

Об утверждении порядка купли-продажи гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков

Утративший силу

Постановление Кабинета Министров Республики Казахстан от 14 июня 1994 г. N 625. Утратило силу постановлением Правительства РК от 10 декабря 1996 г. N 1511 ~P961511.

Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 10.12.1996 № 1511.

Во исполнение Указа Президента Республики Казахстан от 5 апреля 1994 г. N 1639 "О дальнейшем совершенствовании земельных отношений" Кабинет Министров Республики Казахстан постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок купли-продажи гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан права пожизненного наследуемого владения, права пользования, либо права аренды земельных участков.

2. Предоставить право Государственному комитету Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству уточнять по мере необходимости базовые ставки оценочной стоимости продажи права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков на основании данных государственной статистики об общем уровне инфляции.

Премьер-министр Республики Казахстан

Утвержден

постановлением Кабинета Министров
Республики Казахстан
от 14 июня 1994 г. N 625

Порядок
купи-продажи гражданами и юридическими лицами
Республики Казахстан права пожизненного наследуемого
владения, права пользования либо права аренды
земельных участков

1. Настоящий Порядок регламентирует куплю-продажу права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков.

2. Продавцами указанных в пункте 1 настоящего Порядка прав могут быть главы местных администраций, граждане и юридические лица (кроме государственных сельскохозяйственных предприятий) Республики Казахстан.

3. Покупателями указанных в пункте 1 настоящего Порядка прав могут быть: граждане Республики Казахстан - права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельного участка.

Право пожизненного наследуемого владения землей могут покупать граждане Республики Казахстан в соответствии с частью третьей статьи 48 Земельного кодекса Республики Казахстан и пунктом 5 Указа Президента Республики Казахстан от 24 января 1994 г. N 1516 U941516_ "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений" (САПП Республики Казахстан, 1994 г., N 46, ст.33);

юридические лица (кроме государственных сельскохозяйственных предприятий) Республики Казахстан - права пользования либо права аренды земельного участка.

4. Иностранным юридическим и физическим лицам земельные участки предоставляются во временное пользование на условиях аренды в соответствии с Положением о порядке предоставления земель в пользование совместным предприятиям, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим лицам и гражданам для осуществления деятельности на территории Республики Казахстан, утвержденным постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 3 июля 1992 г. N 1516-XII.

5. Предоставление гражданам Республики Казахстан права на пожизненное наследуемое владение землей для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства в пределах установленных норм для соответствующего целевого использования производится бесплатно, а на участки, превышающие эти нормы, право пожизненного наследуемого владения землей может быть куплено у главы местной администрации.

Размеры земельных участков, на которые бесплатно предоставляется гражданам право пожизненного наследуемого владения для указанных целей, устанавливаются местными представительными и исполнительными органами.

6. Граждане, имеющие на момент вступления в силу Указа Президента Республики Казахстан от 5 апреля 1994 г. N 1639 U941639_ "О дальнейшем совершенствовании земельных отношений" земельные участки, размеры которых превышают установленную норму, во всех случаях сохраняют право

пожизненного наследуемого владения частью земельного участка, превышающей эту норму.

7. Граждане, ранее получившие в пожизненное наследуемое владение земельные участки для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, могут продавать другим гражданам и юридическим лицам Республики Казахстан свое право владения на участки, не превышающие по размерам установленной нормы.

В случаях, когда общая площадь земельных участков превышает эту норму, граждане, прежде чем совершить сделку купли-продажи, должны выкупить у главы местной администрации право владения на часть участка, превышающую установленную норму.

Продажа права пожизненного наследуемого владения землей на часть участка допускается для граждан, которым эти земли предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, садоводства. Использование указанной части участка должно осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

Граждане и юридические лица Республики Казахстан, которым были предоставлены земельные участки в пользование либо в аренду для несельскохозяйственных нужд (кроме целей индивидуального жилищного и дачного строительства), могут продавать это право другим гражданам и юридическим лицам Республики Казахстан только в случае, когда данное право ими выкуплено у главы местной администрации.

8. При приобретении права собственности на недвижимое имущество, в том числе на недостроенные объекты, гражданин или юридическое лицо одновременно приобретает путем выкупа право владения, право пользования или аренды земельного участка, на котором расположено приобретаемое имущество.

В случае приватизации недвижимого имущества несельскохозяйственного назначения, в том числе недостроенных объектов, гражданин или юридическое лицо одновременно приобретает право пользования либо право аренды земельного участка, на котором расположено приобретаемое имущество, в порядке, утвержденном постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 9 марта 1994 г. N 250. P940250_

9. Для совершения сделки купли-продажи продавец направляет в территориальный орган Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству уведомление о намерении продать свое право на земельный участок, а покупатель - купить это право.

10. Территориальный орган Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству проверяет наличие у землевладельца или землепользователя документов, удостоверяющих право

пользования земельным участком, уточняет в натуре фактические границы и площадь земельного участка, а также определяет условия продажи права и его стоимость.

В случаях расхождения фактических размеров и границ участка с указанными в документах материалы натурных уточнений вносятся на рассмотрение и утверждение главы местной администрации в установленном порядке.

11. Оценка стоимости права пожизненного наследуемого владения, права пользования или права аренды земельных участков производится территориальным органом Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству.

12. Затраты, связанные с определением стоимости и условий продажи права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков, оплачиваются покупателем на специальный бюджетный счет территориального органа Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству, производившего оценку этих прав по действующим расценкам на выполненные работы.

13. Сделка по купле-продаже права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельного участка между продавцом и покупателем оформляется договором купли-продажи. К договору прилагается план (схема) этого участка.

Право пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды переходит от продавца к покупателю с момента регистрации территориальным органом Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству нотариально заверенного договора купли-продажи.

Совершение сделок с правом пожизненного наследуемого владения, правом пользования либо правом аренды земельных участков возможно при отсутствии земельных споров по участкам и иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделок.

14. Споры о признании недействительными результатов сделки купли-продажи права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

15. Налогообложение и взимание государственной пошлины при купле-продаже права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков производится в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

16. Основанием для изготовления и выдачи в установленном порядке покупателю документа, удостоверяющего право пожизненного наследуемого

владения, право пользования либо право аренды земельного участка, является нотариально заверенный договор купли-продажи.

При этом целевое назначение земельного участка не может меняться без согласия главы местной администрации.

Ранее выданный продавцу документ, удостоверяющий его право на земельный участок, теряет силу.

17. Оценочная стоимость права пожизненного наследуемого

владения земельным участком для ведения крестьянского хозяйства определяется исходя из следующих базовых ставок:

а) по участкам, расположенным на землях сельскохозяйственного назначения степной и сухостепной зон равнинных территорий с

черноземами обыкновенными и южными, темно-каштановыми и каштановыми

почвами, а также предгорных территорий с сероземами темными (серо-коричневыми), каштановыми (коричневыми) и черноземами предгорными:

Балл бонитета Оценочная стоимость

1 гектара в тенге

1-10 28-140

11-20 160-280

21-30 300-560

31-40 840-1400

41-50 1680-2240

51-60 2500-3080

61-70 3320-4720

71-80 5000-6400

81-90 6660-8400

91-100 8600-11100

б) по участкам, расположенным на землях сельскохозяйственного назначения полупустынной, пустынной и предгорно-пустынной территорий со светло-каштановыми, бурыми, серо-бурыми, сероземами светлыми и обыкновенными, а также горных территорий с горно-степными, горно-лугово-степными и горными альпийскими и субальпийскими почвами:

Балл бонитета Оценочная стоимость

1 гектара в тенге

1-10 28-56

11-20 64-280

21-30 300-560

31-40 580-840
41-50 860-1120
51-60 1140-1400
61-100 1420-2800

. По участкам, предоставленным для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, садоводства, включая земли, занятые под постройками, оценочная стоимость права пожизненного наследуемого владения землей устанавливается в размере 300 тенге за 0,01 гектара.

19. К оценочной стоимости права пожизненного наследуемого владения земельными участками, расположенными в городской черте или зоне особого градостроительного регулирования городов, с населением от 100 тыс. до 250 тыс. жителей устанавливается повышающий коэффициент 1,2 от 251 тыс. до 500 тыс. жителей - 1,4; от 501 тыс. до 1000 тыс. жителей - 1,6; свыше 1000 тыс. жителей - 2.

20. Территориальные органы Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству имеют право до двух раз повышать или понижать оценочную стоимость права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельного участка в зависимости от его месторасположения, уровня инженерного оборудования и благоустройства территории, развития сферы культурно-бытового обслуживания населения, санитарно-гигиенических условий и других факторов.

21. Оценочная стоимость права пользования либо права аренды земельного участка определяется применительно к Порядку приобретения гражданином или юридическим лицом права пользования либо права аренды земельного участка при приватизации недвижимого имущества несельскохозяйственного назначения, утвержденному постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 9 марта 1994 г. N 250.

22. Средства, поступающие от продажи главами местных администраций права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельного участка, зачисляются по 50 процентов от поступающей суммы в республиканский и соответствующий местный бюджет, а в зонах экологического бедствия, определенных в Законах Республики Казахстан от 30 июня 1992 г. N 1468 "О социальной защите граждан, пострадавших вследствие экологического бедствия в Приаралье", от 18 декабря 1992 г. N 1787 "О

социальной защите граждан, пострадавших вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском испытательном ядерном полигоне", полностью зачисляются в соответствующий местный бюджет.

Сноска. Пункт 22 - в редакции постановления Кабинета Министров Республики Казахстан от 13 февраля 1995 г. N 149.

23. Граждане и юридические лица, передающие соответственно право пожизненного наследуемого владения, право пользования либо право аренды земельных участков в качестве вноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранным участием, теряют эти права, если иное не предусмотрено уставами этих организаций.

Переоформление права владения, права пользования либо права аренды земельных участков на указанные акционерные общества, товарищества, кооперативы, в том числе с иностранным участием, производится в установленном порядке.

24. Дарение и сдача в залог права пожизненного наследуемого владения землей гражданами и сдача в залог права пользования землей юридическими лицами осуществляются в порядке, устанавливаемом Гражданским и Земельным кодексами Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан "О залоге".