

Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату тәртібін бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің Қаулысы 1994 жылғы 14 маусым N 625. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996.12.10. N 1511 қаулысымен.

Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер қатынастарын одан әрі жетілдіру туралы" 1994 жылғы 5 сәуірдегі N 1639 Жарлығын орындау үшін Қазақстан Республикасының Министрлер Кабинеті қаулы етеді:

1. Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сатуының қоса беріліп отырған Тәртібі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитетіне жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатудың бағалық құнының базалық ставкаларын қажеттілікке орай инфляцияның жалпы деңгейі жөніндегі мемлекеттік статистика деректері негізінде анықтау құқы берілсін.

Қазақстан Республикасының
Премьер-министрі
Қазақстан Республикасы
Министрлер Кабинетінің
1994 жылғы 14 маусымдағы
N 625 қаулысымен
бекітілген

Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату

Т Ә Р Т І Б І

1. Осы Тәртіп жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын реттейді.

2. Осы Тәртіптің 1 тармағында көрсетілген құқықтардың сатушылары

жергілікті әкімдер, азаматтар мен заңды тұлғалар (мемлекеттік ауыл шаруашылық кәсіпорындарынан басқа) болуы мүмкін.

3. Осы тәртіптің 1-тармағында көрсетілген құқықтарды:

Жер учаскесін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алушылар - Қазақстан Республикасының азаматтары болуы мүмкін.

Қазақстан Республикасының азаматтары жерді өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 48 -бабының үшінші бөліміне және Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер қатынастарын реттеудің кейбір мәселелері туралы" 1994 жылғы 24 қаңтардағы N 1516 Жарлығының 5-тармағына (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 1994 ж., N 4, 33 - б а п) с ә й к е с ;

Қазақстан Республикасының заңды тұлғалары (мемлекеттік ауыл шаруашылық кәсіпорындарынан басқалары) - жер учаскесін пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алуы мүмкін.

4. Шет елдердің заңды тұлғалары мен жеке тұлғаларына жер учаскелері Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің 1992 жылғы 3 шілдедегі N 1516-ХІІ қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасының аумағында өз қызметін іске асыру үшін бірлескен кәсіпорындарға, халықаралық бірлестіктер мен ұйымдарға, шет елдердің заңды тұлғалары мен азаматтарына жер учаскелерін беру тәртібі жөніндегі Ережеге сәйкес жалға беру шартымен уақытша пайдалануға беріледі.

5. Қазақстан Республикасының азаматтарына белгіленген нормалар шегінде шаруа және жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша шаруашылығын, жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысын жүргізу үшін жерді өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын беру тиісінше мақсатты пайдалануы үшін тегін жүзеге асырылады, ал бұл нормалардан артқан учаскелерде жерді өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын жергілікті әкімдерден сатып алуға болады.

Аталған мақсаттар үшін азаматтарға өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығы тегін берілген жер учаскелерінің көлемін өкілетті және атқарушы о р г а н д а р б е л г і л е й д і .

6. Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер қатынастарын одан әрі жетілдіру туралы" 1994 жылғы 5 сәуірдегі N 1639 Жарлығының күшіне енген сәтінде көлемі белгіленген нормадан артқан жер учаскелері бар азаматтар барлық жағдайларда осы нормадан артқан жер учаскесінің бөлігін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын сақтап қалады.

7. Шаруа және жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша шаруашылығын, жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысын жүргізу жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын бұрын алған азаматтар белгіленген нормалардың көлемінен артпайтын өзінің жер учаскелерін иелену құқығын Қазақстан

Республикасының басқа азаматтары мен заңды тұлғаларына сата алады.

Жер учаскелерінің жалпы көлемі осы нормадан артқан жағдайларда, азаматтар сатып алу-сату келісімдерін жасаудан бұрын жергілікті әкімнен белгіленген нормадан артатын учаске бөлігін иелену құқығын сатып алуы керек.

Жер бөлігіне өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын сату осы жерлер қосалқы шаруашылық, жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысы, бау-бақша шаруашылығын жүргізу үшін берілген азаматтарға рұқсат етіледі. Учаскенің аталған бөлігін пайдалану қолданылып жүрген заңдарға сәйкес жүргізілуге тиіс.

