

**Об утверждении типового договора временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона**

***Утративший силу***

Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 сентября 2013 года № 924. Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 ноября 2015 года № 941

      Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 24.11.2015 № 941 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

     Примечание РЦПИ.  
     В соответствии с Законом РК от 29.09.2014 г. № 239-V ЗРК по вопросам разграничения полномочий между уровнями государственного управления  см. приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 27 февраля 2015 года № 220.

      В соответствии с подпунктом 8-1) статьи 4 Закона Республики Казахстан от 21 июля 2011 года «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан» Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ**:  
      1. Утвердить прилагаемый типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона.  
      2. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня первого официального опубликования.

*Премьер-Министр*  
*Республики Казахстан                       С. Ахметов*

Утвержден           
постановлением Правительства  
Республики Казахстан      
от 4 августа 2013 года № 924

**Типовой договор**  
**временного возмездного землепользования (аренды)**  
**земельными участками, находящимися в частной собственности,**  
**на которых создается специальная экономическая зона**

      г. \_\_\_\_\_\_                                   «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
     (наименование юридического лица или Ф.И.О физического лица)  
в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на  
основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
(устава, положения, свидетельства ИП №\_\_, удостоверения личности №\_\_\_)  
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(наименование управляющей компании специальной экономической зоны)  
в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на  
основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
                          (устава, положения)  
именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в  
дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор временного  
возмездного землепользования (аренды) земельных участков (далее –  
договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

      1. Арендодатель предоставит арендатору земельный участок, принадлежащий ему на праве частной собственности на основании акта на право частной собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, зарегистрированного в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года в пределах специальной экономической зоны во временное возмездное землепользование (аренду).  
      2. Месторасположение земельного участка и его данные:  
      адрес: область \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
      район \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
      город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      целевое назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      ограничения в использовании и обременения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      делимость земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      3. На земельном участке имеются (отсутствуют) объекты недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать объекты недвижимости и их характеристики в случае их расположения на земельном участке либо сделать запись об отсутствии таковых).  
      Подробный перечень объектов недвижимости с техническими характеристиками прилагается к настоящему договору (в случае их расположения на земельном участке).  
      Передача земельного участка оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния земельного участка), который составляется и подписывается сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон). Акт приема-передачи приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Основные понятия**

      4. В настоящем Договоре используются следующие понятия:  
      1) договор аренды – договор временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона, заключенный между арендодателем и арендатором в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан», иными нормативными правовыми актами, составленный в письменной форме, подписанный Сторонами, со всеми приложениями и дополнениями к нему;  
      2) арендатор – управляющая компания, созданная в соответствии с Законом Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан» в организационно-правовой форме акционерного общества для обеспечения функционирования специальной экономической зоны;  
      3) арендодатель – физическое или юридическое лицо, являющееся собственником земельного участка, находящегося в пределах границ специальной экономической зоны;  
      4) Закон – Закон Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан»;  
      5) СЭЗ – специальная экономическая зона, созданная в соответствии с Законом;   
      6) неотделимые улучшения - улучшения, произведенные арендатором с согласия арендодателя (строения, сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка), не отделимые без вреда для имущества;  
      7) земельный участок – земельный участок, находящийся на территории специальной экономической зоны;  
      8) уполномоченный орган – центральный исполнительный орган, осуществляющий государственное регулирование в сфере создания, функционирования и упразднения специальных экономических зон.

**3. Права и обязанности сторон**

      5. Арендатор имеет право:  
      1) самостоятельно владеть и пользоваться земельным участком, используя его в целях, вытекающих из назначения земельного участка;  
      2) собственности на продукцию, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;  
      3) возводить с согласия арендодателя строения и сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка;  
      4) на возмещение затрат, связанных с неотделимыми улучшениями земельного участка по истечении срока действия настоящего Договора в соответствии с нормами Гражданского кодекса Республики Казахстан;  
      5) на приобретение (приоритетное право) земельного участка в собственность;  
      6) заключить договор субаренды;  
      7) имеет иные права, установленные законами Республики Казахстан.  
      6. Арендатор обязан:  
      1) использовать земельный участок в соответствии с его основным целевым назначением и в порядке, предусмотренном настоящим Договором;  
      2) применять природоохранную технологию производства, не допускать причинения вреда окружающей природной среде и ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;  
      3) осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные земельным законодательством Республики Казахстан;  
      4) своевременно вносить плату за пользование земельным участком в соответствии с условиями настоящего договора;  
      5) при осуществлении на земельном участке строительства руководствоваться действующими архитектурно-планировочными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами) в соответствии с законами Республики Казахстан;  
      6) своевременно представлять в уполномоченные органы сведения о состоянии и использовании земельного участка;  
      7) не допускать снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи ее другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной утери плодородного слоя;  
      8) возмещать в полном объеме убытки в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;  
      9) в течение одного месяца зарегистрировать право аренды на земельный участок в органах юстиции или изменения к нему в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;  
      10) нести иные обязанности, установленные законами Республики Казахстан.  
      7. Арендодатель имеет право:  
      1) на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора;  
      2) имеет иные права в соответствии с законами Республики Казахстан.  
      8. Арендодатель обязан:  
      1) передать арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора;  
      2) возместить арендатору и (или) участнику специальной экономической зоны затраты, связанные с неотделимыми улучшениями земельного участка;  
      3) в случае невозможности возмещения затрат, вытекающих из   
подпункта 2) настоящего пункта, предоставить арендатору и (или) участнику специальной экономической зоны приоритетное право на приобретение земельного участка;  
      4) нести иные обязанности, установленные законами Республики Казахстан.

**4. Срок Договора**

      9. Настоящий договор вступает в силу с даты его заключения Сторонами.  
      10. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет, но не более срока создания и функционирования специальной экономической зоны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
      11. Срок действия настоящего договора может быть продлен по соглашению Сторон в пределах срока действия специальной экономической зоны.  
      12. Заявление о продлении срока действия настоящего договора рассматривается арендодателем не позднее одного месяца с даты его получения от арендатора.  
      При этом арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора на новый срок.

**5. Плата за пользование земельным участком**

      13. Ежемесячная/ежеквартальная/годовая плата по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге и подлежит уплате арендатором путем перечисления на банковский счет арендодателя не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) числа оплачиваемого месяца.  
      14. Размер платы по настоящему договору может быть изменен по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

**6. Ответственность Сторон**

      15. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан и настоящим договором.  
      16. За нарушение порядка и срока внесения платы за пользование земельным участком по настоящему договору арендатор выплачивает арендодателю пеню в размере \_\_\_\_\_\_% от стоимости размера платы за пользование по настоящему договору за год.  
      17. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему договору, вызванных действием непреодолимой силы, регулируется законами Республики Казахстан.

**7. Условия изменения, дополнения, прекращения**  
**и расторжения настоящего договора**

      18. Изменение условий настоящего договора и его расторжение в одностороннем порядке до истечения срока действия при условии выполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору не допускаются за исключением случаев, предусмотренных в пункте 21 настоящего договора.  
      19. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.  
      20. Действие настоящего договора прекращается при:  
      1) упразднении специальной экономической зоны;  
      2) истечении срока действия настоящего договора, если Сторонами не достигнуто соглашение о его продлении;  
      3) досрочном расторжении настоящего договора в судебном порядке.

**8. Порядок разрешения споров**

      21. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.  
      22. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров в течение трех месяцев, Стороны передают их на рассмотрение в судебные органы Республики Казахстан.  
      23. Стороны не освобождаются от выполнения обязательств установленных настоящим договором, до полного разрешения возникших споров и разногласий.

**9. Форс-мажор**

      24. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство по настоящему договору, несет имущественную ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах (стихийные явления, военные действия и т.п.).

**10. Заключительные положения**

      25. Правоотношения Сторон, не оговоренные настоящим договором, регулируются законами Республики Казахстан.  
      26. Все уведомления и документы, требуемые в связи с реализацией настоящего договора, считаются предоставленными и доставленными должным образом каждой из Сторон по настоящему договору только по факту их получения Стороной, которой они адресованы.  
      27. Уведомление и документы вручаются непосредственно Стороне нарочно или отправляются по почте, заказной авиапочтой, факсом.  
      28. При изменении Стороной почтового адреса каждая из Сторон обязана представить письменное уведомление другой Стороне в течение 7 рабочих дней.  
      29. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.  
      30. Изменения и дополнения в настоящий договор оформляются письменным соглашением Сторон. Такое соглашение является составной частью настоящего договора.  
      31. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у арендодателя, второй экземпляр – у арендатора, а третий передается в органы юстиции для регистрации.  
      32. Настоящий договор подписан \_\_\_\_\_\_\_\_ (дня), \_\_\_\_\_\_\_ (месяца) 20 \_\_\_ года в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Республики Казахстан, уполномоченными представителями Сторон.  
      33. Юридические адреса и подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор:  Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон/факс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель:  Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон/факс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан