

Договор №23/12/1
вторичного землепользования (субаренды) земельными участками, находящимися в
государственной собственности на территории специальной экономической зоны
«Хоргос – Восточные ворота»

г. Алматы

«10» ноября 2024 года

Акционерное общество «Управляющая компания специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота», в лице Первого заместителя генерального директора Сейсенбек Эсет Мұхаметқалиұлы, действующего на основании доверенности №2023/13 от 01.08.2023 года, именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», с одной стороны и Товарищество с ограниченной ответственностью «Amanat-Saqtau», в лице первого руководителя Турлыбекова С.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор вторичного землепользования (субаренды) земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота» (далее – договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Субарендодатель передает (предоставляет) Субарендатору земельный участок (часть земельного участка), принадлежащий ему на праве временного возмездного землепользования (аренды), в пределах территории специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота» (далее – СЭЗ), во вторичное землепользование (субаренду) сроком на 11 лет по «31» декабря 2034 года.

2. Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: область Жетісу, Панфиловский район, СЭЗ «Хоргос – Восточные ворота», логистическая зона

кадастровый номер: 03-262-135-040

площадь 3 га

целевое назначение: для размещения специальной экономической зоны

ограничения в использовании и обременения: нет

делимость земельного участка: делимый

3. На земельном участке имеются (отсутствуют) объекты недвижимости
отсутствуют

(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).

3. 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 Субарендатором с согласия арендодателя (строения, сооружения, не противоречащие целевому назначению земельного участка), не отделимые без вреда для имущества;

2) договор об осуществлении деятельности – договор, заключаемый между участником или несколькими участниками специальной экономической или индустриальной зоны и управляющей компанией специальной экономической или индустриальной зоны, устанавливающий условия осуществления деятельности на территории специальной

экономической или индустриальной зоны и (или) в их правовом режиме, права, обязанности и ответственность сторон;

3) субарендодатель – юридическое лицо, создаваемое или определяемое в соответствии с Законом Республики Казахстан от 3 апреля 2019 года «О специальных экономических и индустриальных зонах» (далее - Закон) и Законом Республики Казахстан «Об инновационном кластере «Парк инновационных технологий» для обеспечения функционирования специальной экономической зоны, или юридическое лицо, создаваемое или определяемое в соответствии с Законом для обеспечения функционирования индустриальной зоны;

4) договор субаренды – договор временного возмездного землепользования (аренды) земельными участками, находящимися в государственной собственности, на которых создается СЭЗ или ИЗ, заключенный между субарендодателем и субарендатором в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами Республики Казахстан, Законом, и 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 «Хоргос – Восточные ворота»;

6) субарендатор – участник специальной экономической или индустриальной зоны.

3. Права и обязанности сторон

5. Субарендатор 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) иные права, установленные законами Республики Казахстан.

6. Субарендатор 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) 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;

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

6) 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;

7) возмещать в полном объеме убытки в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

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

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

10) нести иные обязанности, установленные законами Республики Казахстан.

11) обеспечит начало проектирования строительства и ввода в эксплуатацию объекта в соответствии с графиком выполнения работ и ввести объект не позднее 01.12.2025 г.

7. Субарендодатель имеет право:

1) на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Субарендатора;

2) иные права в соответствии с законами Республики Казахстан.

8. Субарендодатель обязан: 1) передать Субарендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора;

2) 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 11 лет, но не более срока создания и функционирования специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота».

11. Срок действия настоящего договора может быть продлен по соглашению Сторон в пределах срока действия специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота».

12. Заявление о продлении срока действия настоящего договора направляется Субарендатором Субарендодателю 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 Субарендатора.

При этом Субарендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора на новый срок.

5. Плата за пользование земельным участком

14. Согласно пункту 10 статьи 709 Кодекса Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) управляющие компании специальных экономических и промышленных зон при определении суммы земельного налога, налога на имущество и платы за пользование земельными участками, подлежащей уплате в бюджет, по объектам налогообложения (объектам обложения), используемым (планируемым к использованию) для обслуживания специальных экономических и промышленных зон, уменьшают суммы исчисленного налога и платы на 100 процентов.

6. Ответственность Сторон

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

16. 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

17. 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.

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

19. 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.

8. Порядок разрешения споров

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

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

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

9. Форс-мажор

23. 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

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

25. 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.

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

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

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

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

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

31. Настоящий договор подписан «20» ноября 2023 года в г. Алматы Республики Казахстан, уполномоченными представителями Сторон.

32. Юридические адреса и подписи Сторон:

Субарендодатель

Акционерное общество «Управляющая компания специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота»

Субарендатор

Товарищество с ограниченной ответственностью «Amanat-Saqtau»

Юридический адрес: 041318, Казахстан, область Жетісу, Панфиловский район, Пенжымский сельский округ, село Пенжім, Учетный квартал 85, здание 1337

Юридический адрес: 041328, Казахстан, область Жетісу, Панфиловский район, село Үлкен шыған, Улица Жібек жолы 33.

БИН: 111240011760

Телефон: +7 727 319 8101

E-mail: info@sezkhorgos.kz

БИН: 230940033461

Телефон: +7 747 663 01 29

E-mail: zhetsusul@mail.ru



Акт приема – передачи

«20» ноября 2023 г.

Акционерное общество «Управляющая компания специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота», в лице Первого заместителя генерального директора Сейсенбек Әсет Мұхаметқалиұлы, действующего на основании доверенности №2023/13 от 01.08.2023 года, именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», с одной стороны и Товарищество с ограниченной ответственностью «Amanat-Saqtau», в лице первого руководителя Турлыбекова С.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в соответствии с пунктом 3 Договора №23/12/1 от «20» ноября 2023 года составили настоящий акт приема - передачи земельного участка.

Субарендодатель передает Субарендатору следующий земельный участок:

Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: область Жетісу, Панфиловский район, Пиджимский сельский округ

кадастровый номер: 03-262-135-040

площадь: 3 га

координаты: 1) N 44°12'05.9417", E 80°14'46.5629"

2) N 44°12'04.2297", E 80°14'39.5501"

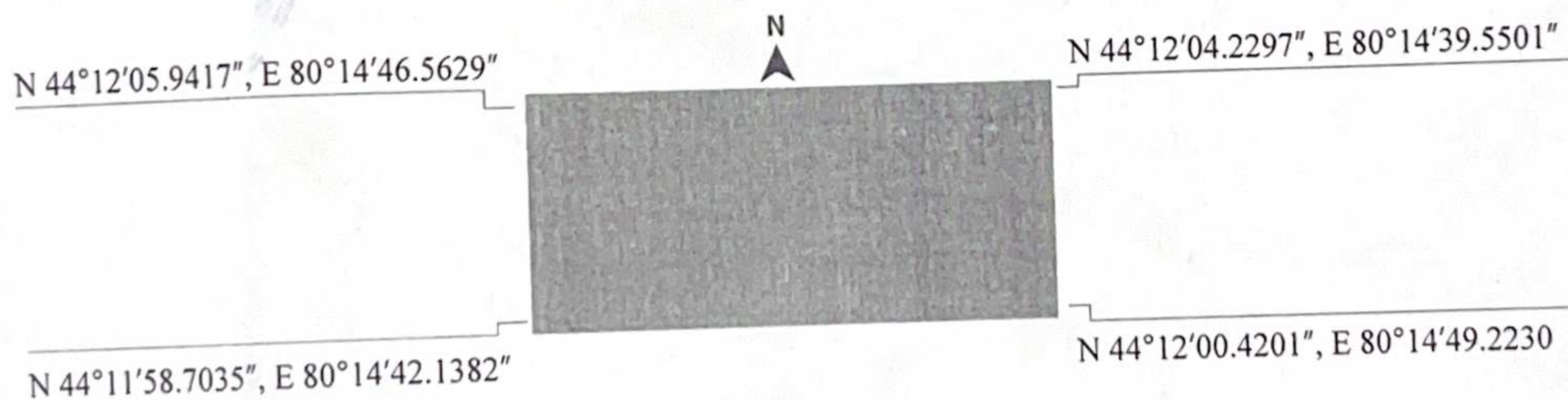
3) N 44°11'58.7035", E 80°14'42.1382"

4) N 44°12'00.4201", E 80°14'49.2230"

целевое назначение: для строительства и обслуживания индустриальной зоны

ограничения в использовании и обременения: нет

делимость земельного участка: делимый



Данный акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Передал

Первый заместитель генерального
директора

АО «УК СЭЗ «Хоргос – Восточные ворота»

Сейсенбек Ә.М.

БИН: 111240011760

Телефон: +7 727 319 8101

E-mail: info@uzkhorgos.kz



Принял

Первый руководитель

ТОО «Amanat-Saqtau»

Турлыбекова С.С.

БИН: 230940033461

Телефон: +7 747 663 01 29

E-mail: zhetysulz@mail.ru

Подпись
МП



**Дополнительное соглашение №1
к договору №23/12/1
вторичного землепользования (субаренды) земельными участками,
находящимися в государственной собственности на территории
специальной экономической зоны
«Хоргос – Восточные ворота»**

село Атамекен

«09» сентября 2025 г.

АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Хоргос - Восточные ворота», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице первого заместителя генерального директора Сейсенбек А.М., действующего на основании доверенности №2025/1 от 05.01.2025 года, с одной стороны и ТОО «Amanat-Saqtau», именуемое в дальнейшем «Участник специальной экономической зоны», в лице директора Лес Адила Талгатулы, действующего на основании Приказа №1 от 12.02.2025 года, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к договору вторичного землепользования (субаренды) земельными участками, находящимися в государственной собственности на территории специальной экономической зоны «Хоргос-Восточные ворота» №23/12/1 от 20 ноября 2023 года (далее- Договор) о нижеследующем.

1. В пункте 2 Договора словесное значение «для размещения специальной экономической зоны» изменить на «для строительства и эксплуатации завода по производству комплексных удобрений путем сухого тукосмешения исходных компонентов на территории СЭЗ «Хоргос – Восточные ворота» Область Жетысу, Республика Казахстан».

Также словесное и цифровое значение «3 га» изменить на «5,7 га».

2. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Соглашением, стороны руководствуются положениями Договора.

3. Соглашение подписано уполномоченными представителями Сторон в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

Адреса и реквизиты Сторон:

**Управляющая компания
АО «УК СЭЗ «Хоргос-Восточные
ворота»**

**Первый заместитель
Генерального директора**



А.М. Сейсенбек

**Участник СЭЗ:
ТОО «Amanat-Saqtau»**

Директор



А.Т.Лес

Акт
приема – передачи
от «09» сентября 2025 г.

Акционерное общество «Управляющая компания специальной экономической зоны «Хоргос – Восточные ворота», в лице Первого заместителя генерального директора Сейсенбек Эсет Мұхаметқалиұлы действующего на основании Доверенности №2025/1 от 05.01.2025 г. «Субарендодатель», с одной стороны и ТОО «Amanat-Saqtau», именуемое в дальнейшем «Участник специальной экономической зоны», в лице директора Лес Адила Талгатулы, действующего на основании Приказа №1 от 12.02.2025 года, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в соответствии с пунктом 4 Договора №23/12/1 от 20 ноября 2023г. составили настоящий акт приема - передачи земельного участка.

Субарендодатель передает Субарендатору следующий земельный участок:

Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: область Жетісу, Панфиловский район, Атамекен сельский округ, СЭЗ «Хоргос – Восточные ворота»

кадастровый номер: 03-262-135-040

площадь: 5,7 га

координаты:

44°12'00.0705" 80°14'49.3834"

44°11'58.2540" 80°14'41.9434"

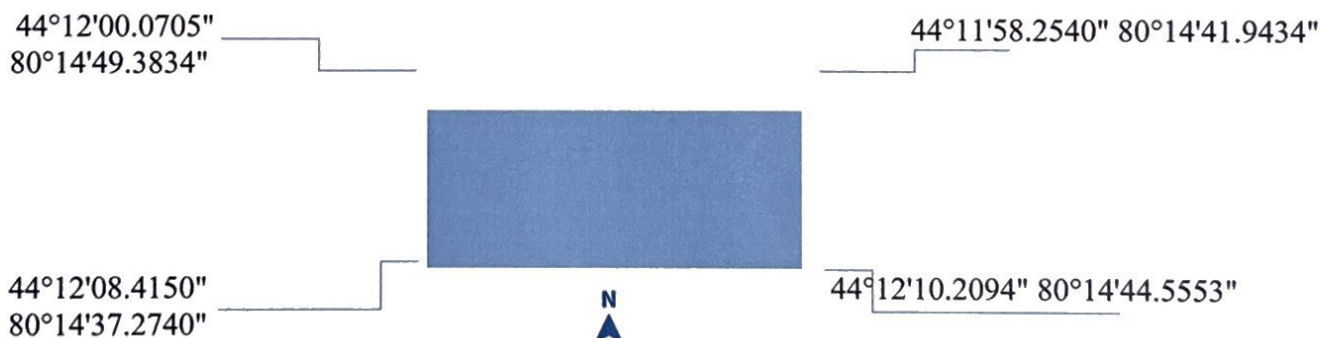
44°12'08.4150" 80°14'37.2740"

44°12'10.2094" 80°14'44.5553"

целевое назначение: для строительства и обслуживания индустриальной зоны

ограничения в использовании и обременения: нет

делимость земельного участка: делимый



Управляющая компания
АО «УК СЭЗ «Хоргос-Восточные
ворота»

Первый заместитель

Генерального директора



А.М. Сейсенбек

Участник СЭЗ:

ТОО «Amanat-Saqtau»

Директор



МП

Данный акт прием-передачи составлен в двух экземплярах.