

О Правилах предоставления прав на земельные участки в городе Астане

Утративший силу

Решение Маслихата города Астаны от 29 апреля 2004 года N 39/7-III. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Астаны 11 мая 2004 года N 328. Утратило силу - решением Маслихата города Астаны от 12 октября 2006 года N 294/37-III

Извлечение из решения маслихата города Астаны от 12 октября 2006 года N 294/37-III

В связи с изменением норм законодательства, регулирующего порядок предоставления земельных участков, маслихат города Астаны РЕШИЛ:

1. Признать утратившими силу: решение маслихата города Астаны от 29 апреля 2004 года N 39/7-III "О Правилах предоставления прав на земельные участки в городе Астане" (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 328, опубликовано в газетах "Астана хабары" 15 мая 2004 года, "Вечерняя Астана" 15 мая 2004 года);

...

<i>маслихата города Астаны</i>	<i>Председатель сессии</i>
	<i>С. Муканова</i>
<i>города Астаны</i>	<i>Секретарь маслихата</i>
	<i>В. Редкокашин</i>

Рассмотрев предложение акимата города Астаны, руководствуясь Законом Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении в Республике Казахстан" и Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, маслихат города Астаны решил:

Утвердить прилагаемые Правила предоставления прав на земельные участки в городе Астане.

	<i>Председатель сессии</i>	-
	<i>Секретарь маслихата</i>	
<i>города Астаны</i>	<i>В. Редкокашин</i>	

С о г л а с о в а н о :

	<i>Председатель Астанинского</i>
<i>управлению земельными ресурсами</i>	<i>городского комитета по</i>
	<i>Т. Нуркенов</i>

У т в е р ж д е н ы
решением маслихата города Астаны
от 29 апреля 2004 года N 39/7-III

П Р А В И Л А

предоставления прав на земельные участки в городе Астане

1. Общие положения

1. Настоящие Правила предоставления прав на земельные участки в городе Астане (далее - Правила) разработаны в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан в целях установления единого порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, для индивидуального жилищного, делового, производственного и других видов строительства, эксплуатации объектов недвижимости, возведения временных сооружений и т.п.

2. Требования настоящих Правил не распространяются на отношения, связанные с изъятием земельных участков для государственных надобностей и выкупом земель, неразрывно связанных с использованием изъятых земельных участков. Отношения в указанной сфере регулируются Правилами организации работы и взаимодействия государственных органов города Астаны по изъятию (выкупу) земельных участков (права землепользования), утверждаемых решением маслихата. < * >

Сноска: В пункт 2 внесены изменения - решением Маслихата города Астаны от 29 марта 2005 года N 129/17-III.

2. Понятия и термины

3. В настоящих Правилах применяются следующие понятия и термины:
администратор программы - государственный орган, ответственный за обоснование и реализацию бюджетной программы и финансируемый из средств соответствующего бюджета, определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

акимат - местный исполнительный орган города Астаны;

выбор земельных участков - определение земельных участков города Астаны с установлением их целевого назначения и режима использования;

маслихат - местный представительный орган города Астаны;

орган архитектуры - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акимом города Астаны осуществлять регулирование в сфере архитектуры и градостроительства;

орган по управлению земельными ресурсами - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акиматом города

Астаны осуществлять регулирование в сфере земельных отношений; <*>

орган по финансам - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акимом города Астаны осуществлять деятельность в сфере управления местными финансами;

орган по экономическому планированию - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акимом города Астаны осуществлять регулирование в сфере экономического планирования;

потенциальный инвестор - застройщик - физическое или юридическое лицо, намеревающееся получить право на земельный участок с целью его использования для строительства (кроме индивидуального жилищного строительства).

В настоящих Правилах также используются понятия, используемые в Земельном кодексе Республики Казахстан и Правилах организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 года N 1140.

Сноска: В пункт 3 внесены изменения - решением Маслихата города Астаны от 30 мая 2005 года N 168/20-III.

3. Выбор земельных участков, образование комиссии

§ 1. Выбор земельных участков

4. Выбор земельных участков города Астаны, предполагаемых к застройке, производится в соответствии с Генеральным планом города Астаны с целью рационального использования земель, оптимального размещения объектов жилищного, делового, производственного, рекреационного и иного назначений.

