

**Мемлекет меншiгiндегi жер учаскелерiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату тәртiбiн бекiту туралы**

***Күшін жойған***

Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң Қаулысы 1996 жылғы 10 желтоқсан N 1511.
Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2003.11.13. N 1140 қаулысымен.

      "Жер туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң Заң күшi бар, 1995 жылғы 22 желтоқсандағы N 2717 Жарлығына (Қазақстан Республикасы Жоғары Кеңесiнiң ведомостары, 1995 ж., N 24, 159-бап), Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1996-1998 жылдарға арналған реформаларын тереңдету жөнiндегi iс-қимыл Жоспарына және Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1996 жылға арналған реформаларын тереңдету жөнiндегi кең көлемдi Жоспарына сәйкес Қазақстан Республикасының Үкiметi қаулы етедi:

      1. Қоса берiлiп отырған:

      Мемлекет меншiгiндегi жер учаскелерiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу тәртiбi;

      жер учаскесiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сатудың үлгi шарты белгiленсiн.

      2. Жеке меншiк құрылыс, ғимарат салуға (аяқталған құрылысты қоса) және жылжымайтын мүлiкке құқығы бар, бiрақ жерге тиiстi құжаттарды белгiленген тәртiппен хаттамаған, азаматтар мен мемлекеттiк емес заңды ұйымдар оларды үш ай мерзiмде хаттауы тиiс.

      Жергiлiктi атқарушы органдар осы жұмыстардың белгiленген мерзiмде орындалуын қамтамасыз етсiн.

      3. Мыналар:

      "Ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жылжымайтын мүлiктi жекешелендiру барысында азаматтардың немесе заңды ұйымдардың жер учаскесiн пайдалану құқығын немесе жалға алу тәртiбiн бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетiнiң 1994 жылғы 9 наурыздағы N 250 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҮАЖ-ы, 1994 ж., N 13, 123-бап);

      "Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғалардың жер учаскелерiн өмiр бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату тәртiбiн бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетiнiң 1994 жылғы  14 маусымдағы N 625 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҮАЖ-ы 1994 ж., N 25, 267-бап);

     "Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетiнiң 1994 жылғы 14 маусымдағы N 625 қаулысына өзгерiстер мен толықтырулар енгiзу туралы" Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетiнiң 1995 жылғы  13 ақпандағы N 149 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҮАЖ-ы, 1995 ж., N 6, 70-бап) күшiн жойған деп танылсын.

     4. Осы қаулы жарияланған күннен бастап күшiне енедi.

*Қазақстан Республикасының*

*Премьер-Министрi*

Қазақстан Республикасы

Үкiметiнiң

1996 жылғы 10 желтоқсандағы

N 1511 қаулысымен

Бекiтiлген

 **Мемлекет меншiгiндегi жер учаскелерiн немесе тұрақты**
**жер пайдалану құқығын сатып алу-сату тәртiбi**

 **I. Жалпы ережелер**

      1. Осы Ереже тұрақты жер пайдалану құқығын және үйлер, ғимараттар және өзге де жылжымайтын объектiлерi жоқ жер учаскелерiн сатып алу-сатуға байланысты қатынастарды реттейдi.

      2. Мемлекет меншiгiндегi жер учаскелерiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатушылар жергiлiктi атқарушы органдар болып табылады.

      Мемлекеттiк жер пайдаланушылар өздерiнiң тұрақты жер пайдалану құқығын бұл бөлiнетiн жер учаскесiнде орналасқан жылжымайтын мүлiктi өзгертуге байланысты болған жағдайларда ғана өзгертуге құқылы.

      3. Жер учаскелерiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алушылар Қазақстан Республикасының аумағында оның заңдарына сәйкес жеке меншiк құқығындағы немесе тұрақты жер пайдалану құқығындағы жер учаскелерiн иелене алатын жеке адамдар мен заңды ұйымдар болуы мүмкiн.

      4. Тұрақты жер пайдалану тұрғысындағы сатып алу-сату жүргiзуге мынадай:

      жалпы пайдаланудағы;

      қорғаныс мақсаты үшiн берiлген;

      ерекше қорғалатын табиғат аумақтары;

      қызметтiк жер үлесiнiң жерлерiнде жол берiлмейдi.

      5. Жер учаскесi иесiнiң (тұрақты жер пайдаланушының) жер учаскесiнде орналасқан үйлер мен ғимараттарды, сондай-ақ егер учаскесi бөлiнбейдi деп танылса, жер учаскесiнiң немесе тұрақты жер пайдалану құқығының бөлiгiн жер учаскесiнiң бөлiгiне тиiстi түрде өзгертпей;

      жалпы бiрлескен меншiк иелерiнiң немесе жалпы бiрлесiп жер пайдаланушылардың барлық қатысушыларының жазбаша түрдегi келiсiмi болмауына байланысты (жазбаша келiсiмдi нотариалдық кеңсе куәландыруы керек);

      жер даулары немесе мәмiле жасауға кедергi келтiретiн заңда белгiленген өзге де себептерi болғанда жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығын) сатуға құқығы жоқ.

      6. Жер учаскелерi тиiсiнше шаруа (фермер) қожалығын, жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша шаруашылығын, құрылыс жүргiзу және тұрғын үйге қызмет көрсету, саяжай салу үшiн, сондай-ақ ауыл шаруашылық өндiрiсi үшiн "Жер туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң Заң күшi бар Жарлығы күшiне енгенге дейiн берiлген Қазақстан Республикасының азаматтары мен мемлекеттiк емес ұйымдарының жер учаскелерiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату жөнiндегi мәмiлелердi, жер учаскелерiнiң мөлшерiне қарамастан, оларды мемлекеттен сатып алмай-ақ жасауға құқығы бар.

      7. Бұрын құрылыс салу үшiн немесе жермен тiкелей байланысты салынған өндiрiстiк және басқа объектiлерiнiң, оларға қызмет көрсетуге арналған жерлердi қоса және мемлекеттен сатып алынбаған, жер учаскелерi берiлген азаматтар мен мемлекеттiк емес заңды ұйымдар жер учаскелерiн сатуды осы учаскелердi меншiкке сатып алу жағдайында жүзеге асыра алады.

      8. Жер учаскесiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату кезiнде сатып алушыға жер учаскесi мәмiле жасау сәтiнде бар барлық қиындығымен берiледi.

      9. Жалпы меншiктегi жер учаскесiнде орналасқан жылжымайтын мүлiктi сатып алу жағдайында, сатып алушы сонымен бiр мезгiлде жылжымайтын мүлiктiң иесiнде болғандай көлемде және сондай жағдайда жерге жалпы меншiктiк үлесiн алады.

      10. Нормативтiк құқықтық құжаттардың негiзiнде белгiленген жердiң мақсатқа арналуы мен режимiн, жердiң сервитуты мен пайдаланудың өзге де шарттарын сатушы немесе сатып алушы өз бетiмен өзгерте алмайды.

      11. Жер учаскесiнiң бөлiгiнен сатып алу-сату мәмiлесiн жасау үшiн бұл бөлiгi белгiленген тәртiппен, оған кадастрлық номер берiле отырып, дербес жер учаскесi болып алдын-ала бөлiнуi тиiс.

      12. Тараптар арасындағы жер учаскесiн немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату шарты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексi белгiлеген талаптарды сақтай отырып жасалады.

      13. Жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығы) бағалау құны "Мемлекеттiң жеке меншiкке сататын немесе жер пайдалануға беретiн жерлерi үшiн төлем ставкаларын бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1996 жылғы 8 мамырдағы N 576 P960576\_ қаулысына сәйкес жерге төлем ставкалары бойынша, осы ставкаларға "Мемлекеттiң жеке меншiкке сататын немесе жер пайдалануға беретiн жер учаскелерiнiң бағалық құнын белгiлеу тәртiбiн бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1996 жылғы 1 қазандағы N 1203  қаулысымен белгiленген түзету (көбейтетiн немесе азайтатын) коэффициенттерiн қолдана отырып белгiленедi.

      Мемлекеттiң жер учаскелерiн жеке-меншiкке немесе жер пайдалану құқығына сату кезiнде, аукцион ұйымдастыруға және өткiзуге кеткен шығындардан өзге, алынған қаржы мөлшерi жеке меншiкке сатылған немесе төлем ставкалары бойынша есептелген жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығын) бағалау құнының деңгейiнен кем болмауы тиiс.

      14. Сатып алу-сату шарты бойынша жер учаскесiне меншiк құқығы және тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алушыда Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiне (жалпы бөлiм) және "Жылжымайтын мүлiкке құқықты және олармен мәмiле жасауды мемлекеттiк тiркеу туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң  Заң күшi бар Жарлығында көзделген тәртiппен тiркелген сәттен бастап туындайды.

      15. Мемлекет меншiгiндегi және коммерциялық мүдделiк тудырған жер учаскелерi мен жер учаскелерiне тұрақты жер пайдалану құқығы жер аукционында сату объектiлерi болуы мүмкiн.

