

Алматы қаласында жер учаскелеріне құқық беру Ережесін бекіту туралы

Күшін жойған

Алматы қаласы әкімдігінің 2006 жылғы 9 маусымдағы N 3/780 қаулысы. Алматы қаласы Әділет департаментінде 2006 жылғы 7 шілдеде N 707 тіркелді. Күші жойылды - Алматы қаласы әкімдігінің 2007 жылғы 29 наурыздағы N 2/425 қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - Алматы қаласы әкімдігінің 2007 жылғы 29 наурыздағы N 2/425 қаулысымен.

Алматы қаласында жер учаскелеріне құқық беру рәсімінің үдірісін ретке келтіру мақсатында және Қазақстан Республикасының Жер кодексіне , Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы" заңына сәйкес, Алматы қаласының Әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Ұсынылған Алматы қаласында жер учаскелеріне құқық беру Ережесі бекітілсін.
2. Осы қаулының орындалуын бақылау Алматы қаласы Әкімінің бірінші орынбасары Я. Заяцқа жүктелсін.
3. Осы қаулы күшіне мемлекеттік тіркеуден өткен күннен бастап енеді.

Алматы қаласының әкімі И.Тасмағамбетов

Әкімдік хатшысы К. Тажиева

Алматы қаласында жер учаскелеріне құқық беру ЕРЕЖЕСІ

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Алматы қаласында жер учаскелеріне құқық беру туралы осы Ереже (әрі қарай - Ереже) Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес Алматы қаласында азаматтар мен заңды тұлғаларға жер учаскелеріне құқық берудің бірыңғай тәртібін белгілеу мақсатында, сонымен қатар жер учаскелеріне құқық беруді ресімдеу кезінде мемлекеттік органдардың өзара бірлесіп іс-әрекет жасауын белгілеу мақсатында дайындалған.

2. Ұғымдар және терминдер

2. Осы Ережеде төмендегі ұғымдар және терминдер қолданылады:

Әкімдік - Алматы қаласының жергілікті атқарушы органы;

жер учаскесін таңдау - нысаналы мақсатын және пайдалану тәртібін белгілеумен жер учаскесін анықтау;

"АлматықалжерҒӨО" ЕМК - "Жер ресурстары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік ғылыми-өндірістік орталық" республикалық мемлекеттік кәсіпорнының Алматы қаласы бойынша мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін, мамандандырылған мемлекеттік кәсіпорын болып табылатын еншілес мемлекеттік кәсіпорны; **салупшы (инвестор)** - инвестициялық қызмет үшін жер учаскесін алуға ниеті бар жеке немесе заңды тұлға;

жер комиссиясы - жер учаскелеріне құқық беруге, жер учаскелерін алып қоюға, соның ішінде жер учаскелерін (жер пайдалану құқығын) мемлекеттік қажеттіліктер үшін сатып алуға байланысты мәселелерді қарау комиссиясы. Комиссия әкімдіктің 2005 жылғы 12 сәуірдегі N 2/211 "Жер құқығы қатынастарын реттеу саласында Алматы қаласының мемлекеттік өкілетті органдарының қызметтерінің кейбір мәселелері туралы" қаулысымен құрылды;

сәулет органы - әкімдіктің сәулет және қала құрылысы жөніндегі өкілетті органы;

жер қатынастары жөніндегі орган - әкімдіктің жер қатынастарын басқару жөніндегі өкілетті органы;

алып қою жөніндегі кәсіпорын - бақылау мен тексеруден басқа, мемлекеттік монополияға енгізілген немесе мемлекеттің қызметі болып табылатын (соның ішінде мемлекеттік қажеттіліктер үшін жерлерді алу жөніндегі жұмыстар өндірісі) салаларда қызметтер атқаратын арнайы мамандандырылған мемлекеттік коммуналдық кәсіпорын;

баға белгілеуші - бағалау қызметін жүзеге асыруға арнайы лицензиясы бар жеке немесе заңды тұлға;

тіркеуші орган - жылжымайтын мүлік құқығын тіркеу жөніндегі өкілетті орган.

Осы Ережеде Қазақстан Республикасының Жер кодексіндегі және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 13 қарашадағы N 1140 "Жер учаскелерін жалдау құқығы немесе жер учаскесін сатып алу жөніндегі сауда-саттықтарды (конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру және өткізу Ережелерін бекіту туралы" қаулысындағы ұғымдар қолданылды.

3. Жер учаскелеріне құқық беру тәсілдері

3. Жер телімдеріне құқық беру төмендегі тәсілдермен жүргізіледі:

1) мемлекеттік меншіктегі жер телімдеріне құқықты жеке және заңды тұлғаларға сауда-саттықсыз беру жолымен;

2) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 13 қарашадағы N 1140 "Жер телімдерін жалдау құқығы немесе жер телімін сатып алу жөніндегі сауда-саттықтарды (конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру және өткізу Ережелерін бекіту туралы" қаулысына сәйкес мемлекеттік меншіктегі жер телімдердің құқығын сауда-саттық жолымен сату;

3) меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан объектілер құрылысы үшін алып қою болжамымен, соның ішінде сатып алу жолымен жер телімдерін беру жолымен.

4. Сауда-саттықты өткізусіз, мемлекеттік меншіктегі жер телімдеріне құқық беру

§ 1. Қазақстан Республикасы азаматтарына және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жер телімдеріне құқық беру

4. Мемлекеттік меншіктегі жер телімдеріне Қазақстан Республикасының азаматтарына меншікке (жер пайдалануға) және жер телімдерін алуға құқығы бар мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жеке меншікке (жер пайдалануға) құқық беру төмендегідей жүргізіледі:

1) Қазақстан Республикасы Жер кодексінде және басқа да заң актілерінде қарастырылған жағдайларда тегін (өтеусіз);

2) сауда-саттықсыз өткізу негізінде.

5. Жер теліміне құқық алуға мүдделі тұлға (әрі қарай - өтінім беруші), әкімдікке жазбаша түрде арызға (өтінішке) қоса тіркелген төмендегі құжаттармен келеді:

1) жеке тұрғын үй құрылысы үшін:

нотариалды куәландырылған жеке куәлігінің немесе төлқұжатының, салық төлеуші куәлігінің көшірмелері;

Алматы қаласында тіркеуге алынғаны туралы анықтама (төлқұжаттың нотариалды куәландырылған көшірмесін берген жағдайда);

азаматқа жеке тұрғын үй құрылысы үшін берілген жер телімінің барын немесе жоқтығын растайтын анықтама;

азаматтың жеке үй құрылысының барын немесе жоқтығын растайтын анықтама;

2) объектілер құрылысы үшін

заңды тұлғалар:

нотариалды куәландырылған жарғының, заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, салық төлеуші куәлігінің көшірмелері;

қарыздарының жоқтығы жайлы салық төлеу органының анықтамасы;
жеке тұлғалар:

нотариалды куәландырылған жеке куәлігінің немесе төлқұжатының, салық төлеуші куәлігінің көшірмелері;

3) бар жылжымайтын объектілерді дамыту үшін қосымша жер телімдерді беру:

заңды тұлғалар :

нотариалды куәландырылған жарғының, заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, салық төлеуші куәлігінің, жылжымайтын мүліктің құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, жер теліміне жеке меншік құқығын беретін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын беретін немесе өтеулі (өтеусіз) ұзақ мерзімге (қысқа мерзімге) уақытша жер пайдалану құқығын беретін актілерінің көшірмелері;

қарыздарының жоқтығы жайлы салық төлеу органының анықтамасы.

Жеке тұлғаларға:

нотариалды куәландырылған жеке куәлігінің немесе төлқұжатының, салық төлеуші куәлігінің, жылжымайтын мүліктің құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, жер теліміне жеке меншік құқығын беретін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын беретін немесе өтеулі (өтеусіз) ұзақ мерзімге (қысқа мерзімге) уақытша жер пайдалану құқығын беретін актілерінің көшірмелері;

қарыздарының жоқтығы жайлы Салық төлеу органының анықтамасы.

6. Арызда (өтініште): жер телімінің пайдалану мақсаты; оның болжамды өлшемі, орналасқан жері; өтінім берушінің (мекен-жайы, телефоны) реквизиттерін көрсету арқылы сұралған жер телімінің пайдалану құқығы көрсетіледі.

7. Әкімдіктің тапсырмасы бойынша жер қатынастары жөніндегі орган екі жұмыс күннен кем емес уақытта мүдделі тұлғаның арызын (өтінішін) тіркеп өтініштің көшірмесін:

сәулет органына берілген өтінішті қанағаттандыру мүмкіндігін анықтау үшін (жер телімін алдын-ала таңдау үшін);

сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының), сонымен қатар жер-құқық қатынастарының басқа да субъектілері бары немесе жоқтығы туралы белгіленген тәртіпте ақпаратты алу үшін "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-на жібереді.

8. Сәулет органы жер қатынастары жөніндегі органға *мерзімі жеті жұмыс күннен кем емес уақытта* сұралған жер телімінің пайдалану мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігі туралы қорытындысын береді.

Жер теліміне құқық беру үшін қажетті материалдар (қала құрылысы регламенттерімен тірек жоспары, шектеулері, қызыл жолақтары, жер телімінің координаттары) қорытындыға қоса тіркеледі.

Берілетін материалдар, сонымен қатар пайдалану мақсаты бойынша оны пайдалану мүмкіндігі туралы ресімделетін жер телімінің қорытындысына сәулет органының бірінші басшысының қолы және мөрі қойылады.

9. "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының), сонымен қатар жер-құқық қатынастарының басқа да субъектілері бары немесе жоқтығы туралы мәліметті белгіленген тәртіпте жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

Сондай-ақ, "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны сұралған жер телімінің орналасқан жерінің хал ахуалдық кестесін Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінен береді.

Берілетін материалдарға "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ның бірінші басшысының қолы, мөрі қойылады.

10. Жер қатынастары жөніндегі орган мерзімі екі жұмыс күннен кем емес уақытта қорытынды әзірлейді және жер телімдері туралы материалдарды қарау және қорытынды дайындау үшін жер комиссиясына енгізеді.

11. Жер комиссиясы мерзімі бес жұмыс күннен кем емес уақытта сұралған жер теліміне құқық беру мүмкіндігі немесе құқық беруден бас тарту туралы қорытындысын береді.

Жер комиссиясының шешімі хаттамамен ресімделеді.

12. Жер қатынастары жөніндегі орган мерзімі екі жұмыс күннен кем емес уақытта жер комиссиясының қанағаттандырылған қорытындысын берген жағдайда, жерге орналастыру жобасын дайындау үшін өтінім берушіге материалдардың көшірмесін береді, ал қанағаттандырылмаған қорытындысы шыққан жағдайда, оның дәлелді себептерін көрсете отырып, құқық беруден бас тарту туралы әкімдіктің қаулысының жобасын дайындайды (жер теліміне құқық беруден бас тарту туралы қаулысының көшірмесі өтінім берушіге қаулы қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде тапсырылады).

13. Өтінім беруші мерзімі жиырма жұмыс күннен кем емес уақытта жерге орналастыру жобасын дайындауды қамтамасыз етеді.

Жерге орналастыру жобасын орындау үшін ол өз еркімен тиісті лицензиясы бар мекемені анықтайды. Жоба құрамында берілетін жер телімінің орналасқан жері, аумағы, оның шекарасы, сабақтас жер телімінің меншік иелері және жер пайдаланушылары, сонымен қатар шектеулері және сервитуттары нақтыланады.

Өтінім беруші белгіленген тәртіпте жасалған жобаны одан әрі жер телімі құқығын ресімдеу және бекіту үшін жер қатынастары жөніндегі органға береді.

14. Жер қатынастары жөніндегі орган бес жұмыс күні ішінде жер телімінің бөлінетіндігін (бөлінбейтіндігін) анықтау арқылы жер теліміне тиісті құқық беру туралы әкімдіктің қаулысының жобасын дайындайды және әкімдікке енгізеді.

Әкімдік қаулысының жобасы жер қатынастары мәселесіне жетекшілік ететін Алматы қаласы Әкімінің орынбасарымен, Алматы қаласы Әкімі аппаратының заң бөлімімен, сәулет органымен келісіледі.

15. Әкімдік мерзімі бес жұмыс күннен кем емес уақытта қаулы қабылдап, әкімдік қаулысының материалдарымен бірге 5 данасын жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

16. Жер қатынастары жөніндегі орган бес жұмыс күннен кем емес уақытта әкімдіктің қаулысы қабылданғаннан бастап, сатып алу-сату шарты немесе уақытша жер пайдалану шартын жасасып және оны қаулының данасымен өтінім берушінің қолына тапсырып, оны "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-на ұсынады.

17. "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны белгіленген тәртіпте жер-кадастрлық ісін дайындау үшін жер телімінің шекарасын анықтау материалдарын қосып, материалдарды жинақтап және жер теліміне құқық беретін құжаттарын дайындап, жер қатынастары жөніндегі органға жер-кадастрлық ісімен бірге қол қою үшін жібереді.

Жер қатынастары жөніндегі орган екі жұмыс күннен кеш емес уақытта қол қойылған құқығын куәландыратын құжаттарын тіркейді және өтініш берушіге жер телімінің төлемақысын төлегеннен кейін, салық органымен расталған ауыл шаруашылығы немесе орман шаруашылығының шығынын өтегеннен кейін (ауыл шаруашылық алқаптары немесе орман қоры жерлері берілген жағдайда) тіркеу журналына қол қойдырады, ал жер-кадастрлық ісін "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-на мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған жүйесіне және мұрағаттауға енгізу үшін жібереді.

18. Жер телімінің құқығын мемлекеттік тіркеу қолданылып жүрген белгіленген заң тәртібінде тіркеуші органда тіркеледі.

§ 2. Меншік құқығындағы, не шаруашылық жүргізу немесе оралымды басқару құқығындағы жылжымайтын мүлік объектілерінің жер телімдеріне құқық беру

19. Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығы не шаруашылық жүргізу құқығы немесе оларды оралымды басқару құқығы Қазақстан Республикасының белгіленген заңнамасында көзделгенге сәйкес, аталған жылжымайтын мүлік объектілері орналасқан жер телімдерінде Қазақстан

Республикасының Жер кодексінде көзделгеннен басқа тиісінше меншік құқығына тұрақты жер пайдалану құқығына немесе уақытша ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығына ұласады.

20. Меншік құқығындағы, не шаруашылық жүргізу немесе оралымды басқару құқығындағы жылжымайтын мүлік объектілерінің жер телімдеріне құқық алуға мүдделі тұлға әкімдікке жазбаша түрде арызға (өтінішке) қоса тіркелген келесі құжаттармен келеді:

заңды тұлғалар:

нотариалды куәландырылған жарғының, заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, салық төлеуші куәлігінің, жылжымайтын мүліктің құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, жылжымайтын мүлік объектісіне құқық белгілейтін құжаттардың көшірмелері;

қарыздарының жоқтығы жайлы салық органының анықтамасы.

Жеке тұлғалар:

нотариалды куәландырылған жеке куәлігінің немесе төлқұжатының, салық төлеуші куәлігінің, жылжымайтын мүліктің құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, жылжымайтын мүлік объектісіне құқық белгілейтін құжаттардың көшірмелері.

21. Арызда (өтініште) көрсетілетіндер: сұралған жер телімінің пайдалану құқығын, оның орналасқан жерін, өлшемін, өтінім берушінің реквизиттерін (мекен-жайы, телефоны) көрсету арқылы.

22. Әкімдіктің тапсырмасы бойынша жер қатынастары жөніндегі орган екі жұмыс күннен кем емес уақытта мүдделі тұлғаның арызын (өтінішін) тіркеп және өтініштің көшірмесін:

сәулет органына берілген өтінішті қанағаттандыру мүмкіндігін анықтау үшін; "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ға сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының), сонымен қатар жер-құқық қатынастарының басқа да субъектілерінің бары немесе жоқтығы туралы мәліметті алу үшін жібереді.

23. Сәулет органы жеті жұмыс күннен кем емес уақытта жер қатынастары жөніндегі органға жер теліміне берілген өтініштің орындалу мүмкіншілігі туралы қорытындыны береді.

Қорытындыға жер теліміне құқық берілетін қажетті материалдар қоса беріледі (қала құрылыс регламентімен қоса тіректі жоспар, шектеулерімен, қызыл жолақтарымен, жер телімінің сипаттамасы).

Берілетін материалдар, сондай-ақ берілген жер телімі жөніндегі өтініштің қанағаттандыру мүмкіндігі туралы ресімделетін жер телімі бойынша қорытындысын бірінші басшының және сәулет органының мөрімен расталады.

24. "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының), сонымен қатар жер-құқық қатынастарының басқа да

субъектілерінің бары немесе жоқтығы туралы мәліметті белгіленген тәртіпте жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

Сондай-ақ, "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны сұралған жер телімінің орналасқан жерінің хал ахуалдық кестесін Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінен береді.

Берілетін материалдарға "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ның бірінші басшысының қолымен және мөрімен расталады.

25. Жер телімдеріне құқықты ресімдеу жұмыстарын одан әрі жалғастыру осы Ереженің 10-18 тармақтарында қарастырылған тәртіпте жүргізіледі.

5. Жер телімдерінің меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан, сатып алумен объектілер құрылысы үшін жер телімдеріне құқық беру

26. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерді сатып алу үшін негіз болатын объектілер құрылысы (одан әрі - Объектілер) үшін жеке және заңды тұлғаларға жер телімдеріне құқық беру төмендегі тәртіпте жүргізіледі.

1. Жер теліміне тиісті құқық беру туралы өтінішті беру тәртібі

27. Объект құрылысы үшін жер теліміне тиісті құқық алуға мүдделі тұлға одан әрі мәтін бойынша Салушы (инвестор) әкімдікке төмендегі құжаттарды қоса тіркеп, жазбаша түрде арыз (өтініш) жазады:

1) нотариалды куәландырылған заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу (қайта тіркеу) туралы куәлігінің көшірмесі;

2) нотариалды куәландырылған есеп картасының көшірмесі;

3) нотариалды куәландырылған жарғысынан немесе құрылтайшы құжаттарынан немесе құрылтайшылардың құрамы жайлы мәліметтердің көшірмесі, немесе арыз (өтініш) берген мерзімнен 15 күнтізбеден кем емес уақытта берілген акция ұстаушыларының тіркеуінен нотариалды куәландырылған көшірмесі;

4) тиісті салық төлеу органынан қарыздарының жоқтығы немесе бары жайлы анықтама үлгісінің түпнұсқасы, жинақтаушы зейнетақы қорына міндетті зейнетақы жарнасы бойынша үш ай мерзімінен асатын Қазақстан Республикасы заңнамасына сәйкес төлеу мерзімі кейінге қайтарылып, төленбеген қарыздар болған жағдайда аталған салық төлеу органының қол қою құқығы бар тұлға немесе бірінші басшысының қолы және мөрі қойылады;

5) егер де мүмкіндігі бар салушы Қазақстан Республикасының резиденті болмаған және Қазақстан Республикасының салық төлеушісі ретінде тіркелмеген

болса, аталған резидент емес субъекті салық төлеу есебінде тұрмайды деген Қазақстан Республикасы салық органының анықтамасының түпнұсқасы немесе нотариалды куәландырылған көшірмесін береді;

28. Арызда (өтініште) көрсетілетіндер:

жер телімінің орналасқан жері және оның болжамды өлшемдері;

сұралған пайдалану құқығы;

жер телімінің пайдалану мақсаты;

жоспарланған нысан құрылысы туралы ақпарат;

салушының (инвестордың) жер телімін және сол жерде орналасқан жылжымайтын мүлікті бағалау бойынша шығындарды төлеуге, жер телімін сатып алуға, сол жерде орналасқан жылжымайтын мүлікті бұзуға, тіркеу органында жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеуге байланысты шыққан шығындарды өтеуге келісімі тіркеледі.

2. Берілген өтінішті қанағаттандыру мүмкіндігін анықтау

29. Әкімдіктің тапсырмасы бойынша жер қатынастары жөніндегі орган екі жұмыс күнінен кем емес уақытта салушының (инвестордың) арызын (өтінішін) тіркеп, өтініштің көшірмесін жібереді:

сәулет органына берілген өтінішті қанағаттандыру мүмкіндігін анықтау үшін (жер телімін алдын-ала таңдау үшін);

сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының), сонымен қатар жер-құқық қатынастарының басқа да субъектілері бары немесе жоқтығы туралы белгіленген тәртіпте ақпаратты алу үшін "АлматықалжерҒӨО" МЕК-на жібереді.

30. Сәулет органы жер қатынастары жөніндегі органға мерзімі жеті жұмыс күнінен аспайтын уақытта сұралған жер телімінің пайдалану мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігі туралы қорытындысын береді.

жер теліміне құқық беру бойынша қажетті материалдар (қала құрылысы регламентімен тірек жоспары, шектеулері, қызыл сызықтары, жер телімінің координаттары) қорытындыға қоса тіркеледі.

Берілетін материалдар, сонымен қатар пайдалану мақсаты бойынша оны пайдалану мүмкіндігі туралы ресімделетін жер телімінің қорытындысына сәулет органының бірінші басшысының қолы қойылып, мөрі басылады.

