

## **Кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің тәртібін бекіту туралы**

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 22 желтоқсандағы N 1813 Қаулысы.

Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:

1. Кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің қоса беріліп отырған Тәртібі бекітілсін.

2. Бюджет қаржысы есебінен қаржыландыру тек атқарушы органдардың шешімі бойынша жүргізілетін жерге орналастыру және өзге де жұмыстарды орындау кезінде жүзеге асырылады, жер учаскелерінің және меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың өтінімі бойынша жерге орналастыру және өзге де жұмыстар олардың өз қаражаты есебінен қаржыландырылады деп белгіленсін.

3. Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі, облыстардың және Алматы қаласының әкімдері бір ай мерзім ішінде ведомстволық нормативтік актілерді осы қаулыға сәйкес келтірсін.

Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі Қазақстан Республикасы Үкіметінің бұрын қабылданған шешімдерін осы қаулыға сәйкес келтіру туралы ұсыныстарды белгіленген тәртіппен енгізсін.

4. Облыстардың және Алматы қаласының әкімдері:

бір ай мерзім ішінде пәтер меншік иелерінің кооперативтеріне, кондоминиум объектілері болып табылатын көп пәтерлі үйлердегі үй-жайлардың меншік иелері - заңды және жеке тұлғаларға жер учаскелерін беру кезінде жол берілген заң бұзушылықтарды жою жөнінде шаралар қабылдасын;

пәтер меншік иелері кооперативтерінің қатысуымен үш ай мерзім ішінде жұмысты ұйымдастырсын және жер учаскелерінің шекарасын белгілеу және кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) берілетін жер учаскелеріне деген құқықты ресімдеу жөнінде шаралар қабылдасын;

кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің белгіленген тәртібінің сақталуына бақылауды қамтамасыз етсін.

5. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 13 маусымдағы кеңейтілген мәжілісінде қабылданған шешімдерін жүзеге асыру туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 27 маусымдағы N 1027 қаулысының (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 1997 ж., N 29, 260-құжат) 11-тармағы алынып тасталсын.

6. Осы қаулы жарияланған күнінен бастап күшіне енеді.

## **Кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің ТӘРТІБІ**

1. Кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің осы Тәртібі (бұдан әрі - Тәртіп) тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне, кондоминиумның тиісті объектісінің басқа да қатысушыларына олардың жер учаскесіне құқықтары айқындалған жағдайларда жер учаскесін беруге байланысты қатынастарды реттейді.

Кондоминиумның жаңа объектілерін салуға жер учаскелерін беру Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 20 маусымдағы N 760 қаулысымен бекітілген Жер учаскелеріне жеке меншік құқығын және жер пайдалану құқығын беру тәртібі туралы ережеде белгіленген тәртіп бойынша жүзеге асырылады. K030442

2. "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңына сәйкес үй-жайлардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің бөлек (дара) меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығында тиесілі болатын бірыңғай мүліктік кешен (кондоминиум объектісі) ретіндегі жылжымайтын мүлікке деген ерекше меншік нысаны кондоминиум болып табылады.

Кондоминиум объектісінің ажырамас бөлігі кондоминиумның барлық қатысушыларына ортақ үлестік меншікке (ортақ жер пайдалануға) берілетін және үйді, құрылысты және ғимаратты орналастыру, ұстау және пайдалану үшін қажетті бірыңғай және бөлінбейтін жер учаскесі болып табылады. Тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің біріне немесе кондоминиумның өзге бір қатысушысына кондоминиум объектісінің құрамына кіретін бөлінбейтін жер учаскесінің бір бөлігіне жеке меншік құқығын (жер пайдалану құқығын) беруге жол берілмейді.

Кондоминиум объектісінің тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды жеке меншік құқығында шаруашылық жүргізу құқығында, жедел басқару құқығында немесе өзге заттық құқықта тиесілі болатын жеке және заңды тұлғалар кондоминиум қатысушылары болып табылады.

Кондоминиум объектісінің тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды жеке меншік құқығында тиесілі болатын кондоминиум қатысушылары жер учаскелеріне ортақ үлестік меншік құқығын алады. Кондоминиум объектісі үй-жайларының меншік

иелері болып табылмайтын, кондоминиум қатысушылары жер учаскелеріне ортақ үлестік тұрақты жер пайдалану құқығын алады.

3. Жұмыс істеп тұрған кондоминиум объектісі үшін көркейту элементтерін қоса алғанда, жер учаскесінің мөлшері нақты қалыптасқан құрылыс салу мен қала құрылысы және елді мекеннің аумақтық дамуының өзге де құжаттамасында белгіленген талаптарды есепке ала отырып айқындалады.

4. Кондоминиум қатысушыларына берілетін жер учаскесінің шекаралары көше жағынан қызыл сызық бойымен, тігінен алғанда ішкі жағынан - жүретін жол осьтерінің бойымен іргелес жер учаскелерінің шекарасы бойынша белгіленуі мүмкін. Жер учаскесінің шекарасына, әдетте, кондоминиум объектісінің мүліктік кешенінің құрамына кіретін объектілер қоғамдық мақсаттағы объектілерге барудың қамтамасыз етілуін ескере отырып енгізіледі. Кондоминиум объектісінің жер учаскесінің шекарасы іргелес жер пайдаланушылардың мүдделерін ескере отырып белгіленеді.

5. Бірнеше кондоминиумның ортақ пайдалануындағы объектілер (балалардың ойын алаңдары, шаруашылық-тұрмыстық алаңдар, жасыл екпелер, демалысқа арналған алаңшалар, автотұрақтар, инженерлік жүйелер мен коммуникациялар құрылғылары және басқа да объектілер) орналасқан жерлердің құқықтық жағдайы мұндай жерлер мүдделі кондоминиумдардың қатысушыларына ортақ үлестік меншік (ортақ жер пайдалану) құқығымен берілген не ортақ жер пайдаланудың және (немесе) сервитуттың заңдарда көзделген өзге нысандарын берген кезде айқындалады.

Үлес мөлшері, егер меншік иелерінің келісімінде өзгеше көзделмесе, бөлек (дара) меншіктегі тұрғын үй-жайлардың пайдалы алаңының немесе тұрғын емес үй-жайлар алаңының мүдделі кондоминиумдар тобына кіретін барлық үйлердің жалпы алаңына қатынасы арқылы айқындалады. Мұндай үлес зат түрінде бөлінбейді.

6. Кондоминиум қатысушылары болып табылатын Қазақстан Республикасының азаматтарына жер учаскелерін беру кондоминиум объектісінің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері болып табылатын Қазақстан Республикасының азаматтарынан басқаларына тегін беріледі.

7. Құрамына жер учаскесі кіретін ортақ мүліктегі үй-жайлардың әрбір меншік иесінің үлесі оған тиесілі үй-жайға бөлек (дара) меншіктен ажырамайды. Үлес мөлшері, егер меншік иелерінің келісімінде өзгеше көзделмесе, бөлек (дара) меншіктегі тұрғын үйлердің пайдалы алаңының немесе тұрғын емес үй-жайлар алаңының барлық үйдің жалпы алаңына қатынасы арқылы айқындалады. Мұндай үлес зат түрінде бөлінбейді.

8. Кондоминиум қатысушыларының жер учаскесіне деген ортақ меншік құқығы (ортақ жер пайдалану құқығы) жылжымайтын мүлікке деген құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңнамада көзделген тәртіппен тіркелуге тиіс.

**Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011.07.18 № 820 (алғаш ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Қаулысымен.**

9. Кондоминиум қатысушыларының ортақ меншігіндегі (ортақ жер пайдалануындағы) жер учаскесіне деген құқықты сату, сондай-ақ жерге ақы төлеу Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен және шарттар бойынша жүзеге асырылады.

## **II. Кондоминиум қатысушыларына жер учаскелерін беру**

10. Кондоминиумдардың тиісті объектілерінің қатысушыларына жер учаскелеріне деген тиісті құқықты ресімдеу үшін жергілікті атқарушы орган арнайы комиссия құрады, оның құрамына жер ресурстарын басқару жөніндегі органның, жергілікті сәулет және қала құрылысы қызметінің және басқа да құзыретті органдардың мамандары, сондай-ақ пәтер меншік иелері кооперативтерінің өкілдері кіреді.

11. Комиссия әрбір есепке алынған квартал бойынша техникалық түгендеу деректерін, жобалау-жоспарлау және қала құрылысы құжаттамасын, инженерлік-көліктік инфрақұрылым жоспарларын, бұрын жүргізілген, жер бөлу бойынша құжаттарды жинап, осы материалдардың негізінде жұмыс істеп тұрған кондоминиум объектілерінің жер учаскелері шекараларының жобалық жоспарлары және осы жер учаскелерін бөлу жөніндегі шаралардың жұмысты орындаушылар, қаржыландыру көздері мен жұмыстарды орындау мерзімдері белгіленген жоспарын жасайды.

Жұмыс істеп тұрған кондоминиум объектілері үшін жер бөлу жөніндегі шаралар жоспары жергілікті атқарушы органның қарауына ұсынылады.

