Жер учаскесін жалдау құқығын сатып алу-сатудың шарты№_____

Тайынша

Біз, төменде қол қойған «Солтүстік Қазақстан облысы Тайынша ауданы әкімдігінің жер қатынастары бөлімі» КММ.
кафедра меңгерушісі **Андрей Николаевич Бура ұсынған,** бұдан әрі «Сатушы» деп аталатын Ереженің негізінде әрекет ететін, бір жағынан, және

_____
(мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін —атауы, жеке тұлғаларүшін аты, әкесінің аты (бар болса), тегі)(оларға Қазақстан Республикасының жер заңнамасына сәйкес жер учаскесіне меншік құқығын беруге болатын болса)

_____атынан

_____негізінде әрекет ететін

_____

(мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін - басшының немесе өзге де уәкілетті адамның аты, әкесінің аты (бар болса), тегі)

екінші тараптан, төмендегілер туралы осы Жер учаскесін жалдау құқығын сатып алу-сатудың үлгілік шарты (бұдан әрі – Шарт) жасастық:

1. Шарттың нысанасы

1. _____20___жылғы № _____жергілікті атқарушы органның шешімі негізіндеСатушы сатады, ал Сатып алушы_____(санмен және жазбаша) жыл мерзімге жер учаскесін жалға алу құқығына ие болады.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:
кадастрлық (бірегей) нөмірі: 15-164-034
мекенжайы: СҚО, Тайынша ауданы, Рощинск а.о, Рощинское а., Центральная к.;
алаңы,гектар: 0,0800 га;
нысаналы мақсаты: Гараж салу үшін;
пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: жоқ;
бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі: бөлінеді.

2. Жер учаскесінжалдау құқығының бағасы

3. 2022 жылғы 17 наурыздағы жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау туралы актісіне сәйкес айқындалған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны 197 017,60 (бір жүз тоқсан жеті мың он жеті теңге 60 тиын) құрайды. Кадастрлық (бағаланған) құнын «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ Солтүстік Қазақстан облысы бойынша филиалы анықтады.

4. Жер учаскесін жалдау құқығын сатып алу бағасы (бұдан әрі – сату бағасы) _____ жылы өткізілген № электрондық сауда-саттық нәтижесінде айқындалды және _____ теңгені құрайды және Сатып алушымен Сатушының есебіне мынадай тәртіппен төленуге тиіс:

Сатып алушы сату бағасының 50 %-ын(аукционға қатысу үшін төленген кепілдік жарнасын қоса алғанда) осы келісімшартқа қол қойылған күннен бастап 5 (бес) банктік күннен кешіктірмей, ал қалған соманы шартқа қол қойылғаннан бастап 30(отыз) күнтізбелік күн ішінде төлеуі тиіс.

5. Сату бағасын төлеу мынадай деректемелер бойынша жүзеге асырылады:

Мемлекеттік кірістер органының атауы«Қазақстан Республикасының Қаржы Министрлігі Мемлекеттік кірістер Комитетінің Солтүстік Қазақстан облысы бойынша Мемлекеттік кірістер Департаментінің Тайынша ауданы бойынша Мемлекеттік кірістер

басқармасы» РММ,БСН980740001243,ЖСК24070105KSN0000000,БСК 303202, БК 11, ТТК 911, БСКККМFKZ2A,ҚР Қаржы министрлігінің Қазынашылық комитеті.

3. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

6. Сатып алушы:

1) Қазақстан Республикасының Жер кодексіне (бұдан әрі – Кодекс) сәйкес жер учаскесінің нысаналы мақсатынан туындайтын мақсаттарда оны пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізуге;

2) жер учаскесін мемлекет мұқтаждықтары үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарған жағдайда шығындарды толық көлемде өтеуге;

7. Сатып алушы:

1) осы Шарттың 4-тармағына сәйкес сату бағасын уақтылы төлеуге;

2) Сатушыға күнтізбелік 10 күн ішінде сату бағасын төлеу туралы неосы Шарттың 4-тармағында белгіленген мерзімде сату бағасын төлеу бөлігінде шарттық міндеттемелерді орындау мүмкін болмаған жағдайда жазбаша хабарлама арқылы хабарлауға;

3) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес және Қазақстан Республикасының жер заңнамасының талаптарына және осы Шартта көзделген тәртіппен пайдалануға;

4) қажет болған жағдайда Кодексте көзделген тәртіппен сервитуттер беруді қамтамасыз етуге;

5) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;

6) Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзуға жол бермеуге;

7)жер учаскесінде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және өзге де арнайы талаптарды (нормаларды, қағидаларды, нормативтерді) сақтауға;

8) тарихи, ғылыми, көркемдік және өзге де мәдени құндылығы бар объектілер табылған жағдайда, жұмыстарды одан әрі жүргізуді тоқтата тұруға және бұл туралы тарихи-мәдени мұра объектілерін қорғау және пайдалану жөніндегі уәкілетті органға хабарлауға;

9) жер учаскесіне құқық беру туралы шешім қабылданған сәттен бастап алты ай мерзімде ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын төлеуге;

10) жер учаскесін жалдау құқығының пайда болған барлық ауыртпалықтары мен шектеулері туралы хабарлауға;

11) Осы шарттың 4-тармағында белгіленген мерзімде берілген сату бағасына төлем жасау жөніндегі міндет орындалмаған жағдайда, Сатып алушы сату бағасын төлем жасалған күнге дейін сату бағасын сома төленуі тиіс күннен бастап мерзімі өткен мерзімге өсімпұлды (тұрақсыздық айыбын) күнтізбелік 30 күн ішінде төлеуге;

Өсімақы сомасы (тұрақсыздық айыбы) Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің ресми қайта қаржыландырумөлшерлемесін негізге ала отырып, мерзімі өткен әрбір күнтізбелік күн үшін есептеледі.

12) жер учаскесіне жалдау құқығын беру туралы шешім қабылданған сәттен бастап алты ай мерзімде ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын төлеуге;

13) жергілікті атқарушы органның жер учаскесін жалдау құқығын беру туралы шешімінде көрсетілген мерзімде бүлінген жерлерді қалпына келтіру жобасын әзірлеуге (осы шарт болған жағдайда);

8. Сатушы:

1) осы Шартқа сәйкес сату бағасын уақтылы төлеу бөлігінде талаптардың орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

2) осы Шарттың талаптарының орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

9. Сатушы:

1) Сатып алушыға жер учаскесін осы Шарттың талаптарына сәйкес беруге;

2) Сатып алушыны жер учаскесіне арналған барлық ауыртпалықтар мен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге;

4. Өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу тәртібі, сондай-ақ шартты бұзу тәртібі

10. Тараптардың уағдаластығы бойынша осы Шартқа енгізілетін барлық өзгерістер мен толықтырулар осы Шарттың ережелеріне қайшы келмеуге тиіс, қосымша келісім түрінде ресімделеді, тараптардың уәкілетті өкілдері қол қояды және заңнамада белгіленген тәртіппен ресімделеді.

11. Осы Шарт:

1)тараптар осы Шартта көзделген талаптарды бұзған кезде сот шешімі бойынша біржақты тәртіппен;

2) осы Шарттың 4-тармағында көзделген талаптарды орындамағанжағдайда, осы Шарттың 7-тармағының 12) тармақшасында көзделген шарттық міндеттемелерді орындамағаны үшін өсімпұлды (тұрақсыздық айыбын) міндетті түрде төлеу шартымен тараптардың келісімі бойынша кез келген уақытта бұзылуы мүмкін.

5.Ерекше шарттар

12. Жер учаскесін жалдау құқығы Сатып алушыда мынадай шарттар орындалғаннан кейін:

1) сату бағасын толық төлегенде;

2) осы Шартты Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен тіркегенде;

3) жергілікті жерде жер учаскесінің шекарасын анықтағанда басталады.

6. Тараптардың жауапкершілігі

13. Тараптар осы Шарттың талаптарын орындамағаны не тиісінше орындамағаны үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауапкершілікте болады.

14. Осы Шартта көзделмеген тараптардың жауапкершілік шаралары Қазақстан Республикасының жер заңнамасының нормаларына сәйкес қолданылады.

7. Дауларды қарау тәртібі

15. Осы Шарт бойынша немесе оның қолданылуынабайланысты туындауы мүмкін кез келген келіспеушіліктер немесе наразылықтар тараптар арасындағы келіссөздер арқылы шешіледі.

16. Осы Шарттан туындайтын; келіссөздер арқылы шешілмейтін барлық келіспеушіліктер сот тәртібінде шешіледі немесе тараптардың келісуі бойынша медиация тәртібімен қаралады.

8. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары

17. Егер тиісінше орындау дүлей зілзалалар, әскери іс-қимылдар, ереуілдер, халықтық толқулар, сондай-ақ Қазақстан Республикасы мемлекеттік органдарының құқықтық актілерінде көзделген тыйым салу шараларын қоса алғанда еңсерілмейтін күш мән-жайлары салдарынан мүмкін болмаса, егер бұл мән-жайлар тараптардың осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындауына тікелей әсер еткен болса, тараптар осы Шарт бойынша міндеттемелерді ішінара немесе толық орындамағаны үшін жауапкершіліктен босатылады.

18. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары салдарынан осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындау мүмкін болмаған тарап олар басталған сәттен бастап 5 (бес) жұмыс күнінен кешіктірмей бұл туралы екінші тарапты жазбаша хабардар етуге және тиісті дәлелдемелерді ұсынуға міндетті.

19. 17-тармақта көрсетілген мән-жайлар құзыретті мемлекеттік органдармен және ұйымдармен расталуы тиіс.

20. Тиісті деңгейде хабардар етпеу, тарапты осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындамағаны немесе тиісінше орындамағаны үшін жауапкершіліктен босататын негіз ретінде жоғарыда көрсетілген кез келген мән-жайға сілтеме жасау құқығынан айырады.

21. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары тоқтатылғаннан кейін тараптар осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындауды дереу жаңартады.

9. Қорытынды ережелер

22. Осы Шарт Мемлекеттік мүлік тізілімінің веб-порталында электрондық цифрлық қолтаңбаны пайдалана отырып, Тараптардың соңғысы қол қойған сәттен бастап күшіне енеді.

Бұл ретте, осы Шарттың жасалған күні Тараптардың соңғысының ЭЦҚ-мен қол қойылған күні айқындалады

23. Осы Шарт екі данада жасалды, оның біреуі Сатып алушыға, екіншісі Сатушыға беріледі.

10. Тараптардың заңды мекенжайлары және деректемелері

«Сатушы»	«Сатып алушы»
«СҚО Тайынша ауданы әкімдігінің жер қатынастыры бөлімі» КММ БСН-060140002634 Орналасқан жері: Солтүстік Қазақстан облысы, Тайынша ауданы,Тайынша қаласы, Қазақстан Конституциясы к., 206	

Сатушының ЭЦҚ-мен қойылған
Сатып алушының ЭЦҚ-мен қойылған
ЭЦҚ-дан мәліметтер:ЭЦҚ-дан мәліметтер:
ЭЦҚ-мен қойылған күні мен уақыты:
ЭЦҚ-мен қойылған күні мен уақыты:

Договор№_____
купли-продажи права аренды земельного участка

Тайынша

Мы, нижеподписавшиеся, **КГУ «Отдел земельных отношений акимата Тайыншинского района Северо-Казахстанской области»**
в лице руководителя отдела **Бура Андрея Николаевича,**действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

_____,
(для негосударственных юридических лиц – наименование, дляфизических лиц- фамилия, имя, отчество (при его наличии) которым допускается предоставлениеправа аренды земельного участка в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан)

в лице _____
(для негосударственных юридических лиц - фамилия, имя, отчество (при его наличии)руководителя или иного уполномоченного лица),

действующего на основании _____ именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договоркупли-продажи права аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.На основании решения местного исполнительного органа_____от _____20___года № _____Продавец продает, а Покупатель приобретает право аренды земельного участка сроком на 5 (пять) лет.

2. Месторасположение земельного участка и его данные:

кадастровый номер: 15-164-0,34-

адрес: СКО, Тайыншинский район, Рощинский сельский округ, село Рощинское ул.Центральная;

площадь: 0,0800 га;

целевое назначение: для строительства гаража;

ограничения в использовании и обременения: нет;

делимость(неделимость): делимый.

2. Цена права аренды земельного участка

3. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определена согласно акту определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка от 17 марта 2022года составляет 197 017,60 (сто девяносто семь тысяч семнадцать тенге 60 тиын). Кадастровая (оценочная)стоимость определена Филиал НАО «Государственная Корпорация «правительство для граждан» по СКО.

(наименование организации)

4.Цена продажи права аренды земельного участка (далее - цена продажи), по результатам электронных торгов №_____, проведенного _____., составляет _____ тенге и подлежит уплате Покупателем Продавцу в следующем порядке: Покупатель должен оплатить 50%(с учетом ранее внесенного гарантийного взноса для участия в торгах) не позднее пяти банковских дней со дня подписания настоящего Договора, оставшуюся сумму Покупатель должен оплатить в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящегоДоговора.

5. Оплата цены продажи осуществляется по следующим реквизитам: наименование органа государственных доходов РГУ «Управление государственных доходов по Тайыншинскому району Департамента государственных доходов по Северо-Казахстанской области Комитета государственных доходов Министерства Финансов Республики Казахстан», БИН980740001243, ИИК KZ24070105KSN0000000,КБК 303202, КБе 17, КНП 911, БИК KKMFKZ2A, Комитет казначейства РК.

3. Права и обязанности сторон

6. Покупатель имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из целевого назначения земельного участка согласно Земельному кодексу Республики Казахстан (далее – Кодекс);

2) на возмещение убытков в полном объеме при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;

7. Покупатель обязан:

1) своевременно оплатить цену продажи в соответствии с пунктом 4 настоящего Договора;

2) известить Продавца об оплате цены продажи в течение 10 календарных дней, либо в случае невозможности исполнения договорных обязательств в части оплаты цены продажи в срок, установленный пунктом 4 настоящего Договора, путем письменного уведомления;

3) использовать землю в соответствии с его целевым назначением в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и требованиями земельного законодательства Республики Казахстан;

4) в случае необходимости обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренном Кодексом;

5) не нарушать права других собственников и землепользователей;

6) не допускать нарушений земельного законодательства РК;

7) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

8) в случае обнаружения объектов, имеющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность, приостановить дальнейшее ведение работ и сообщить об этом уполномоченному органу по охране и использованию объектов историко-культурного наследия;

9) своевременно и в полном объеме уплачивать земельный налог в соответствии с Налоговым кодексом РК;

10) известить Продавца обо всех возникающих обременениях и ограничениях своих прав аренды земельного участка;

11) в случае неисполнения обязанности по оплате цены продажи в установленный пунктом4настоящегоДоговора срок, в течение 30 календарных дней оплатить пеню (неустойку)на просроченный срок со дня, когда сумма цены продажи должна была быть оплачена до дня оплаты цены продажи Покупателем.

Сумма пени (неустойки) исчисляется исходя из официальной ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан за каждый календарный день просрочки.

12) в шестимесячный срок с момента принятия решения о предоставлении права аренды на земельный участок оплатить потери сельскохозяйственного производства;

13) в срок, указанный в решении местного исполнительного органа о предоставлении права аренды земельного участка разработать проект рекультивации нарушенных земель (в случае наличия данного условия);

8. Продавец имеет право:

1) осуществлять контроль над исполнением условий в части своевременной оплаты цены продажи согласно настоящего Договора;

2) осуществлять контроль за исполнением условий настоящегоДоговора;

Продавец обязан:

1) передать Покупателю право арендыв соответствии с условиями настоящего Договора;

2) известить Покупателя обо всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок;

4. Порядок внесения изменений и (или) дополнений, а также порядок расторжения договора

10. Все изменения и дополнения, вносимые по договоренности сторон в настоящий Договор, не должны противоречить положениям настоящего Договора, оформляются в виде дополнительного соглашения, подписываются уполномоченными представителями сторон и оформляются в установленном законодательством порядке.

11. Настоящий Договор может быть расторгнут:

1) в одностороннем порядке по решению суда при нарушении сторонами условий, предусмотренных настоящим Договором;

2) по соглашению сторон в любое время, в случае неисполнения условий, предусмотренных впункте 4 настоящего Договора, при условии обязательной оплаты пени (неустойки) за неисполнение договорных обязательств, предусмотренных в подпункте 11) пункта 7 настоящего Договора.

5. Особые условия

12.Право аренды на земельный участок наступает у Покупателя после выполнения следующих условий:

1) полной оплаты цены продажи;

2) регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан;

3) установления границ земельного участка на местности.

6. Ответственность сторон

13.Стороны несут ответственность за невыполнение, либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

14. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре применяются в соответствии с нормами земельного законодательства Республики Казахстан.

7. Порядок рассмотрения споров

15. Любые разногласия или претензии, которые могут возникнуть по настоящему Договору или связанные с его действием, разрешаются путем переговоров между сторонами.

16. Все разногласия, вытекающие из настоящего Договора, которые не решаются путем переговоров, разрешаются в судебном порядке или по соглашению сторон рассматривается в порядке медиации.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

17. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, включая стихийные бедствия, военные действия, забастовки, народные волнения, также запретительные меры предусмотренные в правовых актах государственных органов Республики Казахстан, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

18. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления письменно уведомить об этом другую сторону и представить соответствующие доказательства.

19. Обстоятельства, указанные в пункте 17 должны подтверждаться компетентным государственными органами и организациями.

20. Ненадлежащее уведомление, лишает сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

21. После прекращения обстоятельств непреодолимой силы стороны незамедлительно возобновляют исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.Заключительные положения

22. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания последней из Сторон с использованием электронной цифровой подписи на веб-портале реестра государственного имущества.

При этом, датой заключения настоящего договора определяется дата его подписания с ЭЦП последней из Сторон.

23. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается Покупателю, другой – Продавцу.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

«Продавец»	«Покупатель»
КГУ «Отдел земельных отношений акимата Тайыншинского района СКО» Месторасположение: Северо-Казахстанская область, Тайыншинский район, г. Тайынша, ул.Конституции Казахстана, 206	

Подписано ЭЦП продавца:
Данные из ЭЦП:
Дата и время подписания ЭЦП:

Подписано ЭЦП покупателя:
Данные из ЭЦП:
Дата и время подписания ЭЦП: