

**Жер учаскесін жалдау құқығын сатыпалу-сатудың
шарты № _____**

_____ қаласы(кенті, ауылы)

Біз, төменде қол қойғандар, бұдан әрі «Сатушы» деп аталатын

_____ атынан
(жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган)
негізінде әрекет ететін

_____,
(басшының немесе өзге уәкілетті адамның аты, әкесінің аты (бар болса), тегі)
бір тараптан және бұдан әрі «Сатыпалушы» 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 жалдау құқығын сатып алу-
сатудың үлгілік шарты (бұдан әрі – Шарт) жасастық:

1. Шарттың нысанасы

1. _____ 20__ жылғы № _____ жергілікті атқарушы
органның шешімі негізінде Сатушы сатады, ал Сатыпалушы _____ (санмен
және жазбаша) жыл мерзімге жер учаскесін жалға алу құқығына ие болады.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:

кадастрлық (бірегей) нөмірі: _____;

мекенжайы: _____;

алаңы, гектар: _____;

нысаналы мақсаты: _____;

пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: _____;

бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі: _____.

2. Жер учаскесін жалдау құқығының бағасы

3. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын 20__ жылғы «____» № _____ жер
учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісіне сәйкес айқындайды
және _____ (жазумен) теңгені құрайды.

Кадастрлық (бағалау) құны анықталды _____.

(ұйымның атауы)

4. Жер учаскесін жалдау құқығын сатыпалу 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: БСН 050540004455 "ЖШҚ" АҚ, ЖСК KZ946017000000330, БСК HSBKKZKX, КНП 730, КБе 16"

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;

3) өзге: _____ құқығы бар.

7. Сатып алушы:

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

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

3) жердің 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 тоқтататұруға 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;

10) Осы шарттың 4-тармағында белгіленген мерзімде берілген сату

бағасына төлем жасау жөніндегі міндет орындалмаған жағдайда, Сатып алушы сатубағасын төлем жасалған күнге дейін сатубағасын 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.

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

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

13) өзге _____ міндетті.

8. Сатушы:

1) осы Шартқа сәйкес сатубағасын уақтылы төлеу бөлігін талаптардың орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

2) осы Шарттың талаптарының орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

3) өзге _____ құқылы.

9. Сатушы:

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

2) Сатып алушының жер учаскесіне арналған барлық ауыртпалықтармен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге;

3) өзге _____ міндетті.

4. Өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізудің 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 кездесі шешімі бойынша бір жақты тәртіппен;

2) 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 бұзылуы мүмкін.

5. Ерекше шарттар

12. Жер учаскесін жалдау құқығын Сатып алушы дамынадай шарттар орындалғаннан кейін:

- 1) сатубағасын толықтөлегенде;
- 2) осы Шартта Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен тіркегенде;
- 3) жергілікті жерде жер учаскесінің шекарасынан ықпалда басталады.

6. Тараптардың жауапкершілігі

13. осы Шарттың талаптарын орындамағанын етісінше орындамағаны үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауапкершілікте болады.

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

7. Дауларды қарау тәртібі

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

16. Осы Шарттан туындайтын, келіссөздер арқылы шешілмейтін барлық келіспеушіліктер сот тәртібіндешешіледі немесе тараптардың келісуі бойынша медиация тәртібімен қаралады.

8. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары

17. Егер тиісінше 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 тараптар басталған сәттен бастап 5 (бес) жұмыс күнінен кешіктірмей бұлтұралы 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.

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

9. Қорытынды ережелер

4. Осы ШартМемлекеттік 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

5. ОсыШартекіданада жасалды, оның біреуіСатып алушыға, екіншісі Сатушыға беріледі.

6. Өзге _____.

10. Тараптардыңзаңдымекенжайларыжәнедеректемелері

«Сатушы»	«Сатыпалушы»

«ЕРТІС АУДАНЫНЫҢ ЖЕР
ҚАТЫНАСТАРЫ БӨЛІМІ»
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ,
БЖН060140007803,
Павлодароблысы,Ертіс ауданы, Ертіс
ауылы, Бөгенбай көшесі, 99

Договор купли-продажи права аренды земельного участка

село Иртышск № _____ «__» _____ 20__ года

Мы, нижеподписавшиеся, государственное учреждение «Отдел земельных отношений Иртышского района» в лице руководителя _____, действующего на основании _____, 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 права аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

Глава 1. Предмет договора

1. На основании решения местного исполнительного органа _____ от 20 года № _____ Продавец продает, а Покупатель приобретает право аренды земельного участка сроком на _____ (цифрами и прописью) года (лет).

2. Месторасположение земельного участка и его данные:
адрес: _____,
площадь: _____ гектар,
целевое назначение: _____,
ограничения в использовании и обременения: _____,
делимость или неделимость: _____
ит.д.

Глава 2. Цена права аренды земельного участка

3. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определена согласно акта определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка от 20 года № _____ и составляет _____ (прописью) тенге. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка определена _____.

4. Цена продажи права аренды земельного участка (далее – цена продажи), по результатам электронных торгов №, проведенных, составляет (цифрами и прописью) и подлежит уплате Покупателем Продавцу в следующем порядке: Покупатель должен оплатить 50% (с учётом 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 реквизитам: АО «ИУЦ» БИН 050540004455, ИИК KZ946017000000330, БИК HSBK KZ KX, КНП 730, КБе 16»

Глава 3. Правовые 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) иное.

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 пунктом 4 настоящего Договора 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);

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 право аренды 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) 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 в пункте 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 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 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 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»

ГУ «Отдел земельных отношений
Иртышского района»
Село Иртышск, ул. Богенбая, 99
БИН 060140007803

«Покупатель»

(подпись, печать)

(подпись, печать (при наличии))