

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

*Утративший силу*

Приказ и.о. Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 31 декабря 2015 года № 1289. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 2 февраля 2016 года № 12978. 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 8-4) 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 землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в государственной собственности, на которых создается специальная экономическая зона.

2. Комитету по инвестициям Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан (Хаиров Е.К.) 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 в печатном и электронном виде на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и информационно-правовой системе "Эділет", а также в Республиканский центр правовой информации для внесения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

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

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

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.

Исполняющий  
обязанности Министра  
по инвестициям и развитию  
Республики Казахстан

Ж. Касымбек

Утвержден  
приказом исполняющего  
обязанности Министра  
по инвестициям и развитию  
Республики Казахстан  
от 31 декабря 2015 года № 1289

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

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

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица)

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

—  
именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

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

—  
именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, вместе  
именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор

временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков, находящихся в государственной собственности, на которых создается специальная экономическая зона, (далее – договор), о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1. Арендодатель передает (предоставляет) арендатору земельный участок (часть земельного участка), принадлежащий ему на праве государственной собственности, в пределах территории специальной экономической зоны (далее – СЭЗ) \_\_\_\_\_ во временное возмездное землепользование (аренду) на основании постановления акимата \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года сроком на "\_\_\_" лет до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

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) договор участника СЭЗ – договор об осуществлении деятельности в качестве участника СЭЗ;

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

4) договор аренды – договор временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в государственной собственности, на которых создается СЭЗ, заключенный между арендодателем и арендатором в соответствии с Гражданским и

Земельным кодексами 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) арендатор – юридическое лицо, в соответствии с Законом Республики Казахстан "О специальных экономических зонах в Республике Казахстан" (далее – Закон) осуществляющее на территории СЭЗ приоритетные виды деятельности и включенное в единый реестр участников СЭЗ, (участник СЭЗ) и (или) управляющая компания, созданная в соответствии с Законом в организационно-правовой форме акционерного общества для обеспечения функционирования СЭЗ.

### **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.

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) ежегодно уточнять размер арендной платы у Арендодателя;

6) представлять в налоговые органы по местонахождению земельных участков налоговую отчетность (расчета сумм текущих платежей) по плате за пользование земельными участками не позднее 20 февраля отчетного налогового периода;

7) в случае, заключения настоящего договора после начала налогового периода, представлять расчет сумм текущих платежей не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем заключения договора;

8) по окончании срока действия договора или его расторжения после начала налогового периода представлять расчет сумм текущих платежей не позднее десяти календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора;

9) 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;

10) своевременно представлять в уполномоченные органы сведения о состоянии и использовании земельного участка;

11) 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;

12) возмещать в полном объеме убытки в случае ухудшения

качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

13) в течение одного месяца зарегистрировать право аренды на земельный участок в органах юстиции или изменения к нему в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

14) в случае расторжения 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;

15) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

16) сообщать местным исполнительным органам о выявленных отходах производства и потребления, не являющихся их собственностью.

17) 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 затраты, связанные с неотделимыми улучшениями земельного участка;

3) в случае невозможности возмещения затрат, вытекающих из подпункта 2) настоящего пункта, предоставить арендатору приоритетное право на приобретение земельного участка;

4) 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;

5) 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.

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

13. 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**

14. Ежемесячная/ежеквартальная/годовая плата по настоящему договору подлежит уплате арендатором в течении 30 календарных дней со дня его подписания.

15. Сумма арендной платы земельного участка не является фиксированной и может изменяться в соответствии с внесенными изменениями в законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления налоговых и иных платежей на землю.

16. Расчет суммы платы за пользование земельным участком в соответствии со статьей 481 Налогового кодекса Республики Казахстан может пересматриваться Арендодателем в случаях изменений условий договора, а также порядка исчисления платы за пользование земельным участком, устанавливаемого Налоговым законодательством Республики Казахстан.

## **6. Ответственность Сторон**

17. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан и настоящим договором.

18. 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.

19. 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**

20. 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 23 настоящего договора.

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

22. 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;
- 4) расторжении договора участника СЭЗ в одностороннем порядке в соответствии с Законом.

## **8. Порядок разрешения споров**

23. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

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

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

## **9. Форс-мажор**

26. 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

27. Правоотношения Сторон, не оговоренные настоящим договором, регулируются законами Республики Казахстан.

28. 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.

29. Уведомление и документы вручаются непосредственно Стороне нарочно или отправляются по почте, заказной авиапочтой, факсом.

30. При изменении Стороной почтового адреса каждая из Сторон обязана представить письменное уведомление другой Стороне в течение 7 рабочих дней.

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

32. Изменения и дополнения в настоящий договор оформляются письменным соглашением Сторон. Такое соглашение является составной частью настоящего договора.

33. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у арендодателя, второй экземпляр – у арендатора.

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

35. Юридические адреса и подписи Сторон:

Арендатор:

Наименование \_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

БИН \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

Телефон/факс \_\_\_\_\_

МП

Подпись \_\_\_\_\_

Арендодатель: Наименование \_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

БИН \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

Телефон/факс \_\_\_\_\_

МП

Подпись \_\_\_\_\_

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