

Приложение №2

*к правилам предоставления земельных
участков АО «СПК «Сарыарқа» для
размещения объектов уличной торговли
или установки социальных павильонов*

ДОГОВОР
субаренды земельного участка
для установки социального павильона № _____

г. Караганда

«____» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация
«Сарыарқа», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице
_____, действующего на основании
_____ и _____ в
лице _____, действующий на основании
_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор»,
руководствуясь Протоколом результатов электронных торгов от _____ г. № _____,
проведенных методом тендера по передаче в субаренду земельного участка согласно
Регламенту проведения электронных торгов по продаже имущества на веб-портале реестра
государственного имущества gosreestr.kz, заключили настоящий договор субаренды
земельного участка для установки социального павильона (далее - Договор) о
нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в субаренду земельный
участок, _____
_____ расположенный

_____ согласно схеме, являющейся
Приложением №1 к настоящему договору (далее – Земельный участок), для организации на
нем торговой деятельности согласно целевому назначению земельного участка.

Общая площадь сдаваемого в субаренду земельного участка составляет _____
(_____ кв. м.).

1.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации
и действует с момента подписания и до _____.

1.3. Арендодатель гарантирует, что Земельный участок не продан, не заложен, в споре
и под арестом не состоит, в субаренду не сдан, не обременен иным образом.

1.4. Арендодатель владеет Земельным участком на правах арендатора на основании
договора аренды _____, постановления акимата
_____.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Земельный участок не позднее пяти дней с даты
государственной регистрации Договора в уполномоченных органах по акту сдачи-приемки.
Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к
Договору и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. Ежеквартально, в период действия настоящего Договора выставлять в адрес Арендатора акт оказанных услуг и счет-фактуры за отчетный период субаренды, за исключением последнего года, либо даты расторжения. В таком случае, счет-фактура и акт оказанных услуг выставляются в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты расторжения настоящего Договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять от Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи в течение 5 (пять) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.2. Не позднее чем через 3 (три) месяца после подписания настоящего Договора с Арендодателем установить торговый объект в соответствии с утвержденной концепцией размещенной на сайте Арендодателя <https://www.spk-saryarka.kz>.

После установки торгового объекта в течение 3 (трех) рабочих дней предоставить Арендодателю письменное уведомление об исполнении настоящего пункта с приложением фото отчета.

2.2.3. Осуществить свою деятельность, в том числе использование Земельного участка и торгового объекта в строгом соответствии с настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан, в том числе, но не ограничиваясь:

2.2.3.1. в случае если, в процессе осуществления деятельности, Арендатор производит, распространяет, размещает и использует рекламу, Арендатору необходимо осуществить согласование рекламы в уполномоченном органе в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

2.2.3.2. обеспечить наличие в торговом объекте контрольно-кассовых аппаратов в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2.2.3.3. обеспечить выполнение за свой счет на Земельном участке, торговом объекте необходимых противопожарных и защитных мероприятий по технике безопасности и охране окружающей среды, в соответствии с законодательством Республики Казахстан, а также обеспечить выполнение других действующих на территории Республики Казахстан норм и правил (производственной санитарии, электробезопасности, благоустройства и др.);

2.2.3.4. не производить на Земельном участке, торговом объекте без письменного разрешения Арендодателя, уполномоченных служб/органа прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования;

2.2.3.5. направлять информацию о полученных разрешениях, направленных уведомлениях в уполномоченные органы (копии разрешений/уведомлений), о наличии контрольно-кассовых аппаратов, о созданных рабочих местах и иную информацию Арендодателю по запросу последнего.

2.2.3.7 обеспечить соблюдения требований действующего законодательства РК в части установления минимальной торговой надбавки и недопущения необоснованного роста цен и услуг.

2.2.4. При установке социального павильона земельный участок передается в субаренду в целях реализации продуктов питания, в том числе социально-значимых продовольственных товаров. Наличие обязательного ассортимента социально-значимых продовольственных товаров, реализуемых на Объекте, указано в Приложении №1 к договору, являющемся неотъемлемой частью договора и зависит от площади объекта.

2.2.4.1 Арендодатель при проведении товарной интервенции поставляет Арендатору социально-значимые продовольственные товары в соответствии с решением Комиссии по управлению стабилизационным фондом Карагандинской области для последующей реализации. При этом все необходимые условия поставки будут согласованы в отдельном договоре поставки.

Формирование полного перечня социально-значимых продовольственных товаров, согласно приложению №1 к Договору не зависит от отсутствия/наличия предложения Арендодателя.

2.2.4.2. Предельно допустимые розничные цены при реализации Арендатором на социально-значимые продовольственные товары должны быть на бакалейную продукцию не выше 5 (пяти) %, овощную продукцию не выше 10 (десяти) % от среднерыночных оптовых цен г.Караганды, либо не превышать цены, установленной решением Комиссии по управлению стабилизационным фондом Карагандинской области.

2.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором.

2.2.6. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя, за свой счет, своими силами и материалами в сроки, согласованные с Арендодателем, производить текущий и капитальный ремонт торгового объекта, расположенного на Земельном участке. При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение 10 (десять) календарных дней обязан предоставить Арендодателю письменный отчет.

2.2.7. Обеспечить сохранность прилегающих к Земельному участку, в том числе к торговому объекту инженерных сетей, коммуникаций и оборудования.

2.2.8. Содержать торговый объект, расположенный на Земельном участке в надлежащем санитарном состоянии и обеспечить благоустройство территории, прилегающей к торговому объекту в радиусе 5 (пяти) метров в надлежащем состоянии (установка урны для мусора, укладка брусчатки, газона и асфальта).

2.2.9. Заключение договоров с услугодателями по коммунальному обеспечению торгового объекта и на их потребление от своего имени, в том числе, не ограничиваясь: электроэнергии и водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, санитарную обработку, услуг охраны.

2.2.10. Нести полную, самостоятельную ответственность по принятым на себя обязательствам по заключенным договорам, указанных в п.2.2.9.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Земельному участку, торговому объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Земельного участка и торгового объекта.

2.2.12. Не устанавливать торговый объект, выходящий за границы предоставленного Земельного участка.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя и иным уполномоченным проверяющим органам беспрепятственный доступ на Земельный участок, Торговый объект для его осмотра и проверки.

2.2.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении арендуемого Земельного участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при его досрочном расторжении.

2.2.15. Передать Земельный участок при его освобождении по акту приема-передачи уполномоченному представителю Арендодателя.

2.2.16. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя и иных уполномоченных проверяющих органов/служб об устранении выявленных нарушений, возникших в результате деятельности Арендатора.

2.2.17. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей.

2.2.18. Нести ответственность за весь риск, который связан с убытками или нанесению ущерба объекту, жизни или здоровью своих работников, третьих лиц, а также гибелью их, если указанные события наступили по вине Арендатора в период исполнения настоящего Договора.

2.2.19. Произвести демонтаж нестационарного объекта в течение 5 рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

В случае, если Арендатор не демонтирует в указанный срок нестационарный объект, Арендодатель вправе во внесудебном порядке реализовать нестационарный объект в порядке, предусмотренном законодательством РК. При этом, за счет суммы, полученной от

реализации нестационарного объекта, Арендодатель погашает задолженность Арендодателя и компенсирует расходы, понесенные им при демонтаже и реализации нестационарного объекта.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за указанный в пп. 1.1 настоящего Договора Земельный участок устанавливается в размере (_____) тенге в год.

3.2. Арендная плата подлежит уплате в установленные сроки, вносится Арендатором с момента подписания настоящего Договора в следующем порядке:

1) _____ за 20__ год вносится в течение 15 календарных дней с момента заключения Договора.

2) Дальнейшая плата вносится ежеквартально в соответствии с графиком оплаты, согласно Приложения №2 к настоящему Договору до конца срока действия Договора.

3.3. Размер арендной платы может быть пересмотрен по требованию Арендодателя в случае изменения базовой ставки арендной платы и размеров применяемых коэффициентов, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее тридцати календарных дней до очередного срока внесения арендной платы.

3.4. При неуплате Арендатором арендной платы в тридцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.5. Все расчеты между Сторонами, осуществляются в тенге.

3.6. Расходы, связанные с использованием и содержанием Земельного участка и торгового объекта, а также расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органах юстиции, осуществляются Арендатором.

3.7. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя указанный в п.9. настоящего Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Арендатор обязан возместить причиненный ущерб.

4.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, предусмотренного п.3.1. и п.3.2. настоящего Договора, Арендатор оплачивает пеню в размере 0,1% неуплаченной суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему Договору, оплаченная авансом арендная плата не возвращается.

4.4. За иные нарушения настоящего Договора и невыполнение предписаний Арендодателя, не связанные с п. 4.2. настоящего Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 5% от ежемесячной арендной стоимости, за каждый такой случай.

4.5. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения обязательств.

5. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

5.1. Внесение изменений и дополнений в настоящий Договор при условии неизменности качества и других условий, явившихся основой для выбора Победителя, допускается:

- 1) по взаимному согласию сторон в части увеличения суммы настоящего Договора;
- 2) по взаимному согласию сторон, при условии получения положительного решения Акимата, в части изменения характеристик земельного участка.

5.2. Вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями. Дополнительное соглашение подлежит обязательной регистрации в правовом кадастре в случаях, установленных подпунктами 1)-5) п. 1 ст. 6 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», в иных случаях государственная регистрация дополнительных соглашений не требуется.

5.3. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока действия, а также в любой срок согласно настоящему Договору.

5.4. Настоящий Договор расторгается Арендодателем в одностороннем порядке, при этом подписание соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется, в следующих случаях:

5.4.1. если Арендатор в течение двух месяцев со дня предполагаемой оплаты, предусмотренной условиями настоящего Договора, не вносит арендную плату за пользование земельным участком. Срок действия договора, обязательства по праву землепользования прекращаются. При этом, Стороны обязуются в течение 5 рабочих дней произвести все взаиморасчеты, а Арендатор демонтировать нестационарный объект;

5.4.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Земельного участка;

5.4.3. при использовании Земельного участка не по назначению.

5.5. В случае если Арендатор не исполнил пп. 2.2.1 настоящего Договора, то действие Арендатора будет считаться как уклонение от заключения Договора, что является основанием для включения в реестр недобросовестных участников в соответствии с утверждёнными Правилами Арендатора;

5.6. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, предусмотренных п. 5.4. настоящего Договора, Арендатор будет включен в реестр недобросовестных участников в соответствии с утвержденными Правилами Арендатора.

5.7. В случае периодического ненадлежащего исполнения Арендатором принятых на себя договорных обязательств Арендодатель оставляет за собой право расторгнуть Договор в одностороннем порядке без подписания соглашения о расторжении.

5.9. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности в погашении задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6. Особые условия

6.1. Все произведенные в течение срока действия настоящего Договора неотделимые улучшения Земельного участка являются собственностью Арендодателя. Арендодатель не компенсирует и не несет расходы, связанные с осуществлением неотделимых улучшений.

6.2. Все произведенные в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения Земельного участка являются собственностью Арендатора, кроме улучшений, относящихся к благоустройству земельного участка и прилегающей к нему территории.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Земельном участке.

6.4. В случае любой аварии, столкновения, происшествия на земельном участке по Договору Арендатор обязан полностью за свой счет и своими силами устранить их последствия, с последующим предъявлением суммы ущерба виновным лицам.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются в досудебном порядке путем направления претензий. Неурегулированные споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора, подлежат окончательному урегулированию в

Приложение №1 к Приложению №2
 (правил предоставления земельных участков АО
 «СПК «Сарыарқа» для размещения объектов
 уличной торговли или установки социальных
 павильонов)
 к Договору субаренды
 земельного участка
 для установки социального павильона
 № ___ от «__» _____ 20__ года

Объект	Овощной (социальный) павильон
Адрес	
Площадь, кв.м.	

Арендатор, осуществляющий реализацию продуктов питания, в том числе социально-значимых продовольственных товаров, обязан:

1. Иметь санитарную книжку на обслуживающий персонал;
2. Для осуществления своей деятельности производить установку холодильного оборудования, а также витрин, стеллажей и дополнительного полочного пространства за свой счет, с согласованием расстановки данного оборудования с Арендодателем;
3. Производить оформление арендуемой площади исключительно с письменного согласия Арендодателя;
4. Арендатор должен иметь квалифицированный обслуживающий персонал. Обслуживающий персонал должен в обязательном порядке соблюдать общепринятые нормы морального и этичного поведения.

Обязательный ассортимент социально-значимых продовольственных товаров, реализуемых в овощном павильоне:

1. мука пшеничная 1-го сорта;
2. хлеб пшеничный из муки 1-го сорта;
3. рожки (весовые);
4. крупа гречневая (ядрица, весовая);
5. рис шлифованный (круглозерный, весовой);
6. сахар белый – сахар песок;
7. масло подсолнечное;
8. мясо кур (бедренная и берцовая кость с прилегающей к ней мякотью);
9. молоко пастеризованное 2,5% жирности в мягкой упаковке;
10. кефир 2,5% жирности в мягкой упаковке;
11. масло сливочное (несоленое, не менее 72,5% жирности, без наполнителей и растительных жиров);
12. яйцо куриное (1 категории);
13. соль поваренная, пищевая (кроме «Экстра»);
14. творог: 5-9% жирности.
15. Картофель,
16. Морковь столовая.
17. Лук репчатый.
18. Капуста белокочанная.

Арендодатель:

Арендатор:

Приложение №3

к правилам предоставления земельных
участков АО «СПК «Сарыарқа» для
размещения объектов уличной торговли
или установки социальных павильонов
№ ___ от «__» _____ 20__ года

**График оплаты
при заключении договора субаренды земельного участка**

Общая сумма по Договору _____ (_____) тенге в год.

Год	Квартально	Сумма платежа в тенге
20__ г.	до 1 января	
	до 1 апреля	
	до 1 июля	
	до 1 октября	
20__ г.	до 1 января	
	до 1 апреля	
	до 1 июля	
	до 1 октября	
20__ г.	до 1 января	
	до 1 апреля	
	до 1 июля	
	до 1 октября	
20__ г.	до 1 января	
	до 1 апреля	
	до 1 июля	
	до 1 октября	

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Акционерное общество «Социально
предпринимательская корпорация
«Сарыарқа»

АРЕНДАТОР:

МП

МП