

# Правовое регулирование договорных отношений в Кыргызстане

## I. Общие положения

### A. Законодательство Кыргызстана

1. Основное законодательство, регулиующее договорные отношения:

- Гражданский Кодекс КР
- Земельный Кодекс КР

2. Законодательство, реализующие нормы вышеуказанных актов:

- Закон об управлении землями с/х назначения.
- Об иностранных инвестициях
- О неналоговых платежах
- О государственной регистрации юридических лиц
- О хозяйственных товариществах и обществах
- О лицензировании
- О залоге
- Об ипотеке
- О банках и банковской деятельности
- О банкротстве
- О кооперации
- О крестьянских (фермерских) хозяйствах

### Б. Понятие и значение договора

1. Согласно статьи 381 ГК КР договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, то есть акт, выражающий добровольное соглашение сторон действовать совместно в интересах обоюдной выгоды.

2. В договорные отношения вступают либо дееспособные граждане, либо юридические лица, либо граждане-индивидуальные предприниматели.

а) Дееспособность гражданина- способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Д.г. возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении возраста 18 лет.

## **В. Соотношение договора и сделки:**

1. Если любой договор является сделкой, то не всякая сделка будет договором.

2. Особенности договора:

а) Договор- это документ, подтверждающий общую волю, единое волеизъявление двух или более лиц. Если в договоре не было волеизъявление сторон, то договор считается недействительным.

б) должна быть свобода партнера при заключении договора.

в) участникам договора должна быть предоставлена свобода в выборе вида договора.

г) должна быть свобода в выборе условий договора.

д) для совершения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

3. Особенности сделки (глава 7 ГК КР) :

а) сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

б) сделки могут быть односторонними и двух- или многосторонними (договоры).

1) Односторонней считается сделка, для совершения которой, в соответствии с законодательством или соглашением сторон, необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Например: Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.
--

в) сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

1) Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе, удостоверяющей надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

2) Несоблюдение нотариальной формы сделки или требований о государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, влечет ее

недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право - недействительным.

#### 4. Недействительность сделок (глава 7 ГК КР)

а) Сделка недействительна в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

б) При недействительности сделки, каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) - возместить его стоимость в деньгах.

#### 5. Недействительным считаются сделки:

а) совершенная без получения необходимой лицензии либо после окончания срока действия лицензии, недействительна.

б) совершенная с целью, заведомо противоречащей общественным и государственным интересам .

в) если была мнимая и притворная сделок

1) Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия.

2) Притворная сделка, т.е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку.

г) совершенной гражданином, признанным недееспособным

д) совершенной несовершеннолетним, не достигшим четырнадцати лет (малолетним)

ж) совершенная несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя.

з) совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами.

и) совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не мог понимать значения своих действий или руководить ими.

к) совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах, либо юридическим лицом, не имеющим лицензии на занятие соответствующей деятельностью.

л) совершенной под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, зло-

намеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка).

## Г. Принципы заключения договора.

1.Гражданский кодекс определяет, что граждане и юридические лица **свободны в заключении договора**, то есть понуждение к заключению договора не допускается.

2.Стороны договора обладают **автономной волей**, имущественно независимы и самостоятельны.

Стороны не будут вступать в договорные отношения исходя из чужой воли, навязанной им извне либо административным актом.

3.Свобода договора выражается в трех основных положениях:

а) Первое заключается в том, что стороны сами определяют, вступать ли им в договор или нет и с кем из партнеров вступать, то есть выбор контрагента договора и решение вопроса о вступлении в договорные отношения, по Кодексу, - это выбор самих сторон. Однако, есть исключение, когда понуждение к заключению договора допускается только в случаях, установленных законом, либо добровольно принятым на себя обязательством одной или двумя сторонами - контрагентами в договоре.

***Так например,*** согласно статьи 15 закон «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», собственник земельной доли сельскохозяйственного назначения имеет право продавать ее только другим собственникам земельных долей данного земельного участка, без уплаты госпошлины.

б) Второе положение, состоит в том, что стороны сами выбирают, какой договор будет опосредовать их отношения. Причем они могут выбрать не обязательно договор, предусмотренный законом, но и такой, который в законах вообще не упоминается, однако будет оптимально регулировать их отношения. Главное, чтобы этот договор не противоречил закону.

**Например можно заключить смешанный договор:** ГК КР предоставлена возможность сторонам заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством Кыргызской Республ. То есть порождающие обязательство, совмещающие черты, признаки и элементы различных видов договора.

в) третье положение, раскрывающее принцип свободы договора, заключается в том, что стороны сами определяют условия договора по своему усмотрению.

- 1) Условия договора: Одним из основных проявлений свободы договора является предоставление сторонам возможности самостоятельно устанавливать условия договора. Однако есть случаи, когда содержание соответствующего условия предписано законодательством, то есть существуют определенные ограничения (императивная норма).

**Например:** законом «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», предусмотрено, что право собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет.

- 2) Так же Гражданским кодексом предусмотрено, что в договоре может быть предусмотрено, что его отдельные условия определяются примерными условиями, разработанными для договоров соответствующего вида и опубликованными в печати.

Примерные условия могут быть изложены в форме примерного договора или иного документа, содержащего эти условия.

Например: есть типовый договор купли –продажи земельного участка с/х назначения, утвержденный постановлением Правительства КР от 13 августа 2001 года N 427 нижеследующего вида: см. приложение № 1

4. Типовое положение об условиях и порядке предоставления в аренду земель фонда перераспределения (без определения предельной платы за аренду земель фонда перераспределения) разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Законодательным собранием Жогорку Кенеша.

#### **Д. Действие договора**

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (статья 394 ГК КР).
2. Некоторые виды договоров вступают в силу с момента их государственной регистрации. Например: все виды договоров, связанные с недвижимостью.
3. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.
4. Если законом или договором предусмотрен срок действия договора, окончание этого срока влечет прекращение обязательств сторон по договору.
5. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, имевшее место до истечения этого срока.

## Г. Виды и форма договора

1. Виды договора: Возмездный и безвозмездный.

а) Возмездный - договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей.

б) Безвозмездным - договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

2. Форма договора: Устная и письменная.

а) Устный договор - сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлена письменная форма - простая или нотариальная, характеризующаяся как устное соглашение.

б) Письменный договор - сделка, совершенная путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанная лицами, совершившими сделку. Сделки между юридическими лицами заключаются в письменной форме.

В свою очередь, письменные сделки подразделяются на простые и нотариальные.

## Г. Цена договора

1. Цена определяется по соглашению сторон.

2. По некоторым договорам сохраняется государственное регулирование цен, тарифов, ставок.

1. Например: за перевозки транспортными предприятиями общего пользования остаются регулируемые. Регулируются цены на электрическую, тепловую энергию

2. Например: статья 8 Земельным Кодексом КР гласит следующее:

1) Арендная плата и порядок ее внесения за пользование земельным участком для землепользователя, получившего право пользования земельным участком на условиях аренды, устанавливается на основе договора.

2) Условия и порядок предоставления в аренду земель фонда перераспределения, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами.

3. Для иностранных лиц размер арендной платы за предоставление земель, за исключением сельхозугодий, устанавливается в зависимости от размера ставки земельного налога, с применением коэффициента, утвержденного Правительством Кыргызской Республики.

4. Согласно статьи 40 Земельного Кодекса арендатор выплачивает арендную плату, размер которой устанавливается по соглашению сторон, но не может превышать максимального значения ставки земельного налога, установленного для земель соответствующего качества и местоположения.

## Д. Основные положения о заключении договора

1. При заключении договора применяются следующие понятия: оферта и акцепт.

а) Под офертой понимается предложение заключить договор. Такое предложение должно отвечать следующим обязательным требованиям :

- 1) во-первых, оно должно быть адресовано конкретному лицу (лицам);
- 2) во вторых, быть достаточно определенным;
- 3) в третьих, должно выражать намерение сделавшего его лица заключить договор с адресатом, которым будет принято предложение;
- 4) в четвертых, оно должно содержать указание на существенные условия, на которых предлагается заключить договор.

2. По форме оферта может быть самой различной: письмо, телеграмма, факс, и тд. Офертой может служить и разработанный стороной, предлагающей заключить договор, проект такого договора.

3. Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

4. Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

а) Существенными являются следующие условия:

- 1) условия о предмете договора;
- 2) условия, которые названы в законе или иных правовых актах, как существенные или необходимые для договоров данного вида;
- 3) все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение;
- 4) условия, которые необходимы для договоров данного вида.

б) Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 256).

5. Договор, подлежащий нотариальному удостоверению или государственной регистрации, считается заключенным с момента нотариального удостоверения или регистрации, а при необходимости нотариального удостоверения и регистрации - с момента регистрации договора.

**Например:** согласно статьи 9 Земельного кодекса, сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения за исключением случаев, предусмотренных законом. В случае если специальным законом (О залоге, ипотеке, лизинге и др)

предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение, то договор подлежит нотариальному удостоверению.

## II. Особенности некоторых видов договоров

### А. Публичный договор (ст.386 ГК)

1. Заключается коммерческой организацией и устанавливает ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые она должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

а) К таким видам деятельности относится розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское обслуживание, договоры организации в отношении граждан на гостиничное обслуживание.

2. Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора.

3. Цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законодательством допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

4. Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары (работы, услуги) не допускается.

5. Условия публичного договора, не соответствующие вышеуказанным требованиям являются ничтожными.

Проблема: Совершенно непонятна логика законодателя, исключившего из числа обязательных субъектов договора некоммерческие организации, которые при определенных условиях тоже могут заниматься предпринимательской деятельностью, составляющей предмет публичного договора, например розничной торговлей, прокатом спортивного или иного культурно-массового инвентаря. Еще меньше оснований не включения в круг субъектов договора индивидуальных предпринимателей, основная масса которых занята как раз торговлей, бытовым подрядом, строительным подрядом по заказам граждан.

### Б. Предварительный договор (388 ГК КР)

1. Соглашение, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг, то есть, основной договор, на условиях, предусмотренных предварительным договором.

2. Предварительный договор заключается обычно в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

3. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

4.Соглашение о намерениях (протокол о намерениях и т.п.), если в нем не выражена прямо воля сторон придать ему силу предварительного договора, не порождает гражданско-правовых последствий.

#### **В. Договор о залоге (ст.328 ГК КР)**

1. Договор о залоге подтверждает обеспечение исполнения обязательств сторон. В нем указывается предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

2.В условиях договора о залоге должны быть:

а) указаны стороны,

б) предмет залога и его оценка,

в) существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

г) указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

3. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.

4. Договор ипотеки считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации ипотеки.

5. В случае если не будут соблюдены вышеуказанные правила, влечет недействительность договора о залоге. Такой договор считается ничтожным.

#### **Д. Договор купли-продажи (ст.415 ГК КР)**

1. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

2.Договор купли-продажи объектов недвижимости подлежит нотариальному удостоверению. Как уже выше отмечалось Земельным Кодексом предусмотрено, что сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения.

3.Что касается договора купли продажи зданий и сооружений, то они подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

#### **Е. Договор поставки (ст.469 ГК КР)**

1.По договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

2.Договор поставки может быть заключен на один год, на срок более одного года (долгосрочный договор) или на иной срок, предусмотренный соглашением сторон. Если в договоре срок его действия не определен, договор признается заключенным на один год.

3.Поставка товаров осуществляется поставщиком путем отгрузки (передачи) товаров покупателю, являющемуся стороной договора поставки, или лицу, указанному в договоре в качестве получателя.

4.Доставка товаров осуществляется поставщиком путем отгрузки их транспортом, предусмотренным договором поставки, и на определенных в договоре условиях.

5. Нарушение договора поставки поставщиком признается существенным в случаях:

а) поставки товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;

б) неоднократного нарушения сроков поставки товаров.

6. Нарушение договора поставки покупателем признается существенным в случаях:

а) неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;

б) неоднократной невыборки товаров.

7. Договор поставки считается расторгнутым с момента получения одной стороной уведомления другой стороны об одностороннем отказе от исполнения договора полностью или частично, если иной срок расторжения договора не предусмотрен в уведомлении либо не определен соглашением сторон.

## **Ж. Договор имущественного найма (аренды) (параграф 1, глава 27 ГК КР).**

1.По договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование.

2.В имущественный наем могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

3. Законом об управлении землями с/х назначения установлены особенности сдачи в имущественный наем земельных участков.

**Так например:** Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, передаются в аренду на условиях открытого конкурса, исключительно для сельскохозяйственного производства.

Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается.

4. Общие правила аренды: Плоды, продукция и доходы, полученные нанятым в результате использования нанятого имущества, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором.

а) Договор имущественного найма должен быть заключен в письменной форме.

б) Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на имущество к нанятому, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

в) Аренда:

1) недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

2) движимого имущества подлежит регистрации в случаях, предусмотренных законом.

3) заключается на срок, определенный договором.

г) Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при найме недвижимого имущества - за три месяца.

д) Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества.

**Например:** Земельным Кодексом предусмотрены также следующие условия предоставления в аренду земель сельхоз назначения:

- Срочным (временным) пользованием земельным участком, в том числе и на условиях договора аренды, признается пользование землей, ограниченное сроком до 50 лет. По истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.
- Иностранцам земельные участки (кроме земель ФПС) предоставляются только в срочное (временное) пользование.
- Земли сельскохозяйственного назначения из Фонда перераспределения предоставляются в аренду, как правило, на срок не менее 5 лет. Согласно утвержденного постановления Законодательного собрания Жогорку Кенеша от 15 апреля 2002 года 3 N 702-II земли Фонда передаются в краткосрочную аренду на срок от 5 до 7 лет и среднесрочную аренду - до 10 лет. Условия и порядок предоставления в аренду земель Фонда, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами.

Иностранцы являются субъектами арендных отношений в данном случае не являются, только исключительно граждане и юридические лица Кыргызстана.

ж. Имущество сдается в наем вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

з. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако, без них наниматель не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему наймодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков, возникших в результате непредоставления соответствующих принадлежностей и документов.

5. Ответственность сторон: Наймодатель отвечает за недостатки сданного в наем имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора имущественного найма он не знал об этих недостатках.

а) При обнаружении таких недостатков наниматель вправе по своему выбору:

1) потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения наемной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков имущества из платы за пользование имуществом, предварительно уведомив об этом наймодателя;

3) потребовать досрочного расторжения договора.

2. Наймодатель не отвечает за те недостатки сданного в наем имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны нанимателю либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в наем.

3. При заключении договора имущественного найма наймодатель обязан предупредить нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое в наем имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение наймодателем этой обязанности дает нанимателю право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора.

4. Наниматель обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

### **3. Основания изменения и расторжения договора.**

1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

а) при существенном нарушении договора другой стороной;

б) в случаях, предусмотренных законодательством или договором.

3. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, влекущее для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

4. В случае расторжения или изменения договора обязательства считаются прекращенными или измененными с момента достижения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, а при расторжении или изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении или изменении договора.

### **III. Выводы: Принципы формирования и выполнения договора**

А. Для того, чтобы успешно проводить договорную работу, целесообразно и необходимо выделить следующие **принципы формирования и выполнения договоров**:

1. Заинтересованность договаривающихся сторон в сотрудничестве.

Заинтересованность не следует понимать слишком упрощенно и сводить это понятие к чистой экономической выгоде, которая может быть получена при условии заключения и исполнения предполагаемых договоренностей.

2. Добровольность заключения договора.

Непременным условием соблюдения этого принципа при заключении хозяйственных договоров сельскими товаропроизводителями с обслуживающими их предприятиями, организациями и структурами является наличие альтернативных субъектов договорных отношений, что в свою очередь предполагает законодательное ограничение монопольного положения обслуживающих сельское хозяйство формирований. Наличие ряда однотипных структур в зоне деятельности сельских товаропроизводителей предоставляет им реальное право выбора, а среди обслуживающих организаций создает атмосферу здоровой конкуренции.

3. Полное отражение и согласованность всех сторон и моментов договорных отношений.

