

**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 "Әділет", 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,

      находящимися 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 окончанию 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 пользованием 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