

Приложение 4  
Утвержден  
приказом директора филиала  
акционерного общества  
«Национальная компания «Қазақстан  
темір жолы» - «Дирекция  
магистральной сети»  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_

## Типовой договор аренды

г. \_\_\_\_\_

«\_\_\_» «\_\_\_» 20\_\_ года

**Акционерное общество «Национальная компания «Қазақстан темір жолы»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_ (указать Ф.И.О., должность подписанта), действующего на основании \_\_\_\_\_ (указать документ, подтверждающий полномочия подписанта), с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_ (указать Ф.И.О., должность подписанта), действующего на основании \_\_\_\_\_ (указать документ, подтверждающий полномочия подписанта), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» или как указано выше, на основании (при необходимости перечень документов может быть изменен и/или дополнен): протокола/решения Арендодателя и/или Арендатора \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» «\_\_\_» 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ (указать документ, согласно которому принято решение на заключение договора), заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество (далее – Площадь), согласно приложению № 1 к Договору, являющемуся неотъемлемой его частью, а Арендатор принять Площадь и своевременно вносить арендную плату.

1.2. Передаваемая Площадь принадлежит Арендодателю на праве собственности или ином законном основании.

1.3. Арендодатель дает согласие на целевое использование Площади \_\_\_\_\_ (необходимо указать его целевое назначение).

### 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора передать Арендатору Площадь в состоянии, обеспечивающем его нормальную эксплуатацию, на основании акта приема – передачи, форма которого предусмотрена в приложении № 2 к Договору;

2.1.2. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения срока действия либо расторжения Договора принять Площадь на основании акта приема – передачи и иным условиям, предусмотренным Договором;

2.1.3. уведомить Арендатора в срок не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения работ (реконструкция Площади, капитальный ремонт и другое) на Площади о планируемом проведении таких работ.

## **2.2. Арендодатель имеет право:**

2.2.1. проводить проверку на предмет соответствия Площади эскизному проекту/дизайн-проекту, по мере необходимости проводить инвентаризацию Площади и проверку соблюдения условий Договора, а также на предмет наличия, состояния и оценки переданной в аренду Площади и давать Арендатору указания о прекращении действий, противоречащих условиям Договора. При этом количество проводимых проверок может быть увеличено в случае ухудшения состояния Площади действиями Арендатора;

2.2.2. давать обязательные для исполнения Арендатором указания об устранении нарушений порядка эксплуатации и целевого использования Площади;

2.2.3. в случае невозврата или несвоевременного возврата по акту приема-передачи Арендатором Площади в день прекращения срока действия Договора требовать внесения арендной платы за все время просрочки;

2.2.4. в случае не вывоза Арендатором своего имущества с территории Площади в день прекращения срока действия Договора распорядится данным имуществом по своему усмотрению. При этом Арендодатель не несет ответственность за сохранность такого имущества;

2.2.5. требовать от Арендатора своевременной оплаты стоимости аренды в соответствии с условиями Договора;

2.2.6. проводить на Площади работы по реконструкции и/или капитальному ремонту Площади в целях обеспечения безопасности имущества, здоровья и жизни работников Арендатора, Арендодателя и/или третьих лиц, уведомив об этом Арендатора в срок не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения таких работ по инициативе Арендодателя;

2.2.7. в любое время в период действия Договора, временно ограничивать доступ Арендатора к Площади в случае, если использование Площади может повлечь причинение вреда имуществу, здоровью и жизни работников Арендатора, Арендодателя и/или третьих лиц, уведомив об этом Арендатора не менее чем за 3 (три) рабочих дня с даты, когда Арендодателю стало известно о таких обстоятельствах;

2.2.8. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных Договором, до

момента устранения соответствующего нарушения ограничить доступ Арендатору к Площади любым законным способом, по своему усмотрению. При этом введение Арендодателем предусмотренного настоящим пунктом ограничения доступа Арендатора к площади не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы.

2.2.9. по окончании производства Работ, провести проверку на соответствие площади эскизному проекту/дизайну арендатора. При этом Арендодатель вправе потребовать от Арендатора устранения/исправления соответствующих недостатков в течение 5 (пяти) рабочих дней:

2.2.10. в безакцептном порядке удерживать сумму задолженности Арендатора из сумм кредиторской задолженности Арендодателя перед Арендатором по любым обязательствам Арендатора перед Арендодателем и организациями, более пятидесяти процентов голосующих акций (долей участия) которых прямо или косвенно принадлежат Арендодателю.

2.2.11. расторгнуть в одностороннем порядке Договор в случаях, установленных п.6.2. Договора.

### **2.3. Арендатор обязан:**

2.3.1. в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора принять Площадь на основании акта приема-передачи;

2.3.2. в течение 45 (сорока пяти) календарных дней, с даты подписания акта приема-передачи Площади согласно Приложению 2 к Договору, привести Площадь в соответствие с представленным эскизным проектом/дизайном Арендатора согласованным с Арендодателем и начать предпринимательскую деятельность

2.3.3. поддерживать Площадь в исправном состоянии, обеспечить его сохранность, своевременно и надлежащим образом производить за свой счет, текущий ремонт Площади и нести расходы по его содержанию;

2.3.4. использовать Площадь в соответствии с условиями Договора, его целевым назначением, технической спецификацией (приложение 3 к Договору), санитарно-эпидемиологическими, пожарными, антитеррористическими и иными и правилами эксплуатации, установленными законодательством Республики Казахстан;

2.3.5. вносить арендную плату в соответствии с условиями раздела 3 Договора;

2.3.6. в случае причинения Арендодателю материального ущерба при использовании Площади возместить причиненный материальный ущерб либо в течение 5 (пяти) календарных дней надлежащим образом устранить его собственными силами, за свой счет;

2.3.7. в день истечения срока действия, либо расторжения договора передать Площадь Арендодателю в исправном состоянии на основании акта приема-передачи согласно Приложению 2 к Договору;

2.3.8. в день истечения срока действия либо расторжения Договора вывезти свое имущество с согласования Арендодателя, мусор и твердо-бытовые

отходы с территории Площади, а также привести территорию Площади в соответствии с санитарно-эпидемиологических норм и экологического законодательства РК.;

2.3.9. не создавать препятствий при реализации Арендодателем своих прав по условиям Договора;

2.3.10. права и обязанности Арендатора по Договору не могут быть переданы третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае принятия органом управления Арендатора решения о добровольной реорганизации/ликвидации Арендатора либо инициирования процедур принудительной реорганизации/ликвидации (а также реабилитационных процедур) незамедлительно информировать об этом Арендодателя;

2.3.11. осуществить за свой счет государственную регистрацию Договора в соответствии с законодательством Республики Казахстан *(при заключении договора на срок свыше года либо при продлении действия Договора на срок свыше одного года)*;

2.3.12. самостоятельно получать и обновлять все необходимые лицензии и разрешения на все виды деятельности в соответствии с целевым назначением по Договору и нести все риски, связанные с получением указанных лицензий и разрешений;

2.3.13. уведомлять Арендодателя о возникших изменениях характеристик Площади или технических авариях, происшедших при его эксплуатации, а также о фактах повреждения Площади и его частей, в том числе о противоправных действиях третьих лиц, в течение 3 (трех) календарных дней с даты их возникновения;

2.3.14. осуществлять работы по восстановлению, усилению, переустройству, перепланировке, переоборудованию, реконструкции, расширению, техническому перевооружению, модификации, реставрации, а также изменению архитектурного облика и (или) градостроительных аспектов Площади только с согласия Арендодателя и в соответствии со строительными, санитарными, противопожарными, противозрывными и другими обязательными нормами и правилами;

2.3.15. не препятствовать Арендодателю в осмотре/ах Площади с целью проверки на предмет целевого использования Площади, наличия, состояния и оценки переданной в аренду Площади, технического состояния коммуникаций и оборудования;

2.3.16. в сроки, указанные в уведомлении Арендодателя о проведении работ (реконструкция Площади, капитальный ремонт и другое) на Площади, предоставить Арендодателю и/или третьим лицам доступ к Площади для проведения таких работ;

