

ДОГОВОР №BCL-78/25
аренды части земельного участка

г.Павлодар

«08» января 2025 года

ТОО «Гелиос», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Павлодарского филиала Жабагиной Ж.М., действующей на основании доверенности 3/1-397 от 09.12.2024г., с одной стороны и

ТОО «BIG Capital IST», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Абдулина Е.Ш., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

- **Арендодатель** – юридическое лицо, уполномоченное предоставлять арендатору за плату во временное пользование и владение, принадлежащий ему на праве собственности земельный участок, указанный Сторонами в настоящем Договоре.
- **Арендатор** - юридическое или физическое лицо, принимающее во временное пользование и владение за плату, принадлежащий на праве владения и пользования, Арендодателю земельный участок, указанный Сторонами в настоящем Договоре.
- **Стороны** - Арендодатель и Арендатор в значениях, указанных выше.
- **Договор** - настоящий документ, со всеми его приложениями и дополнительными соглашениями, оформленными надлежащим образом, подписываемый Арендодателем и Арендатором и устанавливающий права и обязанности Сторон, а также определяющий порядок и условия исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
- **Уполномоченные представители** – физические лица и/или юридические лица, уполномоченные Арендодателем и/или Арендатором. Каждая из Сторон представляет другой Стороне письменное уведомление о назначении уполномоченных представителей, с указанием соответствующих полномочий.
- **Приложение №1**- документ, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора, содержащий перечень передаваемого Арендодателем Арендатору земельного участка, с указанием общей площади, адреса.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1.** Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, для установки газовых моноблоков, части земельных участков, площадью 40 кв.м каждая, расположенных по следующим адресам:
- 1) г.Павлодар, ул.Малайсары Батыра, 51/1, АЗС №3;
 - 2) Павлодарская область, г.Экибастуз, ул.Абая, 2А, АЗС №23;
 - 3) Павлодарская область, г.Аксу, ул.Майская, 14, АЗС №14;
 - 4) Павлодарская область, с.Шарбакты, автодорога Кулунда – Шарбакты, АЗС №15.

2. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 2.1.** Передача в аренду каждой части земельных участков от Арендодателя Арендатору, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из уполномоченных представителей Сторон, после подписания Сторонами настоящего Договора и соответствующих Актов приема-передачи, предусмотренных п.2.2, 2.3. настоящего Договора.
- 2.2.** При передаче в аренду земельного участка, уполномоченными представителями Сторон составляется и подписывается соответствующий Акт приёма – передачи земельного участка, указанного в Приложении №1 к Договору, являющийся его неотъемлемой частью.
- 2.3.** После подписания Сторонами соответствующих Актов приема-передачи, предусмотренных п.2.2 настоящего Договора и внесения арендной платы, Арендатор вправе приступить к осуществлению деятельности.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

- 3.1.1. своевременно передать Арендатору земельный участок, указанный в Приложении №1 к настоящему Договору в порядке, сроки и на условиях, определенных Сторонами в настоящем Договоре;
- 3.1.2. своевременно производить оплату налога на имущество и другие отчисления в бюджет, установленные законодательством Республики Казахстан;
- 3.1.3. надлежащим образом выполнять обязательства, предусмотренные условиями настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе:

- 3.2.1. требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы в порядке, сроки и на условиях, определенных в настоящем Договоре;
- 3.2.2. требовать от Арендатора надлежащего содержания предоставленного по настоящему Договору земельного участка, в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 3.2.3. предлагать Арендатору методы усовершенствования функционирования и эксплуатации земельного участка.
- 3.2.4. В любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого земельного участка.
- 3.2.5. В случае, если Арендатор пользуется арендуемым земельным участком с существенным нарушением условий Договора, и своими действиями (бездействиями) умышленно или по неосторожности ухудшает их состояние, не устраняет указанные нарушения в установленный разумный срок, указанный в уведомлении Арендодателя, то Арендодатель вправе запретить доступ к земельному участку и приостановить деятельность арендатора до момента полного устранения нарушений или расторгнуть настоящий Договор досрочно;
- 3.2.6. Определить места для курения;
- 3.2.7. В случае выявления фактов нарушения Арендатором условий настоящего Договора взыскать с Арендатора сумму ущерба, причиненную неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;
- 3.2.8. В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные пунктом 4.5. настоящего Договора более 3 (трех) календарных дней, Арендодатель имеет право запретить доступ к земельному участку до момента полного погашения образовавшейся задолженности.
- 3.2.9. В случае не погашения задолженности Арендатором за время указанное в уведомлении, Арендодатель имеет право расторгнуть досрочно в одностороннем порядке настоящий Договор аренды, описать все имущество находящееся на арендуемом земельном участке Актом описи, опечатать и водворить в пустой склад, не выдавая имущество Арендатору до полного погашения задолженности.

3.3. Арендатор обязуется:

- 3.3.1. принять во временное пользование и владение от Арендодателя земельный участок в сроки, порядке и на условиях, определенных Сторонами в настоящем Договоре и использовать его по прямому целевому назначению;
- 3.3.2. своевременно вносить арендную плату за переданный в аренду земельный участок в порядке, сроки и на условиях, установленных Сторонами в настоящем Договоре;
- 3.3.3. своевременно производить оплату всех платежей (коммунальные услуги, включая услуги электроэнергии, водоснабжения, вывоза ТБО, согласно произведенных расчетов и прочее, а также в соответствии с условиями настоящего Договора производит иные платежи) связанные с эксплуатацией принятого в аренду земельного участка, в том числе плату за загрязнение окружающей среды, согласно требованиям законодательства Республики Казахстан, на основании выставленных Арендатором счетов;
- 3.3.4. содержать арендуемый по настоящему Договору земельный участок, а также прилегающую к нему территорию, в надлежащем состоянии, в соответствии с действующими экологическими, санитарно-техническими, противопожарными нормами и правилами, строго соблюдать все правила техники безопасности, электробезопасности, и правила благоустройства на арендуемом земельном участке;

- 3.3.5. нести расходы по содержанию полученного по настоящему Договору земельного участка и поддержанию его в надлежащем состоянии;
- 3.3.6. письменно согласовывать с Арендодателем все вопросы, касающиеся проведения строительных работ на земельном участке, полученном во временное пользование по настоящему Договору. При этом все расходы, связанные с выполнением, указанных работ, несет самостоятельно Арендатор;
- 3.3.7. за 10 (десять) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора, Арендатор обязуется передать Арендодателю земельный участок по соответствующему Акту приема-передачи, в том же состоянии, в котором он был получен от Арендодателя;
- 3.3.8. при проверке земельного участка государственными органами, арендатор обязуется самостоятельно выполнять все требования государственных органов, с обязательным своевременным уведомлением в письменном виде уполномоченного представителя Арендодателя;
- 3.3.9. В случае отказа от дальнейшей аренды земельного участка, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до дня предполагаемого принятия решения. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор оплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления, независимо от срока освобождения земельного участка.
- 3.3.10. Вести расчет эмиссии загрязняющих веществ в окружающей среде, а также производить плату за эмиссии ежеквартально самостоятельно.
- 3.3.11. Арендатор обязан содержать арендуемый земельный участок в надлежащем состоянии и оказывать услуги на арендуемом земельном участке, согласно нормативным правовым актам Республики Казахстан.

3.4. Стороны обязуются:

- 3.4.1. в течение 3 (трех) рабочих дней, известить друг друга об изменении своего юридического, почтового и электронного адресов, номеров телефонов и факсов, а также об изменении своих банковских и иных реквизитов. В противном случае, Сторона, не известившая либо несвоевременно известившая другую Сторону о вышеназванных изменениях, самостоятельно несет ответственность за все связанные с этим неблагоприятные последствия.
- 3.4.2. При получении от арендодателя Актов выполненных работ за аренду и за коммунальные услуги, в течение 1(одного) рабочего дня провести сверку оказанных услуг и при согласии с Актами, подписать все экземпляры Актов выполненных работ и оплатить выставленные счета за коммунальные услуги в течение 5 (пять) рабочих дней;
- 3.4.3. Подписанные вторые экземпляры Актов выполненных работ вернуть Арендодателю в течении 3 (трех) календарных дней.
- 3.4.4. Ежеквартально стороны производят сверку взаиморасчетов по арендным и коммунальным платежам, с подписанием Акта сверки взаиморасчетов.

4. ОПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Размер ежемесячной арендной платы за передаваемое в рамках настоящего Договора арендуемое имущество определяется из расчёта _____ тенге, с учетом НДС, за каждую часть земельных участков, при этом начисление арендной платы производится после подписания Сторонами Акта приема-передачи. Общая сумма арендной платы по настоящему договору составляет _____ тенге ежемесячно.
- 4.2. Размер арендной платы, определенный и указанный Сторонами в п.4.1. настоящего Договора, может быть пересмотрен и изменен Арендодателем. В этом случае, Арендодатель обязуется надлежащим образом уведомить письменно о таких изменениях Арендатора за 5 (пять) рабочих дней до вступления в силу таких изменений.
- 4.3. Арендатор обязан в срок не позднее 25-го числа текущего месяца оплатить арендную плату за последующий месяц на основании условий настоящего Договора.
- 4.4. Арендодатель обязуется ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги, предоставлять Арендатору Акт выполненных работ.

- 4.5. Арендатор оплачивает все коммунальные услуги, отопления согласно произведенным расчетам и прочее, а также в соответствии с условиями настоящего Договора производит иные платежи, связанные с эксплуатацией полученного в аренду от Арендодателя земельного участка, на основании выставленных Арендодателем счетов.
- 4.6. При расторжении либо прекращении Договора, расчет по арендной плате и коммунальным услугам производится Арендатором включительно в день расторжения/прекращения Договора.

5. СУБАРЕНДА

- 5.1. Арендатор не вправе передавать арендуемое по настоящему Договору Имущество в субаренду, без предварительного письменного на то согласия Арендодателя.

6. ГАРАНТИИ

- 6.1. Арендодатель гарантирует, что передаваемый Арендатору по настоящему Договору земельный участок является его собственностью и/или находится в ином законном владении, никому не продан, не заложен, не обременен каким-либо правом третьих лиц, не состоит под арестом и не является предметом исков третьих лиц. В случае нарушения условий, предусмотренных в настоящем пункте Договора, ответственность будет нести в полном объеме Арендодатель.
- 6.2. Арендатор гарантирует размещение газовых моноблоков в исправном техническом состоянии, отвечающих техническим данным, требованиям и стандартам качества, строительным нормам (СН РК, СНиП), ГОСТам, а также другим нормативам, действующим в Республике Казахстан.
- 6.3. Арендатор гарантирует в полном объеме восстанавливать за свой счет какие-либо ухудшения, возникшие по вине Арендатора в отношении переданного земельного участка (пожары, аварии и так далее), а также прилегающей территории и имущества третьих лиц, принадлежащей Арендодателю.
- 6.4. Арендатор гарантирует и обязуется в обязательном порядке обеспечивать очистку от бытовых отходов, образовавшихся при ведении своей деятельности на земельном участке в определенное место сбора.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 7.1. Стороны соглашаются, что положения настоящего Договора являются конфиденциальными. Арендодатель и Арендатор в лице своих агентов представителей или служащих обязуются сохранять конфиденциальный характер настоящего Договора, а также всех документов, относящихся к работе в рамках действия настоящего Договора и не раскрывать каким-либо образом полностью или частично содержание последних без письменного на то согласия противоположной Стороны.
- 7.2. Стороны вправе раскрывать содержание положений настоящего Договора только своим соответствующим агентам, представителям или служащим, которым необходимо знать содержание таких положений для выполнения предусмотренных в них обязательств, а также своему прямому руководству.
- 7.3. Стороны несут ответственность за конфиденциальность информации, ставшей известной агентам, представителям и служащим Сторон в процессе исполнения условий настоящего Договора, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 7.4. В течение срока действия настоящего Договора и 12 (двенадцати) календарных месяцев после его прекращения, Стороны не имеют права без письменного согласия другой Стороны разглашать третьим лицам информацию о положениях настоящего Договора, а также содержание деловых переговоров, деловой переписки, коммерческой схемы взаимоотношений и других конфиденциальных сведений, ставших известными Сторонам в процессе реализации настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств, принятых по настоящему Договору, Стороны несут ответственность, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 8.2. В случае нарушения Арендатором срока по оплате арендной платы, Арендодатель вправе требовать от Арендатора выплаты неустойки, в размере 0,5% от суммы подлежащей к оплате, за каждый день просрочки, но не более 15% от образовавшейся задолженности. При этом Арендатор не освобождается от полного и надлежащего исполнения обязательств, принятых по настоящему Договору.
- 8.3. В случае несвоевременной передачи Арендодателем Арендатору земельного участка, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки, в размере 0,5% от стоимости арендной платы за соответствующий земельный участок, указанной в п.4.2. Договора, за каждый день просрочки, но не более 15% от установленной арендной платы.
- 8.4. В случае систематического нарушения Арендатором срока оплаты и/или отказа произвести оплату, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендатора за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты расторжения. При этом Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты штрафа, в размере 100 МРП, а также потребовать выплаты неустойки, согласно п.8.2. Договора. При этом Арендатор не освобождается от выполнения своих обязательств по оплате за аренду земельного участка.
- 8.5. Арендатор несет полную материальную ответственность перед Арендодателем в отношении земельного участка, полученного во временное пользование и владение в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 8.6. В случае, если Арендодатель, будет нести денежные и/или материальные затраты, в связи с осуществлением Арендатором деятельности по оказанию услуг, перед государственными органами и учреждениями в независимости от формы собственности и ведомственной принадлежности, Арендатор обязуется восстановить в полном объеме понесенные убытки на основании выставленных Арендодателем счетов (оплата штрафов и т.д.).
- 8.7. Уплата неустоек, штрафов, а также возмещение убытков, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.8. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Республики Казахстан.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны не будут нести ответственность за частичное или полное неисполнение, а также за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
- 9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные бедствия, войны, аварии, издание нормативно-правовых актов, препятствующих исполнению Сторонами своих обязательств по Договору и другие чрезвычайные и непредвиденные обстоятельства, возникшие помимо воли Арендодателя и Арендатора, воздействию которых они не могли препятствовать и не вызванные халатностью какой-либо из Сторон. А также их действием и бездействием, и при условии, что они предприняли все возможные меры и действия, принятия которых можно было ожидать в сложившейся ситуации.
- 9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с возникновением форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления, известить другую Сторону о дате начала этих обстоятельств и причинах, препятствующих выполнению обязательств. Подтверждением указанных обстоятельств является документ уполномоченного государственного органа Республики Казахстан.

- 9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любые вышеуказанные обстоятельства, как на основания, освобождающие от ответственности за неисполнение обязательств.
- 9.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более 30 (тридцати) календарных дней, Стороны вправе согласовать условия досрочного расторжения Договора и произвести взаиморасчет по фактически исполненным обязательствам.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров.
- 10.2. В случае невозможности разрешения споров путем таких переговоров, спор будет разрешаться в судебных органах в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан, по месту нахождения Арендодателя или его филиалов.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Настоящий Договор вступает в силу с «08» января 2025 года и действует до «31» декабря 2025 года, включительно, а в части взаиморасчетов – до полной оплаты. Использование земельного участка Арендатором по истечении срока действия Договора не означает пролонгацию настоящего Договора, в данном случае арендатор обязуется осуществить возврат земельного участка Арендодателю по первому его требованию с оплатой арендной платы в размере определенном настоящим Договором пропорционально количеству дней использования земельного участка с возмещением всех коммунальных расходов оговоренных сторонами в п.п. 3.3.3. настоящего Договора.
- 11.2. Любая из Сторон вправе инициировать досрочное расторжение настоящего Договора при условии предварительного надлежащего уведомления другой Стороны не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения и проведения полного взаиморасчета по фактически исполненным обязательствам, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 11.3.1. по письменному соглашению обеих Сторон;
- 11.3.2. в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;
- 11.3.3. в случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 11.4. Расторжение Договора не освобождает Стороны от ответственности по обязательствам, возникшим на момент расторжения.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными лишь при условии совершения их в надлежащем виде, в форме Дополнительных соглашений и Приложений, и подписания уполномоченными на то представителями обеих Сторон. Все Приложения и Дополнительные соглашения, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 12.2. Ни одна из Сторон, не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам, без письменного согласия на то другой Стороны.
- 12.3. Документация, направленная по факсу или по электронной почте будет иметь юридическую силу, только при условии, что оригинал такой документации будет отправлен, с помощью заказной почты, курьером и так далее, но обязательно, не позднее 2 (двух) дней, с момента отправления Стороной факсимильной (электронной) копии.
- 12.4. Документация, направленная по факсу, а также по электронной почте будет считаться доставленной, только после надлежащего подтверждения о получении другой Стороной.
- 12.5. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписки между Сторонами по предмету настоящего Договора, теряют свою юридическую силу.
- 12.6. Во всем ином, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