31. "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының), сонымен қатар жер-құқық қатынастарының басқа да субъектілері туралы мәліметті белгіленген тәртіпте жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

Сондай-ақ, "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінен сұралған жер телімінің орналасқан жерінің хал ахуалдық кестесін береді.

Берілетін материалдар "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ның бірінші басшысының қолымен және мөрімен расталады.

32. Жер комиссиясы Алматы қаласының Бас жоспарына, басқа да нормативтік-құқықтық және нұсқау беру актілеріне сәйкес жер телімін аталған мақсатқа сәйкес пайдалану мүмкіндігін анықтап, бес жұмыс күні ішінде тиісті қорытынды береді.

33. Оң шешімі қабылданған жағдайда, Жер комиссиясы жер қатынастары жөніндегі органға жерге тиісті құқықты беру арқылы салушының (инвестордың) қаражаты есебінен мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін сатып алу туралы өзінің қорытындысын жібереді.

Оңды емес қорытынды қабылданған жағдайда - жеті күн ішінде оның дәлелді себептері көрсетілген, әкімдіктің бас тарту туралы қаулысының жобасын жер қатынастары жөніндегі орган дайындап, салушыға (инвесторға) береді.

34. Жер комиссиясының қорытындысының мерзімі төрт ай, осы мерзім өткенге дейін Алматы қаласы Әкімімен Алматы қаласының Бас жоспарын жүзеге асыру туралы шарт жасалмаған жағдайда, келісуші жақтар мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін алу (сатып алу) жөнінде шарттар жасалмаған жағдайда, жер комиссиясының қорытындысы жер комиссиясының шешімінің хаттамасымен бұзылады.

3. Дайындық шараларын жүргізу

35. Жер комиссиясының оң қорытындысы болған жағдайда жер қатынастары жөніндегі орган Алматы қаласы әкімдігінің мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін сатып алу жөніндегі дайындық шаралары туралы қаулысының жобасын және Салушымен (инвестормен) және Алматы қаласының Әкімі арасындағы Алматы қаласының Бас жоспарын жүзеге асыру жөніндегі шарт жобасын бес жұмыс күндік мерзімде дайындайды.

36. Әкімдіктің қаулысы келесі тапсырмалардан тұруы тиіс:

- жер қатынастары жөніндегі органға;
- меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жер теліміне және жылжымайтын мүліктің құқығын куәландыратын құжаттарының барлығы жайында мәлімет жинауға;
- жер телімінің аумағын және нақты шекарасын (жеріне барып) анықтауға;
- сатып алынатын жер теліміндегі жылжымайтын мүліктің бары және жағдайы туралы мәліметтерді белгіленген тәртіпте тіркеуші органнан алуға.

37. Алматы қаласы әкімдігінің дайындық шаралары туралы қаулысын шығарғаннан кейін және Алматы қаласы Әкімі мен Салушы (инвестор) арасындағы Алматы қаласының Бас жоспарын жүзеге асыру туралы шартқа қол қойылғаннан кейін Салушымен (инвестормен) және алу жөніндегі кәсіпорын арасында мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін сатып алу жөнінде шарт жасалады.

38. Әкімдіктің қабылдаған дайындық шаралары туралы қаулысы жер қатынастары жөніндегі органға жіберіліп, меншік иесінің немесе жер пайдаланушының қатысуымен жер телімін және сол жердегі жылжымайтын мүлікті тексеру жұмыстарын алу жөніндегі кәсіпорынның күшімен жүргізіп, жер телімінің және ондағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау үшін мәліметтерді жинақтап, дайындайды және тексеру актісін құрастырады.

4. Әкімдіктің мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін сатып алу туралы қаулысын қабылдау

39. Дайындық шаралары біткеннен кейін жер қатынастары жөніндегі орган бес жұмыс күні ішінде меншік иелерінен (жер пайдаланушылардан) мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерді сатып алу туралы әкімдіктің қаулысының жобасын дайындайды.

Әкімдік қаулысының жобасы Алматы қаласы әкімінің жер қатынастары мәселелерін реттейтін орынбасарымен, Алматы қаласының әкімі аппаратының заң бөлімімен, сәулет органы мен алу жөніндегі кәсіпорынмен келістіріледі.

40. Қаулы жобасында көрсетілетіндер:

сатып алынатын телімдерінің орналасқан жері және аумағы көрсетіліп, мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін сатып алатын жеке немесе заңды тұлғаның аталуы;

жер қатынастары жөніндегі органға тапсырма;

меншік иелеріне (жер пайдаланушыларға) болашақта сатып алынатын жер телімдері туралы ескерту жайлы;

меншік иелерімен (жер пайдаланушылармен) жер телімдерін сатып алу жағдайлары жайлы шарт жасасу;

меншік (жер пайдалану) құқығының тоқтатылуы және бұзылу фактісін тіркеу органында тіркету;

басқа да жағдайлар.

41. Әкімдік мерзімі бес жұмыс күнінен аспайтын уақытта қаулы қабылдап, әкімдік қаулысының даналарының материалдарымен бірге жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

42. Жер қатынастары жөніндегі орган әкімдік қаулысының негізінде мерзімі үш айдан кем емес уақытта меншік иесіне және мемлекеттік емес жер пайдаланушыға болашақта жер телімінің алынатыны туралы жазбаша ескерту жібереді.

43. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін (жер пайдалану құқығын) сатып алу туралы қаулысына қол қойылғаннан кейін жер қатынастары жөніндегі органның салушыдан (инвестордан) қаржылық дайындығын растайтын келесі құжаттарды талап етуге құқығы бар:

- мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін (жер пайдалану құқығын) сатып алуды салушы (инвестор) өз қаражаты есебінен қаржыландыратын жағдайда есеп балансының көшірмесі, кірістері және шығыстары туралы есебінің көшірмелері, Салық комитетінің тіркеу белгісімен соңғы жылдың жылдық кірістер жиынтығының декларациясы;

- басқа да тартылған қаражат есебінен қаржыландыратын жағдайда - қызмет көрсететін банкіден (немесе басқа қаржы институтынан) несие комитетінің хаттамасының көшірмесі мен жер телімін сатып алуды қаржыландыру ниеті туралы хат.

§ 5. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін сатып алынатын жер телімдерінің немесе сол жерде орналасқан жылжымайтын мүліктің құқығын немесе бағасын анықтау

44. Салушының (инвестордың) қаржысы есебінен мемлекеттік қажеттіліктер үшін алынатын (сатып алынатын) жер телімдерін және сол жерде орналасқан жылжымайтын мүлікті бағалайтын бағалаушыны анықтау, жер қатынастары жөніндегі орган өткізетін конкурсты өткізу жүзеге асырылады. Бағалаушының бағалау қызметін жүргізуі үшін лицензиясы болуы қажет.

45. Конкурс өткізу жолымен анықталған бағалаушы жиырма күн мерзім ішінде жер телімдерін, сол жерде орналасқан жылжымайтын мүліктерді бағалауды жүзеге асырады және осы мүліктің сатып алу бағасын анықтайды. Ерекше жағдайларда бағалауды жүргізу мерзімі ұзартылуы мүмкін.

46. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімін сатып алу бағасының ішіне жер телімінің нарықтық бағасын немесе сол жердегі жылжымайтын мүліктің және оның құқығын, көп жылғы және жеміс беретін ағаштарды, сонымен қатар жер телімін игеруге байланысты, оны пайдалануға, қорғау шараларын өткізуді, топырақтың құнарлығын көтеруге жұмсалған барлық шығындарды, инфляцияны ескере отырып қосқанда, жер телімін сатып алуға байланысты меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға, үшінші тұлғалар алдындағы міндеттер мерзімінен бұрын тоқтаған жағдайдағы шығындар, жіберілген пайдалар кіреді.

47. Салушы (инвестор) меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға мемлекеттік қажеттіліктер үшін сатып алынатын жер телімдерінің және сол жерде орналасқан жылжымайтын мүліктердің сатып алу бағасын төлеуге дайындығын растайды.

48. Жылжымайтын мүлік меншік иесі жер телімінің сатып алу бағасымен келіскен жағдайда, бұзуға немесе бірақ көшіруге жататын жылжымайтын мүлік меншік иелерінің төлеп-өтеу шарттарын алу жөнінде кәсіпорын арқылы әрқайсысымен шарт жасасады.

Жылжымайтын мүліктерді бұзуға байланысты барлық шығындардың орнын толтыру жөніндегі салушының (инвестордың) міндеттері, көшірудің нақты шарттары және мерзімі, бар құрылыстарды, инженерлік коммуникацияларды, жасыл екпелерді көшіру шартта көрсетіледі.

**6. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін сатып алынатын
жер телімінің бағасын меншік иесіне төлеу.
Жылжымайтын мүлікті бұзу.**

49. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін сатып алынатын жер телімінің белгіленген бағасын меншік иесіне (жер пайдаланушыға) төлеу, салушы (инвестор) меншік иесімен (жер пайдаланушымен) жасалған шарт немесе басқа да қол жеткізілген келісіммен бекітілген тәртіпте жүргізіледі.

Жер телімдерінің меншік иелерінің келісімімен төлемнің басқа да тәсілдерін қолдануға жол беріледі.

50. Меншік иесімен (жер пайдаланушымен) жер телімінің сатып алу бағасымен немесе сатып алудың басқа да шарттарымен келіспеген жағдайда әкімдік жер телімін мемлекеттік қажеттіліктер үшін сатып алу туралы сотқа шағым береді. Шағым қала әкімдігі атынан беріледі. Сотта өкілдікті әкім берген сенім хат бойынша өкілетті тұлғалар жүргізеді.

51. Алу жөніндегі кәсіпорын жер телімін сатып алу туралы шарты немесе сот шешімі негізінде тіркеу органында жер телімінің және сол жердегі жылжымайтын мүліктің меншік құқығын тоқтатуын тіркейді.

52. Жер теліміндегі жылжымайтын мүлікті бұзу жер телімінің сатып алу төлем ақысын төлегеннен кейін жер телімін сатып алу шарты негізінде немесе мердігерлік шартта айқындалған мерзімде күшіне енген сот шешімі негізінде жүзеге асырылады.

53. Жер телімінің және сол жер телімінде орналасқан жылжымайтын мүлікті бұзу жұмыстарын алу жөніндегі кәсіпорын салушының (инвестордың) қаржысы есебінен немесе мүдделі құрылымдардың келісімімен салушы (инвестор) өз бетінше іске асырады.

54. Жер теліміндегі жылжымайтын мүліктің бұзылғаны туралы акт дайындалып, оған салушы (инвестор) және алу жөніндегі кәсіпорынның өкілдерінің қолдары қойылады.

55. Егер де салушы (инвестор) өзіне нысан құрылысы үшін берілген жер телімінен бас тартқан жағдайда, сонымен қатар Жер комиссиясының қорытындысы бұзылған жағдайда, Алматы қаласының Бас жоспарын жүзеге асыру туралы шартының және мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімдерін сатып алу жөніндегі жұмыстарды жүргізу жағдайларын салушы (инвестор) орындалмағанда, әкімдік осы жер телімін, жер телімін алуға өтінім берген өзге тұлғаға беруге құқылы, егер алдыңғы салушыға (инвесторға) мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер телімін сатып алуына байланысты барлық шығындардың орнын толтырса.

7. Берілген жер теліміне құқық беретін және құқығын куәландыратын құжаттарды ресімдеу

56. Алынған жер теліміне меншік құқығының (жер пайдаланудың тоқтағанын) тіркеу органында тіркеткеннен кейін, жер қатынастары жөніндегі орган алу жөніндегі кәсіпорынның күшімен салушыға (инвесторға) жерге орналастыру жобасын белгіленген тәртіпте әзірлеуді қамтамасыз етеді.

57. Одан әрі жер телімдерінің құқығын ресімдеу шаралары осы Ереженің 14-18 тармақтарында қарастырылған тәртіпте жүргізіледі.

Ескерту. 5 тарау жаңа редакцияда жазылды - Алматы қаласы әкімдігінің 2006 жылғы 12 қыркүйектегі N 6/1086 қаулысымен.

6. Пайдалану мақсатын өзгертуге байланысты жер телімінің құқығын ресімдеу тәртібі

58. Пайдалану мақсатын өзгертуге байланысты жер телімінің құқығын ресімдеу тәртібі төмендегі реттілікпен жүргізіледі.

59. Меншігінде тұрақты жер пайдалану құқығындағы, өтеулі (өтеусіз) ұзақ мерзімге (қысқа мерзімге) уақытша жер пайдалану құқығындағы жер телімінің пайдалану мақсатын өзгертуге мүдделі тұлға әкімдікке жазбаша түрде арызға (өтінішке) қоса тіркелген төмендегі құжаттармен келеді:

заңды тұлғалар:

нотариалды куәландырылған жарғының, заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, салық төлеуші куәлігінің, жылжымайтын мүліктің құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, жер теліміне жеке меншік құқығын беретін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын беретін немесе өтеулі (өтеусіз) ұзақ

мерзімге (қысқа мерзімге) уақытша жер пайдалану құқығын беретін актілерінің көшірмелері;

қарыздарының жоқтығы жайлы салық төлеу органының анықтамасы;
жеке тұлғалар:

нотариалды куәландырылған жеке куәлігінің немесе төлқұжатының, салық төлеуші куәлігінің, жылжымайтын мүліктің құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәлігінің, жер теліміне жеке меншік құқығын беретін немесе тұрақты жер пайдалану құқығын беретін немесе өтеулі (өтеусіз) ұзақ мерзімге (қысқа мерзімге) уақытша жер пайдалану құқығын беретін актілерінің көшірмелерін.

60. Жер теліміне тиісті құқықты ресімдеу арқылы жер телімінің пайдалану мақсатын өзгерту туралы өтініште: сұралған жер телімінің пайдалану мақсатын өзгерту және пайдалану құқығы, өлшемі және оның орналасқан жері, өтінім берушінің реквизиттері (мекен-жайы, телефоны).

61. Әкімдіктің тапсырмасы бойынша жер қатынастары жөніндегі орган екі жұмыс күннен кем емес уақытта өтінішті тіркейді және сұралған жер телімінде меншік иесінің (жер пайдаланушының) және сәулет органына берілген өтінішті бар қала құрылысы кесімдерін ескере отырып, оны аумаққа бөлу, қаланың Бас жоспарына сәйкес жер телімінің пайдалану мақсатын өзгерту мүмкіндігі туралы қорытындыны дайындау үшін жібереді.

62. Сәулет органы жер қатынастары жөніндегі органға мерзімі жеті жұмыс күннен кем емес уақытта жер телімінің пайдалану мақсатын өзгерту мүмкіндігі туралы немесе дәлелді себептерін көрсетіп телімнің пайдалану мақсатын өзгертудің болмайтындығы жайлы тиісті қорытындысын жібереді.

63. Жер қатынастары жөніндегі орган мерзімі екі жұмыс күннен кем емес уақытта тиісті қорытындыны тіркейді және тиісті қорытындыны дайындау және қарау үшін жер комиссиясына ұсынады.

64. Жер комиссиясы мерзімі бес жұмыс күннен кем емес уақытта оған тиісті құқықты беру арқылы жер телімінің пайдалану мақсатын өзгерту мүмкіндігі туралы қорытындысын береді.

Жер комиссиясының шешімі хаттамамен ресімделеді.

65. Жер қатынастары жөніндегі орган мерзімі бес жұмыс күннен кем емес уақытта Комиссияның қанағаттандырылған қорытындысын берген жағдайда, жер теліміне тиісті құқықты беру арқылы пайдалану мақсатын өзгерту туралы әкімдіктің қаулы жобасын дайындайды, ал қанағаттандырылмаған қорытындысы шыққан жағдайда, жер қатынастары жөніндегі орган оның дәлелді себептерін көрсетіп, әкімдіктің бас тарту туралы қаулысының жобасын дайындайды. Берілген өтінішті қанағаттандырудан бас тарту жайлы әкімдіктің қаулысының көшірмесі өтінім берушіге қаулы қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде тапсырылуы тиіс.

66. Жер қатынастары жөніндегі орган мерзімі үш жұмыс күннен кем емес уақытта тиісті құқық беру арқылы жер телімінің пайдалану мақсатын өзгерту туралы әкімдіктің қаулысының жобасын әкімдікке енгізеді.

Әкімдіктің қаулысының жобасы жер қатынастары мәселесіне жетекшілік ететін Алматы қаласы Әкімінің орынбасарымен, Алматы қаласы Әкімі аппаратының заң бөлімімен, сәулет органымен келісіледі.

67. Әкімдік мерзімі бес жұмыс күннен кем емес уақытта әкімдіктің қаулысын қабылдап, жоғарыда аталған шарттарға қол қойып жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

68. Жер қатынастары жөніндегі орган әкімдіктің қаулысы қабылданғаннан бастап, бес жұмыс күннен кем емес уақытта тиісті жер пайдалану құқығын беру туралы және жер телімін сатып алу-сату шартын жасайды және әкімдіктің қаулысының данасымен бірге оны өтінім берушіге береді және оларды "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-на жер-кадастрлық іске тиісті өзгерістер енгізу үшін ұсынады.

69. "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны белгіленген тәртіпте жер-кадастрлық істі құрастырып, жер теліміне құқық беретін құжаттарды белгіленген тәртіпте дайындап, жер қатынастары жөніндегі органға жер-кадастрлық ісімен бірге қол қою үшін жібереді.

70. Жер қатынастары жөніндегі орган бес жұмыс күннен кем емес уақытта қол қойылған құқығын куәландыратын құжаттарын тіркейді және тіркеу журналына өтінім берушіге қол қойдырып, тапсырады.

7. Мемлекеттік меншіктегі жер теліміне сатып сатып алу-сату шартын ресімдеу тәртібі

71. Алматы қаласындағы мемлекеттік өкілетті органдарының Алматы қаласы әкімдігінің қаулысы негізінде берілген жер теліміне сатып алу-сату шартын ресімдеу кезінде өзара бірлесіп, іс-әрекет жасауы төмендегі төмендегі жазылған ретте жүргізіледі.

72. Алматы қаласы әкімдігінің қаулысы негізінде берілген жер теліміне сатып алу-сату шартын ресімдеу туралы өтініші жер қатынастары жөніндегі органға беріледі.

Өтініште Алматы қаласы әкімдігінің жер теліміне құқық беру туралы қаулысының нөмірі, мерзімі, қаржылық жағдайы көрсетіледі.

73. Жер қатынастары жөніндегі орган екі жұмыс күннен кем емес уақытта өтінішті тіркеп және "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-на жер телімінің мемлекеттік жер-кадастрлық мәліметінің тіркеу сәйкестігін анықтау, сонымен қатар жер телімінің жер-кадастрлық (бағалау) құны актісін дайындау үшін жібереді.

Қажетті жағдайларда сәулет органына әкімшілік және/немесе әлеуметтік маңызы бар құрылыс үшін осы жер телімін резервке қою туралы ақпарат алуға сұрау жібереді.

74. "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ны белгіленген тәртіпте жер қатынастары жөніндегі органға нақты зерттеу актісін және жер телімінің кадастрлық (бағалау) құны актісін жер-кадастрлық ісімен бірге жібереді.

75. Жер қатынастары жөніндегі орган жеті жұмыс күннен кем емес уақытта "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-ның қорытындысын тіркейді, жер телімінің кадастрлық (бағалау) құны актісін бекітіп, өтінім берушімен бірге жер телімін сатып алу-сату шартын бірлесіп жасап, ал жер-кадастрлық ісін "АлматықалжерҒӨО" ЕМК-на мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған жүйесіне және мұрағаттауға енгізу үшін береді.

8. Жер заңдылықтарын сақтауды қамтамасыз ету бойынша мемлекеттік өкілетті органдарының өзара бірлесіп, іс-әрекет жасауы

76. Бұл бөлім жер қатынастары саласындағы Алматы қаласының өкілетті органдарымен, сондай-ақ сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметтері, қорғау және құқық тәртібі, қоршаған ортаны қорғау, өрт сөндіру қауіпсіздігі, санитарлық-эпидемиологиялық бақылау (әрі қарай - мемлекеттік өкілетті органдар) жерді пайдалану мен қорғау заңдылықтарын сақтауды қамтамасыз ету тәртібін белгілейді.

77. Жер ресурстарын басқару жөніндегі Қазақстан Республикасы Агенттігінің жер ресурстарын басқару жөніндегі Алматы қаласы бойынша аумақтық басқармасына (әрі қарай - АЖРБ) жерлерді пайдалану және қорғауға мемлекеттік бақылау жүргізу тәртібіндегі жер заңдылықтарын бұзу фактілерін анықтаған жағдайда, Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдылықтарында көзделген тәртіпте оларды болдырмау шараларын қабылдайды.

78. Жер телімдерін өз бетінше алуға жол бермеу, жер телімдерінің меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың құқығын сақтау бойынша іс-әрекеттерді біріктіру мақсатында, мемлекеттік өкілетті органдардың өзіне жүктелген қызметтерін орындау барысында пайдалану үшін АЖРБ-сы жүргізілген тексеру материалдармен өз уақытысында қамтамасыз етеді.

79. Қолданылып жүрген жер заңдылықтарын бұзуға жол берген әрбір фактілерді мемлекеттік өкілетті органдар анықтаған жағдайда, тиісті шара қабылдау үшін АЖРБ-на шұғыл түрде жеткізіп отырады.

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