Жер учаскесін сатып алу-сатудың
үлгілік 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 «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 20__жылғы «___» _____№ _____ қаулы негізінде жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатады, ал Сатып алушы сатып алады.

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 учаскесінің 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 жеке меншік құқығын сатып алу бағасы (бұдан әрі – сату бағасы) _____ жылы өткізілген №____ электрондық сауда-саттық нәтижесінде айқындалды және _____ теңгені құрайды және Сатушыға осы Шартқа қол қойылған күннен бастап 30 күнтізбелік күн ішінде Сатып алушымен төленуге жатады.

5. Сату бағасын төлеу мынадай деректемелер бойынша жүзеге асырылады: Жетісай ауданы бойынша кірістер басқармасы, БСН:180840015606,

ЖСК:KZ24070105KSN0000000, КБК:303101, ТТК _____, БСК KKMFKZ2A, ҚР Қаржы министрлігінің Қазынашылық комитеті.

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 төлеугенемесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беруге;

6) осы Шарттың сату бағасынын 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 не осы 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 қаржыландырумөлшерлемесін 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 асыруғақұқылы;

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 орындамаған кезде біржақты тәртіппен бұзылады.

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 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 де талаптар:

23.1 Сатып алушы келісім шарттың нысанасы болып табылатын жер телімінде құрылыс монтаж жұмыстарын 2022 жылдың наурыз айының 20 жұлдызына дейін бастауға міндетті.

23.2 Сатып алушы келісім шарттың 23.1 тармағындағы мерзімде құрылыс монтаж жұмыстарын бастамаған жағдайда, сатушы тарапынан кем дегенде 30 күнтізбелік күн бұрын хабардар ете отырып, шартты бір жақты бұза алады.

23.3 Сатып алушы Жетісай қаласының бас жоспарына сәйкес, 2-қабатты 25 000 шаршы метр көлемінен кем болмайтын объектінің құрылысын жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес келісім шартқа қол қойылған күннен бастап екі жыл ішінде аяқтауға міндетті.

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

_____
город (поселок, село)

Мы, нижеподписавшиеся,
_____
(уполномоченный орган по земельным отношениям)
в лице_____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии)руководителя или иного уполномоченного лица),
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 земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1. На основании постоновления местного исполнительного органа_____ от _____20___года № _____ Продавец продает, а Покупатель приобретает право частной собственности на земельный участок.
2. Месторасположение земельного участка и его данные:
кадастровый номер: _____;
адрес: _____;
площадь, га: _____;
целевое назначение: _____;
ограничения в использовании и обременения: _____;
делимость (неделимость): _____.

2. Цена земельного участка

3. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определена согласно акта определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка от _____20___года №_____ и составляет _____ тенге. Кадастровая (оценочная) стоимость определена _____.

(наименование организации)
4. Цена продажи права частной собственности на земельный участок (далее - цена продажи) по результатам электронных торгов №_____, проведенных 16.03.2019г., составляет _____ тенге и подлежит уплате Покупателем

Продавцу в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора.

5. Оплата цены продажи осуществляется по следующим реквизитам: наименование органа государственных доходов _____,БИН_____, ИИК KZ24070105KSN0000000, КБК 303101, КБе_____, КНП _____, 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;

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 при несоблюдение сторонами условий, предусмотренных требований 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 споры, вытекающие из договора, которые не решаются путем переговоров, рассматриваются в порядке медиации по соглашению сторон.

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:

23.1 Покупатель обязан начать строительно-монтажные работы на земельном участке, являющемся предметом договора, до 20 марта 2022 года.

23.2 Если покупатель не приступит к строительно-монтажным работам в срок, указанный в пункте 23.1 настоящего договора, продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, уведомив об этом покупателя не менее чем за 30 календарных дней.

23.3 Согласно генеральному плану г. Жетысай, покупатель обязан с момента подписания настоящего договора завершить строительство 2-х этажного объекта площадью не менее 25 000 квадратных метров в течение двух лет в соответствии с целевым назначением земельного участка.

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: