

**О внесении изменений в постановление акимата города Алматы N 3/780 от 9 июня 2006 года "Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки в городе Алматы"**

***Утративший силу***

Постановление Акимата города Алматы от 12 сентября 2006 года N 6/1086. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Алматы 15 сентября 2006 года за N 711. Утратило силу постановлением Акимата города Алматы от 29 марта 2007 года N 2/425

**Сноска. Утратило силу постановлением Акимата города Алматы от 29.03.2007 N 2/425.**

**Акимат города Алматы ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

Внести в постановление акимата города Алматы N 3/780 от 9 июня 2006 года "Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки в городе Алматы" (зарегистрировано в Департаменте юстиции города Алматы N 707 от 7 июня 2006 года, опубликовано в газетах: "Вечерний Алматы" N 140 от 22 июля 2006 года, "Алматы акшамы" N 83 от 15 июля 2006 года) следующие изменения:

главу 5 Правил предоставления прав на земельные участки в городе Алматы изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

*Аким города Алматы*

*И. Тасмагамбетов*

*Секретарь акимата*

*К. Тажиева*

**П р и л о ж е н и е**

к  
п о с т а н о в л е н и ю  
а к и м а т а                      г о р о д а                      А л м а т ы  
от 12 сентября 2006 года N 6/1086

**5. Предоставление прав на земельные участки для строительства объектов с выкупом земельных участков у собственников и землепользователей**

26. Предоставление физическим и юридическим лицам прав на земельные участки для строительства объектов, являющихся основаниями для выкупа земельных участков для государственных надобностей (далее - Объекты) осуществляется в следующем порядке.

## **§ 1. Порядок подачи ходатайства о предоставлении соответствующего права на земельный участок**

27. Лицо, заинтересованное в предоставлении соответствующего права на земельный участок для строительства Объекта, далее по тексту - Застройщик (инвестор), обращается с письменным заявлением (ходатайством) в Акимат с приложением следующих документов:

- 1) нотариально засвидетельствованную копию свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;
- 2) нотариально засвидетельствованную копию статистической карточки;
- 3) нотариально засвидетельствованную выписку из устава или учредительных документов, содержащую сведения об учредителе или составе учредителей, либо нотариально засвидетельствованную выписку из реестра держателей акций, выданную не позднее 15 календарных дней, предшествующих дате подачи заявления (ходатайства);

4) оригинал справки установленной формы соответствующего налогового органа об отсутствии или наличии налоговой задолженности, задолженности по обязательным пенсионным взносам в накопительные пенсионные фонды более чем за три месяца, за исключением случаев, когда срок уплаты отсрочен в соответствии с законодательством Республики Казахстан, за подписью первого руководителя или лица, имеющего право подписи с печатью данного налогового органа .

5) в случае, если потенциальный застройщик не является резидентом Республики Казахстан и не зарегистрирован в качестве налогоплательщика Республики Казахстан, то оригинал или нотариально засвидетельствованная копия справки налогового органа Республики Казахстан о том, что данный нерезидент не состоит на налоговом учете;

28. В заявлении (ходатайстве) указывается:

- местоположение и предполагаемые размеры земельного участка;
- испрашиваемое право пользования;
- цель использования земельного участка;
- информация о планируемом объекте строительства;
- согласие застройщика (инвестора) оплатить расходы по оценке земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, выкупу земельного участка, сносу находящегося на нем недвижимого имущества, регистрации документов в органе, регистрирующем право на недвижимое имущество.

## **§ 2. Определение возможности удовлетворения заявленного ходатайства**

29. По поручению Акимата орган по земельным отношениям в срок не более двух рабочих дней регистрирует заявление (ходатайство) застройщика (инвестора) и направляет копии ходатайства:

в орган архитектуры для определения возможности удовлетворения заявленного ходатайства (предварительного выбора земельного участка);

в ДГП "АлматыгорНПЦзем" для получения в установленном порядке информации о собственниках (землепользователях) испрашиваемого земельного участка, а также о других субъектах земельных правоотношений.

30. Орган архитектуры в срок не более семи рабочих дней представляет в орган по земельным отношениям заключение о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению.

К заключению прилагаются необходимые материалы для предоставления права на земельный участок (опорный план с градостроительными регламентами, ограничениями, красными линиями, координатами земельного участка).

Передаваемые материалы, а также заключение по оформляемому земельному участку о возможности его использования по заявленному целевому назначению заверяются подписью первого руководителя и печатью органа архитектуры.

31. ДГП "АлматыгорНПЦзем" в установленном порядке представляет в орган по земельным отношениям информацию о собственниках (землепользователях) испрашиваемого земельного участка, а также о других субъектах земельных правоотношений.

ДГП "АлматыгорНПЦзем" также передает ситуационную схему местоположения испрашиваемого земельного участка из автоматизированной информационной системы Государственного земельного кадастра.

Передаваемые материалы заверяются подписью первого руководителя и печатью ДГП "АлматыгорНПЦзем".

32. Земельная комиссия определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с Генеральным планом города Алматы, иными нормативно-правовыми и распорядительными актами и в течение пяти дней дает соответствующее заключение.

33. При положительном решении Земельная комиссия направляет в орган по земельным отношениям свое заключение о выкупе земельного участка для государственных надобностей за счет средств застройщика (инвестора) с предоставлением ему соответствующего права на землю.

При отрицательном заключении орган по земельным отношениям готовит

проект постановления Акимата с мотивированным отказом, которое вручается застройщику (инвестору) в семидневный срок.

34. Срок действия заключения Земельной комиссии четыре месяца, по истечении которого, если застройщиком (инвестором) не заключены договоры с Акимом города Алматы о реализации Генерального плана города Алматы, и с предприятием по изъятию о работах по изъятию (выкупу) земельного участка для государственных надобностей, заключение Земельной комиссии может быть отменено протокольным решением Земельной комиссии.

### **§ 3. Проведение подготовительных мероприятий**

35. При положительном заключении Земельной комиссии органом по земельным отношениям в течение пяти рабочих дней готовится проект постановления Акимата города Алматы о подготовительных мероприятиях по выкупу земельного участка для государственных надобностей и проект договора между застройщиком (инвестором) и Акимом города Алматы о реализации Генерального плана города Алматы.

36. Постановление Акимата должно содержать поручения:

органу по земельным отношениям:

сбор информации о наличии у собственника и землепользователя документов, удостоверяющих их право на недвижимое имущество и земельный участок, уточнение в натуре (на местности) фактических границ и площади земельного участка;

получение в установленном порядке в регистрирующем органе сведений о наличии и состоянии недвижимого имущества на выкупаемом земельном участке.

37. После вынесения постановления Акимата города Алматы о подготовительных мероприятиях и подписания договора между застройщиком (инвестором) и Акимом города Алматы о реализации Генерального плана города Алматы заключается договор между застройщиком (инвестором) и предприятием по изъятию на проведение работ по выкупу земельных участков для государственных надобностей.

38. Принятое постановление Акимата о подготовительных мероприятиях направляется в орган по земельным отношениям, который силами предприятия по изъятию проводит обследование земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества в присутствии собственника или землепользователя, составляет акт обследования и осуществляет сбор и подготовку материалов для определения рыночной стоимости земельных участков и расположенных на нем объектов недвижимости.

#### **§ 4. Принятие постановления Акимата о выкупе земельных участков для государственных надобностей**

39. По окончании проведения подготовительных мероприятий орган по земельным отношениям в течение пяти рабочих дней готовит проект постановления Акимата о выкупе земельных участков для государственных надобностей у собственников (землепользователей) и вносит его в Акимат.

Проект постановления Акимата согласовывается заместителем акима города Алматы, курирующим вопросы земельных отношений, юридическим отделом аппарата акима города Алматы, органом архитектуры, предприятием по изъятию.

40. В проекте постановления указывается:

наименование юридического или физического лица, у которого производится выкуп земельных участков для государственных надобностей, с указанием площади и месторасположения выкупаемых участков;

поручение органу по земельным отношениям:

об уведомлении собственников (землепользователей) земельных участков о  
п р е д с т о я щ е м                                                в ы к у п е ;

заклучить договора с собственниками (землепользователями) земельных участков об условиях выкупа;

зарегистрировать прекращение права собственности (землепользования) и факт сноса в регистрирующем органе;

п р о ч и е                      у с л о в и я .

41. Акимат в срок не более пяти рабочих дней принимает постановление, экземпляры постановления Акимата с материалами направляет в орган по земельным отношениям.

42. На основании постановления Акимата орган по земельным отношениям в срок не позднее, чем за три месяца, письменно уведомляет собственников и негосударственных землепользователей о предстоящем выкупе.

43. Орган по земельным отношениям после подписания постановления о выкупе земельных участков для государственных надобностей у собственников (землепользователей) вправе затребовать от застройщика (инвестора) подтверждение финансовой готовности в виде:

- в случае финансирования выкупа земельных участков для государственных надобностей за счет собственных средств застройщика (инвестора) предоставить копии бухгалтерского баланса, отчет о доходах и расходах, декларацию совокупного годового дохода за последний год с отметкой Налогового комитета;

- в случае финансирования за счет привлеченных средств - письмо из обслуживающего банка (или другого финансового института) о намерении

финансирования выкупа земельного участка с копией протокола кредитного комитета.

**§ 5. Определение цены за земельные участки, выкупаемые для государственных надобностей, либо прав на них и находящегося на них недвижимого имущества**

44. Определение оценщика, который будет производить оценку земельных участков, выкупаемых для государственных надобностей, и находящегося на них недвижимого имущества, за счет средств застройщика (инвестора), осуществляется путем конкурса, проводимого органом по земельным отношениям. Оценщик должен иметь лицензию на проведение оценочной деятельности.

45. Оценщик, определенный путем конкурса, в течение двадцати дней осуществляет оценку земельного участка, находящегося на нем недвижимого имущества и определяет выкупную цену этого имущества. В исключительных случаях срок проведения оценки может быть продлен.

46. Цена за выкупаемый для государственных надобностей земельный участок должна включать в себя рыночную стоимость земельного участка или прав на него и находящегося на нем недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения, а также стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции, все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с выкупом земельного участка, включая убытки в результате досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами, упущенную выгоду.

47. Застройщик (инвестор) подтверждает готовность выплаты собственникам и землепользователям цены за выкупаемые для государственных надобностей земельные участки и недвижимое имущество, расположенное на них.

48. В случае согласия собственника недвижимости с ценой за выкупаемый земельный участок предприятие по изъятию заключает договор с каждым из собственников недвижимости, об условиях компенсации убытков собственнику объекта недвижимости, подлежащего сносу или переносу.

В договоре указываются конкретные условия и сроки отселения, переноса существующих строений, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, обязательства застройщика (инвестора) по возмещению всех убытков, связанных со сносом недвижимости.

## **§ 6. Оплата собственнику цены за земельные участки, выкупаемые для государственных надобностей.**

### **Снос недвижимого имущества**

49. Оплата установленной цены за земельные участки, выкупаемые для государственных надобностей, собственнику (землепользователю) производится застройщиком (инвестором) в порядке, установленном заключенным договором или иным достигнутым соглашением с собственником (землепользователем).

С согласия собственников земельных участков допускаются иные способы предоставления компенсации.

50. В случае недостижения соглашения с собственником (землепользователем) о цене за выкупаемый земельный участок либо других условиях выкупа, Акимат инициирует подачу иска в суд о выкупе земельного участка для государственных надобностей. Иск подается от имени Акимата города. Представительство в суде осуществляется уполномоченными лицами по доверенности, выданной Акимом.

51. На основании договора о выкупе земельного участка или решения суда предприятие по изъятию регистрирует в регистрирующем органе прекращение права собственности на земельный участок и находящееся на нем имущество.

52. Снос находящегося на земельном участке недвижимого имущества производится на основании договора о выкупе земельного участка после оплаты цены за выкупаемый земельный участок или на основании вступившего в силу решения суда в срок, оговоренный в договоре подряда.

53. Выполнение работ по сносу недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, осуществляется за счет средств застройщика (инвестора) предприятием по изъятию либо застройщиком (инвестором) самостоятельно, при условии согласования с заинтересованными структурами.

54. О произведенном сносе находящегося на земельном участке недвижимого имущества составляется акт, подписываемый представителями застройщика (инвестора) и предприятием по изъятию.

55. В случае отказа застройщика (инвестора) от предоставленного ему для строительства Объекта земельного участка, а также в случае отмены заключения Земельной комиссии, невыполнения условий застройщиком (инвестором) договоров о реализации Генерального плана города Алматы и о проведение работ по выкупу земельных участков для государственных надобностей, Акимат вправе предоставить данный земельный участок иному лицу, подавшему

заявление на получение земельного участка при условии возмещения предыдущему застройщику (инвестору) всех затрат, связанных с выкупом земельного участка для государственных надобностей.

## **§ 7. Оформление правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на предоставленный земельный участок**

56. После регистрации в регистрирующем органе прекращение права собственности (землепользования) на изъятый земельный участок, орган по земельным отношениям силами предприятия по изъятию обеспечивает застройщику (инвестору) разработку землеустроительного проекта в установленном порядке.

57. Дальнейшая процедура оформления прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 14-18 настоящих Правил.