Жер учаскелері шекараларының жобалық жоспарларын жергілікті атқарушы орган белгіленген тәртіппен бекітуге тиіс. Жер учаскелері шекараларының жобалық жоспарларын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар және жергілікті сәулет және қала құрылысы қызметі жергілікті атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскелерін беру туралы шешімнің жобасын әзірлеу кезінде алдын ала техникалық негіздеме ретінде пайдаланылады.

Жер учаскелерінің шекаралық жобалық жоспарлары кондоминиум объектілеріне бекітілетін жер учаскелерінің шекараларын және оларға тиісті кадастр нөмірлерін түсіруге мүмкіндік беретін масштабта орындалуға тиіс.

12. Жергілікті атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскесін беру туралы шешімі кондоминиум объектісі үй-жайларының меншік иелерінің немесе олар уәкілеттік берген адамдардың өтініштерінің негізінде қабылданады. Өтініште кондоминиум объектісін қысқаша бірдейлендіру сипаттамасы (кондоминиум объектісінің атауы, почталық мекен-жайы, кондоминиум қатысушыларын бөлек (дара) меншігіндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың саны, қабаттылығы, үйдің, құрылыстық және ғимараттың жалпы алаңы), уәкілетті адамның деректемесі және

басқа да қажетті мәліметтер көрсетіледі. Өтінішке тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің, кондоминиумның басқа қатысушыларының қайталама объектіге деген құқығының санаты көрсетілген тізімі қоса беріледі.

13. Жергілікті атқарушы органның кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін беру туралы шешімінің жобасын әзірлеуді жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган белгіленген тәртіппен екі апта мерзім ішінде жергілікті атқарушы органның тапсырмасы бойынша жүзеге асырады. Жергілікті атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімінің жобасы жергілікті сәулет және қала құрылысы қызметімен және басқа да мүдделі ұйымдармен келісіледі.

14. Жергілікті атқарушы орган шаралар жоспарын бекіткеннен кейін жер ресурстарын басқару жөніндегі атқарушы орган жергілікті сәулет және қала құрылысы қызметімен бірлесе отырып кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін беру жөніндегі жерге орналастыру жобасын әзірлеуді қамтамасыз етеді.

15. Жер учаскесіне деген құқықты беру туралы жерге орналастыру жобасы тиісінше кондоминиум қатысушыларымен немесе олар уәкілеттік берген өкілдің, жергілікті сәулет және қала құрылысы қызметімен, сондай-ақ іргелес жер учаскелерінің меншік иелерімен (жер пайдаланушылармен) келісіледі және жергілікті атқарушы органның жер учаскесіне берген тиісті құқықты беру туралы шешімінің жобасын әзірлеу үшін жер ресурстарын басқару жөніндегі жергілікті атқарушы органға ұсынылады.

16. Жергілікті атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскесіне деген құқықты беру туралы шешімінің жобасы мыналарды қамтуға тиіс:

кондоминиум объектісінің атауы мен почталық мекен-жайы (орналасқан жері);

жер учаскесіне деген құқықтың түрі және ортақ меншіктің (ортақ жер пайдаланудың) нысаны;

жер учаскесінің ауданы, санаты және мақсаттық арналуы;

сервитуттар және жергілікті атқарушы орган белгілейтін басқа да жүктемелер туралы мәліметтер;

жер учаскесін ұстау мен пайдаланудың белгілі бір елді мекеннің аумағын ұстаудың жалпы талаптарынан туындайтын шарттары;

жер учаскесі берілетін тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің, кондоминиумның басқа қатысушыларының оларға берілетін жер құқығының түрі көрсетілген тізімі.

17. Кондоминиум объектісінің жер учаскесінің шекараларын заттық түрге айналдыру қажет болған жағдайда кондоминиум объектілері үй-жайларының меншік иелерінің (қатысушыларының) не олар уәкілеттік берген адамдардың өтініші бойынша заңдарда белгіленген тәртіп бойынша жүзеге асырылады.

### III. Жер учаскесіне арналған құжаттарды беру

18. Жергілікті атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскесін беру туралы құқық орнатушы құжаты олар уәкілеттік берген адамдарға сақтауға белгіленген тәртіппен беріледі.

Кондоминиумның жер учаскесінің бірдейлендіру сипаттамасын белгілейтін, оның кадастр нөмірі көрсетілген құжатты жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар кондоминиумның уәкілеттік берілген адамына белгілі бір жер учаскесіне құқық белгілейтін құжатпен бір уақытта береді.