При согласовании различных сторон договорных отношений - предмета договора и обязанностей сторон, обязанностей и условий их выполнения, условий и предпосылок их практического осуществления - необходимо последовательно рассматривать технологии осуществления указанных в договоре вопросов, то есть, определять последовательности их решения, состав исполнителей, необходимые ресурсы и средства, сроки и периоды выполнения.

#### 4. Правовая обоснованность договора.

Как правовой договор в целом, так и отдельные его позиции должны соответствовать требованиям Гражданского кодекса КР и других законодательных актов. Соблюдение положений Гражданского кодекса является обязательным, как в ходе заключения различного рода хозяйственных соглашений, так и в процессе их реализации.

#### 5. Ответственность за несоблюдение договора.

Обычно ответственность за невыполнение позиций договора или за их несвоевременное осуществление выражается в форме возмещения убытков или упущенной выгоды. Размер убытка или упущенной выгоды, формы и сроки их возмещения в каждом конкретном случае определяются по согласованию сторон их представителями или другими досудебными органами. Если стороны не приходят к взаимно приемлемым решениям, то материалы по спорным вопросам возмещения убытка или упущенной выгоды передаются в арбитражный суд, решения которого являются обязательными для соответствующих участников договора.

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР**  
**купи-продажи земельного участка**  
**сельскохозяйственного назначения**

Город (поселок, село) \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Мы, \_\_\_\_\_ нижеподписавшиеся

Ф.И.О. физического лица, наименование уполномоченного

\_\_\_\_\_, органа или  
юридического лица в лице)

именуемые в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

(Ф.И.О.,наименование \_\_\_\_\_ юридического \_\_\_\_\_ лица

или уполномоченного органа в лице)

именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**Предмет договора**

1) Продавец продает, а Покупатель приобретает земельный участок, находящийся в \_\_\_\_\_ собственности, в границах плана земельного участка прилагаемого к договору, а также приобретает право собственности на находящуюся на земельном участке \_\_\_\_\_ недвижимость, а именно на \_\_\_\_\_

2) Месторасположение земельного участка и его данные. Идентификационный номер (код) \_\_\_\_\_

Общая площадь \_\_\_\_\_ га, из них пашни \_\_\_\_\_ га, многолетних насаждений \_\_\_\_\_ га, сенокосов \_\_\_\_\_ га, других земель \_\_\_\_\_ га.

3)Целевое назначение \_\_\_\_\_

4) Ограничения в использовании и обременения \_\_\_\_\_

5)Делимость и неделимость \_\_\_\_\_

**Цена земельного участка**

1) Стоимостная оценка (нормативная цена) земельного участка по акту оценки № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., определенная комиссией, составляет \_\_\_\_\_ сом.

(сумма цифрами и прописью)

2) Цена земельного участка по настоящему договору установлена \_\_\_\_\_ сомов,

(сумма цифрами и прописью)

которая подлежит уплате Покупателем.

### **Права и обязанности сторон**

1) Покупатель имеет право: \_\_\_\_\_

2) Продавец имеет право: \_\_\_\_\_ 3) Покупатель обязуется: - оплатить Продавцу стоимость земельного участка \_\_\_\_\_

(форма оплаты)

до " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. \_\_\_\_\_ сом;

- соблюдать условия договора, а также установленные в соответствии с законодательством Кыргызской Республики ограничения прав в использовании земельного участка и его обременения; \_\_\_\_\_

(другие условия договора)

4) Продавец обязуется:

- передать земельный участок в соответствии с условием договора;

- известить Покупателя обо всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

### **Ответственность сторон**

Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

### **Порядок рассмотрения споров**

Все разногласия или требования, возникающие или касающиеся настоящего договора, либо его нарушения, прекращения или недействительности, которые не могут быть решены путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке.

### **Действие договора**

Договор подлежит обязательной регистрации в местных органах Госрегистра Кыргызской Республики.

Договор составлен в трех экземплярах, из которых один передается Покупателю, второй - Продавцу, третий - в территориальный орган по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

Продавец (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ Покупатель (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_ Адрес \_\_\_\_\_

Р/счет \_\_\_\_\_ Р/счет \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_ МП \_\_\_\_\_

Зарегистрирован " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. регистрационный N \_\_\_\_\_

(код)участка \_\_\_\_\_ (подпись)  
(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_