2.3.17. не отчуждать Площадь и не распоряжаться им иным образом, а также не допускать возникновение прав и притязаний третьих лиц на Площадь и его части (в том числе, но не ограничиваясь, передача в безвозмездное пользование, в залог, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц);

2.3.18. обеспечить все меры противопожарной безопасности, техники безопасности и экологической защиты; строго соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе установить порядок по режиму курения) и требования охраны труда и иных работ; обеспечить защиту и сохранность всех материалов и оборудования находящегося на Площади, от всех видов ущерба, повреждения и/или уничтожения, связанных с пожаром, кражами и прочими причинами, как своего имущества, так и имущества Арендодателя;

2.3.19. назначить лицо, ответственное за безопасность и охрану труда, промышленную и пожарную безопасность и предоставить Арендодателю подтверждающий такое назначение документ, не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора;

2.3.20. нести полную ответственность перед контролирующими и надзорными органами за несоблюдение/нарушение требований законодательства Республики Казахстан в области безопасности и охраны труда, промышленной, пожарной безопасности, производственной санитарии и экологии, а также полную материальную ответственность перед своими сотрудниками и посетителями Арендатора за ущерб, причиненный им, либо их имуществу во время нахождения на территории Арендодателя. Обязанности по настоящему пункту, в том числе в части оплаты штрафов и сборов, сохраняется за Арендатором как в течение срока действия настоящего Договора; так и после его прекращения либо расторжения. При этом Арендатор не вправе ссылаться на прекращение либо расторжение Договора.

2.3.21. в случае предъявления претензий к Арендодателю со стороны уполномоченных государственных органов в рамках используемой Арендатором Площади проводить работу по устранению нарушений требований законодательства Республики Казахстан, а также оплачивать штрафы (сборы) и нести иные расходы, связанные с устранением нарушений, выявленных уполномоченным государственным органом, если такие нарушения возникли по вине Арендатора. Обязанности по настоящему пункту, в том числе в части оплаты штрафов (сборов) и иных расходов, сохраняется за Арендатором как в течение срока действия Договора; так и после его прекращения либо расторжения. При этом Арендатор не вправе ссылаться на прекращение либо расторжение Договора.

2.3.22. осуществлять мероприятия по охране переданного в аренду как имущества Арендодателя, так и собственного имущества, и/или имущества третьих лиц, находящегося на арендуемой Площади;

2.3.23. в случае оплаты Арендодателем штрафных санкций, при наличии вины Арендатора, согласно пунктам 2.3.20 и 2.3.21. Договора, возместить в полном объеме Арендодателю понесенные убытки, как за период действия Договора, так и после прекращения либо расторжения Договора. При этом Арендатор не вправе ссылаться на прекращение либо расторжение Договора.



## **2.4. Арендатор вправе:**

2.4.1. использовать переданную в аренду Площадь в соответствии с условиями Договора и по назначению;

2.4.2. досрочно расторгнуть в одностороннем порядке Договор в случаях, предусмотренных п.6.3. Договора.

## **3. Арендная плата**

3.1. Размер арендной платы по настоящему Договору за один месяц составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тенге, с учетом НДС. Общая сумма по Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тенге, с учетом НДС.

3.2. Арендная плата за месяц уплачивается Арендатором до 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего расчетному месяцу.

3.3. Размер арендной платы может корректироваться по инициативе Арендодателя один раз в год на процент фактической инфляции за предшествующий календарный год. В случае изменения размера арендной платы Арендодатель должен уведомить об этом Арендатора за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты изменения размера арендной платы.

3.4. Если в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, условия пользования Площади, предусмотренные Договором, или состояние Площади существенно ухудшились, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя соответственного уменьшения арендной платы.

3.5. В случае просрочки внесения арендной платы свыше 5 (пяти) рабочих дней, Арендодатель вправе наложить запрет на пользование Площадью Арендатором, потребовать освобождения Площади Арендатором и внесения арендной платы в полном размере.

3.6. Все расходы на содержание и эксплуатацию железнодорожных вокзалов включены в размер арендной платы, в том числе расходы за коммунальные услуги.

3.7. В случае, если фактическая передача (возврат) Площади Арендатором состоится позднее срока, установленного подпунктом 2.3.7. пункта 2.3. раздела 2. Договора, Арендатор обязан оплатить арендную плату за период до подписания акта приема-передачи, с применением штрафных санкций, предусмотренных пунктом 8.4. Договора.

3.8. По окончании расчетного месяца Стороны подписывают акт выполненных работ (оказанных услуг) форма которого утверждена в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня подписания Сторонами акта выполненных работ (оказанных услуг) Арендодатель выписывает счёт-фактуру в электронной форме посредством информационной системы «Электронные счета-фактуры» в соответствии с требованиями налогового законодательства Республики Казахстан. Датой оказания Услуги считается дата подписания Арендатором акта выполненных работ (оказанных услуг).

#### **4. Порядок приема – передачи Площади**

4.1. Прием – передача Площади в аренду и ее возврат осуществляются на основании актов приема – передачи, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

4.2. Исчисление срока аренды и начисление Арендодателем арендной платы начинаются с даты передачи Площади.

4.3. Возврат Площади Арендодателю Арендатор осуществляет в срок, указанный в подпункте 2.3.7. пункта 2.3. раздела 2. Договора, и с соблюдением обязательств, предусмотренных пунктом 2.3. Договора. Акт приема-передачи по возврату Площади подписывается после устранения всех недостатков, возмещения ущерба и оплаты остаточной стоимости имущества (в случае выбытия имущества из строя раньше срока службы) и штрафов (при наличии таковых). При этом в случае нарушения Арендатором срока, указанного в пункте 2.3.6. настоящего Договора, наступают последствия, предусмотренные пунктами 8.4. настоящего Договора.

#### **5. Улучшения арендованной Площади**

5.1. Все неотделимые улучшения Площади, в том числе отделимые, не согласованные письменно с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя. Согласованные отделимые улучшения Площади, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

5.2. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений Площади, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

5.3. Все улучшения арендованной Площади необходимо согласовывать с Арендодателем.

#### **6. Расторжение Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, или по инициативе одной из Сторон в одностороннем порядке в соответствии с условиями Договора.

6.2. Расторжение Договора по требованию Арендодателя допускается в случаях:

6.2.1. если Арендатор использует Площадь с существенным нарушением условий Договора или назначением Площади, несмотря на письменное предупреждение Арендодателя о прекращении таких действий;

6.2.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Площади;

6.2.3. если Арендатор не уплачивает Арендодателю арендную плату свыше 10 (десяти) дней подряд;

6.2.4. в случае отсутствия необходимости в дальнейшем предоставлении Арендатору Площади по Договору;

6.2.5. наступления иных обстоятельств, влекущих ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору.

6.2.6. если Арендодатель на территории, где расположена Площадь, проводит капитальный ремонт или реконструкцию.

6.3. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в следующих случаях:

6.3.1. если Арендодатель задерживает срок предоставления Площади в пользование Арендатору свыше 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора либо создает препятствия его использованию в соответствии с условиями Договора или назначением Площади;

6.3.2. переданная Арендатору Площадь имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Площади или проверки его исправности при заключении Договора;

6.3.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

6.4. В случае одностороннего расторжения Договора Сторона, инициирующая расторжение Договора, обязана письменно уведомить другую Сторону не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, по истечении которых Договор считается расторгнутым.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как (но не ограничиваясь) стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты государственных органов и т.д., при условии, что они непосредственно влияют на исполнение обязательств по договору и Стороны не могли препятствовать таким воздействиям и приняли все возможные меры и действия, применение которых можно было ожидать в сложившейся ситуации.

7.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору продляется на срок, соразмерный времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления таких обстоятельств в письменной форме информировать другую Сторону об их наступлении и предоставить подтверждающие документы, выданные соответствующим органом/организацией.

7.4. Стороны согласились, что в случае несоблюдения вышеуказанных условий никакие обстоятельства не будут рассматриваться как обстоятельства



непреодолимой силы и обязательства Сторон по договору не могут быть сняты или ограничены каким – либо образом.

