********** **ДОГОВОР** **********

купли – продажи земельного участка

№ 4803 «20» августа 2025 г.

г. Павлодар

Мы, нижеподписавшиеся, ГУ «Отдел земельных отношений города Павлодара **в лице руководителя Даутбаева Руслана Куатовича, действующего на основании распоряжения акима города Павлодара от 01 ноября 2023 года № 1-83р,,** именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **товарищество с ограниченной ответственностью «АВМ-98» в лице директора Акопяна Артавазда Мартиросовича,** именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Глава 1. Предмет договора

1. На основании **постановления акимата города Павлодара от 14 августа 2025 года № 1230/2** продавец продает, а Покупатель приобретает право частной собственности на земельный участок.

2. Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: **город Павлодар, промышленная зона Центральная, строение 1783**

площадь: **1,5910 га**

целевое назначение: **для размещения и обслуживания производственной базы и промышленных сооружений по производству строительных материалов.**

ограничения в использовании и обременения: **установлен сервитут для беспрепятственного доступа при строительстве и эксплуатации инженерных коммуникации,**

делимость или неделимость: делимый.

Глава 2. Цена земельного участка

2. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определена согласно акта определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка составляет **7 557 250 (семь миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч двести пятьдесят) тенге**.

4. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка подлежит уплате Покупателем в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора.

В случае реализации земельного участка в рассрочку на срок до десяти лет по письменному заявлению покупателя пункт 4 излагается в следующей редакции:

"4. Покупатель в течение десяти рабочих дней со дня заключения настоящего Договора вносит аванс в размере, составляющем не менее пяти процентов от стоимости земельного участка, указанной в пункте 3 настоящего Договора.

В последующем оплата за земельный участок вносится Покупателем ежемесячно согласно графику платежей согласно приложению 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, при его реализации в рассрочку не подлежит изменению, в случае изменения базовой ставки платы за земельные участки на территории города Павлодара.

5. Оплата стоимости за земельный участок может осуществляться как наличным, так и безналичным способом на счет Управления государственных доходов по городу Павлодару расчетный счет **KZ24070105KSN0000000, БИК KKMFKZ2A, БИН 980940001220. Код бюджетной классификации 303101.**

Глава 3. Права и обязанности сторон

6. Покупатель имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из целевого назначения земельного участка;

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 жилые, 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 стоимости земельного участка, указанного в пункте 3 настоящего Договора, совершать в отношении земельного участка сделки, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан.

В случае реализации земельного участка в рассрочку пункт 6 излагается в следующей редакции:

"6. Покупатель имеет право:

"1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

2) на возмещение убытков в полном объеме при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;

3) возводить на праве собственности жилые, 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);

4) погашать стоимость земельного участка досрочно как в полном объеме, так и частично;

5) при оплате не менее пятидесяти процентов от стоимости земельного участка, указанной в пункте 3 настоящего Договора, передавать в залог часть земельного участка, за которую оплачена стоимость земельного участка;

6) после полной оплаты стоимости земельного участка, указанной в пункте 3 настоящего Договора совершать в отношении земельного участка сделки, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан, а также передать право собственности, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив.".

7. Покупатель обязан:

1) своевременно оплатить стоимость земельного участка в соответствии с пунктом 4 настоящего Договора;

2) известить Продавца об оплате стоимости земельного участка в течение 10 календарных дней, либо в случае невозможности исполнения договорных обязательств в части оплаты стоимости земельного участка 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 Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года;

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 главой 60 Кодекса Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года "О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)";

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 базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан за каждый календарный день просрочки.

В случае реализации земельного участка в рассрочку подпункт 12) излагается в следующей редакции:

"12) в случае просрочки ежемесячной оплаты за земельный участок Покупатель оплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от неоплаченной стоимости земельного участка;";

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

В случае реализации земельного участка для целей строительства пункт 7 дополняется подпунктом 14) следующего содержания:

"14) завершить строительство объекта в соответствии с целевым назначением земельного участка, в течение трех лет со дня принятия решения о его предоставлении, если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией.".

8. Продавец имеет право:

1) осуществлять контроль над исполнением условий в части своевременной оплаты стоимости земельного участка согласно настоящего Договора;

2) осуществлять контроль за использованием земельного участка по целевому назначению.

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.

Глава 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.

Глава 5. Особые условия

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

полной оплаты стоимости земельного участка;

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

регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

В случае реализации земельного участка в рассрочку пункт 12 дополняется частями второй и третьей следующего содержания:

"В отношении земельного участка, запрещается совершать сделки до полной оплаты стоимости земельного участка, указанной в пункте 3 настоящего Договора, за исключением передачи в залог.

Передача в залог земельного участка, проданного в рассрочку Покупателем, допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от его стоимости. При этом предметом залога является только та часть земельного участка, за которую оплачена стоимость.".

Глава 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.

Глава 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.

Глава 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.

Глава 9. Заключительные положения

22. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

23. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается Покупателю, другой – Продавцу.

Юридические адреса и реквизиты сторон

Продавец	Покупатель
ГУ «Отдел земельных отношений города Павлодара»	**Товарищество с ограниченной ответственностью «АВМ-98»**
город Павлодар, ул. Кривенко, 25	**г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева,11 кв.77**
Даутбаев Руслан Куатович	**БИН 040240006865**
	тел. 8 (778) 590 13 06
_____ (подпись)	_____ (подпись)
М.П.	

Тігілген және
нөмірленген ___ п.
Прошито и
пронумеровано ___ л.

00227646

14:218:053:1783

Паспорт қалыптастырылды Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу бөлімі 6

Орындаушы Сертификат № 1401/15091

Жазылды Тіркелген күні 22.08.2015

Жазылды Тіркеліп берілген уақыты 17:33

Жазылды

Жазылды

Қолы

Қолы

п.з. Цитрусовый, ст е 1783

Дорошин А.Т.

Шейсенбай А.С.