

**Постановление Правительства Республики Казахстан
от 4 сентября 2013 года № 924
«Об утверждении типового договора временного возмездного
землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в
частной собственности, на которых создается специальная
экономическая зона»**

В соответствии с подпунктом 8-1) статьи 4 Закона Республики Казахстан от 21 июля 2011 года «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан» Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ**:

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

2. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня первого официального опубликования.

*Премьер-Министр
Республики Казахстан*

С. Ахметов

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 4 августа 2013 года № 924

Типовой договор
временного возмездного землепользования (аренды)
земельными участками, находящимися в частной собственности,
на которых создается специальная экономическая зона
г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____,
(наименование юридического лица или Ф.И.О физического лица)
в лице _____, действующего на
основании _____,
(устава, положения, свидетельства ИП №__, удостоверения личности №__)
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

_____,
(наименование управляющей компании специальной экономической зоны)
в лице _____, действующего на
основании _____,
(устава, положения)

именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в
дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор временного
возмездного землепользования (аренды) земельных участков (далее –
договор) о нижеследующем:

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 специальной экономической зоны во временное возмездное землепользование (аренду).

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) договор аренды – договор временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона, заключенный между арендодателем и арендатором в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан», иными нормативными правовыми актами, составленный в письменной форме, подписанный Сторонами, со всеми приложениями и дополнениями к нему;

2) арендатор – управляющая компания, созданная в соответствии с Законом Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан» в организационно-правовой форме акционерного общества для обеспечения функционирования специальной экономической зоны;

3) арендодатель – физическое или юридическое лицо, являющееся собственником земельного участка, находящегося в пределах границ специальной экономической зоны;

4) Закон – Закон Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан»;

5) СЭЗ – специальная экономическая зона, созданная в соответствии с Законом;

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

7) земельный участок – земельный участок, находящийся на территории специальной

экономической зоны;

8) уполномоченный орган – центральный исполнительный орган, осуществляющий государственное регулирование в сфере создания, функционирования и упразднения специальных экономических зон.

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) заключить договор субаренды;

7) имеет 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) 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) имеет 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 специальной экономической зоны затраты, связанные с неотделимыми улучшениями земельного участка;
- 3) в случае невозможности возмещения затрат, вытекающих из подпункта 2) настоящего пункта, предоставить арендатору и (или) участнику специальной экономической зоны 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 специальной экономической зоны _____.

11. Срок действия настоящего договора может быть продлен по соглашению Сторон в пределах срока действия специальной экономической зоны.

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 специальной экономической зоны;
- 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, из которых один находится у арендодателя, второй экземпляр – у арендатора, а третий передается в органы юстиции для регистрации.

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

33. Юридические адреса и подписи Сторон:

Арендатор:	Арендодатель:
Наименование _____ Юридический адрес _____ Расчетный счет _____ ИИН _____ Банк _____ Телефон/факс _____	Наименование _____ Юридический адрес _____ Расчетный счет _____ ИИН _____ Банк _____ Телефон/факс _____
МП	МП
Подпись _____	Подпись _____