7.5. После окончания действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней в письменной форме сообщить о прекращении действия подобных обстоятельств, указав при этом срок, к которому предполагается выполнение обязательств по Договору.

7.6. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 60 (шестидесяти) календарных дней, то каждая из Сторон будет иметь право расторгнуть Договор, предварительно письменно уведомив об этом другую Сторону за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, по истечении которых договор считается расторгнутым.

В этом случае Стороны производят расчет за фактическое количество времени нахождения Площади в пользовании у Арендатора до даты расторжения договора.

7.7. Стороны пришли к соглашению, что исполнение своих обязательств по Договору, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы (в условиях пандемии\*), само по себе не прекращает обязательств Арендатора, если исполнение остается возможным после того, как они прекращены. При этом Арендатор не отвечает перед Арендодателем за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, а именно за временное владение и пользование недвижимым имуществом.

## **8. Ответственность Сторон и порядок рассмотрения споров**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором. В части, не урегулированной Договором, ответственность Сторон регулируется действующим законодательством Республики Казахстан.

8.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Площади, которые были им оговорены при заключении Договора, были заранее известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Площади при заключении Договора и (или) передаче Площади.

8.3. В случае просрочки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5 % (пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 1 % (одного) от общего размера арендной платы по Договору.

8.4. В случае несвоевременного возврата арендованной Площади Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за время задержки, кроме того, уплачивает пеню в размере 0,5% (пять десятых процента) от общего размера арендной платы за каждый день просрочки.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за несоблюдение работниками Арендатора норм техники безопасности и производственной безопасности, установленных в Республике Казахстан.

8.6. Арендатор несет материальную ответственность за выявленные уполномоченными органами факты несоблюдения на Площади норм и правил экологического законодательства, санитарно-эпидемиологического, соблюдение техники пожарной безопасности (противопожарной).

8.7. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения подпункта 2.3.11. пункта 2.3. Договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненные в связи с этим убытки в полном объеме.

## **9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Площади**

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Площади, переданного в аренду, до возврата арендованной Площади Арендодателю несет Арендатор.

## **10. Антикоррупционные требования**

10.1. Арендодатель информирует Арендатора о принципах и требованиях Политики противодействия коррупции Арендодателя (далее – Политика). Заключение Договора Арендатор подтверждает ознакомление с Политикой. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны обязуются соблюдать и обеспечить соблюдение их работниками требований антикоррупционного законодательства Республики Казахстан, а также не совершать коррупционные правонарушения, предусмотренные применимыми для целей Договора международными актами и законодательными актами иностранных государств о противодействии коррупции.

10.2. К коррупционным правонарушениям в целях Договора относятся умышленные деяния, совершаемые при даче либо получении взятки, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование работником Сторон своего служебного положения вопреки законным интересам Сторон в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, подарков и иного имущества или услуг имущественного, физического или морального характера, получение иных имущественных прав для себя или для третьих лиц, либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами, и получение иных имущественных благ и преимуществ, согласно антикоррупционному законодательству Республики Казахстан либо страны пребывания и/или ведения бизнеса Стороны (далее – Коррупционные правонарушения).

10.3. В случае возникновения у Стороны обоснованного предположения, что произошло или может произойти Коррупционное правонарушение (при получении информации о возбуждении уголовного дела в отношении работника(ов) другой Стороны в связи с совершением коррупционного преступления либо иной достоверной информации о

Коррупционном правонарушении), такая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме с указанием на соответствующие факты (далее – Уведомление) и вправе не исполнять обязательства по Договору до получения подтверждения от другой Стороны, что Коррупционное правонарушение не произошло или не может произойти. Указанное подтверждение должно быть предоставлено другой Стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения Уведомления.

10.4. Арендодатель при получении достоверной информации о совершении Коррупционного правонарушения и при соблюдении положений настоящей статьи вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке полностью или частично, направив соответствующее письменное уведомление Арендатору, а также потребовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных расторжением Договора.

10.5. При возникновении у Арендатора подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений Договора, такая сторона Договора обязуется незамедлительно уведомить Арендодателя любым удобным способом, в том числе посредством «горячей линии», контактная информация о которой размещена на корпоративном веб-сайте Арендодателя.

## **11. Санкционная оговорка**

11.1. Стороны заключают Договор на основании гарантий Арендатора и добросовестно полагаясь на таковые. Арендатор гарантирует, что:

11.1.1. ни Арендатор, ни его аффилированные лица, ни все акционеры Арендатора не включены в санкционный список Европейского союза, и (или) Великобритании, и (или) в санкционных списках SDN (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List – список специально выделенных граждан и блокированных лиц), CAPTA (List of Foreign Financial Institutions Subject to Correspondent Account or Payable-Through Account Sanctions – список иностранных финансовых институтов, для которых открытие или ведение корреспондентского счета или счета со сквозной оплатой запрещено или подчиняется одному или нескольким строгим условиям), NS-MBS (Non-SDN Menu-Based Sanctions List – список санкций, не основанный на SDN), администрируемый Управлением по контролю над иностранными активами Министерства финансов США (Office of Foreign Assets Control of U.S. Department of the Treasury), а также любой иной санкционный список, имеющий экстерриториальное действие;

11.1.2. заключение Договора и/или его исполнение Арендатором не влечет нарушения санкций, указанных в подпункте 11.1.1. настоящего пункта;

11.1.3. в день, когда Арендатор обязан исполнить соответствующее обязательство по Договору и до даты его фактического исполнения в соответствии с настоящим Договором – счета Арендатора, в том числе собственные и корреспондентские, используемые для совершения платежей по данному Договору, находятся в банках или финансовых учреждениях, которые

не включены в Сводный перечень лиц, групп и организаций, являющихся объектами финансовых санкций ЕС, в отношении которых действует режим заморозки активов (Consolidated List of persons, groups and entities subject, under EU Sanctions, to an asset freeze and the prohibition to make funds and economic resources available to them), и (или) Сводный список объектов финансовых санкций Управления по осуществлению финансовых санкций в Великобритании (Consolidated List of financial sanctions targets of the Office of Financial Sanctions Implementations in the UK), и (или) в списках SDN (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List – список специально выделенных граждан и блокированных лиц), CAPTA (List of Foreign Financial Institutions Subject to Correspondent Account or Payable-Through Account Sanctions – список иностранных финансовых институтов, для которых открытие или ведение корреспондентского счета или счета со сквозной оплатой запрещено или подчиняется одному или нескольким строгим условиям), NS-MBS (Non-SDN Menu-Based Sanctions List – список санкций, не основанный на SDN), администрируемый Управлением по контролю над иностранными активами Министерства финансов США (Office of Foreign Assets Control of U.S. Department of the Treasury);

11.1.4. лицо(а), подписывающее(ие) настоящий Договор от имени Арендатора, не включены в санкционный список Европейского союза и (или) Великобритании, и (или) в списках SDN (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List – список специально выделенных граждан и блокированных лиц), CAPTA (List of Foreign Financial Institutions Subject to Correspondent Account or Payable-Through Account Sanctions – список иностранных финансовых институтов, для которых открытие или ведение корреспондентского счета или счета со сквозной оплатой запрещено или подчиняется одному или нескольким строгим условиям), NS-MBS (Non-SDN Menu-Based Sanctions List – список санкций, не основанный на SDN), администрируемый Управлением по контролю над иностранными активами Министерства финансов США (Office of Foreign Assets Control of U.S. Department of the Treasury), а также любой иной санкционный список, имеющий экстерриториальное действие.

11.2. В случае, если какая-либо гарантия Арендатора окажется ложной, недостоверной и (или) неточной, Арендатор обязан возместить другой Стороне прямые и/или косвенные убытки, возникшие в результате или в связи с недостоверностью или неточностью такой гарантии Арендатора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения требования другой Стороны. При этом, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

11.3. В случае, если после Даты заключения Договора будет принят какой-либо новый Санкционный Акт или будут внесены изменения в какой-либо действующий Санкционный Акт, или в силу официального разъяснения или решения компетентного государственного органа соответствующей

юрисдикции расширится или иным образом изменится сфера применения действующего Санкционного Акта (**«Новые Санкции»**), и такие Новые Санкции:

11.3.1. по разумному и обоснованному заключению Стороны могут сделать невозможным или существенно затруднить исполнение другой Стороной своих обязательств по настоящему Договору; и (или)

11.3.2. привели или могут привести к невозможности для такой Стороны получить продолжительный доступ к источникам финансирования и (или) прямым и/или косвенным убыткам для Стороны (по их разумному заключению); и (или)

11.3.3. повлекли либо могут повлечь нарушение, либо остановку поставок продукции/оказания услуг;

11.3.4. повлекут нарушения обязательств (ковенантов) какой-либо из Сторон, содержащихся в существенных кредитных договорах какой-либо из Сторон, соблюдение которых невозможно или существенно затруднено Новыми Санкциями; и (или)

11.3.5. повлекли понижение кредитного рейтинга такой Стороны или существует вероятность такого понижения, подтвержденная в письменной форме соответствующим рейтинговым агентством,

(вместе – **«Последствия Новых Санкций»**),

такая Сторона обязуется незамедлительно письменно уведомить об этом другую Сторону в течение \_\_\_\_\_ дней с момента принятия Новых санкций, (каждое уведомление, предусмотренное в настоящей статье, далее именуется **«Уведомление о Санкциях»**) с приложением официально подтверждающих документов и о влиянии этих санкций на него.

11.4. Не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня представления Уведомления о Санкциях, Стороны проведут встречу(и)/переговоры для добросовестного обсуждения и согласования своих позиций в отношении потенциального эффекта Новых Санкций на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору, а также о возможных законных и разумных мерах по предотвращению или возможному снижению такого негативного влияния Новых Санкций, включая внесение изменений в настоящий Договор, получение разрешений/лицензий от компетентного государственного органа соответствующей юрисдикции (**«Добросовестные переговоры»**).

11.5. При достижении Сторонами по результатам проведенных Добросовестных переговоров взаимно приемлемого решения, Стороны предпримут разумные усилия для реализации согласованных ими мер в течение \_\_\_\_\_ дней, либо в течение иного согласованного ими срока, могут быть реализованы меры, позволяющие исключить нарушение Новых Санкций или их применение к исполнению Сторонами настоящего Договора.

11.6. При недостижении Сторонами согласия по истечении [\_\_\_\_\_] после проведения первого дня Добросовестных переговоров, любая Сторона имеет право в любое время направить Стороне, к которой применяются или в



отношении которой возникли Новые Санкции, приведшие к Последствиям Новых Санкций («**Запрещенная Сторона**») уведомление о недостижении согласия («**Уведомление о недостижении согласия**»). В случае направления такого Уведомления о недостижении согласия, Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке и требовать возмещения понесенных прямых и/или косвенных убытков.

\*11.7. Без ограничения вышеприведенных положений, Стороны соглашаются, что в случае, если осуществление любых платежей по настоящему Договору в долларах США, либо в *(указать валюту)* становится для Арендодателя незаконным, невозможным или, по взаимному согласованию Сторон, иным образом нецелесообразным ввиду Новых Санкций, положения пункта 11.8. подлежат применению в приоритетном порядке при условии, что по разумному мнению Сторон совершение платежа в альтернативной валюте позволяет Сторонам избежать Последствий Новых Санкций, и в таком случае, положения пунктов 11.5 и 11.6. не подлежат применению.

\*11.8. Стороны настоящим подтверждают и соглашаются с тем, что, принимая во внимание неопределенность в международной банковской системе, если в любой момент осуществление любых платежей по настоящему Договору в долларах США, либо в *(указать валюту)* становится для Арендатора незаконным, невозможным или, по взаимному согласованию Сторон, иным образом нецелесообразным, Сторона обязуется уведомить другую сторону об этом в письменной форме, и Стороны совместно согласовывают в письменной форме альтернативную валюту, в которой будет произведен такой платеж (*указать валюту, согласуемую Сторонами*) («**Альтернативная валюта**»), и реквизиты банковского счета Стороны-получателя такого платежа, Стороны обязуются оказать друг другу все необходимое и разумное содействие для успешного проведения платежа в согласованной валюте.

\*11.9. Если иное не указано в настоящем Договоре, если какие-либо суммы, содержащиеся в настоящем Договоре, по которым должны производиться платежи или расчёты, указаны, рассчитаны или определены (в том числе в случае применения пункта 11.8. в тенге, в рублях или в иной валюте, то Стороны соглашаются, что для целей осуществления таких платежей или расчётов в долларах США данные суммы будут пересчитываться в доллары США по курсу Национального Банка Республики Казахстан на дату соответствующего платежа или расчёта (даты, к которой привязан платеж или расчёт) или, если Национальный Банк Республики Казахстан не публикует информацию о курсах соответствующих валют на своем интернет сайте ([www.nationalbank.kz](http://www.nationalbank.kz)), по курсу \_\_\_\_\_ (*указать альтернативный национальный банк другой страны*), на дату соответствующего платежа или расчёта (даты, к которой привязан платеж или расчёт).

\* данный пункт применяется по договорам, заключаемым в иностранной валюте



## **12. Дополнительные условия**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до «\_\_\_\_» «\_\_\_\_\_» 20\_\_\_\_ года, а в части взаиморасчетов – до момента окончания полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

12.2. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, не имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного на то согласия Арендодателя.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору, акты приема – передачи являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действительны при условии совершения их в письменной форме, подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями, за исключением условий предусмотренных настоящим договором.

12.5. Все уведомления и другие сообщения, требуемые или предусмотренные по Договору, должны быть составлены в письменной форме. Все уведомления или сообщения считаются предоставленными должным образом, если они будут доставлены лично, по факсу, телексу или курьерской почтой по адресам Сторон.

Уведомление о расторжении Договора должно быть направлено заказным письмом. Стороне, направившей указанное уведомление, должно быть вручено почтовое уведомление о получении другой Стороной Уведомления о расторжении Договора.

12.6. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами, в том числе путем проведения процедуры медиации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

12.7. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров и проведения процедуры медиации они подлежат рассмотрению в суде в городе Астана в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

12.8. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах на государственном языке и русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

В случаях, когда Договор подлежит государственной регистрации, он составляется в 3 (трех) идентичных экземплярах на государственном и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа.

**12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

Арендодатель:

---

(полное наименование)

---

(адрес)

---

(расчетный счет, наименование банка)

---

(ИИН/БИН, МФО, БИК, КБЕ)

---

(телефон, факс)

---

/ \_\_\_\_\_/М.П.

Арендатор:

---

(полное наименование)

---

(адрес)

---

(расчетный счет, наименование  
банка)

---

(ИИН/БИН, МФО, БИК, КБЕ)

---

(телефон, факс)

---

/ \_\_\_\_\_/М.П.

Приложение № 1  
к договору аренды  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_

### Перечень Площадей, передаваемых в аренду

№ п/п	Наименование Площади	Местонахождение	Общая пл./ кол-во	Стоимость за 1 кв.м./ед., тенге без НДС	Стоимость за 1 кв.м./ед., тенге с НДС	Арендная плата в месяц, без НДС	Арендная плата в месяц, с НДС	Арендная плата по договору, с НДС	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**Арендодатель**

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

(подпись) М.П.

**Арендатор**

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

(подпись) М.П.

Приложение № 2  
к договору аренды  
«\_\_\_» «\_\_\_\_\_» 20\_\_ г.

«Форма»

**АКТ  
приема – передачи**

г. \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Акционерное общество «Национальная компания «Қазақстан темір жолы» (Арендодатель) и \_\_\_\_\_ (Арендатор), составили настоящий акт приема – передачи имущества о том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает имущество \_\_\_\_\_ (далее – Площадь), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_.

При этом Стороны подтверждают, что Площадь находится в состоянии, обеспечивающим его нормальную эксплуатацию.

Настоящий акт приема – передачи составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_/

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_/

Приложение № 3  
к договору аренды  
« \_\_\_\_ » « \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г.

«Форма»

**Техническая спецификация  
(с привязкой к целевому назначению Площади)**