

Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату тәртібін бекіту туралы

Күшін жойған

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

"Жер туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар, 1995 жылғы 22 желтоқсандағы N 2717 Жарлығына (Қазақстан Республикасы Жоғары Кеңесінің ведомостары, 1995 ж., N 24, 159-бап), Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996-1998 жылдарға арналған реформаларын тереңдету жөніндегі іс-қимыл Жоспарына және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылға арналған реформаларын тереңдету жөніндегі кең көлемді Жоспарына сәйкес Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:

1. Қоса беріліп отырған:

Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу тәртібі;

жер учаскесін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сатудың үлгі шарты белгіленсін.

2. Жеке меншік құрылыс, ғимарат салуға (аяқталған құрылысты қоса) және жылжымайтын мүлікке құқығы бар, бірақ жерге тиісті құжаттарды белгіленген тәртіппен хаттамаған, азаматтар мен мемлекеттік емес заңды ұйымдар оларды үш ай мерзімде хаттауы тиіс.

Жергілікті атқарушы органдар осы жұмыстардың белгіленген мерзімде орындалуын қамтамасыз етсін.

3. М ы н а л а р :

"Ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жылжымайтын мүлікті жекешелендіру барысында азаматтардың немесе заңды ұйымдардың жер учаскесін пайдалану құқығын немесе жалға алу тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1994 жылғы 9 наурыздағы N 250 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 1994 ж., N 13, 123-бап);

"Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғалардың жер учаскелерін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығын, пайдалану құқығын немесе жалға алу құқығын сатып алу-сату тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1994 жылғы 14 маусымдағы N 625 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы 1994 ж., N 25, 267-бап);

"Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1994 жылғы 14

маусымдағы N 625 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы"
Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1995 жылғы 13 ақпандағы N
149 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 1995 ж., N 6, 70-бап) күшін
ж о й ғ а н д е п т а н ы л с ы н .

4. Осы қаулы жарияланған күннен бастап күшіне енеді.

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы н ы ң

Премьер-Министрі

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы

Ү к і м е т і н і ң

1996 жылғы 10 желтоқсандағы

N 1511 қаулысымен

Бекітілген

Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату тәртібі

I. Жалпы ережелер

1. Осы Ереже тұрақты жер пайдалану құқығын және үйлер, ғимараттар және өзге де жылжымайтын объектілері жоқ жер учаскелерін сатып алу-сатуға байланысты қатынастарды реттейді.

2. Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатушылар жергілікті атқарушы органдар болып табылады.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар өздерінің тұрақты жер пайдалану құқығын бұл бөлінетін жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті өзгертуге байланысты болған жағдайларда ғана өзгертуге құқылы.

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

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

ж а л п ы п а й д а л а н у д а ғы ;

қ о р ғ а н ы с м а қ с а т ы ү ш і н б е р і л г е н ;

е р е к ш е қ о р ғ а л а т ы н т а б и ғ а т а у м а қ т а р ы ;

қ ы з м е т т і к ж е р ү л е с і н і ң ж е р л е р і н д е ж о л б е р і л м е й д і .

5. Жер учаскесі иесінің (тұрақты жер пайдаланушының) жер учаскесінде орналасқан үйлер мен ғимараттарды, сондай-ақ егер учаскесі бөлінбейді деп танылса, жер учаскесінің немесе тұрақты жер пайдалану құқығының бөлігін жер учаскесінің бөлігіне тиісті түрде өзгертпей;

жалпы бірлескен меншік иелерінің немесе жалпы бірлесіп жер пайдаланушылардың барлық қатысушыларының жазбаша түрдегі келісімі болмауына байланысты (жазбаша келісімді нотариалдық кеңсе куәландыруы к е р е к) ;

жер даулары немесе мәміле жасауға кедергі келтіретін заңда белгіленген өзге де себептері болғанда жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығын) сатуға қ ұ қ ы ғ ы ж о қ .

6. Жер учаскелері тиісінше шаруа (фермер) қожалығын, жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша шаруашылығын, құрылыс жүргізу және тұрғын үйге қызмет көрсету, саяжай салу үшін, сондай-ақ ауыл шаруашылық өндірісі үшін " Жер туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар Жарлығы күшіне енгенге дейін берілген Қазақстан Республикасының азаматтары мен мемлекеттік емес ұйымдарының жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату жөніндегі мәмілелерді, жер учаскелерінің мөлшеріне қарамастан, оларды мемлекеттен сатып алмай-ақ жасауға құқығы бар.

7. Бұрын құрылыс салу үшін немесе жермен тікелей байланысты салынған өндірістік және басқа объектілерінің, оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса және мемлекеттен сатып алынбаған, жер учаскелері берілген азаматтар мен мемлекеттік емес заңды ұйымдар жер учаскелерін сатуды осы учаскелерді меншікке сатып алу жағдайында жүзеге асыра алады.

8. Жер учаскесін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату кезінде сатып алушыға жер учаскесі мәміле жасау сәтінде бар барлық қ и ы н д ы ғ ы м е н б е р і л е д і .

9. Жалпы меншіктегі жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті сатып алу жағдайында, сатып алушы сонымен бір мезгілде жылжымайтын мүліктің иесінде болғандай көлемде және сондай жағдайда жерге жалпы м е н ш і к т і к ү л е с і н а л а д ы .

10. Нормативтік құқықтық құжаттардың негізінде белгіленген жердің мақсатқа арналуы мен режимін, жердің сервитуты мен пайдаланудың өзге де шарттарын сатушы немесе сатып алушы өз бетімен өзгерте алмайды.

11. Жер учаскесінің бөлігінен сатып алу-сату мәмілесін жасау үшін бұл бөлігі белгіленген тәртіппен, оған кадастрлық номер беріле отырып, дербес жер учаскесі болып алдын-ала бөлінуі тиіс.

12. Тараптар арасындағы жер учаскесін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу-сату шарты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі белгілеген талаптарды сақтай отырып жасалады.

13. Жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығы) бағалау құны " Мемлекеттің жеке меншікке сататын немесе жер пайдалануға беретін жерлері үшін төлем ставкаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің

1996 жылғы 8 мамырдағы N 576 P960576_ қаулысына сәйкес жерге төлем ставкалары бойынша, осы ставкаларға "Мемлекеттің жеке меншікке сататын немесе жер пайдалануға беретін жер учаскелерінің бағалық құнын белгілеу тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 1 қазандағы N 1203 қаулысымен белгіленген түзету (көбейтетін немесе азайтатын) коэффициенттерін қолдана отырып белгіленеді.

Мемлекеттің жер учаскелерін жеке-меншікке немесе жер пайдалану құқығына сату кезінде, аукцион ұйымдастыруға және өткізуге кеткен шығындардан өзге, алынған қаржы мөлшері жеке меншікке сатылған немесе төлем ставкалары бойынша есептелген жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығын) бағалау құнының деңгейінен кем болмауы тиіс.

14. Сатып алу-сату шарты бойынша жер учаскесіне меншік құқығы және тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алушыда Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне (жалпы бөлім) және "Жылжымайтын мүлікке құқықты және олармен мәміле жасауды мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар Жарлығында көзделген тәртіппен тіркелген сәттен бастап туындайды.

15. Мемлекет меншігіндегі және коммерциялық мүдделік тудырған жер учаскелері мен жер учаскелеріне тұрақты жер пайдалану құқығы жер аукционында сату объектілері болуы мүмкін.

II. Мемлекет меншігіндегі тұрақты жер пайдалану құқығын немесе жер учаскелерін сату тәртібі

16. Жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығын) сатып алуға мүдделі адамдар жер учаскесінің орналасқан жері бойынша жергілікті атқарушы органға кепілдеме береді, ол "Жер учаскелеріне жеке меншік құқығын және жер пайдалану құқығын беру тәртібі жөніндегі ережені бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 20 маусымдағы N 760 қаулысында белгіленген тәртіппен қаралады.

17. Жеке адамдар мен мемлекеттік емес ұйымдар құрылыс салу үшін немесе жерге тікелей байланысты, оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса, өндірістік және өзге объектілер салынған, оларға бұрын тұрақты пайдалануға берілген жер учаскесін жеке меншікке сатып алуға ниет білдірген жағдайда аталған адамдар мен ұйымдар жергілікті атқарушы органға өтініш береді.

Өтінішпен бірге:

жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттың көшірмесі;
жерге салық бойынша берешектің жоқтығы жөнінде салық инспекциясының анықтамасы;

жер учаскесінің жоспары (сызбасы);
занды ұйымды мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің көшірмесі қоса беріледі.

18. Жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығын) сату жөніндегі жергілікті атқарушы органның қабылданған шешімі негізінде және оның тапсыруы бойынша жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі а у м а қ т ы қ о р г а н :

жер учаскесінің нақты шекарасын белгілеу жөнінде жұмыстар жүргізеді;
жер учаскесін кадастрлық номерлермен белгілейді;
жер учаскесінің (тұрақты жер пайдалану құқығының) бағалау құнын б е л г і л е й д і ;

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

19. Егер, жер учаскелерінде мемлекет меншігіндегі үйлер, ғимараттар, басқа да жылжымайтын мүлік орналасқан жағдайда, онда мұндай объектілер жекешелендіру мәселелерін реттейтін заңдарға сәйкес сатылады.

Бұл орайда жер учаскесіне құқық пен онда орналасқан үйлер мен ғимараттарға құқық бір-бірінен бөлінбейді ("Жер туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар Жарлығының 18-бабы).

20. Жер учаскесінің (тұрақты жер пайдалану құқығының) құнына төлем жасау тараптардың келісімімен белгіленген (жер аукционында мәміле жасау жағдайынан басқа) тәртіппен жүзеге асырылады.

Өндірістік қызметпен айналысатын шағын кәсіпкерлік субъектілері жер учаскесінің (жер пайдалану құқығының) құнына ақыны мерзімін үш жылға кейінге қалдыра отырып төлей алады.

ЕСКЕРТУ. 20-тармақ жаңа редакцияда - ҚРҰ-нің 1997.11.03. N 1487 қ а у л ы с ы м е н .

21. Жергілікті атқарушы органдардың жер учаскелерін жеке меншікке немесе жер пайдалану құқығына сатудан түскен қаржысы заңдарға сәйкес бюджетке аударылады.

III. Мемлекет меншігіндегі тұрақты жер пайдалану құқығын немесе жер учаскесін жер аукционында сату тәртібі

22. Жер учаскелерін жеке меншікке немесе тұрақты жер пайдалану құқығына сату жөніндегі жер аукционы жерді ұтымды және тиімді пайдалану, әлеуметтік және инженерлік инфрақұрылымдарды дамытуға отандық және шет елдік инвестицияларды тарту, бюджетке қосымша қаржы түсуді ынталандыру, жер учаскелерін беру кезінде жариялылықты қамтамасыз ету, жерге инвесторлардың құқығын қорғау жөніндегі нақты кепілдіктерді қамтамасыз ету үшін барынша қолайлы жағдайлар жасау мақсатында жүргізіледі.

23. Жер аукционында сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің немесе тұрақты жер пайдалану құқығының тізбесін Қазақстан Республикасы Жер қатынастары

және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитетінің аумақтық органдары сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесіп белгілейді және жергілікті атқарушы органдардың тиісті шешімдерімен бекітіледі.

24. Жер аукционында сатушы өз өкілдері арқылы іс-әрекет ететін тиісті жергілікті атқарушы орган болып табылады. Мұндай өкілдері арқылы жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі аумақтық комитеттер де іс-әрекет етеді, оларға сатушының шешімімен аукционға қатысушылармен, сатып алушылармен, ұйымдастырушылармен есеп айырысуды жүзеге асыру бөлігіндегі оның қызметі сеніп тапсырылуы мүмкін.

25. Сатушының қызметі мыналар:

объектілердің бастапқы және ең төменгі бағасын, кепілдеме жарналарының мөлшерін бекіту;

ұйымдастырушылармен аукцион ұйымдастыруға және өткізуге шарттар жасасу;

аукцион ұйымдастырудың және өткізудің барысына бақылауды жүзеге асыру; саудада жеңіп 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 өткізеді немесе делдалдармен (ұйымдастырушылармен) - аукционды әзірлеп, өткізуді ұйымдастырушы өзге заңды ұйымдармен және жеке адамдармен шарттар жасасады.

Сатушының осы Тәртіптің 25-тармағында көрсетілген қызметтерді ұйымдастырушыға беруге құқығы жоқ.

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

жер аукционына шығарылатын объектілер тізбесі;
аукционды өткізудің шекті мерзімі;
әрбір объектіні сату кезінде сауда жүргізудің әдісі;
ұйымдастырушыға берілетін әрбір объект бойынша құжаттардың тізбесі;
аукционды әзірлеу мен өткізу барысы жөніндегі кезеңділік пен ұйымдастырушының есеп беру түрі;
тараптардың өзара міндеттілігі мен мүліктік жауапкершілігі;
ұйымдастырушының сыйлық алу мөлшері мен шарты және сатушымен өзара есеп айырысу тәртібі;

шарт күшінің мерзімі және оны бұзу шарты болуы тиіс.

28. Ұйымдастырушыға сыйлық беру мөлшері әрбір объектіні сату бағасының 5 процентінен аспайтынын құрайды, ол бойынша сатып алушы осы Тәртіптің 51-

тармағының ережелеріне сәйкес төлем жасайды.

29. Сатушы жеке меншікке сатылатын жер учаскесі бойынша немесе онда тұрақты жер пайдалану құқығы сатылатын қажетті құжаттамаларды сауданы ұйымдастырушыға ұсынады және сауданы ұйымдастырушының есеп айыру шотына болашақ сыйлықтың шарт бойынша одан есептелген есебіне кепіл қ а р ж ы е н г і з е д і .

30. Аукционға қатысуға осы Тәртіптің 38-40-тармақтарында белгіленген тәртіппен тіркеуден өткен жеке адамдар, мемлекеттік емес заңды ұйымдар және шет елдік азаматтар мен заңды ұйымдар қатыса алады.

31. Аукционға мыналар :

- а) мемлекеттік заңды ұйымдар;
- б) аукционды ұйымдастырушы;
- в) аукцион жүргізуші;

г) бұрынғы жер аукциондарының саудасында жеңіп шыққан, бірақ алған жер учаскесі (тұрақты жер пайдалану құқығы) үшін жасалған шарттардың жағдайларына сәйкес есеп айырыспаған адамдар қатыса алмайды.

1) Аукцион өткізуге дайындық

32. Объектінің ең төмен бағасы осы Тәртіптің 13-тармағына сәйкес белгіленген жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығы) бағалау құнынан т ө м е н б о л м а у ы т и і с .

33. Бастапқы бағасы сату әдісіне байланысты белгіленеді:

- а) ағылшынша сату әдісі кезінде бастапқы баға ең төменгі бағаға тең болады;
- б) голландиялық сату әдісі кезінде бастапқы баға ең төменгі бағадан кем дегенде жүз есе артуға тиіс.

34. Аукционға қатысуға арналған кепілдік жарна аукционға шығарылатын барлық объектілер үшін бірдей мөлшерде белгіленеді және мынадай әдістеме б о й ы н ш а е с е п т е л е д і :

а) әр объект бойынша объектінің бастапқы бағасының 10 проценті а н ы қ т а л а д ы :

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

в) ағылшынша сату әдісі бойынша аукционға шығарылатын объектілер ішінен объектінің ең төмен бастапқы бағасы анықталады;

г) голландиялық сату әдісі бойынша аукционға шығарылатын әрбір объектінің бастапқы бағасының 50 процентіне тең шамалардың ең төмен бағасы а н ы қ т а л а д ы ;

д) кепілдік жарналарының мөлшері осы тармақтың "б", "в", және "г" тармақшаларынан алынған қорытындылардың ең аз мөлшеріне тең етіп

қ а б ы л д а н а д ы .

35. Қатысушылар кепілдік жарналарының кез келген санын енгізуге құқықты, мұнда бір кепілдік жарнасы бір объект сатып алу құқығын береді.

36. Кепілдік жарнасы сауда өткізу туралы мәлімдемеде белгіленген нысан мен тәртіпте және қолданылып жүрген заңдарға сәйкес енгізіледі. Кепілдік жарнасының мөлшері мәлімдеме жарияланғаннан кейін өзгертілмеуі мүмкін. Кепілдік жарнасын кез келген басқа жеке немесе заңды тұлға қатысушының атынан енгізуі мүмкін. Сатушы кепілдік жарнасын алушы болып табылады.

37. Сауда-саттықты ұйымдастырушы сатушыдан алынған мәліметтер негізінде сатуға ұсынылатын жер учаскесі туралы ақпараттық хабарлама жасайды және оны хабарланған сауда өткізу күніне дейін 15 күннен кешіктірмей қазақ және орыс тілдерінде республикалық және жергілікті баспасөзде ж а р и я л а й д ы .

А қ п а р а т т ы қ х а б а р л а м а ғ а :

жер учаскесінің жоспары, учаскенің мекен-жайы мен жер жағдайы, оның алаңы және жер учаскесін сату шарттары;

иеліктен алынатын құқықтың түрі (меншік немесе тұрақты жер пайдалану құқығы) ;

аукцион өткізу кезінде жер учаскесіне түсетін барлық белгілі қиындықтар (ш е к т е у л е р) т і з б е с і ;

жер салығының мөлшері;

сауда өткізу күні, уақыты, орны мен жағдайлары;

бастапқы бағасы, нысаны мен шарттары;

саудаларға қатысу өтініміне қоса берілетін сатып алушы құжаттарының т і з б е с і ;

өтінімдер қабылдаудың ақырғы мерзімі;

кепілдік жарналар сомасы мен оларды енгізу тәртібі, сондай-ақ сатушының депозиттік шоты енгізілуі тиіс.

38. Аукционға қатысушыларды тіркеу мәлімдеме жарияланған күннен бастап жүргізіледі және аукционның басталуынан бір сағат бұрын аяқталады.

39. Аукционға қатысушы ретінде тіркелу үшін:

аукционға қатысу туралы өтінімді жеке басын куәландыратын құжатты;

кепілдік жарнасын енгізгенін растайтын төлем құжатының көшірмесін;

өкілдік өкілеттігін куәландыратын құжаттарды беру қажет.

Заңды тұлғалар бұларға қоса жарғы мен заңды тұлғаны тіркеу туралы куәліктің нотариуспен куәландырылған көшірмелерін береді.

40. Сатушы мен ұйымдастырушы:

қатысушыдан аукционға шығарылғандардың ішінен осы немесе басқа объект сатып алу ниеті туралы ақпаратты талап етуге;

барлық сауда-саттыққа даярлану және оны өткізу кезеңі ішінде саудаға қатысушыларға қатысы бар ақпараттарды жариялауға;

Қатысушы ретінде тіркеу үшін осы Тәртіптің 39-тармағында аталғандардан басқа, қосымша құжаттар беруін талап етуге құқылы.

41. Тіркеуден өткен тұлға қатысушы билетін алады, ол аукцион болатын күні аукциондық нөмірмен алмастырылады. Мұнда ұйымдастырушы берілетін нөмірлерді белгіленген объектілерге бекіте отырып тіркеуге құқықты емес. Сауда процесінде басқа тұлғалардың аукцион нөмірлерін пайдалануына тыйым салынады.

2) Сауда-саттықты өткізу

42. Аукционды аукцион өткізуші жүргізеді. Аукцион аукцион өткізу тәртібін хабарлаудан басталады. Қатысушылар мен қатынасушы тұлғалар сауда өткізу ережелерін бұзған жағдайда аукцион өткізуші оларды аукцион өтіп жатқан жерден аулақтатуы мүмкін. Объектілерді сатуға шығару жүйелілігі туралы шешімді аукцион өткізуші қабылдайды.

43. Әрбір объектідегі сауда аукцион өткізушінің объект атауын, оның қысқаша сипаттамасын, сауданың өткізілу әдісін, бастапқы баға мен бағалардың өзгеру қадамдарын хабарлаудан басталады. Аукцион өткізуші сауда процесінде қадамдарды хабарлай отырып, өзгертуге құқылы. Өзгерту қадамы объектінің осы бағаларының 5 процентінен 10 процентіне дейінгі шектерде белгіленеді.

44. Сауда төменде баяндалған екі әдістің біреуі бойынша жүргізіледі.

45. Ағылшынша сату әдісі. Аукцион өткізуші объектінің бастапқы бағасы мен бағалардың ұлғаю қадамын хабарлайды. Саудаға қатысушылар нөмірдің көтерілуіне байланысты старттық бағаны өсіреді, бірақ ол хабарланған қадамнан кем болмауы керек. Қолайлы болуы үшін аукцион өткізуші объект бағасын осы қадамның жартысынан аспайтын шамаға дейін дөңгелектеуі мүмкін. Аукцион өткізуші объект бойынша саудаға қатысушы аукцион нөмірлерін хабарлайды, бағаны бекітеді және оны өсіруді ұсынады. Объект бойынша сауда - ұсынылған ең жоғары бағаға дейін жүреді. Аукцион өткізуші объект үшін ең жоғары баға берген қатысушыны хабарлайды. Аукцион өткізуші объектінің соңғы бағасын үш рет қайталайды, басқа көтерілген нөмірлер жоқ болса, онда баға соғу арқылы аталған объектінің сатылғанын хабарлайды.

Объектілер бойынша саудаға қатысушылар саны оның екіден кем бөлігі болмаған жағдайда ғана объектілер саудасы болған деп есептеледі.

Саудада ұтқан тұлға анықталғаннан кейін, ұтыс иесі сауда өткізу рәсімдері мен қорытынды бойынша тиісті міндеттерді, сондай-ақ сатып алу-сату шартының жағдайларын орындамаған жағдайда сатушы саудада осы объект үшін мөлшеріне қарай екінші баға берген қатысушыға (екінші сатып алушы) объектіні сатып алу құқығын беруге тиіс.

46. Голландиялық сату әдісі. Аукцион өткізуші объектінің бастапқы бағасын хабарлайды және жаңа бағаны хабарлай отырып мәлімденген қадам арқылы оны төмендетеді. Аукцион өткізуші баға хабарланған кезде аукцион нөмірін бірінші көтерген қатысушының нөмірін атайды және балға соғу арқылы оны осы объект саудасында ұтысқа ие болған тұлға деп жариялайды.

Егер екі немесе одан да көп нөмірлер бір мезгілде көтерілген жағдайда аукцион өткізуші нөмірді кім бірінші көтерсе, соған шешім қабылдайды, қатысушылар оған таласуға құқылы емес. Ерекше жағдайларда аукцион өткізуші жеребе тастау рәсіміне жүгінуге құқылы.

Егер бастапқы баға хабарланған сәтте ұсынылған бағаға келісетін екі, не одан да көп қатысушылар болған жағдайда аукцион өткізуші саудада ұтатын адам анықталғанша бағаны белгіленген қадам мөлшеріне дейін көтере бастайды.

Егер аукцион өткізуші объектінің ең төмен бағасын хабарлаған кезде қатысушылардың бірде-біреуі аталған объектіні сатып алуға тілек білдірмесе, онда объект саудадан алынады.

47. Бір аукционда екі сату әдісін жүргізуге рұқсат етіледі. Мұнда бірінші кезекте голландиялық сату әдісі жүргізіледі.

48. Әрбір сатылған объект бойынша сату қорытындылары хаттамамен ресімделеді.

Хаттамаға қол қою үшін аукцион өткізуші саудада ұтқан тұлғаны, екінші сатып алушыны шақырады (ағылшынша сату әдісі кезінде). Хаттама сатушы, сатып алушы және ұйымдастырушы үшін үш дана етіп жасалады. Ұйымдастырушы сауда қорытындылары туралы хаттаманың бір данасын аукцион өткен күннің ертеңіне-ақ сатушыға беруге міндетті.

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

50. Егер объект бірінші аукционда сатылмаса, онда екінші және одан кейінгі аукциондарға үлкен аралықта, арасына 30 күн салып шығарылады.

Объект бірінші және екінші аукциондарға шығарылады және ол ағылшынша сату әдісімен, үшінші және кейінгі аукциондар голландиялық сату әдісімен жүргізіледі.

3) Есептесу тәртібі

51. Сатушы сату аяқталған сәттен бастап 10 күнтізбелік күннен артық емес мерзімде сатып алу-сату шартына қол қоюға міндетті.

Жер аукционының жеңімпазы сауда хаттамасына қол қойылған күннен бастап 30 күн (күнтізбелік) ішінде сатып алу-сату шарты жасалатын соманы аукционға қатысушылармен есептесу жайындағы міндеттерді жүзеге асыратын

жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі аумақтық комитеттің депозиттік есебіне аударады.

Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі аумақтық комитеттің депозиттік есебіне түсетін жер учаскелерін (тұрақты жер пайдалану құқығы) сатудан түскен қаражаттар 5 банк күнінен кешіктірілмей тиісті жергілікті бюджет кірістеріне есептеледі.

Сатып алу-сату шартының жағдайлары ақпараттық хабарламада көрсетілген сату шарттарына қайшы келмеуі тиіс.

Саудада жер учаскелерін жеке меншікке немесе тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алған кезде сатып алушы енгізген кепілдік жарнасының сомасы оның сатып алу-сату шарты жөніндегі төлемінің сомасына қосылады.

Егер сату объектілерінің құны кепілдік жарнасының сомасынан аз болып көрінген жағдайда, олардың арасындағы айырмашылық 5 банк күнінен кешіктірілмей саудада ұтқан тұлғаға қайтарылады. Егер саудаға қатысушы енгізген кепілдік жарналарының саны саудаларда сатып алынған объектілер санынан көп болып көрінсе, онда пайдаланылмаған кепілдік жарналары аукцион аяқталған күннен бастап 5 банк күні ішінде қатысушыға қайтарылады.

Саудаға қатысушылардың кепілдік жарналары сомасынан саудаларды ұйымдастыру жөніндегі шығындарды өтеуге қажетті қаражаттар алынады. Кепілдік жарнасының қалған сомасы аукцион аяқталған күннен бастап 5 банк күнінен артық емес мерзімде барлық аукционға қатысушыларға қайтарылып беріледі, егер ақшалар аукционнан кейін, не олардың түскен күнінен бастап 5 банк күні ішінде сатушы есебіне түссе де оларға қайтарылып беріледі.

Сатушы саудада ұтқан тұлғаның осы Тәртіптің 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 төлемнің мерзімі 5 банк күнінен асқан жағдайда, егер бұл жағдай шартта ескерілген болса, онда сатушы шартты бір жақты тәртіп бойынша бұзуға және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес сатып алушыдан шығындарды өтеуді талап етуге құқылы (жалпы бөлім).

5 2 . С а т у ш ы :

тұлға аукцион өткізуге кем дегенде үш күн қалғанда аукционға қатысудан бастартқанда ;

саудада ұтқан тұлға және екінші сатып алушы (ағылшынша сату әдісі кезінде) сауда қорытындылары туралы хаттамаға қол қоюдан не сатып алу-сату шартын жасасудан бас тартқанда ;

сатып алу-сату шарты жөніндегі міндеттемелерді орындамағанда немесе оларды тиіссіз орындағанда кепілдік жарнасын қайтарып бермейді.

53. Белгіленген аукцион өткізу тәртібі бұзылған жағдайда оның нәтижелері жарамсыз деп танылуы мүмкін.

Жер аукциондарының нәтижелерін жарамсыз деп тану туралы даулар сот тәртібімен қаралады.

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

1996 жылғы 10 желтоқсандағы

N 1511 қаулысымен

Бекітілген

Жер учаскесін немесе тұрақты және жер пайдалану

құқығын сатып алу-сатудың үлгі шарты

_____ қаласы, (поселке, село) 199__жылғы _____N_____

Біз төменде қол қоюшылар, _____

(жергілікті атқарушы органның атауы)

бұдан ары "Сатушы" деп аталады, бір жағынан және _____

_____ бұдан әрі "Сатып алушы"

(заңды ұйымның атауы, Ф.А.Ә.)

деп аталатын, екінші жағынан төмендегілер жөнінде осы Шартты жасадық.

1. Шарттың мәні

1. Сатушы Шартқа қоса беріліп отырған жер учаскесі жоспарының шекарасындағы мемлекет меншігіндегі жер учаскесін немесе жер учаскесіне тұрақты жер пайдалану құқығын сатады, ал Сатып алушы сатып алады.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері мен оның мәліметтері:

Кадастрлық номері (коды) _____

Алаңы _____ га, оның ішінде ауыл шаруашылық алаптары _____
мың га (егістік _____ га, көпжылдық екпе шөптер _____ га,
пішендіктер _____ га, жайылым _____ га).

Белгілі мақсатқа пайдаланылуы _____

Пайдалану кезіндегі шектеулер және қиындықтар _____

Бөлінуі және Бөлінбеуі _____

2. Жер учаскесінің немесе тұрақты жер пайдалану

құқығының бағасы

1. Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі аумақтық комитеті белгілеген жер учаскесінің немесе тұрақты жер пайдалану құқығының бағалық құны _____

(сомасы цифрлармен және жазбаша)

теңгені

құрайды.

2. Жер учаскесін (тұрақты жер пайдалану құқығын) сатып алудың сату бағасы _____
(жер аукционының нәтижелері, жерге төлем _____ бойынша белгіленген және Сатып алушы төлеуге тиісті с т а в к а л а р ы)

_____ теңгені _____ кұрайды.
(сомасы цифрлармен және жазбаша)

3. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

1. Сатып алушының: _____ кұқығы бар.

2. Сатушының: _____ кұқығы бар.

3 . С а т ы п а л у ш ы :

Сатушыға жер учаскесінің немесе тұрақты жер пайдалану құқығының кұнын _____ 199 ____ жылғы _____
(төлем түрінде) _____ (күні, айы)
_____ дейін _____ төлеуге;

Шарттың талаптарын, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес белгіленген жер учаскесін пайдалану құқығы мен олардың қиындықтарын шектеуді _____ сақтауға _____ міндеттенеді.

4 . С а т у ш ы :

Шарт талаптарына сәйкес жер учаскесін немесе тұрақты жер п а й д а л а н у _____ к ұ қ ы ғ ы н _____ беруге;

жер учаскесі құқығының барлық қиындықтары мен шектеулері жөнінде Сатып алушыны хабардар етуге міндеттенеді.

4. Тараптардың жауапкершілігі

Тараптар Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарына сәйкес шарт талаптарын орындамағаны немесе қажетсіз орындағаны үшін жауапты болады.

5. Дауларды қарау тәртібі

Келіссөз жолымен шешуге болмайтын Шарттан туындайтын барлық келіспеушіліктер сот тәртібімен қаралады.

6. Шарттың күші

1. Шарт оны тіркеу органында тіркеген сәттен бастап күшіне е н е д і .

2. Шарт екі дана етіп толықтырылады, оның бірі Сатып алушыға, екіншісі - Сатушыға беріледі.

Тараптардың заңды мекен-жайы және реквизиттері:

С а т у ш ы

(жергілікті атқарушы

органның атауы)

Мекен-жайы _____

Есеп айырысу шоты _____

(қ о л ы)

М.О.

С а т ы п а л у ш ы

(заңды ұйымның толық

атауы, Ф.А.Ә.).

Мекен-жайы _____

Есеп айырысу шоты _____

(қ о л ы)

М.О.