

Вам необходимо знать последовательные шаги изъятия недвижимого имущества для муниципальных и общественных нужд?
(Шаги изъятия составлены на основе ст.68 ЗК КР)

Шаг №1. Проектное предложение Архитектуры по Градостроительству и причина изъятия (Основание Генплан, строительные намерения, государственные планы развития территории и др.)

Шаг №2. Решение государственного или муниципального органа о возможности или целесообразности изъятия (выкупа) земельного участка и домостроения с указанием обоснования государственных и общественных нужд.

Шаг №3. Проведение общественных слушаний с жителями, чьи дома подлежат сносу и изъятию с ссылкой на Генеральный план и план детального проектирования. Информирование через СМИ.

Шаг №4. Письменное Уведомление собственника (землепользователя) о предстоящем изъятии (выкупе) жилья.

Шаг №5. Если собственник согласен с решением об изъятии то, участвует в определении компенсации за земельный участок и находящегося на нем строения.

Шаг №7 (а). Если собственник согласен с выкупной ценой, то ему предлагается заключить договор о выкупе и выплате компенсации.

Шаг №7 (б). Если собственник не согласен с выкупной ценой, то он имеет право отказаться от подписания договора. Собственник может обратиться к другому независимому оценщику.

Шаг 7. (в i) В случае одобрения цены компенсации, предлагаемый собственником.

Шаг № 7 (в ii). В случае отказа, собственник имеет право не подписывать Договор. При этом Уполномоченный орган может обратиться в суд.

Шаг №7 (в iv). Если суд вынес решение в пользу уполномоченного органа, то собственник имеет право обжаловать решение в вышестоящие судебные инстанции.

Шаг № 8. В случае согласия собственника, достижения согласия о размере компенсации – Заключение договора.

Шаг №9. Перечисление денег на счет собственника либо предоставление равноценной недвижимости с возмещением убытков, упущенной выгоды, с доступом к социальным объектам: школа, поликлиника, питьевой воде и др. жизненным потребностям.

Шаг №10. Регистрация договора в Госреестре.

Шаг №11. Регистрация правоустанавливающих документов на новое жилье.

Шаг №6. Если собственник не согласен с решением об изъятии, то уполномоченный орган после письменного отказа собственника, в течении двух месяцев имеет право обратиться в суд.

Шаг №6 (а). В случае решения суда в пользу собственника, уполномоченный орган прекращает инициативу по сносу и изъятию жилья.

Шаг №6 (б). В случае решения суда в пользу органа, инициирующей изъятие, то следовать шагу №5.

Шаг №7 (в). По результатам оценки собственник может обратиться в уполномоченный орган, о пересмотре размера компенсации.

Шаг №7 (в iii). Если суд вынес решение в пользу собственника, то уполномоченный орган составляет договор с учетом цены выкупа, предлагаемый собственником. Шаг №5 (а).

При этом собственник земельного участка или землепользователь имеет право участвовать на каждом этапе изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и общественных нужд.

Необходимо иметь в виду:

Земельный участок для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства не подлежит изъятию для государственных, муниципальных и общественных нужд. (ст. 32 п.6 Земельного Кодекса Кыргызской Республики).

Изъятие земельного участка для общественных и государственных нужд осуществляется на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка (или землепользователем) или на основании решения суда. (68-ст. п. 1-2 Земельного Кодекса КР).

Порядок возмещения стоимости и убытков, причиненных изъятием земельного участка для общественных нужд, определяется земельным законодательством и Гражданским Кодексом (ст. 68 п.3-4 Земельного Кодекса КР, статья 233-17 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

При определении выкупной цены земельного участка в него включаются рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений, а также убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. (ст.68, п.3. Зем. Кодекса)

Определение порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд входит в компетенцию Правительства Кыргызской Республики. (статья 20 п. 11 Земельного Кодекса Кыргызской Республики)¹

¹Правительством КР разработан проект Постановления «О порядке изъятия (выкупа) земельных участков», который находится на согласовании с общественностью. (июль, 2016г.). После принятия данного Постановления могут быть внесены изменения в процедуры и пошаговые действия при изъятии и выкупе земельных участков и жилья, прописанные в данном информационном материале.

Публикация подготовлена в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики, Гражданским Кодексом Кыргызской Республики, в редакции от 23 июля 2016 года за № 134; Земельным Кодексом Кыргызской Республики, в редакции от 30 июля 2016 за № 156; Законом Кыргызской Республики «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», в редакции от 09 июля 2013 года за № 124; Законом Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики», в редакции от 18 июля 2014 года за № 144; Законом Кыргызской Республики «Об индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике», в редакции от 24 мая 2013 года за № 79 и других нормативно правовых актов по состоянию на 01 августа 2016 года.

Эта публикация подготовлена Ошским филиалом ОО «МЦ Интербилим» в рамках проекта Регионального отделения УВКПЧ ООН для ЦА «Мир и примирение через усиление верховенства права и защиты прав человека» при поддержке Фонда миростроительства ООН. Материалы также предоставлены ОО «Юридический Центр».

В публикуемом материале также использован опыт организации Ошского филиала ОО «МЦ Интербилим» в отстаивании прав граждан при сносе и изъятии жилья в г. Ош и Дж-Абад (2011-2016гг.)

Ошский филиал ОО «МЦ Интербилим» несет ответственность за содержание публикации, которое не обязательно отражает позицию УВКПЧ ООН.

По вопросам при изъятии земельного участка и жилья для государственных, муниципальных и общественных нужд обращайтесь за юридической консультацией в следующие организации:

Ошский филиал ОО «МЦ Интербилим»
г. Ош, ул. Ленина, 335/11
тел.: +996 (3222) 2-29-52
факс: +996 (3222) 2-15-34
эл. адрес: interbilim.osh@gmail.com

ОО «Юридический Центр»
г. Ош, ул. Ленина, 428
тел.: +996 (550) 240-166, (552) 250-880
эл. адрес: pa.law.center@gmail.com

ОО «Джалал-Абадская областная правозащитная организация «Справедливость»
г. Джалал-Абад, ул.Эркиндик, 30
тел./факс: +996 (3722) 21718, (558) 982363
эл.адрес: spravedlivost_hro@gmail.com



Посольство
Федеративной Республики Германия
Бишкек

Надежная защита Вашего дома – это документальное подтверждение Ваших прав



Что Вы должны знать,
если Ваше жилье находится
в зоне сноса?

❓ **Гарантии в Конституции КР на имущество и собственность?**

Каждый имеет право на жилище.

Собственность неприкосновенна.

Никто не может быть произвольно лишен своего имущества.

Изъятие имущества помимо воли собственника допускается только по решению суда.

Изъятие имущества для общественных нужд, определенных в законе, может быть произведено по решению суда со справедливым и предварительным обеспечением возмещения стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых в результате отчуждения.

(статья 12 Конституции Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года)

❓ **Какие документы вы должны иметь на земельный участок и строения, удостоверяющий ваше право на жилье?**

Вам обязательно нужно иметь правоустанавливающий и правоудостоверяющий документы на земельный участок и дом (далее: недвижимое имущество).

Правоустанавливающий документ на недвижимое имущество - это документ, который дает вам право владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком. К ним относятся Постановление или решение айылокмоту или мэрии, договор купли-продажи, если это дарение, то договор дарения либо свидетельство о праве на наследство, решение суда и др.

Правоудостоверяющий документ - это документ, который удостоверяет право собственности или пользования земельным участком (например: Государственный акт о праве частной собственности на земельный участок, то есть Красная книга).

Технический паспорт отражает лишь технические характеристики зданий, строений и не является правоустанавливающим документом.

❓ **Как получить эти документы?**

Айыл окмоту и мэрия выносят постановление о предоставлении земельного участка в собственность под строительство индивидуального жилья.

Договор купли-продажи, дарения, мены составляется в Госрегистре либо в нотариальной конторе.

Свидетельство о праве на наследство выдает нотариус государственной нотариальной конторы, если недвижимое имущество переходит к вам по наследству.

Решение суда является документом на недвижимое имущество и выносится судьей после рассмотрения дела относительно имущества.

Обратите внимание: В случае изъятия и сносе жилья для государственных и общественных нужд, при оценке стоимости изымаемого имущества все данные берутся из технического паспорта.

Все строения, имеющиеся на земельном участке собственника, обязательно должны быть оформлены и отражены в техническом паспорте. Но очень часто встречаются случаи, когда данные по правоустанавливающему документу отличаются от данных по тех паспорту. В этом случае в учет берут данные по правоустанавливающим документам.

Получение документа на новое построенное жилье имеет свои особенности. Следует иметь в виду, что до начала строительства необходимо иметь при себе разрешительные документы на строительство. Собственник объекта в течение одного месяца со дня завершения строительства обязан направить уведомление о соответствии объекта требованиям технических регламентов и иным нормативным правовым актам в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство. Управление по Градостроительству и Архитектуры в 3-х дневный срок с момента обращения выдает подтверждение о принятии уведомления о соответствии завершеного строительством индивидуального жилого дома. Уведомление об окончании строительства выдается без оплаты. Бланк уведомления о завершении строительства индивидуального жилого дома и его соответствие требованиям технических регламентов утверждены Государственным агентством по строительству и региональному развитию.

Все правоустанавливающие документы на недвижимое имущество должны быть зарегистрированы в Госрегистре по месту его расположения. Только регистрация указанных документов дает вам гарантию защиты права собственности!

❓ **Что Вы должны знать об изъятии земельного участка для государственных, муниципальных, и общественных нужд?**

Основной закон Кыргызской Республики - Конституция гарантирует охрану построенного жилья и предусматривает изъятие земельных участков на основе решения суда и в установленном в законе порядке.

Перед тем, как изъять земельный участок уполномоченный орган (например: мэрия) направляет запрос в Управление архитектуры и градостроительства для того, чтобы узнать, возможно ли изъятие недвижимого имущества для государственных либо общественных нужд, отражено ли это в Генеральном плане развития города и градостроительных нормах, а также в Госрегистр - для получения информации о зарегистрированном праве на недвижимость.

После получения ответа от указанных органов, уполномоченный орган выносит решение об изъятии (выкупа) и направляет копию решения с письмом уведомления собственнику о том, что их жилье находится в зоне сноса, о предстоящем изъятии (выкупе) недвижимости для государственных, муниципальных и общественных нужд, о сроках проведения независимой оценки. С момента получения указанного уведомления собственнику необходимо приостановить все строительные работы до принятия соответствующего решения, так как в случае сноса строений на изымаемом участке, расходы, сделанные после получения уведомления, возмещению не подлежат.

Далее, уполномоченный орган привлекает независимого оценщика для определения выкупной цены на земельный участок и дом. Если у данного органа достаточно средств, для выкупа недвижимости для государственных, муниципальных и общественных нужд, то он (уполномоченный орган) принимает соответствующее решение.

Обратите внимание: Уведомление должно быть письменно с датой выдачи и подписью уполномоченного органа, с датой проведения оценки имущества.

Оценка земельного участка и домостроения должно осуществляться в присутствии собственника. Не подписывайте никакие документы без ознакомления и понимания сути документа. Договор об изъятии, предлагается собственнику подписать после согласования собственником суммы выкупа. Собственники, чьи дома подвержены сносу и изъятию, имеют право создать инициативную группу из числа жителей для защиты и лоббирования интересов всего сообщества.

Уполномоченный орган после оценки направляет собственнику (пользователю) недвижимости второе уведомление, в котором указана выкупаемая цена изымаемого имущества. Далее, уполномоченный орган предлагает собственнику недвижимости заключить договор о выкупе недвижимого имущества для государственных, муниципальных и общественных нужд. В случае, если собственника устраивает предлагаемая выкупная сумма, то сумма выкупа перечисляется на банковский счет собственника, затем договор регистрируется в Госрегистре.

Обратите внимание: Договор о выкупе подписывается обеими сторонами в двух экземплярах. Причем желательно, чтобы первую подпись поставила выкупаемая сторона. Оба экземпляра оригинала регистрируются в Госрегистре, у собственника на руках должен остаться один экземпляр оригинала Договора.

В договоре обязательно должны быть указаны дата подписания сторон, сумма выкупа, возможно условия дополнительных компенсаций в неденежном выражении, сроки выплаты суммы выкупа.

Никто не имеет право принуждать подписать Договор, против вашего желания, угрожать, принудительное действие со стороны власти является превышением должностных полномочий и преследуется ст. 305 УК КР.

В том случае, если собственник недвижимости не хочет продавать свой земельный участок, он имеет право не подписывать договор с уполномоченным органом. В этом случае, уполномоченный орган в течение 2-х месяцев со дня получения отказа в подписании договора может обратиться в суд для изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд.

Если же собственник отказывается подписать договор по причине несогласия с предлагаемой ценой, то он/она может обратиться к другому независимому оценщику. по сумме компенсации могут решаться путем переговоров либо посредством суда.