

Әділет

Жер учаскесін сатып алу-сатудың үлгілік шартын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2019 жылғы 26 қыркүйектегі № 354 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2019 жылғы 3 қазанда № 19436 болып тіркелді.

2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 14-бабы 1-тармағының 2-10) тармақшасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған жер учаскесін сатып алу-сатудың үлгілік шарты бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі Жер ресурстарын басқару комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде оның көшірмесінің мерзімді баспа басылымдарына ресми жариялауға жіберілуін;

3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын;

4) осы бұйрық мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Заң қызметі департаментіне осы тармақтың 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтердің ұсынылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министр

С. Омаров

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының

Ұлттық экономика министрлігі

Қазақстан Республикасы
Ауыл шаруашылығы
министрінің
2019 жылғы 26 қыркүйектегі
№ 354 бұйрығымен
бекітілген

Жер учаскесін сатып алу-сатудың үлгілік шарты

_____ қаласы (кенті, № _____ 20 ____ жылғы " ____ " _____
ауылы)

Біз, төменде қол қойғандар, бұдан әрі "Сатушы" деп аталатын

_____ атына

Н

(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 шартты (бұдан әрі – Шарт)
жасастық:

1-тарау. Шарттың нысанасы

1. Сатушы жергілікті атқарушы органның 20__жылғы " __ " _____ № _____ шешімі негізінде жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатады, ал Сатып алушы сатып алады.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:

мекенжайы: _____,

алаңы: _____ гектар,

нысаналы мақсаты: _____,

пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: _____,

бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі: _____.

2-тарау. Жер учаскесінің бағасы

3. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын 20__жылғы " __ " _____ № _____ жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісіне сәйкес айқындайды және _____ (жазумен) теңгені құрайды.

4. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын Сатып алушы Шартқа қол қойылған күннен бастап күнтізбелік 30 күн ішінде төлеуге тиіс.

Сатып алушының жазбаша өтініші бойынша жер учаскесі он жыл мерзімге дейін бөліп төлеуге өткізілген жағдайда 4-тармақ мынадай редакцияда жазылады:

"4. Сатып алушы осы Шарт жасалған күннен бастап он жұмыс күні ішінде осы Шарттың 3-тармағында көрсетілген жер учаскесі құнының кемінде бес пайызын құрайтын мөлшерде аванс енгізеді.

Кейіннен жер учаскесі үшін төлемді Сатып алушы осы Шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын осы Шартқа 1-қосымшаға сәйкес төлем графигіне сәйкес ай сайын енгізеді.

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны, оны бөліп төлеуге сатқан кезде _____ аумақтағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасы өзгерген жағдайда өзгертуге жатпайды."

5. Жер учаскесінің құнын төлеу қолма-қол және қолма-қол емес тәсілмен жеке сәйкестендіру коды _____, мемлекеттік кірістер органының атауы _____, коды _____, бизнес-сәйкестендіру нөмірі _____ жүзеге асырылуы мүмкін.

3-тарау. 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 тұрғын, 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 3-тармағында көрсетілген жер учаскесінің құны толық төленгеннен кейін жер учаскесіне қатысты Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген мәмілелер жасауға құқылы.

Жер учаскесі бөліп төлеуге сатылған жағдайда 6-тармақ мынадай редакцияда жазылады:

"6. Сатып алушы:

"1) жер учаскесінің 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) 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 тұрғын, өндірістік, тұрмыстық және өзге де ғимараттар (құрылыстар, құрылысжайлар) салуға;

4) жер учаскесінің құнын мерзімінен бұрын толық көлемде немесе ішінара өтеуге;

5) осы Шарттың 3-тармағында көрсетілген жер учаскесі құнының кемінде елу пайызын төлеген кезде, жер учаскесінің құны төленген жер учаскесінің бір бөлігін кепілге беруге;

6) осы Шарттың 3-тармағында көрсетілген жер учаскесінің құны толық төленгеннен кейін жер учаскесіне қатысты Қазақстан Республикасының

қолданыстағы заңнамасында көзделген мәмілелер жасауға, сондай-ақ меншік құқығын шаруашылық серіктестігінің жарғылық капиталына салым ретінде, акционерлік қоғамның акцияларын төлеуге немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беруге құқылы."

7. Сатып алушы:

1) осы Шарттың 4-тармағына сәйкес жер учаскесінің құнын уақтылы төлеуге;

2) Сатушыға күнтізбелік 10 күн ішінде жер учаскесінің құнын төлеу туралы не осы Шарттың 4-тармағында белгіленген мерзімде жер учаскесінің құнын 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 жер учаскесіне төлем жасау жөніндегі міндет орындалмаған жағдайда, Сатып алушы

учаскеге төлем жасалған күнге дейін жер учаскесі үшін сома төленуі тиіс күннен бастап мерзімі өткен мерзімге өсімпұлды (тұрақсыздық айыбын) күнтізбелік 30 күн ішінде төлеуге міндетті.

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

Жер учаскесі бөліп төлеуге сатылған жағдайда 12) тармақша мынадай редакцияда жазылады:

"12) жер учаскесі үшін ай сайынғы төлемді кешіктірген жағдайда Сатып алушы Сатушыға жер учаскесінің төленбеген құнынан мерзімі өткен әрбір күн үшін 0,1 пайыз мөлшерінде тұрақсыздық айыбын төлейді;"

Ескерту. 7-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 30.03.2021 № 96 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

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

Жер учаскесін құрылыс мақсаты үшін берілген жағдайда 7-тармақ мынадай мазмұндағы 14) тармақшамен толықтырылады:

"14) Егер жобалау-сметалық құжаттамада анағұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, объектінің құрылысын жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес оны беру туралы шешім қабылданған күннен бастап үш жыл ішінде аяқтауға міндетті."

8. Сатушы:

1) осы Шартқа сәйкес жер учаскесінің құнын уақтылы төлеу бөлігінде талаптардың орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

2) жер учаскесінің нысаналы мақсаты бойынша пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыруға құқылы.

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.

4-тарау. 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-тарау. Ерекше шарттар

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

жер учаскесінің құнын толық төлеу;

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

осы Шартты "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" 2007 жылғы 26 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңында көзделген тәртіппен тіркеу.

Жер учаскесі бөліп төлеуге сатылған жағдайда 12-тармақ мынадай мазмұндағы екінші және үшінші бөліктермен толықтырылады:

"Жер учаскесін кепілге беруді қоспағанда, осы Шарттың 3-тармағында көрсетілген жер учаскесінің толық құны өтелгенше жер учаскесіне қатысты мәміле жасауға тыйым салынады.

Бөліп төлеуге сатылған жер учаскесін Сатып алушының кепілге беруіне оның құнының кемінде елу пайызын төлеген кезде жол беріледі. Бұл ретте құны төленген жер учаскесінің бөлігі ғана кепіл нысанасы болып табылады."

6-тарау. 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-тарау. 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-тарау. 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-тарау. Қорытынды ережелер

22. Осы Шарт тараптар қол қойған күнінен бастап күшіне енеді.

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

Тараптардың заңды мекенжайлары және деректемелері

"Сатушы"

(колы, мөрі)

"Сатып

алушы"

(колы, мөрі (бар болса))

20__ жылғы " __ " _____

№ _____

жер учаскесін сатып

алу-сату Шартына

1-қосымша

Төлем графигі

Шарт бойынша жалпы сомасы _____ теңге

Соңғы төлем мерзімі: 20__ жылдың " __ " _____.

Төлем күні	Сомасы (теңге)	Қалғаны
------------	----------------	---------

"Сатушы"

(қолы, мөрі)

"Сатып

алушы"

(қолы, мөрі (бар болса))