**II. Мемлекет меншiгiндегi тұрақты жер пайдалану**

**құқығын немесе жер учаскелерiн сату тәртiбi**

      16. Жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығын) сатып алуға мүдделi адамдар жер учаскесiнiң орналасқан жерi бойынша жергiлiктi атқарушы органға кепiлдеме бередi, ол "Жер учаскелерiне жеке меншiк құқығын және жер пайдалану құқығын беру тәртiбi жөнiндегi ереженi бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1996 жылғы 20 маусымдағы N 760 қаулысында белгiленген тәртiппен қаралады.

      17. Жеке адамдар мен мемлекеттiк емес ұйымдар құрылыс салу үшiн немесе жерге тiкелей байланысты, оларға қызмет көрсетуге арналған жерлердi қоса, өндiрiстiк және өзге объектiлер салынған, оларға бұрын тұрақты пайдалануға берiлген жер учаскесiн жеке меншiкке сатып алуға ниет бiлдiрген жағдайда аталған адамдар мен ұйымдар жергiлiктi атқарушы органға өтiнiш бередi.

      Өтiнiшпен бiрге:

      жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттың көшiрмесi;

      жерге салық бойынша берешектiң жоқтығы жөнiнде салық инспекциясының анықтамасы;

      жер учаскесiнiң жоспары (сызбасы);

      заңды ұйымды мемлекеттiк тiркеу туралы куәлiктiң көшiрмесi қоса берiледi.

      18. Жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығын) сату жөнiндегi жергiлiктi атқарушы органның қабылданған шешiмi негiзiнде және оның тапсыруы бойынша жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi аумақтық орган:

      жер учаскесiнiң нақты шекарасын белгiлеу жөнiнде жұмыстар жүргiзедi;

      жер учаскесiн кадастрлық номерлермен белгiлейдi;

      жер учаскесiнiң (тұрақты жер пайдалану құқығының) бағалау құнын белгiлейдi;

      сатушы (жергiлiктi атқарушы орган) және сатып алушы қол қоятын сатып алу-сату шартының жобасын сатушымен бiрге жасайды.

      19. Егер, жер учаскелерiнде мемлекет меншiгiндегi үйлер, ғимараттар, басқа да жылжымайтын мүлiк орналасқан жағдайда, онда мұндай объектiлер жекешелендiру мәселелерiн реттейтiн заңдарға сәйкес сатылады.

      Бұл орайда жер учаскесiне құқық пен онда орналасқан үйлер мен ғимараттарға құқық бiр-бiрiнен бөлiнбейдi ("Жер туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң Заң күшi бар Жарлығының 18-бабы).

      20. Жер учаскесiнiң (тұрақты жер пайдалану құқығының) құнына төлем жасау тараптардың келiсiмiмен белгiленген (жер аукционында мәмiле жасау жағдайынан басқа) тәртiппен жүзеге асырылады.

      Өндiрiстiк қызметпен айналысатын шағын кәсiпкерлiк субъектiлерi жер учаскесiнiң (жер пайдалану құқығының) құнына ақыны мерзiмiн үш жылға кейiнге қалдыра отырып төлей алады.

      ЕСКЕРТУ. 20-тармақ жаңа редакцияда - ҚРҮ-нiң 1997.11.03. N 1487 қаулысымен .

      21. Жергiлiктi атқарушы органдардың жер учаскелерiн жеке меншiкке немесе жер пайдалану құқығына сатудан түскен қаржысы заңдарға сәйкес бюджетке аударылады.

**III. Мемлекет меншiгiндегi тұрақты жер пайдалану**

**құқығын немесе жер учаскесiн жер аукционында**

**сату тәртiбi**

      22. Жер учаскелерiн жеке меншiкке немесе тұрақты жер пайдалану құқығына сату жөнiндегi жер аукционы жердi ұтымды және тиiмдi пайдалану, әлеуметтiк және инженерлiк инфрақұрылымдарды дамытуға отандық және шет елдiк инвестицияларды тарту, бюджетке қосымша қаржы түсудi ынталандыру, жер учаскелерiн беру кезiнде жариялылықты қамтамасыз ету, жерге инвесторлардың құқығын қорғау жөнiндегi нақты кепiлдiктердi қамтамасыз ету үшiн барынша қолайлы жағдайлар жасау мақсатында жүргiзiледi.

      23. Жер аукционында сатуға ұсынылатын жер учаскелерiнiң немесе тұрақты жер пайдалану құқығының тiзбесiн Қазақстан Республикасы Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi мемлекеттiк комитетiнiң аумақтық органдары сәулет және қала құрылысы органдарымен бiрлесiп белгiлейдi және жергiлiктi атқарушы органдардың тиiстi шешiмдерiмен бекiтiледi.

      24. Жер аукционында сатушы өз өкiлдерi арқылы iс-әрекет ететiн тиiстi жергiлiктi атқарушы орган болып табылады. Мұндай өкiлдерi арқылы жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi аумақтық комитеттер де iс-әрекет етедi, оларға сатушының шешiмiмен аукционға қатысушылармен, сатып алушылармен, ұйымдастырушылармен есеп айырысуды жүзеге асыру бөлiгiндегi оның қызметi сенiп тапсырылуы мүмкiн.

     25. Сатушының қызметi мыналар:

     объектiлердiң бастапқы және ең төменгi бағасын, кепiлдеме жарналарының мөлшерiн бекiту;

     ұйымдастырушылармен аукцион ұйымдастыруға және өткiзуге шарттар жасасу;

     аукцион ұйымдастырудың және өткiзудiң барысына бақылауды жүзеге асыру;

     саудада жеңiп шыққан адамдармен сатып алу-сату шарттарын жасау;

     қатысушылармен, сатып алушылармен және ұйымдастырушылармен есеп айырысуды жүзеге асыру болып табылады.

     26. Сатушы дербес түрде аукцион ұйымдастырады және өткiзедi немесе делдалдармен (ұйымдастырушылармен) - аукционды әзiрлеп, өткiзудi ұйымдастырушы өзге заңды ұйымдармен және жеке адамдармен шарттар жасасады.

     Сатушының осы Тәртiптiң 25-тармағында көрсетiлген қызметтердi ұйымдастырушыға беруге құқығы жоқ.

     27. Объектiлердi сату бойынша аукцион ұйымдастыруға және өткiзуге шарттар сатушы мен ұйымдастырушы арасында жазбаша түрде жасалады және онда мыналар:

     жер аукционына шығарылатын объектiлер тiзбесi;

     аукционды өткiзудiң шектi мерзiмi;

     әрбiр объектiнi сату кезiнде сауда жүргiзудiң әдiсi;

     ұйымдастырушыға берiлетiн әрбiр объект бойынша құжаттардың тiзбесi;

     аукционды әзiрлеу мен өткiзу барысы жөнiндегi кезеңдiлiк пен ұйымдастырушының есеп беру түрi;

     тараптардың өзара мiндеттiлiгi мен мүлiктiк жауапкершiлiгi;

     ұйымдастырушының сыйлық алу мөлшерi мен шарты және сатушымен өзара есеп айырысу тәртiбi;

     шарт күшiнiң мерзiмi және оны бұзу шарты болуы тиiс.

     28. Ұйымдастырушыға сыйлық беру мөлшерi әрбiр объектiнi сату бағасының 5 процентiнен аспайтынын құрайды, ол бойынша сатып алушы осы Тәртiптiң 51-тармағының ережелерiне сәйкес төлем жасайды.

     29. Сатушы жеке меншiкке сатылатын жер учаскесi бойынша немесе онда тұрақты жер пайдалану құқығы сатылатын қажеттi құжаттамаларды сауданы ұйымдастырушыға ұсынады және сауданы ұйымдастырушының есеп айыру шотына болашақ сыйлықтың шарт бойынша одан есептелген есебiне кепiл қаржы енгiзедi.

     30. Аукционға қатысуға осы Тәртiптiң 38-40-тармақтарында белгiленген тәртiппен тiркеуден өткен жеке адамдар, мемлекеттiк емес заңды ұйымдар және шет елдiк азаматтар мен заңды ұйымдар қатыса алады.

     31. Аукционға мыналар:

     а) мемлекеттiк заңды ұйымдар;

     б) аукционды ұйымдастырушы;

     в) аукцион жүргiзушi;

     г) бұрынғы жер аукциондарының саудасында жеңiп шыққан, бiрақ

алған жер учаскесi (тұрақты жер пайдалану құқығы) үшiн жасалған шарттардың жағдайларына сәйкес есеп айырыспаған адамдар қатыса алмайды.

**1) Аукцион өткiзуге дайындық**

        32. Объектiнiң ең төмен бағасы осы Тәртiптiң 13-тармағына сәйкес белгiленген жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығы) бағалау құнынан төмен болмауы тиiс.

      33. Бастапқы бағасы сату әдiсiне байланысты белгiленедi:

      а) ағылшынша сату әдiсi кезiнде бастапқы баға ең төменгi бағаға тең болады;

      б) голландиялық сату әдiсi кезiнде бастапқы баға ең төменгi бағадан кем дегенде жүз есе артуға тиiс.

