

**Постановление Правительства Республики Казахстан
от 4 сентября 2013 года № 925
«Об утверждении типового договора временного возмездного вторичного
землепользования (субаренды) земельными участками, находящимися в
частной собственности, на которых создается специальная
экономическая зона»**

В соответствии с подпунктом 8-2) 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 вторичного землепользования (субаренды) 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 сентября 2013 года № 925

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

г. _____ «__» _____ 20__ г.

(наименование Управляющей компании специальной экономической зоны)
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 землепользования (субаренды) земельными
участками, находящимися в частной собственности (далее - договор) о
нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Арендодатель сдает нанятое по договору № __ от ____ 20__ г. временного возмездного землепользования (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 землепользование (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) договор субаренды - договор временного возмездного вторичного землепользования (субаренда) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается СЭЗ, заключаемый между арендатором и субарендатором 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) арендодатель - 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 СЭЗ;

3) субарендатор — участники СЭЗ, а также лица, осуществляющие вспомогательные виды деятельности;

4) Закон - Закон Республики Казахстан «О специальных экономических зонах в Республике Казахстан» от 21 июля 2011 года;

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

6) земельный участок - земельный участок, находящийся на территории специальной экономической зоны;

7) договор участника СЭЗ - договор об осуществлении деятельности в качестве участника СЭЗ.

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

9) несет иные обязанности, установленные законами Республики Казахстан.

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;

1) 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.

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) 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 _____, а также действия договора № __ от _____ 20__ г. временного возмездного землепользования (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 специальной экономической зоны;
- 2) истечении срока действия договора № __ от _____ 20__ г. временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в частной собственности, на которых создается специальная экономическая зона;
- 3) досрочном расторжении настоящего договора в судебном порядке.

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 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, из которых один находится у

арендодателя, второй экземпляр у субарендатора.

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 _____