностью;

правовой статус земельного участка - совокупность юридически закрепленных прав, обязательств, ограничений и интересов, связанных с использованием и развитием земельной собственности;

территориально-оценочное зонирование - определение или установление границ оценочных зон;

физические (натуральные) характеристики земельного участка - размер, конфигурация, площадь, топография и другие характеристики, выражаемые в метрических показателях;

целевое назначение земель - установленные законодательством порядок, условия и предел использования земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

III. Порядок проведения кадастровой оценки земель

2. 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.

3. Кадастровая оценка земельных участков является обязательной, проводится единовременно на всей оцениваемой территории (оценочных зонах и районах или их совокупности в границах административного района, в черте города, поселка, сельского населенного пункта).

4. 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.

5. 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.

6. При кадастровой оценке земель принимаются во внимание сервитута, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей, установленные в законодательном и административном порядке.

7. 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.

8. 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.

9. Территориальное оценочное районирование и зонирование предусматривает проведение системы мер по разграничению земель административного района, города, поселка, сельского населенного пункта на отдельные районы и зоны с учетом однородности земель и целевому назначению.

10. Территориальное оценочное районирование и зонирование земель проводится на основании решения Правительства Кыргызской Республики.

11. Предложения по проведению территориального оценочного районирования и зонирования подготавливаются специально уполномоченным государственным органом, его территориальными органами и местными органами власти совместно с органами архитектуры и градостроительства.

12. Границы оценочных районов и зон определяются в соответствии с землеустроительной и градостроительной документацией.

13. Границы оценочных зон могут совпадать с границами регистрационных секторов и кварталов, элементами планировки и застройки населенных пунктов.

14. Документация по границам оценочных районов утверждается

Правительством Кыргызской Республики, по оценочным зонам населенных пунктов – органом местного самоуправления в пределах их территориальной компетенции.

15. Специально уполномоченный государственный орган составляет оценочные кадастровые карты, на которых отображаются границы оценочных районов, зон и величина нормативной цены земли.

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

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

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

IV. Оценка земель населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов)

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

23. 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.

24. Оценка земель населенных пунктов включает в себя:

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

25. 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.

V. Оценка земель промышленности, транспорта, связи,

обороны и иного назначения

26. 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.

VI. Оценка земель особо охраняемых природных территорий

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

28. 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.

VII. Оценка земель лесного фонда

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

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

VIII. Оценка земель водного фонда

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

IX. Оценка земель запаса

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