Жер учаскелері пайдалануға немесе ауыл шаруашылық мұқтаждарына арналмаған мақсатқа (жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысы мақсатынан басқа) берілген Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғалары бұл құқықты Қазақстан Республикасының басқа азаматтары мен заңды тұлғаларына, олар тек қана берілген құқықты жергілікті әкімнен сатып алған жағдайда ғана, с а т а а л а д ы .

8. Жылжымайтын мүлікке, оның ішінде құрылысы бітпеген объектіге жеке меншік құқығын сатып алу барысында азамат немесе заңды тұлға алынған мүлік орналасқан жер учаскесін иелену құқығын, пайдалану немесе жалға алу құқығын төлем жасау жолымен бір мезгілде сатып алады.

Ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жылжымайтын мүлікті, соның ішінде құрылысы бітпеген объектілерді жекешелендірілген кезде, азамат немесе заңды тұлға бір уақытта, алынған мүлік орналасқан жер учаскесін пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1994 жылғы 9 наурыздағы N 250 қаулысымен бекітілген тәртіппен бір мезгілде сатып алады .

9. Сатып алу-сату мәмілесін жасау үшін сатушы Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитетінің аумақтық органына жер учаскесіне өзінің құқығын сату ниетін, ал сатып алушы - бұл құқықты сатып алмақ ниеті туралы хабарлайды.

10. Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитетінің аумақтық органы жер иеленушілердің немесе жер пайдаланушылардың жер учаскесін пайдалану құқығын куәландыратын құжаттарының бар-жоғын тексереді, жер учаскесінің шын мәніндегі нақты шекараларын және көлемін анықтайды, сондай-ақ құқықты сату шарты мен оның қ ұ н ы н б е л г і л е й д і .

Құжаттарда көрсетілгеннен учаскенің нақты көлемі мен шекараларының айырмашылықтары болған жағдайда нақтылы анықтау материалдары белгіленген тәртіппен жергілікті әкімнің қарауына және бекітуіне ұсынылады.

11. Жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығының, пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының құнын бағалауды Қазақстан

Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитетінің аумақтық органдары жүргізеді.

12. Жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығының, пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының құны мен шартын белгілеуге байланысты шығындарды сатып алушы орындалған жұмыстарға қазіргі баға қою бойынша осы құқықтардың бағасын шығарушы Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитеті аумақтық органдарының бюджеттік есебіне аударып төлейді.

13. Сатушы мен сатып алушы арасындағы жер учаскесін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату жөніндегі мәміле сатып алу-сату шартымен ресімделеді. Шартқа осы учаскенің жоспары (сызбасы) қоса беріледі.

Өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығы, пайдалану құқығы немесе жалға алу құқығы сатушыдан сатып алушыға нотариалды куәландырылған сатып алу-сату шартын Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитетінің аумақтық органдары тіркеген уақыттан бастап өтеді.

Жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығымен, пайдалану құқығымен немесе жалға алу құқығымен мәміле жасау учаскелер бойынша жер дауларының және заңдарда белгіленген мәміле жасауға кедергі келтіретін басқа себептердің болмаған кездері мүмкін болады.

14. Жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын сатып алу-сату мәмілесі нәтижелерінің жарамсыздығын мойындау туралы даулар сот тәртібімен қаралады.

15. Жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату кезіндегі салық салу және мемлекеттік баж салығын өндіру Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жүргізіледі.

16. Жер учаскесін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын куәландыратын құжатты дайындауға және белгіленген тәртіппен сатып алушыға беруге нотариалды куәландырылған сатып алу-сату шарты негіз болады.

Бұл орайда жер учаскесінің нысаналы мақсаты жергілікті әкімнің келісімінсіз аусуы мүмкін емес.

Жер учаскесіне құқығын куәландыратын сатушыға бұрынғы берілген құжат күшін жояды.

17. Шаруа қожалығын жүргізу үшін жер учаскесін өмір бойы мұраға

қалдырып иелену құқығының бағалық құны мына келтірілген базалық ставкаларға қарай анықталады:

а) далалық және қуаң далалық аумақтардың және оңтүстік қара топырақты, қара қоңыр және қоңыр топырақты, сондай-ақ тау етегінің аумақтарындағы сұр қошқыл (сұрғылт қоңыр), сарғылт (қоңыр) және тау етегіндегі қара топырақты аумақтарының ауыл шаруашылығының мақсатына арналған жерлерінде орналасқан учаскелер бойынша:

Сапалық баллы	1 гектардың теңгеге шаққандағы бағалық құны
1 - 10	28 - 140
11 - 20	160 - 280
21 - 30	300 - 560
31 - 40	840 - 1400
41 - 50	1680 - 2240
51 - 60	2500 - 3080
61 - 70	3320 - 4720
71 - 80	5000 - 6400
81 - 90	6660 - 8400
91 - 100	8600 - 11100

б) жартылай шөлейт, шөлейт және тау етегіндегі шөлейт аумақтардың ақшыл сары, қоңыр, сұрғылт қоңыр, ақшыл және жай сұрғылт, сондай-ақ таулы-далалы, таулы-шалғынды - далалы және таулы альпілік, субальпілік топырақты таулы аумақтарының ауыл шаруашылығының мақсатына арналған жерлерінде орналасқан жер учаскелері бойынша:

Сапалық баллы	1 гектардың теңгеге шаққандағы бағалық құны
1 - 10	28 - 56
11 - 20	64 - 280
21 - 30	300 - 560
31 - 40	580 - 840
41 - 50	860 - 1120
51 - 60	1140 - 1400
61 - 100	1420 - 2800

18. Жеке қосалқы шаруашылық, жеке тұрғын үй, саямай құрылысын, бау-бақша шаруашылығын жүргізуге, құрылыстар жүріп жатқан жерлерді қоса алғанда, берілген учаскелер бойынша учаскені өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығының бағалық құны 0,01 гектар үшін 300 теңге мөлшерінде белгіленеді.

19. Қала шегінде немесе қалалардың қала құрылысы ерекше реттелетін аймағында орналасқан жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығының бағалық құнына, 100 мыңнан 250 мыңға дейін тұрғыны бар қалаларға , 1,2 көтеріңкі; 251 мыңнан 500 мыңға дейін тұрғыны барларға - 1,6, 1 миллионнан жоғарыларға 2 коэффициент белгіленеді.

20. Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитеті аумақтық органдарының жер учаскелерінің орналасқан жеріне, аумақтық инженерлік жабдықтау мен көркейту деңгейіне, халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету, санитарлық-гигиеналық және басқа факторлар саласының дамуына қарай оның өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығының, пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының бағалық құнын екі есе көтеруге немесе кемітуге құқығы бар.

21. Жер учаскесін пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының бағалық құны Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1994 жылғы 9 наурыздағы N 250 қаулысымен бекітілген ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жылжымайтын мүлікті жекешелендіру барысында азамат немесе заңды тұлғалар жер учаскесін пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу Тәртібіне сәйкес анықталады.

22. Жергілікті әкімдердің жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатудан келіп түскен қаржылар 50 проценттен республикалық және, тиісінше, жергілікті бюджетке, ал "Арал өңіріндегі экологиялық қасірет салдарынан зардап шеккен азаматтарды әлеуметтік қорғау туралы" 1992 жылғы 30 маусымдағы N 1468, " Семей ядролық сынақ полигонындағы ядролық сынақтардың салдарынан зардап шеккен азаматтарды әлеуметтік қорғау туралы" 1992 жылғы 18 желтоқсандағы N 1787 Қазақстан Республикасының Заңдарында белгіленген экологиялық апат аймақтарында толығымен тиісті жергілікті бюджетке жіберіледі.

Ескерту. 22-тармақ жаңа редакцияда берілген - ҚРМК-нің 1995 ж. 13 ақпан N 149 қаулысымен.

23. Жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын тиісінше акционерлік қоғамдарын, серіктестіктердің, кооперативтердің, оның ішінде шет елдердің қатысуымен, жарғылық қорына (капитал) жарна ретінде беретін азаматтар мен заңды тұлғалар,

егер де бұл ұйымдардың жарғыларында басқалай көзделмесе, бұл құқықтардан а й р ы л а д ы .

Жер учаскелерін иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын аталған акционерлік қоғамдарға, серіктестіктерге, кооперативтерге, оның ішінде шет елдіктердің қатысуымен, қайта рәсімдеу белгіленген тәртіппен ж ү р г і з і л е д і .

24. Азаматтардың жерді өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын сыйға тартуы мен кепілдікке өткізуі және заңды тұлғалардың жерді пайдалану құқығын кепілдікке өткізуі Қазақстан Республикасының Азаматтық және Жер кодекстерімен, Қазақстан Республикасының "Кепілдік туралы" Заңында белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.