

**Об утверждении типового договора временного возмездного вторичного пользования (субаренды) 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 № 214. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 10 апреля 2015 года № 10701. 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 8-3) 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 вторичного пользования (субаренды) 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.) в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) 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 № 214

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

город \_\_\_\_\_ " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
(место заключения договора) (дата заключения договора)

\_\_\_\_\_ (наименование Управляющей компании)

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

\_\_\_\_\_ (устава, положения)

именуемое в дальнейшем "Арендодатель", и \_\_\_\_\_,

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

\_\_\_\_\_ (устава, положения, свидетельства ИП № \_\_\_\_\_)

именуемое в дальнейшем "Субарендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор временного возмездного вторичного пользования (субаренды) земельными участками, находящимися в частной собственности (далее - договор) о нижеследующем:

**Сноска. Преамбула в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1285 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

## 1. Предмет договора

1. Арендодатель сдает нанятое по договору № \_\_ от \_\_\_\_ 20\_\_ г. временного возмездного пользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона, земельный участок/часть земельного участка (далее - земельный участок) во временное возмездное вторичное пользование (субаренду) субарендатору для использования в целях осуществления приоритетных или вспомогательных видов деятельности на территории специальной экономической зоны (далее - СЭЗ) \_\_\_\_\_.

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 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 договору и является его неотъемлемой частью.

## **2. Основные понятия**

4. В настоящем договоре используются следующие понятия:

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

2) договор участника СЭЗ - договор об осуществлении деятельности в качестве участника СЭЗ;

3) арендодатель - управляющая компания, созданная в соответствии с Законом Республики Казахстан от 21 июля 2011 года "О специальных экономических зонах в Республике Казахстан" (далее - Закон) в организационно-правовой форме акционерного общества для обеспечения функционирования СЭЗ;

4) земельный участок - земельный участок, находящийся на территории СЭЗ;

5) субарендатор - участники СЭЗ, а также лица, осуществляющие вспомогательные виды деятельности;

6) договор субаренды - договор временного возмездного вторичного пользования (субаренда) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается СЭЗ, заключаемый между арендатором и субарендатором 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.

## **3. Права и обязанности сторон**

5. Субарендатор имеет право:

1) использовать земельный участок для осуществления приоритетных (или вспомогательных) видов деятельности на территории СЭЗ;

2) возводить строения и сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка;

3) имеет иные права, установленные законами Республики Казахстан.

6. Субарендатор обязан:

1) выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

2) использовать земельный участок в соответствии с его основным целевым назначением и в порядке, предусмотренном настоящим договором;

3) уплачивать плату за пользование земельным участком в размере и на условиях, установленных настоящим договором;

4) обеспечить арендодателю (его законным представителям), представителям уполномоченных органов доступ на земельный участок;

5) не позднее, чем за 3 (три) месяца направить письменное уведомление арендодателю о досрочном расторжении настоящего договора;

6) соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнения, захламление, не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также обеспечивать благоустройство территории, соблюдать иные требования, предусмотренные законами Республики Казахстан;

7) письменно в десятидневный срок уведомить арендодателя об изменении своих реквизитов;

8) в случае прекращения настоящего договора возвратить арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии на основании акта приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего договора;

9) в случае расторжения арендодателем договора участника СЭЗ в одностороннем порядке в соответствии с Законом возвратить арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии на основании акта приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты прекращения договора участника СЭЗ;

10) несет иные обязанности, установленные законами Республики Казахстан.

**Сноска. Пункт 6 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1285 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

7. Арендодатель имеет право:

1) требовать досрочного расторжения договора в случаях:

использования субарендатором земельного участка не по целевому назначению;

невнесения субарендатором платы за пользование земельным участком более, чем за 2 (два) квартала подряд;

расторжения договора участника СЭЗ в одностороннем порядке в соответствии с Законом;

в иных случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан;

2) доступа на территорию земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора по предварительному согласованию с субарендатором;

3) на возмещение убытков, причиненных ухудшением свойств земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности

субарендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан и настоящим договором;

4) имеет иные права, установленные законами Республики Казахстан.

**Сноска. Пункт 7 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1285 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

8. Арендодатель обязан:

1) выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

2) передать субарендатору земельный участок по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке;

3) письменно в десятидневный срок уведомить субарендатора об изменении номера счета для перечисления платы за пользование земельным участком;

4) возместить субарендатору затраты, связанные с неотделимыми улучшениями земельного участка;

5) в случае расторжения договора участника СЭЗ в одностороннем порядке в соответствии с Законом изъять земельный участок в надлежащем состоянии на основании акта приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты прекращения договора участника СЭЗ;

6) нести иные обязанности, установленные законами Республики Казахстан.

**Сноска. Пункт 8 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1285 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

#### **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 \_\_\_\_\_, а также действия договора № \_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. временного возмездного пользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается СЭЗ.

11. По истечении срока действия настоящего договора и при условии исполнения субарендатором всех своих обязательств по настоящему договору, договор может быть заключен на новый срок на дополнительно согласованных условиях. О намерении заключить договор на новый срок субарендатор письменно извещает арендодателя не позднее, чем за 1 (один) календарный

месяц до истечения срока настоящего договора. При этом субарендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора на новый срок.

## **5. Плата за пользование земельным участком**

12. Размер платы за пользование земельным участком составляет \_\_\_\_\_ в месяц/квартал, без учета НДС, в соответствии с расчетом платы за пользование земельным участком, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

13. Арендная плата устанавливается в тенге и подлежит уплате субарендатором путем перечисления на банковский счет арендодателя не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) числа оплачиваемого месяца.

14. Размер платы за пользование земельным участком по настоящему договору может быть изменен по письменному согласию Сторон.

## **6. Ответственность сторон**

15. За нарушение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

16. За нарушение порядка и срока внесения платы за пользование земельным участком по настоящему договору субарендатор выплачивает арендодателю пеню в размере \_\_\_\_\_ тенге.

17. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему договору, вызванных действием непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Республики Казахстан.

18. При неисполнении или ненадлежащем исполнении арендодателем условий настоящего договора арендодатель возмещает все убытки, понесенные субарендатором.

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

19. 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 настоящим договором.

20. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

21. Действие настоящего договора прекращается при:

- 1) упразднении СЭЗ;
- 2) истечении срока действия договора № \_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. временного возмездного пользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается СЭЗ;
- 3) досрочном расторжении настоящего договора в судебном порядке;
- 4) расторжении договора участника СЭЗ в одностороннем порядке в соответствии с Законом.

**Сноска. Пункт 21 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1285 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

## **8. Порядок рассмотрения споров**

22. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении обязательств настоящего договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

23. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров в течение 3 (трех) месяцев, Стороны передают их на рассмотрение в судебные органы Республики Казахстан.

24. Стороны не освобождаются от выполнения обязательств, установленных настоящим договором, до полного разрешения возникших споров и разногласий.

## **9. Форс-мажор**

25. 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**

26. Правоотношения Сторон, не оговоренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

27. Субарендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору субаренды земельного участка третьему лицу, сдавать



земельный участок во вторичную субаренду, в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также предоставлять его в безвозмездное срочное пользование.

28. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

29. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

30. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у арендодателя, второй экземпляр у субарендатора.

**Сноска. Пункт 30 в редакции приказа и.о. Министра по инвестициям и развитию РК от 31.12.2015 № 1285 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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

32. Юридические адреса и подписи Сторон:

**Субарендатор**

Наименование \_\_\_\_\_ Юридический адрес \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

ИИН \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

Телефон/факс \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Арендодатель:**

Наименование \_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

ИИН \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

Телефон/факс \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_