Жер учаскесін сатып алу-сатудың
үлгілік шарты №_____

Үржар ауданы
қаласы (кенті, ауылы)

Біз, төменде қол қойғандар, бұдан әрі «Сатушы» деп аталатын «Абай облысы, Үржар ауданы жер қатынастары бөлімі» ММ-нің атынан
(жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган)
Жарлық негізінде әрекет ететін Исаев Рифхат Кайырбекович,
(басшының немесе өзге уәкілетті адамның аты, әкесінің аты (бар болса), тегі)
бір тараптан және бұдан әрі «Сатып алушы» деп аталатын,

_____
(мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін — атауы, жеке тұлғалар үшін 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 сатып алу-сатудың үлгілік шарты (бұдан әрі – Шарт) жасастық:

1. Шарттың нысанасы

1. Сатушы жергілікті атқарушы органның 2023 жылғы «04» қыркүйектегі № 75 шешімі негізінде жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатады, ал Сатып алушы сатып алады.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:
кадастрлық (бірегей) нөмірі:05-248-081;
мекенжайы: Абай облысы, Үржар ауданы, Мақаншы-Жалаңашкөл тас жолынан 80 км
алаңы, гектар: 2,0;
нысаналы мақсаты: Жанар-жағармай станциясы құрылысын жүргізу үшін
пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: жоқ;
бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі: бөлінеді.

2. Жер учаскесінің бағасы

3. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын 2023 жылғы «06» қыркүйектегі жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісіне сәйкес айқындайды және 9 416 000,0 тг (тоғыз миллион төрт жүз он алты мың теңгені) құрайды. Кадастрлық (бағалау) құны анықталды «Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы» Коммерциялық емес Акционерлік қоғамының Абай облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Үржар ауданы бөлімі.

(ұйымның атауы)

4. Жер учаскесін жеке меншік құқығын сатып алу бағасы (бұдан әрі – сату бағасы) _____ жылы өткізілген № электрондық сауда-саттық нәтижесінде айқындалды және _____ теңгені құрайды және Сатып алушымен Ұйымдастырушының 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 2 (екі) жұмыс 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: «Ақпараттық-есептеу орталығы» акционерлік қоғамы; БСН: 050540004455, ИИК: KZ946017111000000330; БСК: HSBKKZKX; ТТК: 730; Кбе: 16.

3. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

6. Сатып алушы:

1) жер учаскесінің нысаналы мақсатынан туындайтын мақсаттарда жерді пайдалана отырып, онда өз бетінше шаруашылық жүргізуге;

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

3) өз шаруашылығының мұқтажы үшін жер учаскесінде немесе өзіне тиесілі жер учаскелеріндегі жер қойнауындағы кең таралған пайдалы қазбаларды, екпелерді, жерүсті және жерасты суларын кейіннен мәмілелер жасау ниетінсіз, белгіленген тәртіппен пайдалануға, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалануға;

4) белгіленген сәулет-жоспарлау, құрылыс, экологиялық, санитариялық-гигиеналық, өртке қарсы және өзге де арнайы талаптарды (нормаларды, қағидаларды, нормативтерді) сақтай отырып, жерді аймақтарға бөлуді ескере отырып, жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес меншік құқығымен өндірістік, тұрмыстық және өзге де ғимараттар (құрылыстар, құрылысжайлар) салуға;

5) меншік құқығын шаруашылық серіктестігінің жарғылық капиталына салым ретінде, акционерлік қоғамның акцияларын төлеуге немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беруге;

6) осы Шарттың сату бағасының толық төленгеннен кейін жер учаскесіне қатысты Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген мәмілелер жасауға құқылы;

7) өзге: _____.

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 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасының Жер кодексінде 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) жергілікті атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімінде көрсетілген мерзімде бүлінген жерлерді қалпына келтіру (аталған шарт болған жағдайда) жобасын әзірлеуге;

11) «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі)» 2017 жылғы 25 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Кодексінің 60-тарауына сәйкес жер салығын уақтылы және толық көлемде төлеуге;

12) 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 қаржыландыру мөлшерлемесін негізге ала отырып, мерзімі өткен әрбір күнтізбелік күн үшін есептеледі.

13) Сатушыны жер учаскесіне арналған барлық туындайтын ауыртпалықтар мен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге міндетті;

14) өзге: _____.

8. Сатушы:

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

2) осы Шарттың талаптарының орындалуын бақылауды жүзеге асыруға құқылы;

3) өзге: _____.

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 міндетті;

3) өзге: _____.

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) осы Шарттың 4-тармағында көзделген талаптарды орындамаған жағдайда, осы Шарттың 7-тармағының 12) тармақшасында көзделген шарттық міндеттемелерді орындамағаны үшін өсімпұлды (тұрақсыздық айыбын) міндетті түрде төлеу шартымен тараптардың келісімі бойынша кез келген уақытта;

2) тараптар осы Шартта көзделген талаптарды бұзған кезде сот шешімі бойынша біржақты тәртіппен бұзылуы мүмкін.

5. Ерекше шарттар

12. Жер учаскесіне меншік құқығы Сатып алушыда мынадай шарттар орындалғаннан кейін басталады:

1) сату бағасын толық төлегенде;

2) жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын (жеке меншік құқығына акті) алу;

3) осы Шартты Қазақстан Республикасының заңнамасына көзделген тәртіппен тіркеу.

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 қолданылуына байланысты 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. Өзге: _____.

10.Тараптардың заңды мекенжайлары және деректемелері

«Сатушы»	«Сатып алушы»
Сатушының ЭЦҚ-мен қойылған ЭЦҚ-дан мәліметтер: ЭЦҚ-мен қойылған күні мен уақыты:	Сатып алушының ЭЦҚ-мен қойылған ЭЦҚ-дан мәліметтер: ЭЦҚ-мен қойылған күні мен уақыты:

Договор №_____
купли-продажи земельного участка

Урджарский район
город (поселок, село)

Мы, нижеподписавшиеся,
ГУ «Отдел земельных отношений Урджарского района области Абай»
(уполномоченный орган по земельным отношениям)
в лице руководителя Исаева Рифхат Кайырбековича
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) руководителя или иного уполномоченного лица),
действующего на основании указа, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и
_____,
(для негосударственных юридических лиц – наименование, для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при его наличии) которым допускается предоставление права собственности на земельный участок 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 договор купли-продажи земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1. На основании решения местного исполнительного органа от «14» сентября 2023 года № 75 Продавец продает, а Покупатель приобретает право частной собственности на земельный участок.

2. Месторасположение земельного участка и его данные:
кадастровый номер: 05-248-081
адрес: Область Абай, Урджарский район, 80 км от трассы Маканчи-Жаланашколь
площадь, га: 2,0
целевое назначение: для строительства АЗС
ограничения в использовании и обременения: нет
делимость (неделимость): делимый

2. Цена земельного участка

3. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определена согласно акта определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка от «06» сентября 2023 года и составляет 9 416 000,0 тенге (девять миллиона четыреста шестнадцать тысяч тенге). Кадастровая (оценочная) стоимость определена Отдел Урджарского района по регистрации и земельному кадастру НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по области Абай»
(наименование организации)

4. Цена продажи права частной собственности на земельный участок (далее - цена продажи) по результатам электронных торгов №_____, проведенных г., составляет _____ тенге и подлежит уплате Покупателем

Организатору в следующем порядке: Покупатель должен оплатить 50% (с учетом ранее внесенного гарантийного взноса для участия в торгах) не позднее двух рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, оставшуюся сумму Покупатель должен оплатить в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора.

5. Оплата цены продажи осуществляется по следующим реквизитам: Акционерное общество «Информационно-учетный центр»; БИН: 050540004455, ИИК: KZ946017111000000330; БИК: HSBKKZKX; КНП: 730; Кбе: 16.

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;

3) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке или в недрах под принадлежащими им земельными участками общераспространенных полезных ископаемых, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли;

4) возводить на праве собственности производственные, бытовые и иные здания (строения, сооружения) в соответствии с целевым назначением земельного участка с учетом зонирования земель с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

5) передать право собственности, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив;

6) после полной оплаты цены продажи, совершать в отношении земельного участка сделки, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан;

7) иное: _____.

7. Покупатель обязан:

1) своевременно оплатить цену продажи;

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 Республики Казахстан;

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

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

11) своевременно и в полном объеме уплачивать земельный налог в соответствии с Налоговый кодексом РК;

12) в случае неисполнения обязанности по оплате переданного земельного участка в установленный пунктом 4 настоящего Договора срок, в течение 30 календарных дней оплатить пеню (неустойку) на просроченный срок со дня, когда сумма за земельный участок должна была быть оплачена до дня оплаты участка Покупателем.

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

13) известить Продавца обо всех возникающих обременениях и ограничениях своих прав на земельный участок;

14) иное _____.

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 настоящего Договора;

3) иное _____.

9. Продавец обязан:

1) передать Покупателю земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора;

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

3) иное _____.

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) по соглашению сторон в любое время, в случае неисполнения условий, предусмотренных в пункте 4 настоящего Договора, при условии обязательной оплаты пени (неустойки) за неисполнение договорных обязательств, предусмотренных в подпункте 12) пункта 7 настоящего Договора;

2) в одностороннем порядке по решению суда при нарушении сторонами условий, предусмотренных настоящим Договором.

5. Особые условия

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

1) полной оплаты цены продажи земельного участка;

2) получения идентификационного документа (акт на право частной собственности) на земельный участок;

3) регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

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 компетентными 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 возобновляет 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. Иное _____.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

«Продавец»	«Покупатель»

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

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