



Qarjy Ministrlygi

Торги (аукционы) по продаже земельных участков или права аренды земельных участков

Основание: приказ МСХ РК от 15 октября 2021 года № 297

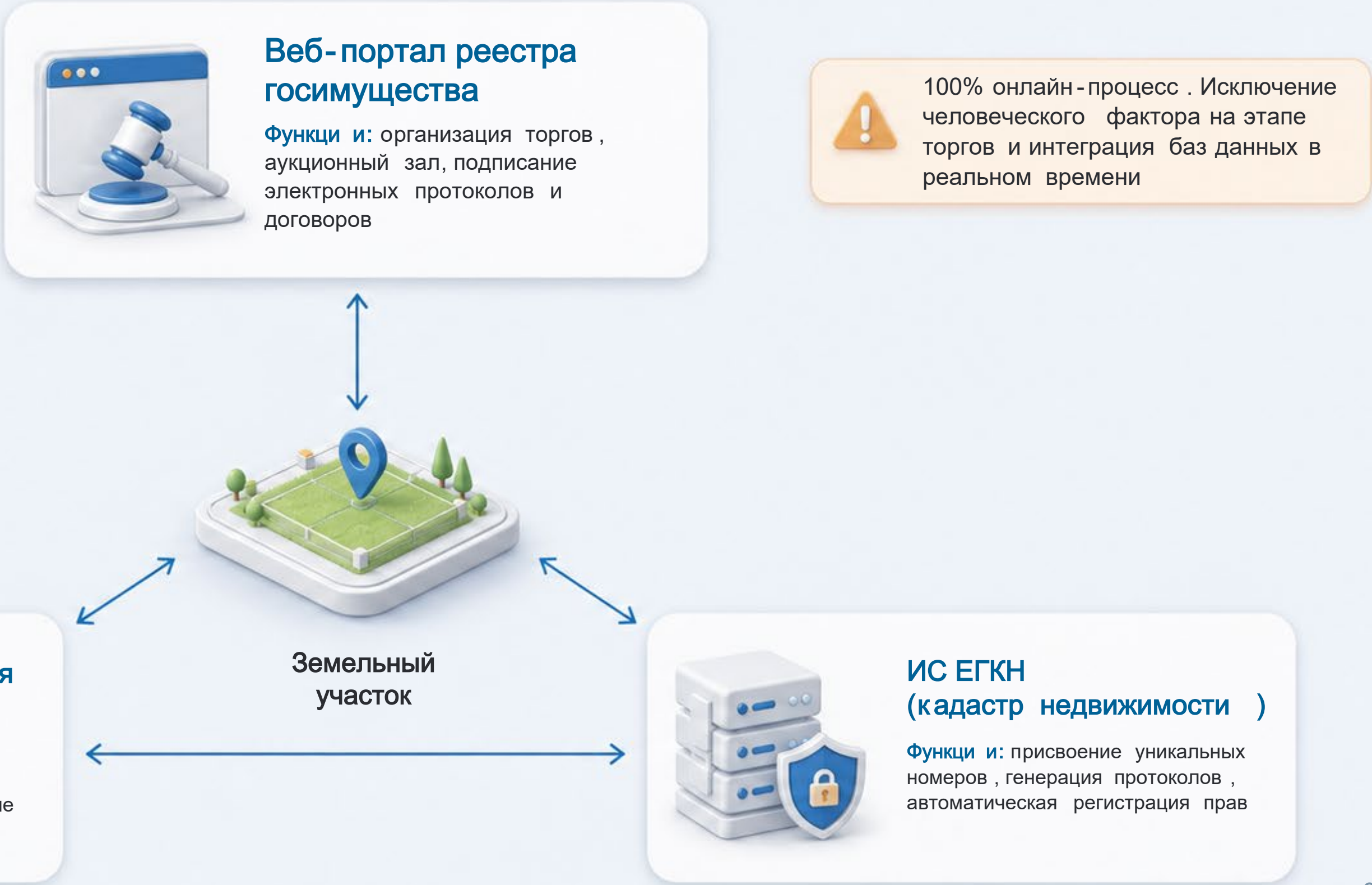
jerler.e-Qazyna.kz

АО «Информационно-учетный центр» МФ РК
Астана, 2026г.



Telegram группа
@e_qazyna

Архитектура прозрачности : единая цифровая экосистема



Два пути на торги : инициация «Сверху » и «Снизу »

Инициация Государством (Планово)



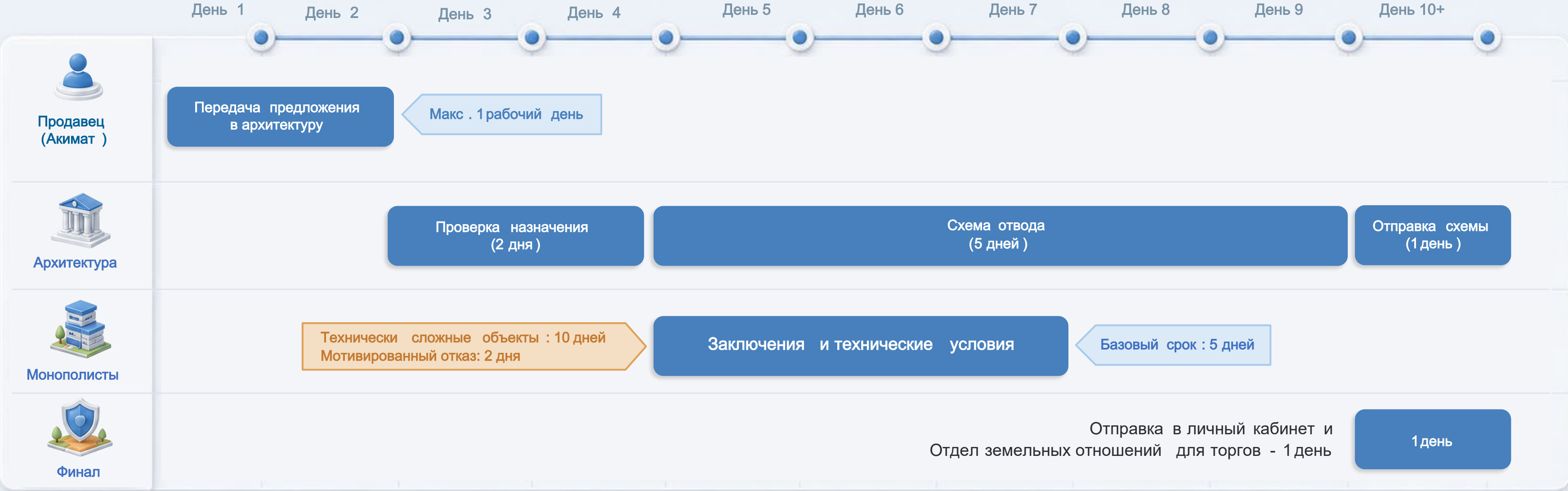
Местные исполнительные органы самостоятельно **формируют перечень** земельных участков для торгов и размещают их на Публичной кадастровой карте (ПКК)

Инициация Покупателем (Проактивно)



1. Авторизация на портале e-Gov и переход в ИС ЕГКН.
2. Пользователь самостоятельно отрисовывает контур свободного участка на ПКК.
3. Заполнение опросного листа (если цель: строительство).
4. Подписание предложения ЭЦП и отправка Продавцу .

Таймлайн согласования : от клика до аукциона



 **Внимание !** Согласование схемы отвода осуществляется строго без каких -либо примечаний и оговорок

Ценообразование : формула стартовой стоимости



Частная собственность

Стартовая цена $\geq$
кадастровая
(оценочная)
стоимость участка



Базовая ставка + инфляция



Примечание: для аукционов на понижение начальная цена умножается на 100.

Право аренды (дифференцированная шкала)



До 10 лет



2% от кадастровой
стоимости
(за каждый год)



11-30 лет



20% + 1,5%
(за каждый год свыше
10 лет)



31-49 лет



50% + 1%
(за каждый год
свыше 30 лет)

Допуск к торгам : цифровой билет участника

Окно возможностей

Объявление публикуется
за 15-90 дней до старта .



Дедлайн

Прием заявок закрывается ровно за 5 минут до начала торгов .

- ✓ **Необходимы е условия :**
- ✓ ЭЦП (электронная цифровая подпись).
Согласие с условиями аукциона .
- ✓ Заполнение данных: из баз данных автоматически,
недостающее - вручную.



В доступе отказано

- Непоступление гарантийного вноса вовремя .
- Нахождение в реестре лиц с принудительно изъятыми участками (ст. 96 - 1 Зем Кодекса РК).

Финансовый фильтр : гарантийный взнос



Риск : взнос не возвращается (удерживается в бюджет), если победитель отказывается подписать протокол или договор купли - продажи .



Вносится на реквизиты организатора до даты окончания приема заявок



Блокируется системой до подведения итогов



Учитывается как аванс (здаток) для победителя

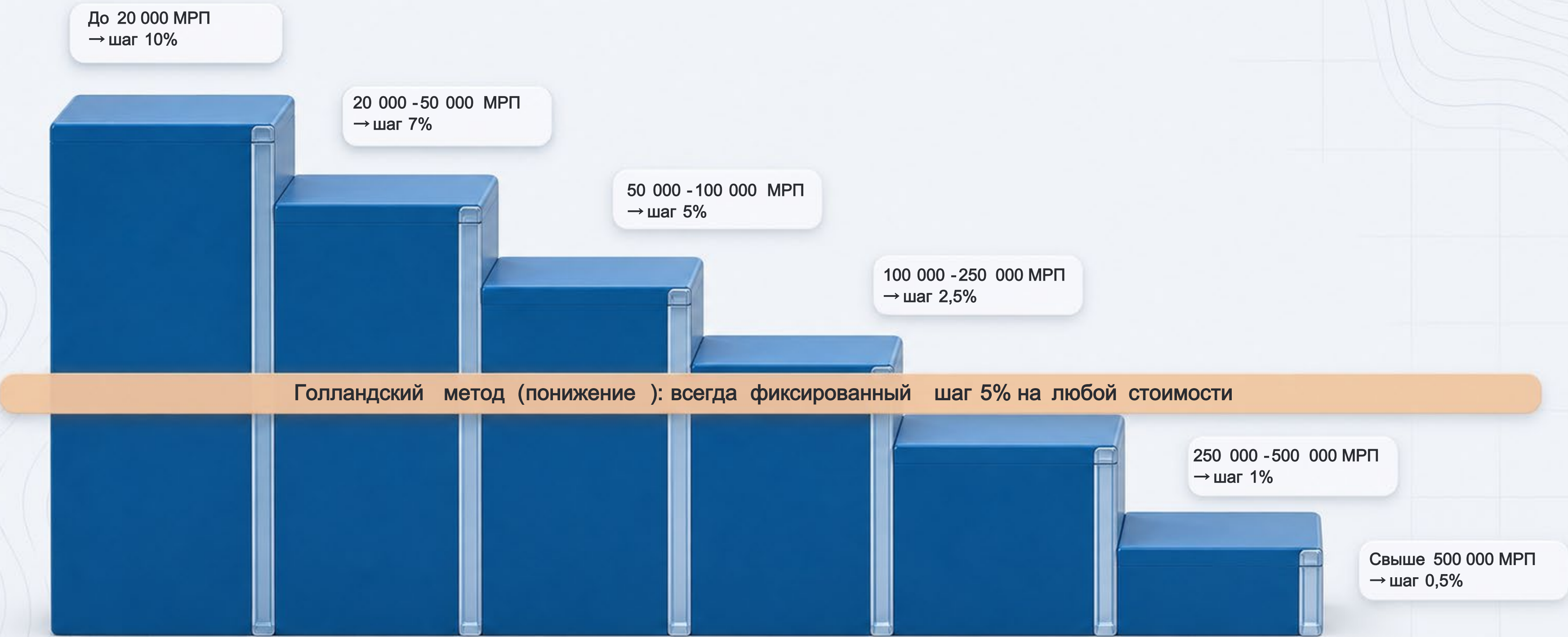
Формы торгов : аукцион на повышение или понижение цены

	 Повышение (английский метод)	 Понижение (голландский метод)
 Стартовая цена	Старт = минимальной цене	Старт = минимальная цена × 100
 Вход в аукционный зал	За 1 час: нужно ввести свое предложение ($\geq$ начальной)	За 1 час: вход по номеру
 Время на реакцию	20 минут на перебитие ставки	5 минут на подтверждение шага цены
 Условие победы	Последняя максимальная ставка	Первый нажавший кнопку (подтвердивший цену)

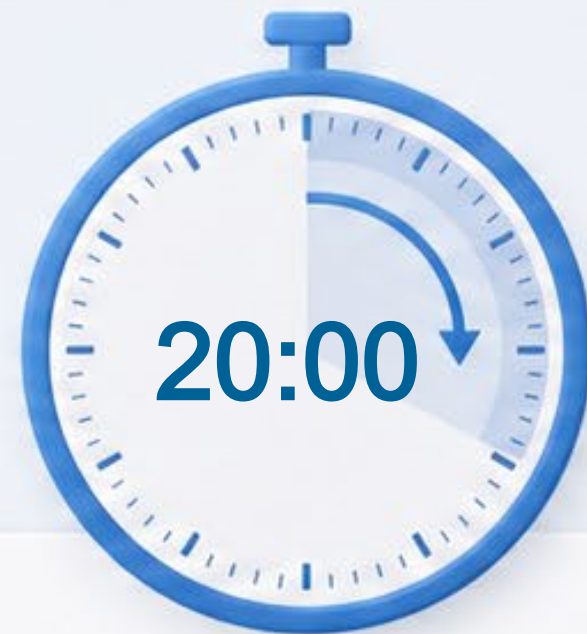


Правило : первые и вторые торги - всегда на повышение .
Формат третьих определяет продавец .

Алгоритм ставок : архитектура « шага аукциона »



Правила аукционного зала: механика времени



Правило 20 минут (на повышение)

Каждая новая ставка сбрасывает таймер.
Если за 20 минут нет новых ставок - побеждает автор
последней цены.

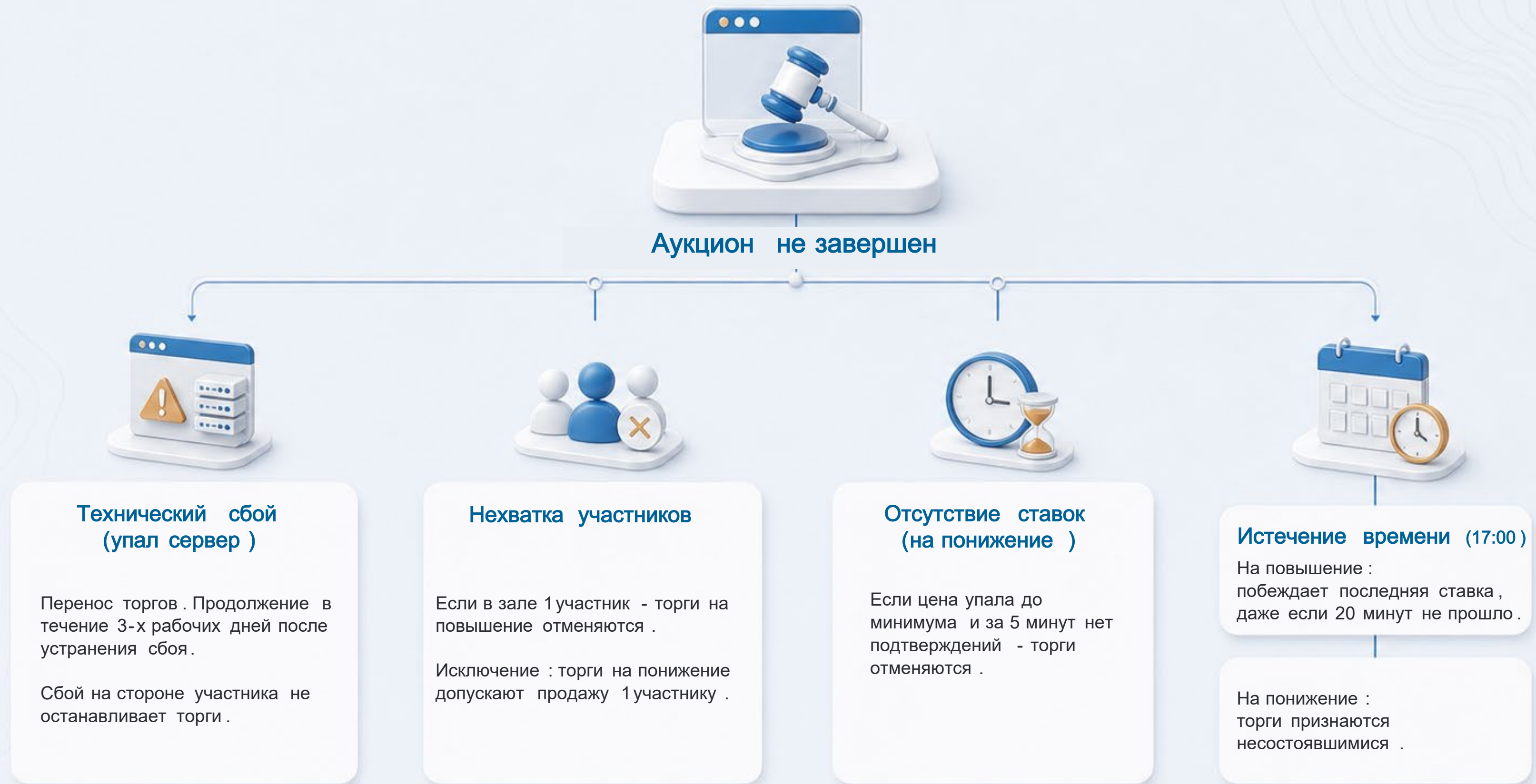
При равных ставках на старте - побеждает тот,
чья заявка зарегистрирована раньше.



Правило 5 минут (на понижение)

Цена падает на один шаг. Если за 5 минут никто не
подтверждает покупку , цена падает еще на один шаг.
Первый подтвердивший забирает лот.

Защита системы : когда аукцион отменяется или переносится ?



Заккрытие сделки : документооборот победителя

День 0
(день торгов)



Автоматический протокол



Победитель определяется порталом .
Стороны **подписывают с ЭЦП**
Протокол о результатах торгов **в день их проведения** .
Портал отправляет статус в ИС ЕГКН.

Срыв сроков



Если победитель **не подписывает**
документы (**протокол** об итогах
торгов **или договор** купли -продажи)
– продавцом с ЭЦП подписывается
акт об отмене результатов торгов ,
лот возвращается на повторные
торги , **гарантийный взнос**
победителя сгорает .

День +2



Цифровой договор



В течение **2-х рабочих дней** после
протокола стороны **подписывают с ЭЦП**
договор купли -продажи земельного участка
по типовой форме согласно приказу МСХ от
*26.09.2019г. № 354) **или** договор*
временного возмездного землепользования
(аренды) земельного участка *(по типовой*
форме согласно приказу МСХ от
26.09.2019г. № 353).
Статус обновляется на ПКК.

Финансовые обязательства : график оплат и штрафы

Срок : не позднее 2 рабочих дней со дня подписания договора купли -продажи .

Деталь: гарантийный взнос автоматически засчитывается в эту сумму .

**Первые
50 % (аванс)**

**Оставшиеся
50%**

Срок : не позднее 30 календарных дней со дня подписания договора купли -продажи .

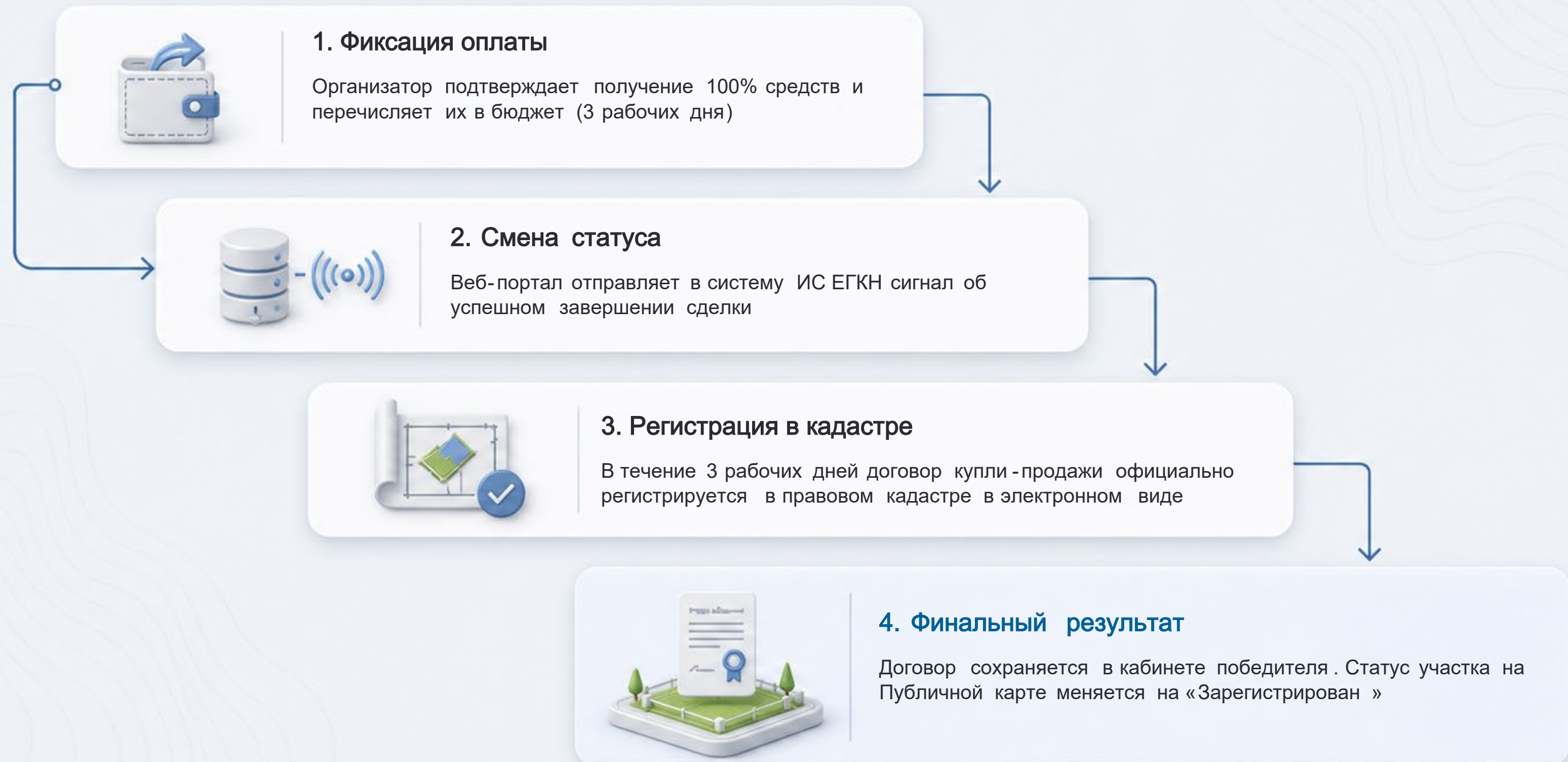
Шлюз: платежи до 10 000 МРП - через ПШЭП. Свыше - прикрепляется скан квитанции .

Штрафные санкции



Просрочка : за каждый день неоплаты оставшихся 50% начисляется пеня в течение 10 календарных дней, после чего возможен разрыв договора купли - продажи .

Финальный этап : автоматическая регистрация прав



Бесшовный процесс : жизненный цикл земельного участка

