

**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 "Әділет" 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 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, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

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