5. Перечень земельных участков города Астаны, предполагаемых к застройке, определяется акимом города Астаны по представлению органа по управлению земельными ресурсами, согласованному с органом архитектуры и иными заинтересованными органами, с разделением на: перечень земельных участков и прав аренды на земельные участки, выставляемых для продажи на торгах, и перечень земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам без применения конкурсных процедур. <*>

Сноска: В пункт 5 внесено изменение - решением Маслихата города Астаны от 19 ноября 2004 года N 97/14-III.

6. По инициативе граждан и юридических лиц (потенциальных инвесторов - застройщиков) в перечень земельных участков и прав аренды на земельные участки, выставляемые для продажи на торгах, могут быть включены дополнительные земельные участки.

Расходы по выбору таких земельных участков, определению границ, подготовке проектов и т.п. несут потенциальные инвесторы - застройщики.

При этом потенциальные инвесторы имеют право на возмещение понесенных расходов при проведении торгов по продаже прав на соответствующие земельные участки; для этого в информационном сообщении о проведении торгов указываются расходы потенциального инвестора - застройщика, которые должен возместить победитель торгов.

7. Перечень земельных участков и прав аренды на земельные участки, выставляемых для продажи на торгах, утверждается решением маслихата.

§ 2. Образование комиссии

8. Для координации деятельности государственных органов в сфере предоставления прав на земельные участки, принятия заключения о предоставлении либо отказе в предоставлении прав на земельные участки акиматом создается комиссия из числа депутатов маслихата, представителя (представителей) акимата, акимов административно-территориальных единиц города Астаны, органа по управлению земельными ресурсами, органа архитектуры, органов местного самоуправления (при их наличии) и иных лиц. Акимат вправе создавать отдельные комиссии для административно-территориальных единиц города Астаны.

Количество членов комиссии должно быть нечетным и быть не менее семи человек, не менее половины из которых должны быть депутатами маслихата. Секретарь комиссии не является членом комиссии и не имеет права голоса при принятии комиссией решений.

9. Заседания комиссии должны созываться по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

10. Решения комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов, в случае равенства голосов решающим является голос председателя комиссии.

Решения комиссии считаются правомочными, если в голосовании приняли участие не менее половины членов комиссии.

11. Рабочим органом комиссии является орган по управлению земельными ресурсами, который подготавливает повестки заседаний комиссии, обеспечивает созыв членов комиссии, готовит проекты решений и заключений комиссии и т.п. Секретарем комиссии назначается сотрудник рабочего органа.

4. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства

12. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства производится на безвозмездной основе гражданам Республики Казахстан в случаях, предусмотренных законодательством, а также путем продажи земельных участков или прав аренды на земельные участки на торгах (аукционах, конкурсах).

§ 1. Безвозмездное предоставление прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства

13. Поступившие в акимат заявления граждан, нуждающихся в предоставлении прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, передаются в орган по управлению земельными ресурсами для регистрации и представления комиссии в срок не более одного месяца.

14. Рабочий орган комиссии на основании представленных документов формирует повестку очередного заседания комиссии и организует ее созыв.

15. Комиссия рассматривает заявления граждан на предоставление прав на земельные участки исходя из критериев, самостоятельно ее определяемых.

Заключение об удовлетворении заявления либо отказе в его удовлетворении должно быть вынесено комиссией в срок не более одного месяца с момента представления материалов рабочим органом.

16. Заключение комиссии служит основанием для разработки рабочим органом решений акимата о предоставлении либо об отказе в предоставлении прав на земельные участки.

§ 2. Продажа прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства

17. Продажа прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства производится в соответствии с Правилами организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 года N 1140, с учетом особенностей, предусмотренных настоящими Правилами.

18. Продажа прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства может производиться до строительства необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур (водопроводные и электрические сети, канализация, автомобильные дороги и т.п.) на территории индивидуальной жилой застройки. Участием в торгах по продаже прав на земельные участки участник подтверждает согласие купить право на земельный участок без необходимых объектов инфраструктуры.

19. В случае продажи прав на земельные участки без необходимых объектов

инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки информационное сообщение о проведении торгов должно содержать информацию об отсутствии объектов инфраструктуры.

20. Минимальная цена продажи прав на земельный участок независимо от метода проведения торгов должна включать кадастровую (оценочную) стоимость, определенную органом по управлению земельными ресурсами, и стоимость затрат государства на строительство необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки.

Стоимость строительства необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки рассчитывается государственным органом (органами), ответственным за строительство объектов соответствующей инфраструктуры на территории индивидуальной жилой застройки, одновременно с подготовкой перечня прав на земельные участки, выставляемые для продажи на торгах.

21. Прогнозные показатели поступлений в бюджет от продажи прав на земельные участки составляются органом по управлению земельными ресурсами и представляются в орган по финансам для составления проекта бюджета на предстоящий трехлетний период.

22. За счет средств, полученных от реализации земельных участков, в бюджете города Астаны в обязательном порядке по соответствующей бюджетной программе предусматриваются затраты на строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктур на территории соответствующей индивидуальной жилой застройки. Для этого администратор (администраторы) бюджетной программы разрабатывает инвестиционные предложения и представляет их в орган по экономическому планированию с приложением необходимых документов, оформленных по установленной форме. Рассмотрение поступивших в орган по экономическому планированию инвестиционных предложений и дальнейшее их движение осуществляются в порядке, предусмотренном действующим бюджетным законодательством.

23. По результатам торгов по продаже прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства между акиматом города и покупателем заключается договор купли-продажи (аренды) земельного участка. При этом пролонгация договоров аренды допускается только по решению комиссии.

< * >

Сноска: В пункт 23 внесено изменение - решением Маслихата города Астаны от 19 ноября 2004 года N 97/14-III.

5. Предоставление прав на земельные участки

**для гражданского, общественно делового и
производственного видов застройки строительства**

24. Предоставление земельных участков для жилищного, делового, производственного и иных видов строительства, эксплуатации объектов недвижимости, возведения временных сооружений производится на безвозмездной основе государственным землепользователям, а также на возмездной основе путем проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков и прав аренды на земельные участки.

25. Государственным землепользователям запрещается заключение сделок по передаче в пользование, совместному пользованию, совместной коммерческой деятельности и иных подобных сделок в отношении предоставленных им в безвозмездное пользование земельных участков. Исключение составляют сделки, заключение которых в рамках действующего законодательства Республики Казахстан разрешено акиматом города по представлению комиссии.

26. Права на земельные участки могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам без применения конкурсных процедур акиматом города по представлению комиссии. Рассмотрение заявлений граждан и юридических лиц осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 12-14 настоящих Правил.

**6. Оформление договоров купли-продажи
прав на земельные участки**

27. Договоры купли-продажи (аренды) земельных участков, оформляемые по прилагаемым формам, должны предусматривать обязательства покупателей и арендаторов по целевому использованию приобретаемых в собственность (аренду) земельных участков в течение установленного срока.

7. Заключительные положения

28. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

П р и л о ж е н и е 1
к Правилам предоставления
прав на земельные
участки, утвержденным решением
маслихата города Астаны
от 29 апреля 2004 года N 39/7-III

Ф О Р М А

договора купли-продажи земельного участка

город Астана N _____ " ____ " _____ 200__ г.

Акимат города Астаны, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны, в лице заместителя акима _____, действующего на основании _____, и _____, (наименование юридического лица, Ф.И.О.)

именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. На основании решения маслихата города Астаны от "___" _____ 200_ г. N _____ и протокола о результатах аукциона по продаже земельного участка от "___" _____ 200_ г. N _____ Продавец продает, а Покупатель приобретает земельный участок в границах прилагаемого к договору плана земельного участка .

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные: _____

Кадастровый номер	_____
Площадь	_____
Целевое назначение	_____
Ограничения в использовании и обременения	беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций в установленном законодательством Республики Казахстан порядке

Делимость или неделимость _____

2. Цена земельного участка и порядок расчетов

2.1. Оценочная стоимость земельного участка, определенная территориальным органом по управлению земельными ресурсами, составляет _____ (сумма цифрами и прописью)

2.2. Цена покупки земельного участка равна _____ (сумма цифрами и прописью) тенге и подлежит уплате Покупателем.

2.3. Цена покупки земельного участка оплачивается в следующем порядке:

- 1) авансовый платеж вносится в размере 50% в срок не позднее пяти банковских дней со дня подписания договора;
- 2) оставшаяся сумма должна быть внесена не позднее 30 календарных дней со

дня подписания настоящего договора купли-продажи.

2.4. Реквизиты для зачисления платы за земельный участок:

3. Права и обязанности сторон

3.1. Продавец имеет право:

в случае неуплаты покупателем стоимости земельного участка в установленный договором срок аннулировать результаты торгов (протокол от "__" ____200_ г. N ____) по продаже прав на земельный участок и расторгнуть настоящий договор;

изъять земельный участок в случае его использования не по целевому назначению либо использования его с нарушением законодательства Республики Казахстан;

изъять земельный участок в случае неисполнения покупателем обязательств и условий, предусмотренных пунктами 3.4 и 4.1 настоящего договора.

3.2. Продавец обязан:

передать земельный участок Покупателю в случае выполнения Покупателем условий договора;

известить Покупателя об обременениях и ограничениях прав на земельный участок;

не создавать Покупателю препятствий в пользовании земельным участком при условии соблюдения настоящего договора.

3.3. Покупатель имеет право требовать возмещение убытков при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей.

3.4. Покупатель обязан:

оплатить Продавцу стоимость земельного участка _____ тенге в срок до " __ " _____ 200_ года;

использовать земельный участок по целевому назначению; соблюдать условия договора, а также установленные в соответствии с законодательством Республики Казахстан ограничения прав в пользовании земельным участком и их обременения;

заключить после заключения настоящего договора с Департаментом архитектуры и градостроительства г. Астаны договор об условиях освоения земельного участка.

4. Особые условия

4.1. Право распоряжения земельным участком наступает у Покупателя после полного выполнения следующих условий:

полная оплата стоимости земельного участка;

получение акта на право собственности;

регистрация права собственности в регистрирующем органе.

Площадь _____
Целевое назначение _____
Ограничения в использовании и обременения беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций в установленном законодательством Республики Казахстан порядке

Делимость или неделимость _____

1.3. Срок аренды земельного участка: _____

2. Цена земельного участка и порядок расчетов

2.1. Оценочная стоимость права аренды земельного участка, определенная территориальным органом по управлению земельными ресурсами, составляет _____

(сумма цифрами и прописью)

2.2. Цена аренды земельного участка равна _____
(сумма цифрами и прописью)

тенге и подлежит уплате Арендатором.

2.3. Аренда земельного участка оплачивается ежемесячно не позднее 30 числа
п р е д ы д у щ е г о м е с я ц а .

2.4. Реквизиты для зачисления арендной платы за земельный участок: _____
_____.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

в случае неуплаты покупателем стоимости аренды земельного участка в установленный договором срок аннулировать результаты торгов (протокол от " _ " _200_ г. N __) по продаже прав на земельный участок и расторгнуть настоящий договор ;

расторгнуть договор аренды земельного участка в случае его использования не по целевому назначению либо использования его с нарушением законодательства Республики Казахстан, без возмещения внесенной арендной п л а т ы ;

расторгнуть договор аренды в случае неисполнения покупателем обязательств и условий, предусмотренных пунктами 3.4 и 4.1 настоящего договора, без возмещения внесенной арендной платы.

3.2. Арендодатель обязан:

передать земельный участок Арендатору в соответствии с условиями договора ;
известить Покупателя об обременениях и ограничениях прав на земельный
у ч а с т о к ;

не создавать Покупателю препятствий в пользовании земельным участком
при условии соблюдения настоящего договора.

3.3. Арендатор имеет право требовать возмещение убытков при досрочном
расторжении настоящего договора по вине Арендодателя.

3.4. Арендатор обязан :
оплачивать Арендодателю аренду земельного участка в установленный
д о г о в о р о м с р о к ;

использовать земельный участок по целевому назначению;
соблюдать условия договора, а также установленные в соответствии с
законодательством Республики Казахстан ограничения прав в пользовании
земельным участком и их обременения;

заключить в месячный срок после заключения настоящего договора с
Департаментом архитектуры и градостроительства г. Астаны договор об
условиях освоения земельного участка.

4. Особые условия

4.1. Право аренды земельным участком наступает у Арендатора после полного
выполнения следующих условий:

внесение арендной платы ;
получение акта на право землепользования ;
регистрация права землепользования в регистрирующих органах.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее
выполнение договора в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок рассмотрения споров

6.1. Все разногласия, вытекающие из договора, которые не могут быть
решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

7. Действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

7.2. Договор составлен в двух экземплярах, по одному - для каждой из сторон.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель

Арендатор

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан