

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

*Утративший силу*

Приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 27 февраля 2015 года № 220. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 10 апреля 2015 года № 10691. Утратил силу приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 19 июля 2019 года № 522 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования)

**Сноска. Утратил силу приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 19.07.2019 № 522 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

В соответствии с подпунктом 8-2) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 21 июля 2011 года "О специальных экономических зонах в Республике Казахстан" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемый типовой договор временного возмездного пользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона.

2. Комитету по инвестициям Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан (Хаиров Е.К.) обеспечить:

1) в установленном законодательством порядке государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан направление его копии на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и информационно-правовой системе "Эділет" республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения "Республиканский центр правовой информации Министерства юстиции Республики Казахстан";

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан и на интранет-портале государственных органов;

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

по инвестициям и развитию

Республики Казахстан

А. Исекешев

Утвержден  
приказом Министра  
по инвестициям и развитию  
Республики Казахстан  
от 27 февраля 2015 года № 220

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

г. \_\_\_\_\_ " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(место заключения договора) (дата заключения договора)

\_\_\_\_\_,  
(наименование юридического лица или Ф.И.О. (при наличии)  
физического лица)

в лице \_\_\_\_\_, действующего на  
основании \_\_\_\_\_

—  
(устава, положения, свидетельства ИП №\_\_, удостоверения  
личности №\_\_)

именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

\_\_\_\_\_  
(наименование управляющей компании)

в лице \_\_\_\_\_, действующего  
на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(устава, положения)

именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор временного возмездного пользования (аренды) земельных участков (далее - договор) о нижеследующем:

**Сноска. Преамбула в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1284 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

## 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 территории специальной экономической зоны (далее - СЭЗ) \_\_\_\_\_ во временное возмездное пользование (аренду).

**Сноска. Пункт 1 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1284 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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) неотделимые улучшения - улучшения, произведенные арендатором с согласия арендодателя (строения, сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка), не отделимые без вреда для имущества;

2) арендатор - управляющая компания, созданная в соответствии с Законом Республики Казахстан "О специальных экономических зонах в Республике Казахстан" (далее - Закон) в организационно-правовой форме акционерного общества для обеспечения функционирования СЭЗ;

3) арендодатель - физическое или юридическое лицо, являющееся собственником земельного участка, находящегося в пределах границ СЭЗ;

4) договор аренды – договор временного возмездного пользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается СЭЗ, заключенный между арендодателем и арендатором в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом, иными нормативными правовыми актами, составленный в письменной форме, подписанный Сторонами, со всеми приложениями и дополнениями к нему;

5) земельный участок - земельный участок, находящийся на территории СЭЗ \_\_\_\_\_;

6) уполномоченный орган - центральный исполнительный орган, осуществляющий государственное регулирование в сфере создания, функционирования и упразднения СЭЗ.

**Сноска. Пункт 4 с изменениями, внесенным приказом и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1284 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

## **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) заключать договоры субаренды;
- 7) иные права, установленные законами Республики Казахстан.

**Сноска. Пункт 5 с изменением, внесенным приказом и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1284 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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) 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 СЭЗ затраты, связанные с неотделимыми улучшениями земельного участка;
- 3) в случае невозможности возмещения затрат, вытекающих из подпункта 2) настоящего пункта, предоставить арендатору и (или) участнику СЭЗ 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 СЭЗ \_\_\_\_\_.

11. Срок действия настоящего договора может быть продлен по соглашению Сторон в пределах срока действия СЭЗ.

11-1. Заявление о продлении срока действия настоящего договора направляется арендатором арендодателю не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до истечения срока настоящего договора.

**Сноска. Типовой договор дополнен пунктом 11-1 в соответствии с приказом и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1284 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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 СЭЗ;
- 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 обстоятельств (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, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у арендодателя, второй экземпляр - у арендатора, а третий передается в органы юстиции для регистрации

Сноска. Пункт 31 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1284 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

32. Настоящий договор подписан \_\_\_\_\_ (дня), \_\_\_\_\_ (месяца) 20 \_\_\_\_ года в г. \_\_\_\_\_ Республики Казахстан, уполномоченными представителями Сторон.

32. 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 \_\_\_\_\_