ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Республика Казахстан, город Алматы

Двадцать четвёртое января две тысячи двадцать четвёртого года.

Мы, нижеподписавшиеся, гр. **Курманкулов Нартай Жолдасбекович,** 27.08.1975 года рождения, место рождения: город Алматы, ИИН: 750827300597, зарегистрированный по адресу: город Алматы, микрорайон Рахат, садоводческое товарищество «Дружба», дом № 35, именуемый в дальнейшем **«Продавец»,** действующий с согласия супруги: гр. **Игнатьевой Наталии Викторовны,** 07.04.1974 года рождения, место рождения: Россия, Татарстан, ИИН 740407402752, с одной стороны, и

Товарищество с ограниченной ответственностью «Capital Invest Management» БИН: 211240007337, зарегистрированное в Управлении регистрации прав на недвижимое имущество и юридических лиц филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 08.12.2023 года (дата первичной регистрации: 07.12.2021 года), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Директора: гр. **Урмурзина Дастана Сагингалиевича,** 23.11.1975 года рождения, место рождения: Алматинская область, ИИН: 751123301590, зарегистрированного по адресу: город Алматы, проспект Абая, дом № 107/3, квартира № 5, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили между собой настоящий Договор купли-продажи земельных участков (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает право частной собственности на следующие земельные участки:

а) земельный участок, общей площадью – 0,1113 га., находящийся по адресу: **город Шымкент, район Абайский, квартал 189, участок № 37/6 (РКА: 2202300001043904). Кадастровый номер земельного участка: 22:330:036:271.** Целевое назначение земельного участка: под проектирование и строительство многоэтажного многофункционального жилого комплекса с подъездными нежилыми помещениями и подземным паркингом. Ограничения в использовании и обременения земельного участка: неограниченный. Делимость земельного участка: делимый.

б) земельный участок, общей площадью – 0,1113 га., находящийся по адресу: **город Шымкент, район Абайский, квартал 189, участок № 37А (РКА: 2202100212639913). Кадастровый номер земельного участка: 22:330:036:272.** Целевое назначение земельного участка: под проектирование и строительство многоэтажного многофункционального жилого комплекса с подъездными нежилыми помещениями и подземным паркингом. Ограничения в использовании и обременения земельного участка: неограниченный. Делимость земельного участка: делимый.

Смотрите на обороте…

1.2. Право частной собственности на вышеуказанный земельный участок **«а»** принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи за реестровым № 26187 от 08.09.2021 года, удостоверенного Исаевой Дилярой Бекетовной, нотариусом города Алматы, (государственная лицензия № 0001044 от 16.05.2002 года, выдана МЮ РК), зарегистрированного 14.02.2023 года; а право частной собственности на вышеуказанный земельный участок **«б»** принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи за реестровым № 26187 от 08.09.2021 года, удостоверенного Исаевой Дилярой Бекетовной, нотариусом города Алматы, (государственная лицензия № 0001044 от 16.05.2002 года, выдана МЮ РК), зарегистрированного 14.02.2023 года; Выписки из постановления акимата города Шымкент «Об изменении целевого назначения земельного участка» за № 1209 от 11.10.2021 года, зарегистрированного 11.11.2021 года; а также Типового договора купли-продажи земельного участка № 004/1724 от 12.10.2021 года, зарегистрированного 11.11.2021 года.

1.3. Продавец гарантирует, что право частной собственности на вышеуказанный земельный участок «а» на момент заключения настоящего договора никому не продано, не передано в дар, не заложено, не находится в споре, сдано в аренду, не находится под запретом (арестом), не обременено правами третьих лиц и иных обязательств, свободно от претензий третьих лиц, что подтверждается Справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках № 10305468575666 от 24.01.2024 года, выданной Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент.

Согласно справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках за № 10305152236916, выданной 24.01.2024 года Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, вышеуказанный земельный участок «б» никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит. Зарегистрированы юридические притязания, не влекущие приостановления государственной регистрации или установления обременении прав на недвижимое имущество:

- юридическое притязание, зарегистрированное 10.03.2016 года на основании Постановления акима города Шымкент за № 334 от 24.02.2016 года;
- юридическое притязание, зарегистрированное 02.03.2017 года на основании Письма ГУ «Отдел земельных отношений города Шымкент» за № 24/5040 от 01.03.2017 года.

Покупатель уведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок «б» переходит к Покупателю вместе с вышеуказанными юридическими притязаниями.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Продавец продал Покупателю право частной собственности на вышеуказанные земельные участки за сумму в размере **55 304 000 (пятьдесят пять миллионов триста четыре тысячи) тенге**, которую Покупатель оплатил вне помещения нотариуса.

Стоимость каждого земельного участка составляет **27 652 000 (двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) тенге**. Нотариусом сторонам

Смотрите на обороте…

договора разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия подлинной цены, нотариус не несёт ответственность при наступлении отрицательных последствий.

2.2. Покупатель имеет право на досрочное погашение покупной стоимости права частной собственности на земельные участки.

2.3. Платеж (начало оплаты) производится с даты поступления денежных средств от проданных и введенных в эксплуатацию построенных объектов на указанных земельных участках на расчетный счет Покупателя.

2.4 Право частной собственности на земельные участки передается Покупателю на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи Земельных участков, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, и с момента подписания Акта приема-передачи Земельных участков, бремя его содержания, обеспечения сохранность, в том числе риск его случайной утраты или случайного повреждения переходит на Покупателя.

2.5. Право собственности на земельные участки у Покупателя возникает до полного расчета Покупателя с Продавцом после подписания настоящего договора, с чем Продавец согласен и даёт своё согласие Покупателю на регистрацию права собственности на имя Покупателя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора передать Земельные участки по Акту приема-передачи, включая подлинники правоустанавливающих документов на Земельные участки, а также иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.1.2. Продавец предоставляет Покупателю все разрешительные документы на осуществление строительства на указанных земельных участках, а именно разрешение на осуществление строительно-монтажных работ, разрешение с ГУ «Архитектуры, градостроительства и земельных отношении г. Шымкент», произвести государственную экспертизу, пройти согласование в ГУ «Архитектуры, градостроительства и земельных отношении г. Шымкент», а также разрешение ГУ «Управление контроля и качества городской среды г. Шымкент», предоставить специалиста по осуществлению технического надзора и оказывать лично консультационные услуги при осуществлении строительства.

3.1.3. оплатить в полном объеме все платежи, коммунальные услуги и иные расходы, связанные с содержанием Земельных участков, до даты подписания настоящего договора.

3.2. Продавец вправе:

3.2.1. требовать от Покупателя надлежащего исполнения условий настоящего Договора.

3.2.2. В случае реализации Объектов, построенных на продаваемых земельных участках и неоплаты со стороны Покупателя более 1 (одного) календарного месяца с даты реализации Объектов, построенных на продаваемых земельных участках, расторгнуть настоящий Договор по обоюдному согласию либо в одностороннем порядке путем обращения в суд. При этом Покупатель и Продавец обязуются выполнить все необходимые процедуры, связанные с расторжением Договора.

Смотрите на обороте…

3.3. Обязанности Покупателя.

3.3.1. принять Земельные участки от Продавца по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность с момента подписания Акта приема-передачи. При необходимости Покупатель предоставляет Продавцу копию акта ввода объекта в эксплуатацию построенных объектов на земельных участках.

3.3.2. оплатить полную стоимость Земельных участков в порядке и сроки, установленные условиями настоящего Договора.

3.4. Покупатель имеет право:

3.4.1. исполнить обязательство по досрочной оплате стоимости Земельных участков;

3.4.2. проводить изменение целевого назначения, раздел/выделение/сегментирование/объединение земельного участка.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РК и по условиям настоящего Договора.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства - стихийные бедствия, военные действия, блокады и т.п.) при условии немедленного уведомления другой Стороны о наступлении таких обстоятельств.

4.3. За нарушение Покупателем условий о сроке оплаты за Земельные участки, указанном в пункте 2.1 Покупатель уплачивает Продавцу неустойку (пеню) в размере 0,01% от стоимости Земельных участков за каждый день просрочки, но не более 2% процентов от стоимости Земельного участка. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения основного обязательства.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. По условиям настоящего Договора Стороны пришли к Соглашению о нижеследующем:

5.1.1. По сроку на 30 марта 2025 года, в случае реализации проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и поземными паркингами ЖК «Capital City», Продавец обязуется произвести компенсацию за исполнение Покупателем п.п. 3.1.2 настоящего Договора на общую сумму в размере 1 600 000 000 (один миллиард шестьсот миллионов) тенге.

5.1.2. Порядок оплаты компенсации по сроку 31.03.2025 года будет осуществлен безналичным расчетом по реквизитам, предоставленным ему лично или его законному представителю.

5.1.3. Порядок оплаты суммы компенсации может быть изменен по дополнительному соглашению Сторон.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено в следующих случаях:

Смотрите на обороте…

6.1.1 в случае реализации построенных на продаваемых земельных участках Объектов и неоплаты со стороны Покупателя более 3 (трех) календарных месяцев с даты реализации Объекта, за исключением ситуации форс-мажора и продлевается на срок возникновения форс-мажора Продавцом Покупателю. С предоставлением соответствующих документов

6.1.2 настоящий договор подлежит расторжению в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения об изменении настоящего пункта договора.

6.1.3 в случае расторжения настоящего Договора по указанному в п.6.1 основанию настоящего Договора Земельный участок возвращается Продавцу без какого-либо возмещения Покупателю понесенных расходов.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств, а также задержку в их выполнении по настоящему Договору, если таковые явились следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся любые события, выходящие за рамки контроля сторон, включая, но не ограничиваясь: введение чрезвычайного положения, карантина (включая случаи продления их сроков), военные конфликты, террористические акты природные, техногенные катастрофы, влияющие на строительство в том числе его завершение, а также разлом тектонических плит образовавшийся на Земельных участках, стихийные бедствия в г. Алматы.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы также относятся решения Президента РК, принятые решения Правительства или Акимата об отзыве разрешения на строительство или изменении генплана, влекущие остановку строительных работ и невозможность продолжения завершения строительства объектов. При наступлении таких обстоятельств, Покупатель принимает меры и извещает об этом продавца в течении 10 рабочих дней с изложением дальнейших действий. При невозможности продолжить строительство и завершить выполнение условий договора земельный участок возвращается продавцу. Все расходы, связанные с этим несёт Покупатель.

8.РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Республики Казахстан и обычаев делового оборота.

8.2. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения претензии.

8.3. В случае недостижения Сторонами взаимного согласия в отношении претензий и споров, такие претензии и споры будут разрешаться в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и Стороны настоящим выражают согласие на рассмотрение всех споров между ними в судебном органе по подсудности рассмотрения спора.

Смотрите на обороте…

9.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента его регистрации в государственном регистрирующем органе и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

9.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

9.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы на эл.адрес и номер телефона Покупателя и Продавца.

9.5. Уведомления по настоящему Договору признаются надлежащими, если доставлены одной из Сторон другой путем вручения нарочно, почтовым отправлением или посредством факсимильной связи с подтверждением получения данного уведомления.

9.6. При изменении фирменного наименования, юридического и фактического адреса и/или банковских реквизитов Стороны обязуются в течение 5 (пяти) банковских дней уведомить друг друга.

9.7. Ни одна из Сторон не имеет права передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

9.8. При ликвидации, либо реорганизации одной из Сторон к правопреемнику переходят все его права и обязанности по настоящему Договору.

9.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один хранится в делах Намазбаевой Г.Б., нотариуса города Алматы, а остальные экземпляры выдаются сторонам.

9.10. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного договора или стечения тяжелых обстоятельств.

9.11. Содержание ст.ст. 380, 386, 388, 406-422 Гражданского кодекса РК, п.п.2, п.1, ст.18 и статья 53 Закона РК «О нотариате», а также смысл, значение и правовые последствия совершаемого нотариального действия нам нотариусом разъяснены. Текст договора сторонами прочитан до его подписания и соответствует их действительным намерениям.

9.12 Текст настоящего договора составлен на русском языке по волеизъявлению обратившихся лиц в соответствии с требованиями статей 4, 6, 8, 11 Закона «О языках в Республике Казахстан».

Смотрите на обороте...

Русским языком владеют свободно, в переводчике не нуждаются.

Подписи сторон:

«Продавец» _____

«Покупатель» _____

«24» января 2024 года, настоящий договор удостоверен мной, Намазбаевой Гульназ Бакытжановной, частным нотариусом города Алматы, действующим на основании государственной лицензии № 21025463, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан 03 сентября 2021 года.

Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, правоспособность ТОО «Capital Invest Management», полномочия его представителя гр. Урмурзина Дастана Сагингалиевича и принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества гр. **Курманкулову Нартаю Жолдасбековичу** проверены.

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Настоящий договор удостоверен с выездом по адресу: город Алматы, улица Абиш Кекилбайулы, дом 34, БЦ «Capital Tower», 12 этаж, в 15:00.

Зарегистрировано в реестре за № 271
Взыскано: 62764 тенге
Нотариус _____

AE61071632401241530З6K644766
Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

Нөмірленген және баулықталған
Пронумеровано и прошнуровано
7 (семь) парақта/страницах
Нотариус