

**Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату тәртiбiн бекiту туралы**

***Күшін жойған***

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

      Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Жер қатынастарын одан әрi жетiлдiру туралы" 1994 жылғы 5 сәуiрдегi N 1639 Жарлығын орындау үшiн Қазақстан Республикасының Министрлер Кабинетi қаулы етедi:

      1. Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сатуының қоса берiлiп отырған Тәртiбi бекiтiлсiн.

      2. Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетiне жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатудың бағалық құнының базалық ставкаларын қажеттiлiкке орай инфляцияның жалпы деңгейi жөнiндегi мемлекеттiк статистика деректерi негiзiнде анықтау құқы берiлсiн.

        Қазақстан Республикасының

           Премьер-министрi

                                              Қазақстан Республикасы

                                              Министрлер Кабинетiнiң

                                             1994 жылғы 14 маусымдағы

                                                 N 625 қаулысымен

                                                    бекiтiлген

         Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларының

           жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын,

           пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату

                            Т Ә Р Т I Б I

      1. Осы Тәртiп жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын реттейдi.

      2. Осы Тәртiптiң 1 тармағында көрсетiлген құқықтардың сатушылары жергiлiктi әкiмдер, азаматтар мен заңды тұлғалар (мемлекеттiк ауыл шаруашылық кәсiпорындарынан басқа) болуы мүмкiн.

      3. Осы тәртiптiң 1-тармағында көрсетiлген құқықтарды:

      Жер учаскесiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алушылар - Қазақстан Республикасының азаматтары болуы мүмкiн.

      Қазақстан Республикасының азаматтары жердi өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын Қазақстан Республикасы Жер Кодексiнiң 48 -бабының үшiншi бөлiмiне және Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Жер қатынастарын реттеудiң кейбiр мәселелерi туралы" 1994 жылғы 24 қаңтардағы N 1516 Жарлығының 5-тармағына (Қазақстан Республикасының ПҮАЖ-ы, 1994 ж., N 4, 33-бап) сәйкес;

      Қазақстан Республикасының заңды тұлғалары (мемлекеттiк ауыл шаруашылық кәсiпорындарынан басқалары) - жер учаскесiн пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алуы мүмкiн.

      4. Шет елдердiң заңды тұлғалары мен жеке тұлғаларына жер учаскелерi Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесiнiң 1992 жылғы 3 шiлдедегi N 1516-ХII қаулысымен бекiтiлген Қазақстан Республикасының аумағында өз қызметiн iске асыру үшiн бiрлескен кәсiпорындарға, халықаралық бiрлестiктер мен ұйымдарға, шет елдердiң заңды тұлғалары мен азаматтарына жер учаскелерiн беру тәртiбi жөнiндегi Ережеге сәйкес жалға беру шартымен уақытша пайдалануға берiледi.

      5. Қазақстан Республикасының азаматтарына белгiленген нормалар шегiнде шаруа және жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша шаруашылығын, жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысын жүргiзу үшiн жердi өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын беру тиiсiнше мақсатты пайдалануы үшiн тегiн жүзеге асырылады, ал бұл нормалардан артқан учаскелерде жердi өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын жергiлiктi әкiмдерден сатып алуға болады.

      Аталған мақсаттар үшiн азаматтарға өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығы тегiн берiлген жер учаскелерiнiң көлемiн өкiлеттi және атқарушы органдар белгiлейдi.

      6. Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Жер қатынастарын одан әрi жетiлдiру туралы" 1994 жылғы 5 сәуiрдегi N 1639 Жарлығының күшiне енген сәтiнде көлемi белгiленген нормадан артқан жер учаскелерi бар азаматтар барлық жағдайларда осы нормадан артқан жер учаскесiнiң бөлiгiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын сақтап қалады.

      7. Шаруа және жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша шаруашылығын, жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысын жүргiзу жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын бұрын алған азаматтар белгiленген нормалардың көлемiнен артпайтын өзiнiң жер учаскелерiн иелену құқығын Қазақстан Республикасының басқа азаматтары мен заңды тұлғаларына сата алады.

      Жер учаскелерiнiң жалпы көлемi осы нормадан артқан жағдайларда, азаматтар сатып алу-сату келiсiмдерiн жасаудан бұрын жергiлiктi әкiмнен белгiленген нормадан артатын учаске бөлiгiн иелену құқығын сатып алуы керек.

      Жер бөлiгiне өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын сату осы жерлер қосалқы шаруашылық, жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысы, бау-бақша шаруашылығын жүргiзу үшiн берiлген азаматтарға рұқсат етiледi. Учаскенiң аталған бөлiгiн пайдалану қолданылып жүрген заңдарға сәйкес жүргiзiлуге тиiс.

      Жер учаскелерi пайдалануға немесе ауыл шаруашылық мұқтаждарына арналмаған мақсатқа (жеке тұрғын үй мен саяжай құрылысы мақсатынан басқа) берiлген Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғалары бұл құқықты Қазақстан Республикасының басқа азаматтары мен заңды тұлғаларына, олар тек қана берiлген құқықты жергiлiктi әкiмнен сатып алған жағдайда ғана, сата алады.

      8. Жылжымайтын мүлiкке, оның iшiнде құрылысы бiтпеген объектiге жеке меншiк құқығын сатып алу барысында азамат немесе заңды тұлға алынған мүлiк орналасқан жер учаскесiн иелену құқығын, пайдалану немесе жалға алу құқығын төлем жасау жолымен бiр мезгiлде сатып алады.

      Ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жылжымайтын мүлiктi, соның iшiнде құрылысы бiтпеген объектiлердi жекешелендiрiлген кезде, азамат немесе заңды тұлға бiр уақытта, алынған мүлiк орналасқан жер учаскесiн пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетiнiң 1994 жылғы 9 наурыздағы N 250 қаулысымен бекiтiлген тәртiппен бiр мезгiлде сатып алады.

      9. Сатып алу-сату мәмiлесiн жасау үшiн сатушы Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетiнiң аумақтық органына жер учаскесiне өзiнiң құқығын сату ниетiн, ал сатып алушы - бұл құқықты сатып алмақ ниетi туралы хабарлайды.

      10. Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетiнiң аумақтық органы жер иеленушiлердiң немесе жер пайдаланушылардың жер учаскесiн пайдалану құқығын куәландыратын құжаттарының бар-жоғын тексередi, жер учаскесiнiң шын мәнiндегi нақты шекараларын және көлемiн анықтайды, сондай-ақ құқықты сату шарты мен оның құнын белгiлейдi.

      Құжаттарда көрсетiлгеннен учаскенiң нақты көлемi мен шекараларының айырмашылықтары болған жағдайда нақтылы анықтау материалдары белгiленген тәртiппен жергiлiктi әкiмнiң қарауына және бекiтуiне ұсынылады.

      11. Жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығының, пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының құнын бағалауды Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетiнiң аумақтық органдары жүргiзедi.

      12. Жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығының, пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының құны мен шартын белгiлеуге байланысты шығындарды сатып алушы орындалған жұмыстарға қазiргi баға қою бойынша осы құқықтардың бағасын шығарушы Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетi аумақтық органдарының бюджеттiк есебiне аудара отырып төлейдi.

      13. Сатушы мен сатып алушы арасындағы жер учаскесiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату жөнiндегi мәмiле сатып алу-сату шартымен ресiмделедi. Шартқа осы учаскенiң жоспары (сызбасы) қоса берiледi.

      Өмiр 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 жөнiндегi мемлекеттiк комитетiнiң аумақтық органдары тiркеген уақыттан бастап өтедi.

      Жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығымен, пайдалану құқығымен немесе жалға алу құқығымен мәмiле жасау учаскелер бойынша жер дауларының және заңдарда белгiленген мәмiле жасауға кедергi келтiретiн басқа себептердiң болмаған кездерi мүмкiн болады.

      14. Жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын сатып алу-сату мәмiлесi нәтижелерiнiң жарамсыздығын мойындау туралы даулар сот тәртiбiмен қаралады.

      15. Жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату кезiндегi салық салу және мемлекеттiк баж салығын өндiру Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жүргiзiледi.

      16. Жер учаскесiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын куәландыратын құжатты дайындауға және белгiленген тәртiппен сатып алушыға беруге нотариалды куәландырылған сатып алу-сату шарты негiз болады.

      Бұл орайда жер учаскесiнiң нысаналы мақсаты жергiлiктi әкiмнiң келiсiмiнсiз ауысуы мүмкiн емес.

      Жер учаскесiне құқығын куәландыратын сатушыға бұрынғы берiлген құжат күшiн жояды.

      17. Шаруа қожалығын жүргiзу үшiн жер учаскесiн өмiр бойы мұраға

қалдырып иелену құқығының бағалық құны мына келтiрiлген базалық

ставкалкрға қарай анықталады:

     а) далалық және қуаң далалық аумақтардың және оңтүстiк қара

топырақты, қара қоңыр және қоңыр топырақты, сондай-ақ тау етегiнiң

аумақтарындағы сұр қошқыл (сұрғылт қоңыр), сарғылт (қоңыр) және

тау етегiндегi қара топырақты аумақтарының ауыл шаруашылығының

мақсатына арналған жерлерiнде 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 етегiндегi шөлейт аумақтардың

ақшыл сары, қоңыр, сұрғылт қоңыр, ақшыл және жай сұрғылт, сондай-ақ

таулы-далалы, таулы-шалғынды - далалы және таулы альпiлiк, субальпiлiк

топырақты таулы аумақтарының ауыл шаруашылығынығ мақсатына арналған

жерлерiнде орналасқан жер учаскелерi 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 жүргiзуге, құрылыстар жүрiп жатқан жерлердi қоса алғанда, берiлген учаскелер бойынша учаскенi өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығының бағалық құны 0,01 гектар үшiн 300 теңге мөлшерiнде белгiленедi.

      19. Қала шегiнде немесе қалалардың қала құрылысы ерекше реттелетiн аймағында орналасқан жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығының бағалық құнына, 100 мыңнан 250 мыңға дейiн тұрғыны бар қалаларға, 1,2 көтерiнкi; 251 мыңнан 500 мыңға дейiн тұрғыны барларға - 1,6, 1 миллионнан жоғарыларға 2 коэффициент белгiленедi.

      20. Қазақстан Республикасының Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетi аумақтық органдарының жер учаскелерiнiң орналасқан жерiне, аумақтық инженерлiк жабдықтау мен көркейту деңгейiне, халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету, санитарлық-гигиеналық және басқа факторлар саласының дамуына қарай оның өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығының, пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының бағалық құнын екi есе көтеруге немесе кемiтуге құқығы бар.

      21. Жер учаскесiн пайдалану құқығының немесе жалға алу құқығының бағалық құны Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетiнiң 1994 жылғы 9 наурыздағы N 250 қаулысымен бекiтiлген ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жылжымайтын мүлiктi жекешелендiру барысында азамат немесе заңды тұлғалар жер учаскесiн пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу Тәртiбiне сәйкес анықталады.

      22. Жергiлiктi әкiмдердiң жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатудан келiп түскен қаржылар 50 проценттен республикалық және, тиiсiнше, жергiлiктi бюджетке, ал "Арал өңiрiндегi экологиялық қасiрет салдарынан зардап шеккен азаматтарды әлеуметтiк қорғау туралы" 1992 жылғы 30 маусымдағы N 1468, "Семей ядролық сынақ полигонындағы ядролық сынақтардың салдарынан зардап шеккен азаматтарды әлеуметтiк қорғау туралы" 1992 жылғы 18 желтоқсандағы N 1787 Қазақстан Республикасының Заңдарында белгiленген экологиялық апат аймақтарында толығымен тиiстi жергiлiктi бюджетке жiберiледi.

      Ескерту. 22-тармақ жаңа редакцияда берiлген - ҚРМК-нiң

               1995 ж. 13 ақпан N 149 қаулысымен.

      23. Жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын тиiсiнше акционерлiк қоғамдарын, серiктестiктердiң, кооперативтердiң, оның iшiнде шет елдердiң қатысуымен, жарғылық қорына (капитал) жарна ретiнде беретiн азаматтар мен заңды тұлғалар, егер де бұл ұйымдардың жарғыларында басқалай көзделмесе, бұл құқықтардан айрылады.

      Жер учаскелерiн иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын аталған акционерлiк қоғамдарға, серiктестiктерге, кооперативтерге, оның iшiнде шет елдiктердiң қатысуымен, қайта рәсiмдеу белгiленген тәртiппен жүргiзiледi.

      24. Азаматтардың жердi өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын сыйға тартуы мен кепiлдiкке өткiзуi және заңды тұлғалардың жердi пайдалану құқығын кепiлдiкке өткiзуi Қазақстан Республикасының Азаматтық және Жер кодекстерiмен, Қазақстан Республикасының "Кепiлдiк туралы" Заңында белгiленген тәртiппен жүзеге асырылады.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК