

**Кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн берудiң тәртiбiн бекiту туралы**

Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1997 жылғы 22 желтоқсандағы N 1813 Қаулысы.

      Қазақстан Республикасының Үкiметi қаулы етедi:

      1. Кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн берудiң қоса берiлiп отырған Тәртiбi бекiтiлсiн.

      2. Бюджет қаржысы есебiнен қаржыландыру тек атқарушы органдардың шешiмi бойынша жүргiзiлетiн жерге орналастыру және өзге де жұмыстарды орындау кезiнде жүзеге асырылады, жер учаскелерiнiң және меншiк иелерiнiң және жер пайдаланушылардың өтiнiмi бойынша жерге орналастыру және өзге де жұмыстар олардың өз қаражаты есебiнен қаржыландырылады деп белгiленсiн.

      3. Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлiгi, облыстардың және Алматы қаласының әкiмдерi бiр ай мерзiм iшiнде ведомстволық нормативтiк актiлердi осы қаулыға сәйкес келтiрсiн.

      Қазақстан Республикасының Әдiлет министрлiгi Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң бұрын қабылданған шешiмдерiн осы қаулыға сәйкес келтiру туралы ұсыныстарды белгiленген тәртiппен енгiзсiн.

      4. Облыстардың және Алматы қаласының әкiмдерi:

      бiр ай мерзiм iшiнде пәтер меншiк иелерiнiң кооперативтерiне, кондоминиум объектiлерi болып табылатын көп пәтерлi үйлердегi үй-жайлардың меншiк иелерi - заңды және жеке тұлғаларға жер учаскелерiн беру кезiнде жол берiлген заң бұзушылықтарды жою жөнiнде шаралар қабылдасын;

      пәтер меншiк иелерi кооперативтерiнiң қатысуымен үш ай мерзiм iшiнде жұмысты ұйымдастырсын және жер учаскелерiнiң шекарасын белгiлеу және кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) берiлетiн жер учаскелерiне деген құқықты ресiмдеу жөнiнде шаралар қабылдасын;

      кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн берудiң белгiленген тәртiбiнiң сақталуына бақылауды қамтамасыз етсiн.

      5. Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1997 жылғы 13 маусымдағы кеңейтiлген мәжiлiсiнде қабылданған шешiмдерiн жүзеге асыру туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1997 жылғы 27 маусымдағы N 1027 қаулысының (Қазақстан Республикасының ПҮАЖ-ы, 1997 ж., N 29, 260-құжат) 11-тармағы алынып тасталсын.

      6. Осы қаулы жарияланған күнiнен бастап күшiне енедi.

|  |  |
| --- | --- |
| Қазақстан Республикасының |  |
| Премьер-Министрi |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1997 жылғы 22 желтоқсандағы N 1813 қаулысымен бекiтiлген |

**Кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне**  
**(қатысушыларына) жер учаскесiн берудiң**  
**ТӘРТIБI**

      1. Кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн берудiң осы Тәртiбi (бұдан әрi - Тәртiп) тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың меншiк иелерiне, кондоминиумның тиiстi объектiсiнiң басқа да қатысушыларына олардың жер учаскесiне құқықтары айқындалған жағдайларда жер учаскесiн беруге байланысты қатынастарды реттейдi.

      Кондоминиумның жаңа объектiлерiн салуға жер учаскелерiн беру Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1996 жылғы 20 маусымдағы N 760 қаулысымен бекiтiлген Жер учаскелерiне жеке меншiк құқығын және жер пайдалану құқығын беру тәртiбi туралы ережеде белгiленген тәртiп бойынша жүзеге асырылады. K030442

      2. "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуiрдегi Заңына сәйкес үй-жайлардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттiң бөлек (дара) меншiгiнде болатын, ал ортақ мүлiк оларға ортақ үлестiк меншiк құқығында тиесiлi болатын бiрыңғай мүлiктiк кешен (кондоминиум объектiсi) ретiндегi жылжымайтын мүлiкке деген ерекше меншiк нысаны кондоминиум болып табылады.

      Кондоминиум объектiсiнiң ажырамас бөлiгi кондоминиумның барлық қатысушыларына ортақ үлестiк меншiкке (ортақ жер пайдалануға) берiлетiн және үйдi, құрылысты және ғимаратты орналастыру, ұстау және пайдалану үшiн қажеттi бiрыңғай және бөлiнбейтiн жер учаскесi болып табылады. Тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың меншiк иелерiнiң бiрiне немесе кондоминиумның өзге бiр қатысушысына кондоминиум объектiсiнiң құрамына кiретiн бөлiнбейтiн жер учаскесiнiң бiр бөлiгiне жеке меншiк құқығын (жер пайдалану құқығын) беруге жол берiлмейдi.

      Кондоминиум объектiсiнiң тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды жеке меншiк құқығында шаруашылық жүргiзу құқығында, жедел басқару құқығында немесе өзге заттық құқықта тиесiлi болатын жеке және заңды тұлғалар кондоминиум қатысушылары болып табылады.

      Кондоминиум объектiсiнiң тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды жеке меншiк құқығында тиесiлi болатын кондоминиум қатысушылары жер учаскелерiне ортақ үлестiк меншiк құқығын алады. Кондоминиум объектiсi үй-жайларының меншiк иелерi болып табылмайтын, кондоминиум қатысушылары жер учаскелерiне ортақ үлестiк тұрақты жер пайдалану құқығын алады.

      3. Жұмыс iстеп тұрған кондоминиум объектiсi үшiн көркейту элементтерiн қоса алғанда, жер учаскесiнiң мөлшерi нақты қалыптасқан құрылыс салу мен қала құрылысы және елдi мекеннiң аумақтық дамуының өзге де құжаттамасында белгiленген талаптарды есепке ала отырып айқындалады.

      4. Кондоминиум қатысушыларына берiлетiн жер учаскесiнiң шекаралары көше жағынан қызыл сызық бойымен, тiгiнен алғанда iшкi жағынан - жүретiн жол осьтерiнiң бойымен iргелес жер учаскелерiнiң шекарасы бойынша белгiленуi мүмкiн. Жер учаскесiнiң шекарасына, әдетте, кондоминиум объектiсiнiң мүлiктiк кешенiнiң құрамына кiретiн объектiлер қоғамдық мақсаттағы объектiлерге барудың қамтамасыз етiлуiн ескере отырып енгiзiледi. Кондоминиум объектiсiнiң жер учаскесiнiң шекарасы iргелес жер пайдаланушылардың мүдделерiн ескере отырып белгiленедi.

      5. Бiрнеше кондоминиумның ортақ пайдалануындағы объектiлер (балалардың ойын алаңдары, шаруашылық-тұрмыстық алаңдар, жасыл екпелер, демалысқа арналған алаңшалар, автотұрақтар, инженерлiк жүйелер мен коммуникациялар құрылғылары және басқа да объектiлер) орналасқан жерлердiң құқықтық жағдайы мұндай жерлер мүдделi кондоминиумдардың қатысушыларына ортақ үлестiк меншiк (ортақ жер пайдалану) құқығымен берiлген не ортақ жер пайдаланудың және (немесе) сервитуттың заңдарда көзделген өзге нысандарын берген кезде айқындалады.

      Үлес мөлшерi, егер меншiк иелерiнiң келiсiмiнде өзгеше көзделмесе, бөлек (дара) меншiктегi тұрғын үй-жайлардың пайдалы алаңының немесе тұрғын емес үй-жайлар алаңының мүдделi кондоминиумдар тобына кiретiн барлық үйлердiң жалпы алаңына қатынасы арқылы айқындалады. Мұндай үлес зат түрiнде бөлiнбейдi.

      6. Кондоминиум қатысушылары болып табылатын Қазақстан Республикасының азаматтарына жер учаскелерiн беру кондоминиум объектiсiнiң тұрғын емес үй-жайларының меншiк иелерi болып табылатын Қазақстан Республикасының азаматтарынан басқаларына тегiн берiледi.

      7. Құрамына жер учаскесi кiретiн ортақ мүлiктегi үй-жайлардың әрбiр меншiк иесiнiң үлесi оған тиесiлi үй-жайға бөлек (дара) меншiктен ажырамайды. Үлес мөлшерi, егер меншiк иелерiнiң келiсiмiнде өзгеше көзделмесе, бөлек (дара) меншiктегi тұрғын үйлердiң пайдалы алаңының немесе тұрғын емес үй-жайлар алаңының барлық үйдiң жалпы алаңына қатынасы арқылы айқындалады. Мұндай үлес зат түрiнде бөлiнбейдi.

      8. Кондоминиум қатысушыларының жер учаскесiне деген ортақ меншiк құқығы (ортақ жер пайдалану құқығы) жылжымайтын мүлiкке деген құқықтарды мемлекеттiк тiркеу туралы заңнамада көзделген тәртiппен тiркелуге тиiс.

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

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

**II. Кондоминиум қатысушыларына жер учаскелерiн беру**

      10. Кондоминиумдардың тиiстi объектiлерiнiң қатысушыларына жер учаскелерiне деген тиiстi құқықты ресiмдеу үшiн жергiлiктi атқарушы орган арнайы комиссия құрады, оның құрамына жер ресурстарын басқару жөнiндегi органның, жергiлiктi сәулет және қала құрылысы қызметiнiң және басқа да құзыреттi органдардың мамандары, сондай-ақ пәтер меншiк иелерi кооперативтерiнiң өкiлдерi кiредi.

      11. Комиссия әрбiр есепке алынған квартал бойынша техникалық түгендеу деректерiн, жобалау-жоспарлау және қала құрылысы құжаттамасын, инженерлiк-көлiктiк инфрақұрылым жоспарларын, бұрын жүргiзiлген, жер бөлу бойынша құжаттарды жинап, осы материалдардың негiзiнде жұмыс iстеп тұрған кондоминиум объектiлерiнiң жер учаскелерi шекараларының жобалық жоспарлары және осы жер учаскелерiн бөлу жөнiндегi шаралардың жұмысты орындаушылар, қаржыландыру көздерi мен жұмыстарды орындау мерзiмдерi белгiленген жоспарын жасайды.

      Жұмыс iстеп тұрған кондоминиум объектiлерi үшiн жер бөлу жөнiндегi шаралар жоспары жергiлiктi атқарушы органның қарауына ұсынылады.

      Жер учаскелерi шекараларының жобалық жоспарларын жергiлiктi атқарушы орган белгiленген тәртiппен бекiтуге тиiс. Жер учаскелерi шекараларының жобалық жоспарларын жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар және жергiлiктi сәулет және қала құрылысы қызметi жергiлiктi атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскелерiн беру туралы шешiмнiң жобасын әзiрлеу кезiнде алдын ала техникалық негiздеме ретiнде пайдаланылады.

      Жер учаскелерiнiң шекаралық жобалық жоспарлары кондоминиум объектiлерiне бекiтiлетiн жер учаскелерiнiң шекараларын және оларға тиiстi кадастр нөмiрлерiн түсiруге мүмкiндiк беретiн масштабта орындалуға тиiс.

      12. Жергiлiктi атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскесiн беру туралы шешiмi кондоминиум объектiсi үй-жайларының меншiк иелерiнiң немесе олар уәкiлеттiк берген адамдардың өтiнiштерiнiң негiзiнде қабылданады. Өтiнiште кондоминиум объектiсiн қысқаша бiрдейлендiру сипаттамасы (кондоминиум объектiсiнiң атауы, почталық мекен-жайы, кондоминиум қатысушыларын бөлек (дара) меншiгiндегi тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың саны, қабаттылығы, үйдiң, құрылыстық және ғимараттың жалпы алаңы), уәкiлеттi адамның деректемесi және басқа да қажеттi мәлiметтер көрсетiледi. Өтiнiшке тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншiк иелерiнiң, кондоминиумның басқа қатысушыларының қайталама объектiге деген құқығының санаты көрсетiлген тiзiмi қоса берiледi.

      13. Жергiлiктi атқарушы органның кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн беру туралы шешiмiнiң жобасын әзiрлеудi жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган белгiленген тәртiппен екi апта мерзiм iшiнде жергiлiктi атқарушы органның тапсырмасы бойынша жүзеге асырады. Жергiлiктi атқарушы органның жер учаскесiн беру туралы шешiмiнiң жобасы жергiлiктi сәулет және қала құрылысы қызметiмен және басқа да мүдделi ұйымдармен келiсiледi.

      14. Жергiлiктi атқарушы орган шаралар жоспарын бекiткеннен кейiн жер ресурстарын басқару жөнiндегi атқарушы орган жергiлiктi сәулет және қала құрылысы қызметiмен бiрлесе отырып кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн беру жөнiндегi жерге орналастыру жобасын әзiрлеудi қамтамасыз етедi.

      15. Жер учаскесiне деген құқықты беру туралы жерге орналастыру жобасы тиiсiнше кондоминиум қатысушыларымен немесе олар уәкiлеттiк берген өкiлдiң, жергiлiктi сәулет және қала құрылысы қызметiмен, сондай-ақ iргелес жер учаскелерiнiң меншiк иелерiмен (жер пайдаланушылармен) келiсiледi және жергiлiктi атқарушы органның жер учаскесiне берген тиiстi құқықты беру туралы шешiмiнiң жобасын әзiрлеу үшiн жер ресурстарын басқару жөнiндегi жергiлiктi атқарушы органға ұсынылады.

      16. Жергiлiктi атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскесiне деген құқықты беру туралы шешiмiнiң жобасы мыналарды қамтуға тиiс:

      кондоминиум объектiсiнiң атауы мен почталық мекен-жайы (орналасқан жерi);

      жер учаскесiне деген құқықтың түрi және ортақ меншiктiң (ортақ жер пайдаланудың) нысаны;

      жер учаскесiнiң ауданы, санаты және мақсаттық арналуы;

      сервитуттар және жергiлiктi атқарушы орган белгiлейтiн басқа да жүктемелер туралы мәлiметтер;

      жер учаскесiн ұстау мен пайдаланудың белгiлi бiр елдi мекеннiң аумағын ұстаудың жалпы талаптарынан туындайтын шарттары;

      жер учаскесi берiлетiн тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншiк иелерiнiң, кондоминиумның басқа қатысушыларының оларға берiлетiн жер құқығының түрi көрсетiлген тiзiмi.

      17. Кондоминиум объектiсiнiң жер учаскесiнiң шекараларын заттық түрге айналдыру қажет болған жағдайда кондоминиум объектiлерi үй-жайларының меншiк иелерiнiң (қатысушыларының) не олар уәкiлеттiк берген адамдардың өтiнiшi бойынша заңдарда белгiленген тәртiп бойынша жүзеге асырылады.

**III. Жер учаскесiне арналған құжаттарды беру**

      18. Жергiлiктi атқарушы органның кондоминиум қатысушыларына жер учаскесiн беру туралы құқық орнатушы құжаты олар уәкiлеттiк берген адамдарға сақтауға белгiленген тәртiппен берiледi.

      Кондоминиумның жер учаскесiнiң бiрдейлендiру сипаттамасын белгiлейтiн, оның кадастр нөмiрi көрсетiлген құжатты жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар кондоминиумның уәкiлеттiк берiлген адамына белгiлi бiр жер учаскесiне құқық белгiлейтiн құжатпен бiр уақытта бередi.

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