      34. Аукционға қатысуға арналған кепiлдiк жарна аукционға шығарылатын барлық объектiлер үшiн бiрдей мөлшерде белгiленедi және мынадай әдiстеме бойынша есептеледi:

      а) әр объект бойынша объектiнiң бастапқы бағасының 10 процентi анықталады:

      б) осы тармақтың "а" тармақшасына сәйкес алынған қорытындылардың орташа арифметикалық шамасы анықталады;

      в) ағылшынша сату әдiсi бойынша аукционға шығарылатын объектiлер iшiнен объектiнiң ең төмен бастапқы бағасы анықталады;

      г) голландиялық сату әдiсi бойынша аукционға шығарылатын әрбiр объектiнiң бастапқы бағасының 50 процентiне тең шамалардың ең төмен бағасы анықталады;

      д) кепiлдiк жарналарының мөлшерi осы тармақтың "б", "в", және "г" тармақшаларынан алынған қорытындылардың ең аз мөлшерiне тең етiп қабылданады.

      35. Қатысушылар кепiлдiк жарналарының кез келген санын енгiзуге құқықты, мұнда бiр кепiлдiк жарнасы бiр объект сатып алу құқығын бередi.

      36. Кепiлдiк жарнасы сауда өткiзу туралы мәлiмдемеде белгiленген нысан мен тәртiпте және қолданылып жүрген заңдарға сәйкес енгiзiледi. Кепiлдiк жарнасының мөлшерi мәлiмдеме жарияланғаннан кейiн өзгертiлмеуi мүмкiн. Кепiлдiк жарнасын кез келген басқа жеке немесе заңды тұлға қатысушының атынан енгiзуi мүмкiн. Сатушы кепiлдiк жарнасын алушы болып табылады.

      37. Сауда-саттықты ұйымдастырушы сатушыдан алынған мәлiметтер негiзiнде сатуға ұсынылатын жер учаскесi туралы ақпараттық хабарлама жасайды және оны хабарланған сауда өткiзу күнiне дейiн 15 күннен кешiктiрмей қазақ және орыс тiлдерiнде республикалық және жергiлiктi баспасөзде жариялайды.

     Ақпараттық хабарламаға:

     жер учаскесiнiң жоспары, учаскенiң мекен-жайы мен жер жағдайы, оның алаңы және жер учаскесiн сату шарттары;

     иелiктен алынатын құқықтың түрi (меншiк немесе тұрақты жер пайдалану құқығы);

     аукцион өткiзу кезiнде жер учаскесiне түсетiн барлық белгiлi қиындықтар (шектеулер) тiзбесi;

     жер салығының мөлшерi;

     сауда өткiзу күнi, уақыты, орны мен жағдайлары;

     бастапқы бағасы, нысаны мен шарттары;

     саудаларға қатысу өтiнiмiне қоса берiлетiн сатып алушы құжаттарының тiзбесi;

     өтiнiмдер қабылдаудың ақырғы мерзiмi;

     кепiлдiк жарналар сомасы мен оларды енгiзу тәртiбi, сондай-ақ сатушының депозиттiк шоты енгiзiлуi тиiс.

     38. Аукционға қатысушыларды тiркеу мәлiмдеме жарияланған күннен бастап жүргiзiледi және аукционның басталуынан бiр сағат бұрын аяқталады.

     39. Аукционға қатысушы ретiнде тiркелу үшiн:

     аукционға қатысу туралы өтiнiмдi жеке басын куәландыратын құжатты;

     кепiлдiк жарнасын енгiзгенiн растайтын төлем құжатының көшiрмесiн;

     өкiлдiк өкiлеттiгiн куәландыратын құжаттарды беру қажет.

     Заңды тұлғалар бұларға қоса жарғы мен заңды тұлғаны тiркеу туралы куәлiктiң нотариуспен куәландырылған көшiрмелерiн бередi.

     40. Сатушы мен ұйымдастырушы:

     қатысушыдан аукционға шығарылғандардың iшiнен осы немесе басқа объект сатып алу ниетi туралы ақпаратты талап етуге;

     барлық сауда-саттыққа даярлану және оны өткiзу кезеңi iшiнде саудаға қатысушыларға қатысы бар ақпараттарды жариялауға;

     Қатысушы ретiнде тiркеу үшiн осы Тәртiптiң 39-тармағында аталғандардан басқа, қосымша құжаттар беруiн талап етуге құқылы.

     41. Тiркеуден өткен тұлға қатысушы билетiн алады, ол аукцион болатын күнi аукциондық нөмiрмен алмастырылады. Мұнда ұйымдастырушы берiлетiн нөмiрлердi белгiленген объектiлерге бекiте отырып тiркеуге құқықты емес. Сауда процесiнде басқа тұлғалардың аукцион нөмiрлерiн пайдалануына тыйым салынады.

**2) Сауда-саттықты өткiзу**

      42. Аукционды аукцион өткiзушi жүргiзедi. Аукцион аукцион өткiзу тәртiбiн хабарлаудан басталады. Қатысушылар мен қатынасушы тұлғалар сауда өткiзу ережелерiн бұзған жағдайда аукцион өткiзушi оларды аукцион өтiп жатқан жерден аулақтатуы мүмкiн. Объектiлердi сатуға шығару жүйелiлiгi туралы шешiмдi аукцион өткiзушi қабылдайды.

      43. Әрбiр объектiдегi сауда аукцион өткiзушiнiң объект атауын, оның қысқаша сипаттамасын, сауданың өткiзiлу әдiсiн, бастапқы баға мен бағалардың өзгеру қадамдарын хабарлаудан басталады. Аукцион өткiзушi сауда процесiнде қадамдарды хабарлай отырып, өзгертуге құқылы. Өзгерту қадамы объектiнiң осы бағаларының 5 процентiнен 10 процентiне дейiнгi шектерде белгiленедi.

      44. Сауда төменде баяндалған екi әдiстiң бiреуi бойынша жүргiзiледi.

      45. Ағылшынша сату әдiсi. Аукцион өткiзушi объектiнiң бастапқы бағасы мен бағалардың ұлғаю қадамын хабарлайды. Саудаға қатысушылар нөмiрдiң көтерiлуiне байланысты старттық бағаны өсiредi, бiрақ ол хабарланған қадамнан кем болмауы керек. Қолайлы болуы үшiн аукцион өткiзушi объект бағасын осы қадамның жартысынан аспайтын шамаға дейiн дөңгелектеуi мүмкiн. Аукцион өткiзушi объект бойынша саудаға қатысушы аукцион нөмiрлерiн хабарлайды, бағаны бекiтедi және оны өсiрудi ұсынады. Объект бойынша сауда - ұсынылған ең жоғары бағаға дейiн жүредi. Аукцион өткiзушi объект үшiн ең жоғары баға берген қатысушыны хабарлайды. Аукцион өткiзушi объектiнiң соңғы бағасын үш рет қайталайды, басқа көтерiлген нөмiрлер жоқ болса, онда балға соғу арқылы аталған объектiнiң сатылғанын хабарлайды.

      Объектiлер бойынша саудаға қатысушылар саны оның екiден кем бөлiгi болмаған жағдайда ғана объектiлер саудасы болған деп есептеледi.

      Саудада ұтқан тұлға анықталғаннан кейiн, ұтыс иесi сауда өткiзу рәсiмдерi мен қорытынды бойынша тиiстi мiндеттердi, сондай-ақ сатып алу-сату шартының жағдайларын орындамаған жағдайда сатушы саудада осы объект үшiн мөлшерiне қарай екiншi баға берген қатысушыға (екiншi сатып алушы) объектiнi сатып алу құқығын беруге тиiс.

      46. Голландиялық сату әдiсi. Аукцион өткiзушi объектiнiң бастапқы бағасын хабарлайды және жаңа бағаны хабарлай отырып мәлiмденген қадам арқылы оны төмендетедi. Аукцион өткiзушi баға хабарланған кезде аукцион нөмiрiн бiрiншi көтерген қатысушының нөмiрiн атайды және балға соғу арқылы оны осы объект саудасында ұтысқа ие болған тұлға деп жариялайды.

      Егер екi немесе одан да көп нөмiрлер бiр мезгiлде көтерiлген жағдайда аукцион өткiзушi нөмiрдi кiм бiрiншi көтерсе, соған шешiм қабылдайды, қатысушылар оған таласуға құқылы емес. Ерекше жағдайларда аукцион өткiзушi жеребе тастау рәсiмiне жүгiнуге құқылы.

      Егер бастапқы баға хабарланған сәтте ұсынылған бағаға келiсетiн екi, не одан да көп қатысушылар болған жағдайда аукцион өткiзушi саудада ұтатын адам анықталғанша бағаны белгiленген қадам мөлшерiне дейiн көтере бастайды.

      Егер аукцион өткiзушi объектiнiң ең төмен бағасын хабарлаған кезде қатысушылардың бiрде-бiреуi аталған объектiнi сатып алуға тiлек бiлдiрмесе, онда объект саудадан алынады.

      47. Бiр аукционда екi сату әдiсiн жүргiзуге рұқсат етiледi. Мұнда бiрiншi кезекте голландиялық сату әдiсi жүргiзiледi.

      48. Әрбiр сатылған объект бойынша сату қорытындылары хаттамамен ресiмделедi.

      Хаттамаға қол қою үшiн аукцион өткiзушi саудада ұтқан тұлғаны, екiншi сатып алушыны шақырады (ағылшынша сату әдiсi кезiнде). Хаттама сатушы, сатып алушы және ұйымдастырушы үшiн үш дана етiп жасалады. Ұйымдастырушы сауда қорытындылары туралы хаттаманың бiр данасын аукцион өткен күннiң ертеңiне-ақ сатушыға беруге мiндеттi.

      49. Сауда қорытындылары туралы хаттама сауда қорытындылары және саудада ұтқан тұлғаның мiндеттемелерi мен сатушының сату барысында белгiленген баға бойынша объектiнi сатып алу-сату жайында жасаған шарттарын жазып отыратын құжат болып табылады.

      50. Егер объект бiрiншi аукционда сатылмаса, онда екiншi және одан кейiнгi аукциондарға үлкен аралықта, арасына 30 күн салып шығарылады.

      Объект бiрiншi және екiншi аукциондарға шығарылады және ол ағылшынша сату әдiсiмен, үшiншi және кейiнгi аукциондар голландиялық сату әдiсiмен жүргiзiледi.

**3) Есептесу тәртiбi**

      51. Сатушы сату аяқталған сәттен бастап 10 күнтiзбелiк күннен артық емес мерзiмде сатып алу-сату шартына қол қоюға мiндеттi.

      Жер аукционының жеңiмпазы сауда хаттамасына қол қойылған күннен бастап 30 күн (күнтiзбелiк) iшiнде сатып алу-сату шарты жасалатын соманы аукционға қатысушылармен есептесу жайындағы мiндеттердi жүзеге асыратын жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi аумақтық комитеттiң депозиттiк есебiне аударады.

      Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi аумақтық комитеттiң депозиттiк есебiне түсетiн жер учаскелерiн (тұрақты жер пайдалану құқығы) сатудан түскен қаражаттар 5 банк күнiнен кешiктiрiлмей тиiстi жергiлiктi бюджет кiрiстерiне есептеледi.

      Сатып алу-сату шартының жағдайлары ақпараттық хабарламада көрсетiлген сату шарттарына қайшы келмеуi тиiс.

      Саудада жер учаскелерiн жеке меншiкке немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алған кезде сатып алушы енгiзген кепiлдiк жарнасының сомасы оның сатып алу-сату шарты жөнiндегi төлемiнiң сомасына қосылады.

      Егер сату объектiлерiнiң құны кепiлдiк жарнасының сомасынан аз болып көрiнген жағдайда, олардың арасындағы айырмашылық 5 банк күнiнен кешiктiрiлмей саудада ұтқан тұлғаға қайтарылады. Егер саудаға қатысушы енгiзген кепiлдiк жарналарының саны саудаларда сатып алынған объектiлер санынан көп болып көрiнсе, онда пайдаланылмаған кепiлдiк жарналары аукцион аяқталған күннен бастап 5 банк күнi iшiнде қатысушыға қайтарылады.

      Саудаға қатысушылардың кепiлдiк жарналары сомасынан саудаларды ұйымдастыру жөнiндегi шығындарды өтеуге қажеттi қаражаттар алынады. Кепiлдiк жарнасының қалған сомасы аукцион аяқталған күннен бастап 5 банк күнiнен артық емес мерзiмде барлық аукционға қатысушыларға қайтарылып берiледi, егер ақшалар аукционнан кейiн, не олардың түскен күнiнен бастап 5 банк күнi iшiнде сатушы есебiне түссе де оларға қайтарылып берiледi.

      Сатушы саудада ұтқан тұлғаның осы Тәртiптiң 30-тармағындағы талаптарға жауап бермеу жағдайларынан басқа, сауда қорытындылары немесе саудада ұтқан тұлғамен жасалған сатып алу-сату шарты туралы хаттамаға қол қоюдан жалтаруға құқықты емес.

      Соңғы төлемнiң мерзiмi 5 банк күнiнен асқан жағдайда, егер бұл жағдай шартта ескерiлген болса, онда сатушы шартты бiр жақты тәртiп бойынша бұзуға және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiне сәйкес сатып алушыдан шығындарды өтеудi талап етуге құқылы (жалпы бөлiм).

      52. Сатушы:

      тұлға аукцион өткiзуге кем дегенде үш күн қалғанда аукционға қатысудан бас тартқанда;

      саудада ұтқан тұлға және екiншi сатып алушы (ағылшынша сату әдiсi кезiнде) сауда қорытындылары туралы хаттамаға қол қоюдан не сатып алу-сату шартын жасаудан бас тартқанда;

     сатып алу-сату шарты жөнiндегi мiндеттемелердi орындамағанда немесе оларды тиiссiз орындағанда кепiлдiк жарнасын қайтарып бермейдi.

     53. Белгiленген аукцион өткiзу тәртiбi бұзылған жағдайда оның нәтижелерi жарамсыз деп танылуы мүмкiн.

     Жер аукциондарының нәтижелерiн жарамсыз деп тану туралы даулар сот тәртiбiмен қаралады.

Қазақстан Республикасы

Үкiметiнiң

1996 жылғы 10 желтоқсандағы

N 1511 қаулысымен

Бекiтiлген

**Жер учаскесiн немесе тұрақты және жер пайдалану**

**құқығын сатып алу-сатудың үлгi шарты**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_қаласы, (поселке, село) 199\_\_жылғы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_N\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бiз төменде қол қоюшылар, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                              (жергiлiктi атқарушы органның атауы)

бұдан ары "Сатушы" деп аталады, бiр жағынан және \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_бұдан әрi "Сатып алушы"

     (заңды ұйымның атауы, Ф.А.Ә.)

деп аталатын, екiншi жағынан төмендегiлер жөнiнде осы Шартты

жасадық.

**1. Шарттың мәнi**

      1. Сатушы Шартқа қоса берiлiп отырған жер учаскесi жоспарының шекарасындағы мемлекет меншiгiндегi жер учаскесiн немесе жер учаскесiне тұрақты жер пайдалану құқығын сатады, ал Сатып алушы сатып алады.

     2. Жер учаскесiнiң орналасқан жерi мен оның мәлiметтерi:

     Кадастрлық номерi (коды)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Алаңы \_\_\_\_\_\_\_\_\_га, оның iшiнде ауыл шаруашылық алаптары\_\_\_\_\_\_\_

мың га (егiстiк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га, көпжылдық екпе шөптер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га,

пiшендiктер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га, жайылым\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га).

     Белгiлi  мақсатқа пайдаланылуы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Пайдалану кезiндегi шектеулер және қиындықтар\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Бөлiнуi және Бөлiнбеуi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2. Жер учаскесiнiң немесе тұрақты жер пайдалану**

**құқығының бағасы**

     1. Жер қатынастары және жерге орналастыру жөнiндегi аумақтық

комитетi белгiлеген жер учаскесiнiң немесе тұрақты жер пайдалану

құқығының бағалық құны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                        (сомасы цифрлармен және жазбаша)

теңгенi құрайды.

     2. Жер учаскесiн (тұрақты жер пайдалану құқығын) сатып алудың

сату бағасы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                     (жер аукционының нәтижелерi, жерге төлем

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ бойынша белгiленген және Сатып алушы төлеуге тиiстi

ставкалары)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_теңгенi құрайды.

(сомасы цифрлармен және жазбаша)

**3. Тараптардың құқықтары мен мiндеттерi**

     1. Сатып алушының: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_құқығы бар.

     2. Сатушының: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_құқығы бар.

     3. Сатып алушы:

     Сатушыға жер учаскесiнiң немесе тұрақты жер пайдалану құқығының

құнын \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_199\_\_жылғы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

            (төлем түрiнде)                    (күнi, айы)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дейiн төлеуге;

        Шарттың талаптарын, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес белгiленген жер учаскесiн пайдалану құқығы мен олардың қиындықтарын шектеудi сақтауға мiндеттенедi.

     4. Сатушы:

     Шарт талаптарына сәйкес жер учаскесiн немесе тұрақты жер

пайдалану құқығын беруге;

     жер учаскесi құқығының барлық қиындықтары мен шектеулерi жөнiнде Сатып алушыны хабардар етуге мiндеттенедi.

**4. Тараптардың жауапкершiлiгi**

     Тараптар Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарына сәйкес шарт талаптарын орындамағаны немесе қажетсiз орындағаны үшiн жауапты болады.

**5. Дауларды қарау тәртiбi**

     Келiссөз жолымен шешуге болмайтын Шарттан туындайтын барлық келiспеушiлiктер сот тәртiбiмен қаралады.

**6. Шарттың күшi**

     1. Шарт оны тiркеу органында тiркеген сәттен бастап күшiне

енедi.

     2. Шарт екi дана етiп толықтырылады, оның бiрi Сатып алушыға, екiншiсi - Сатушыға берiледi.

         Тараптардың заңды мекен-жайы және реквизиттерi:

             Сатушы                        Сатып алушы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

   (жергiлiктi атқарушы                  ( заңды ұйымның толық

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

    органның атауы)                         атауы, Ф.А.Ә.).

Мекен-жайы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           Мекен-жайы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Есеп айырысу шоты \_\_\_\_\_\_\_\_\_           Есеп айырысу шоты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

       (қолы)                                  (қолы)

          М.О.                                    М.О.

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