Жер учаскесін жалға алу туралы
ШАРТ

Астраханка а. **№_____ «____» _____ 2020 ж.**

Біз төменде қол қоюшылар, бұдан әрі **«Сатушы» Астрахан ауданының «Жер қатынастары бөлімі» мемлекеттік мекемесінің басшысы Мұхамеджанов Нұрлан Алдонғоруұлы** деп аталатын бірінші тараптан және бұдан әрі _____ деп аталатын екінші тараптан, төмендегі туралы осы Шартты жасадық:

1. Шарттың мәні

1) **Сатушы** сатады **Сатып алушы** мемлекеттік меншікте тұрған жер учаскесін _____ негізінде иелікке алады.

2) Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:

Мекен жайы: **Ақмола облысы, Астрахан ауданы, Астрахан ауылы**

Кадастрлық нөмірі **01-002-026-529**

Меншік түрі – **уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы 10 жыл мерзімге**

Көлемі – **0,0060 га**

Нысаналы мақсаты: **сауда павильонын орналастыру үшін**

Пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **жүйелі объектілерге кіруді қамтамасыз ету.**

Бөлінуі мен бөлінбеуі: **бөлінеді**

2. Жер учаскесінің бағасы

1) аукцион барысында белгіленген бағаның елу пайызы мөлшерінде аванстық төлем сатып алу-сату шартына қол қойылған күннен бастап банктік бес күннен кешіктірілмейтін мерзімде енгізіледі. Кепілдік жарна тиесілі аванстық төлемнің шотына есептеледі;

2) қалған сома сатып алу-сату шартына қол қойылған күннен бастап күнтізбелік отыз күннен кешіктірілмей енгізіледі, келесі реквизиттерге жібереді: **алушы – Астрахан ауданы бойынша мемлекеттік кірістер басқармасы, ИИК KZ24070105KSN0000000, БИН 000140001813, БИК KKMFKZ2A Код 303202. Алушының банкі – ҚР қаржы М0инистрлігінің қазнашылық комитеті, Астана қ. Төлемді тағайындау коды 911.**

3. Жалдау төлемінің мөлшері

1) Жыл сайынғы жалгерлік төлем **43 теңгені құрайды**, оны **Жалға алушы Астрахан ауданы бойынша мемлекеттік кірістер Басқармасы Республикалық мемлекеттік мекемесінің, ҚР Қаржы Министрлігі Қазынашылық Комитеті KZ24070105KSN0000000 есеп шотына, БИК KKMFKZ2A, Кбе:11, код 105315, БСН 000140001813** аудары ретінде төленеді.

2) Жер учаскесінің жалға алу сомасының төлемі бекітілмеген және жер салығын және басқа да төлемдерді есептеу тәртібін реттейтін заңнамалық актілерге енгізілген өзгертулерге сәйкес өзгеру мүмкін және жер учаскенің жалдау төлемі сомасына белгіленген болып табылмайлы.

3) Қазақстан Республикасының Салық кодексінің 481-бабына сәйкес жер учаскесін пайдалануға төлем сомасының есебі Жалға берушімен шарттың жағдайлары өзгерген жағдайда қайта қаралуы мүмкін, сондай-ақ ҚР Салық заңнамасымен бекітілген жер учаскесін пайдалану төлемін есептеу тәртібі.

4) салық есебі кезеңде **20-ші ақпаннан кешіктірмей** жер учаскесіне пайдаланғаны бойынша төлемі (ағымдағы төлемдер сомасы есебінен) салық есебін жер учаскесінің орналасқан жері бойынша салық органдарына салық есеп беруге;

5) егер осы шарт салық кезеңінен кейін жасалған жағдайда, ағымдық төлемдер сомасы есебі келесі **айдың 20-нан кешіктірмей** келісім шарт жасалған ұсынуға;

4. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

4-1. Сатып алушының құқығы:

1) жерде дербес шаруашылығын жүргізу, жер учаскенің нысанасы бойынша мақсатты пайдаланау;

2) мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алған (сатып алынған) жағыдайда Қазақстан Республикасы заңнамаларынмен белгіленген тәртіпте шығындарын өтеу;

3) жалға берушінің келісімімен жер учаскесінің нысаналы қайшы келмейтін құрылыстар мен ғимараттарды, белгіленген сәулет-жоспарлау, құрылыс экологиялық санитарлық-гигиеналық, өртке қарсы және өзге де талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) сақтай отырып салуға.

4-2. Сатып алушы міндетті:

1) жерді оның негізгі нысаналы мақсатына сәйкес және шартта белгіленгенен тәртіпте пайдалануға;

2) өндірістік табиғат қоргау технологиясын қолдануға, өзінің шаруашылық қызметінің нәтижесінде қоршаған табиғи ортаға зиян келтіруге және экологиялық ахуалдың нашарлауына жол бермеуге;

3) жалгерлік төлемді уақтылы төлеуге;

4) жер учаскесінде құрылыс салуды жүзеге асырғанда қолданылып жүрген сәулет – жоспарлау, құрылыс, экологиялық санитарлық және өзге де арнаулы талаптарды (нормаларды, ележелерді, нормативтерді) басшылыққа алуға.

5) жердін жай-күйі мен оларды пайдалану туралы жер зандарымен белгіленген мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақтылы табыс етіп отыруга;

6) өз шаруашылық қызметінің нәтижесінде жердің сапасы және ахуалы нашаралған жағдайда шығындарды толық көлемде өтеуге міндетті.

4-3. Сатушының құқығы:

1) жерді қорғауымен пайдалану бақылауын іске асыру;

2) жалға берушіге қызметінің нәтижесінде жердің сапасы мен экологиялық ахуалына келтірілген шығындарды толық көлемде өтелу;

3) Шарттың мерзімі аяқталған соң жер учаскесінің жағдайын бағалап, оның актімен қабылдау;

4-4. Сатушы міндетті:

1) Шарт жағдайларына сәйкес келетін түрінде жер учаскесін Жалға алушыға тапсыруға (ұсыну);

5. Қосымша жағдайлар

1) Шарттың талабын бұзганы үшін тараптар Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарына сәйкес жауапкершілікте болады.

6. Дауларды қарау тәртібі

1) Шарт бойынша туындайтын немесе оның қолданылуымен байланысты кез келген келіспеушіліктер мен талаптар тараптардың арасындағы келісссөздермен шешіледі.

2) Келіссөз жолымен шешілуі мүмкін емес Шарттан туындайтын барлық келіспеушіліктер сот тәртібінде шешіледі.

7. Шарттың қолданылуы

1) Шарт **10 (оң)** жылға жасалды және оны тіркеуші органда (егер жер пайдалану мерзімі, бір жылдан асатын болса) тіркелеген сәттен бастан өз күшіне енеді.

2) Шарт **2030 жылғы « »** _____дейін қолданылады;

3 Осы шарттын 3-бөліміндегі 3-2 және 3-4 тармақтарда белгіленгін талаптар сақталмаған жағдайларда, шарртын талаптарын өзгертуге, оны бұзуға жол беріледі.

3) Шарт екі дана етіп жасалды, оның бір данасы **Сатушыға**, екіншісі **Сатып алушыға** тапсырылады.

Тараптардың мекен-жайлары мен мәліметтері:

“Сатушы”	**“Сатып алушы”**
Астрахан ауданының Жер қатынастары Жер қатынастары бөлімі» ММ басшысы Мұхамеджанов Нұрлан Алдонғорұлы	_____ _____
Мекен-жайы Акмола облысы, Астрахан ауданы, Аль-Фараби көш, 50 үй	
БСН 130440012370	**ЖСН** _____
М.О. _____ **(қолы)**	М.О._____ **(қолы)**

Сатып алу-сату шартына қосымша
жер учаскесін жалға алу құқығы
№____ _____ 2020 ж.
_____ Н.А. Мұхамеджанов

Жер телімін жалға беру құнының
ЕСЕБІ

1. _____
2. Құқығын растайын құжат: _____
3. Жер учаскесінің орналасқан жері: ***Ақмола облысы, Астрахан ауданы, Астрахан ауылдық округі, Астрахан ауылы***

4. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: ***01-002-026-529***

5. Жер учаскесінің жалпы көлемі : ***0,0060 га (60 ш.м.)***

6. Балл бонитеті:

7. Жер салығының базалық ставкасы: ***0,48 теңге/ ш.м.***

8. Өзгерту коэффициенті: ***1,5***

9. Бағаланған жалғаның ставкасы: ***43 теңге***

ДОГОВОР
купли-продажи права аренды земельного участка

с. Астраханка **№_____ «____» _____ 2020 г.**

Мы, нижеподписавшиеся, в лице **руководитель государственного учреждения «Отдел земельных отношений» Астраханского района Мухамеджанова Нурлана Алдонгоровича** именуемый в дальнейшем **“Продавец”** с одной стороны, и _____ с другой стороны, именуемый в дальнейшем **“Покупатель”**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1) “Продавец” предоставляет **“Покупателю”** принадлежащий ему на правах государственной собственности земельный участок на основании _____

2) Месторасположение земельного участка и его данные:
адрес – **Акмолинская область, Астраханский район, село Астраханка.**
Кадастровый номер: **01-002-026-529**
Форма собственности – **право временного возмездного землепользования сроком на 10 лет**
Площадь земельного участка – **0,0060 га**
Целевое назначение – **для размещения торгового павильона**
Ограничения в использовании и обременения – **обеспечить доступ к линейным объектам**
Делимость или неделимость – **делимый**

2. Цена земельного участка

1) авансовый платеж вносится в размере пятидесяти процентов от цены, установленной в ходе аукциона, в срок не позднее пяти банковских дней со дня подписания договора купли-продажи. Гарантийный взнос зачисляется в счет причитающегося авансового платежа.

2) оставшаяся сумма вносится не позднее тридцати календарных дней со дня подписания договора купли-продажи на следующие реквизиты: **получатель – управление государственных доходов по Астраханскому району, ИИК KZ24070105KSN0000000, БИН 000140001813, БИК KKMFKZ2A Код 303202. Банк получателя – комитет казначейства Министерства финансов РК г.Астана. Код назначения платежа 911.**

3. Арендная плата за землю

1) Ежегодная арендная плата составляет ***43 тенге*** и подлежит уплате ***«Арендатором»*** путем перечисления на счет **Республиканского государственного учреждения Управление государственных доходов по Астраханскому району KZ24070105KSN0000000 в комитете комитет казначейства Министерства Финансов РК, код 105315, КБЕ11, БИК:KKMFKZ2A, БИН 000140001813.**

2) Сумма арендной платы земельного участка не является фиксированной и может изменяться в соответствии с внесенными изменениями в законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления налоговых и иных платежей на землю.

3) Размер арендной платы по соглашению сторон ежегодно уточняется на основании данных государственной статистики об общем уровне инфляции и корректировкой базовых налоговых ставок.

4) Плательщики платы представляют в налоговые органы по местонахождению земельных участков налоговую отчетность (расчета сумм текущих платежей) по плате за пользование земельными участками **не позднее 20 февраля** отчетного налогового периода;

5) Лица, заключившие договор после начала налогового периода, предоставляют расчет сумм текущих платежей не позднее **20 числа** месяца, следующего за месяцем заключения договора.

3. Права и обязанности сторон

3-1. «Покупатель» имеет право:

1) Самостоятельно хозяйствовать на земле, использовать ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

2) на возмещение убытков в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в случае изъятия (выкупе) земельного участка для государственных нужд;

3) с согласия Продавца возводить строения и сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка, с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов)

4) сдавать земельный участок (или его часть) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное пользование, а также отчуждать принадлежащее им право временного землепользования в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка

3-2. «Покупатель» обязан:

1) использовать землю в соответствии с её основным целевым назначением и в порядке, предусмотренном Договором;

2) применять природоохранную технологию производства, не допускать причинения вреда окружающей среде и ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

3) своевременно вносить арендную плату;

4) руководствоваться при осуществлении на земельном участке строительства действующими архитектурно-планировочными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

5) не допускать снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;

6) возмещать в полном объёме убытки в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

3-3. «Продавец» имеет право:

1) осуществлять контроль за использованием и охраной земель;

2) на возмещение убытков в полном объёме, причиненным ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности **«Арендатора»**;

3) оценивать по истечению срока Договора состояние земельного участка и принимать его по акту.

3-4 «Продавец» обязан:

1) передать (предоставить) Покупателю земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

4. Ответственность сторон

1) За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5. Порядок рассмотрения споров

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

2) Все разногласия, вытекающие из Договора, которые не могут быть решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

.

6. Действие Договора

1) Договор заключен на **10 (десять)** лет и вступает в силу с момента его регистрации в регистрирующем органе (когда срок свыше года).

2) Договор действует до _____ **2030 года.**

3) Изменение условий Договора, его расторжение допускаются в случаях несоблюдения требований, определенных пунктами 3-2 и 3-4 раздела 3 настоящего Договора.

4) Договор составлен в двух экземплярах, из которых один передается ***Покупателю***, второй экземпляр – ***Продавцу.***

Юридические адреса и реквизиты сторон:

«Арендодатель»	*«Арендатор»*
Руководитель ГУ «Отдел земельных отношений» Астраханского района Мухамеджанова Нурлана Алдонгоровича	_____
Акмолинская область,Астраханский район	_____
с. Астраханка, ул Аль-Фараби, 50	_____
БИН 130440012370	***ИИН*** _____
М.П. _____	_____
(подпись)	**(подпись)**

Приложение к договору купли-продажи
права аренды земельного участка
№____ от _____ 2020 г.
_____ Мухамеджанов Н.А.

РАСЧЕТ

стоимости права аренды земельного участка

1. _____

2. Основание: _____

3. Местонахождение земельного участка: ***Акмолинская область, Астраханский район, село Астраханка***

4. Кадастровый номер земельного участка: ***01-002-026-529***

5. Общая площадь земельного участка: ***0,0060 га (60 кв.м.)***

7. Базовая налоговая ставка: ***0,48 тенге/ кв.м.***

8. Поправочный коэффициент ***1,5***

9. Ежегодная арендная плата: ***43 тенге***