

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**  
**АО «Estate Management Company»**

Настоящий Договор аренды определяет условия и порядок передачи АО «Estate Management Company» (далее – «Арендодатель») за плату во временное владение и пользование помещений/частей здания/квартир, частей земельного участка, парковочных мест физическим лицам, юридическим лицам (филиалам и представительством), индивидуальным предпринимателям, лицам, занимающимся частной практикой и т.д. (далее – «Арендатор»), а также устанавливает права, обязанности, ответственность Сторон (как определено ниже), а также иные особенности правоотношений между Арендодателем и Арендатором (как определено ниже).

Настоящий Договор аренды является договором присоединения, заключаемым в соответствии с положениями статьи 389 Гражданского кодекса Республики Казахстан, условия которого могут быть приняты Арендатором не иначе, как путем присоединения к Договору аренды в целом на основании Заявления о присоединении к Договору аренды (далее – «Заявление о присоединении»), подписанного Арендатором (уполномоченным представителем Арендатора) в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан. Сведения об Арендаторе указываются в Заявлении о присоединении. При этом, Заявление о присоединении и Договор аренды рассматриваются исключительно в качестве единого документа. Подписание Арендатором (его представителем) Заявления о присоединении свидетельствует о том, что:

- Арендатор прочитал, понял и принял условия Договора аренды в полном объеме, без каких-либо замечаний и возражений;
- Договор аренды не содержит каких-либо обременительных для Арендатора условий, которые он, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не принял бы;

- Арендатор не вправе ссылаться на отсутствие его подписи на Договоре аренды, как доказательство того, что Договор аренды не был им прочитан/понят/принят, если у АО «Estate Management Company» имеется Заявление о присоединении, подписанное Арендатором (его представителем);

- все положения Договора аренды в полной мере соответствуют интересам и волеизъявлению Арендатора;

- заключение Договора аренды и исполнение его условий не нарушит и не приведет к нарушению учредительных и иных документов Арендатора и (или) любого положения законодательства Республики Казахстан и (или) применимого к Арендатору законодательства.

Все Приложения к Договору аренды (при их наличии), заявления, принятые АО «Estate Management Company» от Арендатора в рамках Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Термины, написанные с заглавной буквы и используемые в тексте Договора аренды, а также в Заявлениях о присоединении и Приложениях к нему, имеют следующие значения, если иное не предусмотрено в тексте Договора аренды.

1. **«Договор»** - настоящий Договор аренды, все приложения к нему, в том числе Заявления о присоединении, являющиеся неотъемлемой частью Договора, основанные на требованиях действующего законодательства Республики Казахстан.
2. **«Заявление о присоединении»** - письменное волеизъявление Арендатора (его представителя), содержащее намерение Арендатора присоединиться к Договору, а также иные сведения и условия, необходимые для присоединения к Договору.
3. **«Здание»** - Бизнес-центр/Торгово-гостиничный комплекс (далее – «ТГК») /Жилой Комплекс, сведения о котором указаны в пункте 10 Заявления о присоединении, принадлежащий Арендодателю на праве собственности.
4. **«Объект аренды»** - Помещение/часть Здания/квартира, часть земельного участка, парковочное место, сдаваемые в аренду Арендатору согласно условиям настоящего Договора, сведения о котором указаны в пункте 11 Заявления о присоединении.
5. **«Акт приема-передачи Объекта аренды»** – документ, подтверждающий факт надлежащей передачи Арендодателем Арендатору Объекта аренды на условиях Договора, составленный Сторонами по форме, установленной Арендодателем.
6. **«Акт сдачи-приемки Объекта аренды»** - документ, подтверждающий факт надлежащей сдачи (возврата) Арендатором Арендодателю Объекта аренды на условиях Договора, составленный Сторонами по форме, установленной Арендодателем.
7. **«Правила»** - Правила распорядка Бизнес-центра/ ТГК / Жилого комплекса, сведения о котором указаны в пункте 10 Заявления о присоединении. Правила, за исключением Правил в ЖК «Esentai Apartments», которые устанавливаются Кооперативом собственников помещений, размещены на сайте <https://emc-plc.com>, распространяются на Арендатора и обязательны к соблюдению Арендатором (с учетом изменений, которые могут быть в них внесены) на период действия настоящего Договора. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает полное согласие с Правилами и их соблюдением.
8. **«Срок аренды»** – период времени, в течение которого Арендатор за плату временно владеет и пользуется предоставленным ему Объектом аренды в порядке и на условиях, установленных Договором. Срок аренды Объекта аренды начинается с даты подписания Заявления о присоединении и Акта приема-передачи Объекта аренды и истекает на дату, указанную в пункте 12 Заявления о присоединении.
9. **«Платежи»** - денежные суммы, которые Арендатор обязан уплачивать Арендодателю в размере, сроки и в порядке, установленные в настоящем Договоре, в том числе: Арендная плата, Эксплуатационные расходы, Коммунальные платежи.
10. **«Арендная плата»** - размер ежемесячной платы за аренду Объекта аренды.
11. **«Эксплуатационные расходы»** - общая сумма затрат и расходов Арендодателя, связанных с управлением, эксплуатацией, содержанием, обслуживанием и ремонтом Здания и прилегающей к нему территории, Объекта аренды, включая расходы на ремонт инженерных систем и оборудования, расходы на уборку (клининг) мест общего пользования и мытье окон/фасадов, расходы на вывоз мусора, расходы на охрану здания, в котором находится Объект аренды (без услуг охраны самого Объекта аренды), расходы на оплату услуг управляющей компании/Объединения собственников имущества/КСК/Кооператива собственников помещений (при наличии) и другие подобные расходы Арендодателя.
12. **«Коммунальные платежи»** - платежи за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоэнергия, электроэнергия, вентиляция, химическая очистка воды и другие услуги) по действующим тарифам поставщиков коммунальных услуг.
13. **«Гарантийный взнос»** - единовременная денежная сумма в размере Арендной платы и Эксплуатационных расходов за один месяц, с учетом НДС, вносимая Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, подлежащая перечислению Арендатором на банковский счет Арендодателя в сроки, установленные Договором.
14. **«Территория Бизнес-центра /ТГК /Жилого Комплекса»** - здание Бизнес-центра /ТГК /Жилого Комплекса в целом, а также прилегающая к Зданию территория, включая автостоянку.
15. **«Места общего пользования»** - площадь территории Бизнес-центра/ТГК /Жилого Комплекса, доступная для работников, партнеров, клиентов, посетителей, гостей, представителей Арендодателя и Арендатора, других арендаторов в установленном

Арендодателем порядке (вестибюли, холлы, коридоры, вертикальные пролеты, санитарные узлы, автостоянка и другие места), за исключением арендуемого Объекта аренды. Порядок пользования Местами общего пользования определен в Правилах.

16. **«Повреждение»** - порча, разрушение, повреждение Объекта аренды и/или Здания, любых инженерных коммуникаций Здания и т.д.

17. **«Неотделимые улучшения»** – конструктивные элементы Объекта аренды (его частей), вносимые (производимые) Арендатором в том числе на основе утвержденных Арендодателем проектов (технического проекта и дизайн проекта), которые невозможно отделить от Объекта аренды (его частей) без нанесения ущерба Объекту аренды. К неотделимым улучшениям относятся результаты произведенных на Объекте аренды ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ, результаты перепланировки Объекта аренды, окна, ролл-ставни, витражные системы (витражи), двери, включая их фурнитуру, подвесные потолки, напольные покрытия, вентиляционное и дополнительное инженерное оборудование и т.д.

18. **«Технический проект»** - проектная документация Объекта аренды, разрабатываемая Арендатором, согласно действующим ГОСТам и СНИПам РК и предоставляемая Арендодателю на утверждение. Технический проект должен содержать требования, обеспечивающие охрану жизни и здоровья людей, собственности (включая меры по сохранности существующих конструкций Здания, его инфраструктуры, городских коммуникаций и инженерных сетей, расположенных в Объекте аренды, а также в непосредственной близости от Объекта аренды и от Здания), национального богатства и окружающей среды, требования, исключающие возникновение и развитие пожаров, предусматривать применение материалов и оборудования, по качеству соответствующих требованиям казахстанских и международных стандартов, требованиям противопожарной безопасности и другим нормам, содержащимся в законодательстве РК.

19. **«Дизайн-проект»** - проектная документация дизайна фасада и внутренней отделки Объекта аренды, разрабатываемая Арендатором и предоставляемая Арендодателю на согласование, включающая в себя дизайн и внутреннюю отделку Объекта аренды.

20. **«Охрана Здания»** - охранная организация и/или комплекс мер, осуществляемых охранной организацией по обеспечению правопорядка охраны площадей общего пользования Здания, товарно-материальных ценностей Арендодателя, оборудования Здания и прилегающей к Зданию территории, действующая на основании отдельного договора по охране Здания с Арендодателем.

21. **«Рабочие дни»** - обозначает дни с понедельника по пятницу, за исключением выходных и праздничных дней, определяемых в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

22. **«Календарный день»** - обозначает любой день, имеющий порядковый номер в календарном месяце, включающий Рабочие дни, как они определены выше, а также дни, официально считающиеся выходными и праздничными в РК.

23. **«Льготный период»** - период, в который Арендная плата за Объект аренды, в котором есть необходимость проведения ремонтных работ (косметический/капитальный ремонт), может быть снижена Арендодателем на период и размер, утвержденные Арендодателем на основании документов, предоставленных Арендатором, а именно заявления о проведении ремонтных работ и сметы на строительно-монтажные работы.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты внесения Арендатором Гарантийного взноса, Арендодатель за плату передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование Объект аренды, сведения о котором указаны в пункте 11 Заявления о присоединении, на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим Договором, путем подписания Акта приема-передачи Объекта аренды.

1.2. План Объекта аренды указан в Приложении №1 к Заявлению о присоединении.

1.3. Срок аренды Объекта аренды начинается с даты подписания Арендатором Акта приема-передачи Объекта аренды и истекает в дату, указанную в пункте 12 Заявления о присоединении.

1.4. Целевое назначение Объекта аренды указано в пункте 13 Заявления о присоединении.

1.5. Право аренды Объекта аренды не может быть предметом залога или использоваться в качестве иного обеспечения исполнения обязательства, а также вкладом Арендатора в уставный капитал юридических лиц. Арендатор вправе использовать принадлежащее ему право аренды Объекта аренды только в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.4. настоящего Договора.

## 2. ПОРЯДОК ПРИЕМА И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

2.1. Арендодатель передает Арендатору Объект аренды по Акту приема-передачи, который составляется Арендодателем, подписывается уполномоченными представителями Сторон, скрепляется печатями (при наличии) и является неотъемлемой частью настоящего Договора. Состояние Объекта аренды (техническое и санитарное), наличие/отсутствие какого-либо имущества, в том числе бытовой техники Арендодателя, обнаруженные недостатки (при наличии), показания счетчиков коммунальных услуг (при наличии) и иные сведения, касающиеся Объекта аренды, описываются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта аренды.

2.2. Арендатор принимает Объект аренды в состоянии «Как есть», и Арендодатель не обязан вносить какие-либо изменения или улучшения на Объекте аренды для его подготовки к передаче Арендатору. Арендодатель передает Арендатору бытовую технику, указанную в Акте приема-передачи в рабочем состоянии. Необходимые расходные материалы для дальнейшей эксплуатации бытовой техники Арендодателем не предоставляются. В случае поломки бытовой техники в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи при условии правильной эксплуатации, ремонт бытовой техники производится Арендодателем, за исключением случаев повреждения бытовой техники, произошедших по вине Арендатора. В остальных случаях, ремонт бытовой техники производится Арендатором самостоятельно и за счет собственных средств.

2.3. В дату передачи Объекта аренды, Арендатор обязан обеспечить своё присутствие либо присутствие своего уполномоченного представителя для осмотра Объекта аренды и подписания Акта приема-передачи Объекта аренды.

2.4. В случае неприемки Арендатором Объекта аренды в дату подписания Заявления о присоединении, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, в соответствии с условиями пункта 7.6. Договора.

2.5. Любые изменения или улучшения на Объекте аренды могут быть выполнены Арендатором за счет собственных средств, без компенсации со стороны Арендодателя и только с письменного согласия Арендодателя, включая изменения электрических, водопроводных, отопительных, вентиляционных или иных систем Здания. В случае необходимости, по требованию Арендодателя, Арендатор обязан предоставить на рассмотрение и утверждение Арендодателю Технический проект и Дизайн проект.

2.6. Любые изменения или улучшения на Объекте аренды должны быть выполнены подрядными организациями, обладающими должной репутацией и необходимыми лицензиями/разрешениями, с соблюдением необходимого стандарта качества при выполнении изменений или улучшений, их соответствия законодательству Республики Казахстан. Арендатор не может выполнить

изменения или улучшения на Объекте аренды способами, которые могут нанести вред нормальному функционированию Объекта аренды/Здания или использованию Объекта аренды/Здания другими арендаторами.

2.7. Отделимые улучшения Объекта аренды являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения с момента окончания срока действия или досрочного расторжения Договора переходят в собственность Арендодателя.

2.8. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее, чем через 1 (один) календарный день после окончания Срока аренды, в том числе при прекращении Договора по любым основаниям, по Акту сдачи-приемки Объекта аренды, который подписывается уполномоченными представителями обеих Сторон и скрепляется печатями Сторон (при наличии). Арендатор освобождает Объект аренды от своего имущества до подписания Акта сдачи-приемки Объекта аренды. При этом, при составлении Акта сдачи-приемки Объекта аренды в обязательном порядке учитываются данные, указанные Сторонами в Акте приема-передачи при передаче Объекта аренды от Арендодателя Арендатору.

2.9. Арендатор передает Объект аренды в таком же состоянии, что и на дату подписания Акта приема-передачи с учетом естественного износа. При наличии у Арендодателя замечаний по состоянию возвращаемого Объекта аренды, Арендатор обязан устранить все/любые замечания Арендодателя в согласованный Сторонами срок. После устранения Арендатором указанных замечаний, Арендодатель повторно осуществляет прием Объекта аренды и в случае, если устранены все указанные Арендодателем замечания, подписывает Акт сдачи-приемки Объекта аренды. Арендатор может оплатить указанную Арендодателем денежную сумму для устранения Арендодателем своими силами замечаний по состоянию возвращаемого Арендатором Объекта аренды.

### 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Оплата по настоящему Договору производится Арендатором в следующем порядке:

3.1.1. Ежемесячная Арендная плата, размер которой указан в пункте 14 Заявления о присоединении, производится Арендатором ежемесячно в порядке 100%-ой предоплаты за следующий месяц, не позднее 5-го числа расчетного периода. Под началом расчетного периода понимается первое число каждого календарного месяца.

3.1.2. Оплата Эксплуатационных расходов, размер которых указан в пункте 15 Заявления о присоединении, производится Арендатором ежемесячно в порядке 100%-ой предоплаты за следующий месяц, не позднее 5-го числа расчетного периода. В случаях, если порядок и сроки оплаты Эксплуатационных расходов предусмотрены отдельно в правилах распорядка управляющей компании/ Кооператива собственников помещений / Объединения собственников имущества / КСК или иного субъекта, осуществляющего обслуживание Бизнес-центра/ Жилого комплекса, оплата производится Арендатором на основании выставленного счета на оплату в сроки и порядке, указанных в правилах распорядка. Размер Эксплуатационных расходов может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае увеличения расходов на управление, эксплуатацию, содержание, обслуживание и ремонт Объекта аренды/Здания.

3.1.3. Коммунальные платежи производятся Арендатором на основании соответствующих счетов на оплату в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения их Арендатором.

3.1.4. Гарантийный взнос, размер которого указан в пункте 16 Заявления о присоединении, вносится Арендатором в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Заявления о присоединении. В случае изменения Арендной платы Гарантийный взнос подлежит пропорциональному изменению и соразмерному пополнению Арендатором. В случае заключения Сторонами Договора на новый срок либо пролонгации Договора, ранее внесенный Арендатором Гарантийный взнос будет засчитан Арендодателем в счет Гарантийного взноса по договору, заключенному на новый срок. В случае удовлетворения интересов Арендодателя и/или возмещения убытков Арендодателя из средств Гарантийного взноса, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан пополнить его на уменьшенную сумму в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета Арендодателя.

3.2. В порядке ст. 412 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» Арендатор самостоятельно получает электронные счета – фактуры на портале <https://esf.gov.kz> и производит оплату в сроки, указанные в пункте 3.1. настоящего Договора. В случае, если Арендатору не представляется возможным получить электронный счет-фактуру на портале <https://esf.gov.kz>, Арендатор не позднее «05» числа каждого текущего (оплачиваемого) месяца обязан самостоятельно обратиться к Арендодателю (менеджеру Здания) за получением счета-фактуры на бумажном носителе и произвести оплату по Договору в сроки, установленные настоящим Договором. Неполучение или просрочка получения Арендатором электронного счета-фактуры, не по вине Арендодателя, не являются основанием для неуплаты Арендной платы в установленный настоящим Договором срок. Требования настоящего пункта не распространяются в случае, если Арендатором является физическое лицо.

3.3. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в тенге безналичным расчетом путем перечисления на банковский счет Арендодателя, указанный в пункте 11.10. настоящего Договора. Каждая Сторона самостоятельно несет свои банковские расходы, связанные с осуществлением оплат по настоящему Договору.

3.4. Подписанием настоящего Договора Арендатор соглашается с тем, что все/любые платежи, произведенные Арендатором по настоящему Договору или любому иному основанию, несмотря на любое указание в платежном поручении или ином платежном документе, могут быть использованы Арендодателем в целях погашения задолженности Арендатора по платежам, предусмотренным в Договоре и будут направляться Арендодателем на погашение сумм по Договору в следующей очередности, если только Арендодатель не определит другой порядок:

3.4.1. оплата неустоек/пени/штрафов по Договору (при наличии), подлежащих уплате Арендатором Арендодателю за нарушения условий настоящего Договора;

3.4.2. оплата просроченной задолженности по Гарантийному взносу;

3.4.3. оплата просроченной задолженности по Коммунальным платежам;

3.4.4. оплата просроченной задолженности по Эксплуатационным расходам и Арендной платы;

3.4.5. оплата по Коммунальным платежам;

3.4.6. оплата Эксплуатационных платежей и Арендной плате.

Погашение задолженности по каждому следующему пункту настоящего пункта 3.4. Договора производится только после полного погашения задолженности по предыдущему подпункту настоящего пункта 3.4. Договора.

3.5. Если дата присоединения к Договору не совпадает с первым числом соответствующего текущего (оплачиваемого) месяца, Арендатор оплачивает Арендную плату за текущий (оплачиваемый) месяц, исходя из количества дней аренды за период с даты начала Срока аренды и до окончания текущего (оплачиваемого) месяца. При этом, Арендная плата за вышеуказанный период должна быть оплачена Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Заявления о присоединении.

3.6. Арендатор обязуется оплачивать коммунальные платежи с момента передачи ему Объекта аренды в соответствии с условиями Договора.

3.7. Стоимость услуг связи (телекоммуникационные услуги) не включены в общую сумму платежей по настоящему Договору. Арендатор вправе пользоваться услугами любого провайдера телекоммуникационных услуг после согласования и письменного одобрения Арендодателя. При этом, Арендатор проводит все расчеты за телекоммуникационные услуги напрямую с провайдером.

- 3.8. Датой оплаты по Договору считается дата фактического поступления денег на банковский счет Арендодателя.
- 3.9. Платежи определены и указаны в Договоре без учета Налога на добавленную стоимость («НДС»). НДС будет исчисляться и оплачиваться Арендатором, согласно законодательства Республики Казахстан дополнительно к суммам, причитающимся к оплате по Договору, таким образом, что все Платежи, выставяемые и получаемые Арендодателем, не будут никаким образом уменьшены на размер НДС.
- 3.10. Налоги и иные обязательные платежи в бюджет, возникающие вследствие исполнения условий Договора, каждая Сторона несет самостоятельно. В случае если у Арендодателя возникнут обязательства по оплате налогов и иных обязательных платежей в бюджет в результате деятельности Арендатора, Арендодатель имеет право перевыставить Арендатору суммы, подлежащие оплате.
- 3.11. Уменьшение Арендатором сумм какого-либо платежа по Договору путем зачета каких-либо встречных требований к Арендодателю запрещается.
- 3.12. Размер Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов и Гарантийный взнос по настоящему Договору подлежат безусловному ежегодному увеличению Арендодателем в одностороннем порядке за прошедший 12 (двенадцати) месячный период на уровень инфляции в Республике Казахстан, установленный по состоянию на предыдущий отчетный год (с января по январь), на основании данных предоставляемых уполномоченным государственным органом по статистике Республики Казахстан. Уведомление об изменении вышеуказанных платежей, произведенное в соответствии с настоящим пунктом направляется Арендодателем Арендатору в письменном виде до выставления счета. Счет на оплату в соответствии с настоящим пунктом выставляется Арендатору Арендодателем без подписания Сторонами изменения и дополнения в Заявление о присоединении.
- 3.13. Размер Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов может быть пересмотрен и изменен Арендодателем, помимо случаев, указанных в пункте 3.12. Договора, в одностороннем порядке, но не более двух раз в 12 (двенадцати) месячный период. В случае изменения размера Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов, Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия таких изменений письменно уведомляет Арендатора об изменении размера Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов. Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента информирования Арендатора об изменении размера Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов подписать соответствующее изменение и дополнение в Заявление о присоединении либо предоставить уведомление о непринятии измененного размера Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов, вследствие которого Договор будет расторгнут в соответствии с пунктом 7.3. Договора с даты вступления в силу измененного размера Арендной платы и/или Эксплуатационных расходов.
- 3.14. При досрочном расторжении Договора по любым основаниям или по истечении срока действия Договора, Арендатор обязан оплатить все платежи, подлежащие оплате по Договору, до даты фактической передачи Объекта аренды Арендодателю по Акту сдачи-приемки Объекта аренды.

#### **4. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ**

- 4.1. Арендатор подтверждает и гарантирует, что Объект аренды не будет использоваться в незаконных целях. Арендатор обеспечит соблюдение законодательства Республики Казахстан при пользовании Объектом аренды и осуществлении своей деятельности в нем, а также, в случае необходимости, получит необходимые разрешения и лицензии.
- 4.2. Арендатор обязуется не изменять целевое назначение Объекта аренды без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 4.3. Арендатор не допустит совершения действий/бездействий на Объекте аренды, на территории Здания либо в Местах общего пользования, которые могут помешать нормальному функционированию Объекта аренды/Здания либо пользованию Объектом аренды/Зданием другими арендаторами.
- 4.4. Арендатор не вправе сдавать Объект аренды в субаренду, переуступать право аренды третьим лицам, полностью или частично предоставлять Объект аренды для использования любым третьим лицам, а также передавать права и обязанности по Договору третьим лицам по любым основаниям без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 4.5. В случае нарушения условий, предусмотренных в пункте 4.4. Договора, Арендатор выплачивает штраф согласно пункта 6.4. Договора, а любые сделки, заключенные с нарушением пункта 4.4. Договора, будут считаться недействительными. При этом Арендодатель вправе отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке, в соответствии с условиями пункта 7.6. Договора.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Арендодатель имеет право:**

- 5.1.1. Требовать от Арендатора своевременной и полной оплаты Платежей, предусмотренных Договором.
- 5.1.2. Уведомив Арендатора (за исключением экстренных ситуаций), входить в присутствии представителей Арендатора на Объект аренды с целью:
- показа их потенциальным покупателям, арендаторам или кредиторам;
  - осуществления проверки целевого использования Арендатором Объекта аренды согласно пункту 1.4. настоящего Договора;
  - проведения ремонтных работ или производства, изменений в каком-либо прилегающем помещении.
- 5.1.3. Требовать от Арендатора обеспечения исполнения работниками, партнерами, клиентами, посетителями, гостями Арендатора установленных Правил. Вносить иные изменения и/или дополнения в Правила посредством направления Арендатору письменного уведомления не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до вступления в силу соответствующих изменений и/или дополнений.
- 5.1.4. В любое время и без ведома и согласия Арендатора входить на Объект аренды в случае возникновения аварийной ситуации и/или чрезвычайной ситуации, нетерпящей отлагательств, при возникновении пожара, затопления, сбоя в работе и/или поломки инженерных систем, иных аварийных ситуаций для предотвращения или устранения таких ситуаций и в случаях проверок государственных уполномоченных органов.
- 5.1.5. Устанавливать требования в виде правил и/или отдельных распоряжений, носящий как общий, так и индивидуальный характер по пользованию Объектом аренды, ведению коммерческой и текущей деятельности на Объекте аренды. Такие правила и/или распоряжения доводятся до Арендатора в письменном виде, путем направления уведомления за 5 (пять) календарных дней до даты вступления их в силу и являются обязательными для исполнения Арендатором.
- 5.1.6. Изменять режим работы Здания и Арендатора, предварительно письменно уведомив об этом Арендатора. В экстренных случаях, в том числе по решению государственных органов, Арендодатель вправе изменять режим работы Здания и Арендатора немедленно, без направления письменного уведомления Арендатору.

- 5.1.7. Изменять размеры Платежей и Гарантийного взноса в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 5.1.8. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случаях неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 5.1.9. Использовать Гарантийный взнос или любую его часть в период Срока аренды и/или по окончании Срока аренды и/или при расторжении Договора для компенсации убытков, причиненных Арендодателю (включая ущерб, нанесенный Объекту аренды, инженерным и коммунальным системам Здания), а также в целях погашения задолженности по платежам, предусмотренным Договором.
- 5.1.10. Удерживать сумму Гарантийного взноса без согласия Арендатора в качестве штрафа за досрочное расторжение Договора по инициативе Арендатора.
- 5.1.11. Отключить Арендатора от подачи коммунальных услуг в случае несвоевременной оплаты Арендатором Платежей по Договору.
- 5.1.12. Проводить плановые и внеплановые проверки по соблюдению Арендатором Правил и других распоряжений Арендодателя, составлять акты и иные документы, мотивированно требовать устранения выявленных нарушений.
- 5.1.13. Вести видеонаблюдение (самостоятельно и/или через Службу безопасности) и по необходимости, принимать дополнительные меры, направленные на обеспечение безопасности посетителей на территории Здания.
- 5.1.14. Взыскать с Арендатора убытки (реальный ущерб и/или упущенную выгоду), возникающие у Арендодателя вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также нарушения норм, установленных законодательством Республики Казахстан (в том числе расходы по выплате наложенных на него взысканий соответствующими государственными органами и организациями и т.п.).
- 5.1.15. В любое время в период проведения Арендатором ремонтных работ беспрепятственно входить на Объект аренды с целью проверки состояния Объекта аренды, степени качества используемых материалов, конструкций и оборудования, работ, выполняемых подрядчиками Арендатора, а также вправе требовать любую информацию и документы, относящиеся к проведению Арендатором ремонтных работ на Объекте аренды. Арендодателем вправе также взыскать от Арендатора провести любые испытания и незамедлительно предоставить Арендодателю результаты таких испытаний.
- 5.1.16. Без предварительного уведомления Арендатора, в присутствии сотрудника Арендатора, беспрепятственно входить на Объект аренды с целью проверки соблюдения Арендатором правил пожарной безопасности с составлением актов проверок и планом устранения выявленных нарушений в соответствии с требованиями законодательства РК, включая Технический регламент «Общие требования к пожарной безопасности», Правила пожарной безопасности, Правила устройства электроустановок, Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей.
- 5.1.17. Без каких-либо ограничений отчуждать (в том числе продать), передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Здание (как в целом, так и в частности), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в частности) без согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания настоящего Договора.
- 5.2. Арендодатель обязан:**
- 5.2.1. Предоставить Арендатору по Акту приема-передачи Объекта аренды во временное владение и пользование Объект аренды.
- 5.2.2. Производить за свой счет капитальный ремонт Здания, обслуживание инженерных систем Здания, текущий ремонт Мест общего пользования. В случаях, если проведение ремонтных работ будет препятствовать влиять на доступ Арендатора к Объекту аренды, Арендодатель предварительно уведомит Арендатора о дате начала и предполагаемой продолжительности ремонтных работ.
- 5.2.3. Не совершать действий, препятствующих Арендатору использовать Объект аренды в соответствии с целевым назначением согласно пункту 1.4. настоящего Договора.
- 5.2.4. По истечении срока Договора и при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, предоставить Арендатору преимущественное право перед другими лицами право на присоединение к Договору при прочих равных условиях на новый срок, согласованный Сторонами.
- 5.2.5. Обеспечить на Объекте аренды подачу коммунальных услуг, предусмотренных Договором. Коммунальные услуги могут быть не предоставлены частично либо в полном объеме в следующих случаях:
- а) если Арендодателю не позволяют делать это обстоятельства, находящиеся вне его контроля, включая, в том числе дефицит коммунальных ресурсов или временные перерывы в работе коммунальных сетей, а также обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РК;
- б) если соответствующие услуги не могут быть оказаны в результате чрезвычайных и/или незапланированных работ, проводимых организациями, предоставляющими такие услуги;
- в) если соответствующие услуги не могут быть оказаны в результате плановых работ, проводимых организациями, предоставляющими такие услуги.
- За указанные в настоящем пункте обстоятельства Арендодатель не несет ответственности.
- 5.2.6. По окончании Срока аренды и при надлежащем исполнении Арендатором всех своих обязательств по Договору произвести возврат Арендатору Гарантийного взноса или оставшуюся после его использования часть в срок, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Объекта аренды, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 5.3. Арендатор имеет право:**
- 5.3.1. По истечении Срока аренды на однократное заключение Договора на новый срок при прочих равных условиях Договора и при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, преимущественное право перед другими лицами в порядке ст.557 Гражданского Кодекса Республики Казахстан.
- 5.3.2. После подписания Заявления о присоединении требовать от Арендодателя своевременной передачи Объекта аренды по Акту приема-передачи Объекта аренды.
- 5.3.3. Выполнять изменения электрических, водопроводных, отопительных, вентиляционных или иных систем Здания или улучшения Объекта аренды за свой счет, без компенсаций со стороны Арендодателя, исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.3.4. Пользоваться Местами общего пользования на общих основаниях и в соответствии с Правилами.
- 5.3.5. С предварительного письменного согласия Арендодателя устанавливать на Объекте аренды за свой счет охранную и иную сигнализацию. Демонтаж указанного оборудования производится с согласования Арендодателя за счет Арендатора с полным восстановлением первоначального состояния Объекта аренды, существовавшего до установки такого оборудования.
- 5.4. Арендатор обязан:**
- 5.4.1. К моменту подписания Заявления о присоединении предоставить необходимые документы (копии учредительных документов (в случае юридического лица), копия удостоверения личности, свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя и др. (в случае физического лица или ИП) и ознакомиться с Договором и Правилами.

- 5.4.2. Принять от Арендодателя Объект аренды по Акту приема-передачи Объекта аренды в дату подписания Заявления о присоединении.
- 5.4.3. Обеспечить доступ Арендодателю на Объект аренды для целей и в порядке, предусмотренных Договором.
- 5.4.4. Принять к оплате измененный размер Платежей, в случае изменения тарифных ставок, согласно п. 3.13. Договора.
- 5.4.5. Соблюдать и обеспечивать соблюдение своими работниками, партнерами, клиентами, посетителями, гостями санитарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, техники безопасности и охраны труда, правил гражданской обороны, правил по эксплуатации электроприборов и электроустановок, противопожарных норм и нести ответственность за нарушение данных требований.
- 5.4.6. Соблюдать и обеспечить соблюдение своими работниками, партнерами, клиентами, посетителями, гостями Правил, в том числе в Местах общего пользования Здания, следующих условий:
- соблюдать пропускной режим, правила въезда и выезда на/с территорию(и) Здания;
  - не парковать автомобили в неположенных местах, создавая помехи для проезда другого автотранспорта;
  - не использовать для складирования и хранения каких-либо предметов пути эвакуации и Места общего пользования;
  - не оставлять мусор и отходы в непредусмотренных для этой цели частях Объекта аренды/Здания и в Местах общего пользования;
  - запрещается производить на Объекте аренды/Здания/Местах общего пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности Объекта аренды/Здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части Объекта аренды/Здания/Мест общего пользования без соответствующего утверждения таких работ Арендодателем;
  - запрещается выгул животных на территории Здания;
  - запрещается проведение шумных работ, мероприятий и действий в Здании в ночное время без разрешения Арендодателя;
  - запрещается (за исключением специально отведенных мест) курение на территории Здания и внутри Здания;
  - соблюдать иные условия в соответствии с Правилами.
- 5.4.7. Нести ответственность, предусмотренную Правилами.
- 5.4.8. При намерении Арендатора воспользоваться преимущественным перед другими лицами правом на присоединение к Договору на новый срок, письменно уведомить Арендодателя о своем намерении не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты окончания Срока аренды. В случае не предоставления уведомления в указанный срок, право на заключение Договора на новый срок утрачивается.
- 5.4.9. Обеспечить выполнение всех изменений Объекта аренды с предварительным согласованием с Арендодателем (в случае необходимости с утвержденным Арендодателем Техническим проектом и/или Дизайн-проектом Объекта аренды) при условии соблюдения необходимого стандарта качества (в соответствии с утвержденным Арендодателем Техническим проектом и/или Дизайн-проектом Объекта аренды, в случае утверждения такого/таковых), и их соответствия законодательству Республики Казахстан (в том числе, соответствия требованиям противопожарной безопасности) с помощью подрядных организаций, имеющих должную репутацию и обладающих необходимыми лицензиями и разрешениями.
- 5.4.10. Своими силами и за свой счет поддерживать Объект аренды в исправном состоянии, при необходимости, определяемой Арендатором самостоятельно, производить текущий ремонт Объекта аренды. Вышеуказанные шумовые работы Арендатор вправе проводить только в часы, отдельно согласованные с Арендодателем. Срок осуществления ремонтных работ устанавливается письменным согласованием с Арендодателем.
- 5.4.11. Использовать Объект аренды в соответствии с его целевым назначением согласно пункту 13 Заявления о присоединении, Правилами и в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 5.4.12. Своевременно и в полном объеме производить оплату всех Платежей по настоящему Договору в порядке и на условиях, предусмотренных условиями Договора.
- 5.4.13. После использования Арендодателем Гарантийного взноса в порядке, предусмотренном в подпункте 5.1.9. настоящего Договора, производить пополнение Гарантийного взноса до установленного настоящим Договором размера в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Арендодателя.
- 5.4.14. Не устанавливать указатели на Объекте аренды и/или размещать надписи на дверях, окнах Объекта аренды без предварительного письменного согласования с Арендодателем.
- 5.4.15. Возмещать Арендодателю стоимость всех потребляемых на Объекте аренды и в Местах общего пользования коммунальных услуг в соответствии со статьей 3 настоящего Договора.
- 5.4.16. Возмещать (при наличии вины и доказательств о причинении ущерба) Арендодателю убытки, возникающие вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также нарушения норм, установленных законодательством Республики Казахстан (в том числе расходы по выплате наложенных на него взысканий соответствующими государственными органами и организациями и т.п.) в формах и размерах, установленных настоящим Договором.
- 5.4.17. Осуществлять мероприятия по регистрации Договора и нести расходы по государственной регистрации обременений права пользования на Объект аренды в случае Срока аренды свыше одного года. По договорам аренды свыше года, обязательство Арендатора по уплате Платежей по Договору не зависит от того, завершена ли государственная регистрация Договора или нет. По таким договорам аренды свыше одного года, Арендатор также обязан за свой счет осуществить все мероприятия по государственной регистрации изменений, внесенных в Договор, а также прекращения прав Арендатора по Договору в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента внесения таких изменений/прекращения Договора.
- 5.4.18. До начала предпринимательской, а равно любой другой коммерческой деятельности на Объекте аренды самостоятельно получить все необходимые для ведения предпринимательской деятельности лицензии, разрешения, включая, но не ограничиваясь, зарегистрировать юридическое лицо/встать на учет в качестве индивидуального предпринимателя и т.п., а также в процессе ведения предпринимательской, а равно любой другой коммерческой деятельности на Объекте аренды самостоятельно оплачивать соответствующие необходимые налоги и иные обязательные платежи в бюджет и нести ответственность за неисполнение указанных в настоящем подпункте действий.
- 5.4.19. Самостоятельно получать выставленные счета на оплату, счета-фактуры и акт выполненных работ. Неполучение счета на оплату и/или несвоевременное получение счета Арендатором не является основанием для задержки или перерыва оплаты по настоящему Договору и не освобождает Арендатора от выполнения им своих обязанностей в установленные Договором сроки и выплаты неустоек.
- 5.4.20. Вернуть надлежащим образом подписанные счета на оплату, акты выполненных работ не позднее 5-го числа текущего месяца (для счетов) и 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым (для актов выполненных работ) или направить Арендодателю мотивированный отказ не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

- 5.4.21. В случае неполучения, несвоевременного получения, невозврата подписанного или несвоевременного возврата подписанного счета на оплату, акта выполненных работ в сроки, указанные в пп. 5.4.19. и 5.4.20. Договора, документы считаются полученными и принятыми Арендатором в редакции Арендодателя.
- 5.4.22. Не допускать и быстро устранять распространение неблагоприятных воздействий на другие части Здания, исходящие из Объекта аренды или какого-либо оборудования, используемого на Объекте аренды: запах, испарения, вода, пар, вибрация, шум или иные нежелательные явления, сверх нормативов, установленных законодательством Республики Казахстан.
- 5.4.23. В случае возникновения аварии либо вывода из строя любых систем или оборудования, находящихся на Объекте аренды/Здании и прилегающей к нему территории, незамедлительно проинформировать об этом Арендодателя, а также организации, обеспечивающие услуги соответствующей инженерной сети, и, по возможности, максимально быстро приступить к мероприятиям по ликвидации аварии. При этом, Арендатор предоставляет представителям аварийных служб, Арендодателю свободный доступ на Объект аренды и в те его части, в которых находятся электросети, трубы и другие сети, а также их элементы.
- 5.4.24. На момент окончания Срока аренды или расторжения Договора оплатить все подлежащие оплате платежи по Договору, неустойки и возместить убытки, а также подписать с Арендодателем окончательный Акт сверки взаиморасчетов. Не позднее 1 (одного) рабочего дня после окончания Срока аренды или расторжения Договора, собственными силами и за свой счет освободить Объект аренды и передать его Арендодателю на основании Акта сдачи-приемки Объекта аренды в состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Объект аренды, за исключением естественного износа и произведенных неотделимых улучшений. Вывезти свое имущество, оборудование и отделимые улучшения Объекта аренды с письменного разрешения Арендодателя. При этом стоимость неотделимых улучшений, выполненных Арендатором на Объекте аренды за свой счет в течение Срока аренды, возмещению не подлежит, а неотделимые улучшения Объекта аренды, произведенные Арендатором, остаются в собственности Арендодателя.
- 5.4.25. Возвратить Арендодателю Объект аренды в сроки, указанные в пункте 2.8. настоящего Договора, в таком же состоянии, что и на дату подписания Договора, с учетом естественного износа, а также освободить Объект аренды от своего имущества.
- 5.4.26. Письменно известить Арендодателя обо всех изменениях в адресе и реквизитах в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты возникновения таких изменений с приложением подтверждающих документов.
- 5.4.27. В случае сдачи Объекта аренды в субаренду предоставить Арендодателю копию договора субаренды с субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.4.28. Произвести смену юридического адреса в уполномоченном органе в течение 30 (тридцати) календарных дней после окончания Срока аренды, в том числе при прекращении Договора по любым основаниям, в случае использования адреса Объекта аренды в качестве адреса местонахождения юридического лица.
- 5.4.29. По требованию Арендодателя предоставить на утверждение Арендодателя Технический проект и Дизайн-проект Объекта аренды по форме и в сроки, дополнительно согласованные Сторонами.
- 5.4.30. В результате использования Объекта аренды не допускать причинения убытков Арендодателю, третьим лицам, ухудшения состояния Объекта аренды и Здания в целом, а также не осуществлять неотделимые улучшения без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.4.31. В случае владения и пользования Объектом аренды, уязвимым в террористическом отношении, соблюдать требования к организации антитеррористической защиты объектов, уязвимых в террористическом отношении, утвержденных соответствующим нормативно-правовым актом Республики Казахстан, в том числе соблюдение соответствующего пропускного режима в Здании; прохождение профилактических и учебных мероприятий в виде плановых и внеплановых инструктажей, практических и теоретических занятий, экспериментов; информирование Арендодателя, органов национальной безопасности и (или) внутренних дел Республики Казахстан об угрозе совершения или совершении акте (актов) терроризма.
- 5.4.32. В случае предоставления Арендатору Льготного периода на срок, согласованный Сторонами в Заявлении о присоединении, Арендатор обязуется выполнить ремонтные работы в Объекте аренды своими силами и средствами на сумму не менее стоимости, указанной в пункте 17 Заявления о присоединении. Смета на ремонтные работы, планируемые к выполнению за счет Арендатора, оформляется как приложение к Заявлению о присоединении.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.
- 6.2. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных подпунктом 5.2.1. настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты штрафа в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от Арендной платы после представления Арендатором Арендодателю документов, подтверждающих нарушение Арендодателем своих обязательств по Договору.
- 6.3. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты Платежей, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе начислять Арендатору неустойку в виде пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от суммы, подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 (десяти) % от общей суммы задолженности, а Арендатор обязуется оплатить сумму начисленной пени в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Арендодателем соответствующего требования.
- 6.4. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных в пункте 4.4. настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере Гарантийного взноса.
- 6.5. В случае просрочки Арендатором сроков внесения Гарантийного взноса либо просрочки сроков пополнения Гарантийного взноса в соответствии со сроками, установленными Договором, Арендодатель вправе начислять Арендатору неустойку в виде пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от суммы, подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки, но не более 10% от Гарантийного взноса, а Арендатор обязуется оплатить сумму начисленной пени в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Арендодателем соответствующего требования.
- 6.6. В случае утраты (гибели) и/или повреждения (порчи) Здания (как в целом, так и в части Объекта аренды) в результате действий/бездействий Арендатора, Арендатор несет ответственность в размере причиненных Арендодателю убытков (в том числе упущенную выгоду). Арендатор возмещает ущерб, причиненный Арендодателю после представления Арендодателем Арендатору документов, подтверждающих причинение (факт и размер) Арендатором Арендодателю такого ущерба.
- 6.7. Арендатор несет ответственность за сохранность и эксплуатацию Объекта аренды и находящегося в нем оборудования, коммуникаций, инженерных и иных систем.
- 6.8. Ответственность за получение счетов, актов (включая Акты нарушения) полностью лежит на Арендаторе. Несвоевременное получение или неполучение счета, акта не освобождает Арендатора от выполнения им своих обязанностей в установленные Договором сроки и выплаты неустоек, штрафов.

- 6.9. В случае существенного нарушения Арендатором сроков оплаты Платежей (части Платежей) по настоящему Договору, Арендодатель, в дополнение к своему праву согласно пункту 5.1.11. Договора, вправе ограничить Арендатору доступ на Объект аренды до момента устранения нарушений со стороны Арендатора. Существенным нарушением сроков по оплате Платежей является однократная просрочка по внесению Платежей (части Платежей) более чем на 20 (двадцать) календарных дней. В случае, если просрочка обязательств по оплате Платежей (части Платежей) превысит 30 (тридцать) календарных дней, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных в пункте 7.6. Договора.
- 6.10. Несмотря на любые другие положения Договора, Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором и настоящим Арендатор отказывается без каких-либо условий и в безотзывном порядке от требований к Арендодателю в отношении любого повреждения, травмы или любого ущерба любому лицу или имуществу, имевшему место внутри или около Здания и/или Объекта аренды по вине Арендатора, его сотрудника, агента, представителя или подрядчика, а также по причинам, не зависящим от Арендодателя.
- 6.11. В случае, если после прекращения Срока аренды или досрочного расторжения Договора, Арендатор будет занимать Объект аренды более установленного Сторонами срока, Арендатор в полном объеме несет ответственность за все потери и убытки, которые Арендодатель понесет в результате указанной ситуации (включая упущенную выгоду), и на Арендатора будут распространяться все условия настоящего Договора, за исключением того, что Арендная плата будет увеличена в 2 (Два) раза. Выплата Арендатором и принятие Арендодателем любых сумм по истечении Срока аренды ни при каких обстоятельствах не являются продлением Срока аренды и не дают права Арендатору продолжать владеть Объектом аренды.
- 6.12. За нарушение Арендатором своих обязательств (любого/каждого, за исключением тех обязательств, за нарушение которых настоящим Договором установлена отдельная штрафная санкция), предусмотренных настоящим Договором, Арендатор в каждом случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств выплачивает по требованию Арендодателя штраф в размере 10% от суммы Гарантийного взноса за каждый факт нарушения, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.
- 6.13. В случае нарушения Правил, а также обязательств, предусмотренных подпунктом 5.4.6. Договора, Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента составления акта нарушения возместить все убытки Арендодателя, причиненные соответствующим нарушением (в том числе возместить расходы Арендодателя по выплате наложенных на него взысканий соответствующими государственными органами и организациями и т.п.) и выплатить штрафы, указанные в Правилах или Договоре, а также за каждое не устранение соответствующего нарушения (если применимо).
- 6.14. Оплата всех платежей по Договору, в том числе пополнение Гарантийного взноса, штрафов, пени и неустоек, осуществляется Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов.
- 6.15. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных в подпункте 5.4.28. настоящего Договора, Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами и государственными органами Республики Казахстан.
- 6.16. В случае нарушения Арендатором норм, установленных законодательными, подзаконными актами Республики Казахстан и/или Договором в области пожарной безопасности, Арендатор обязан помимо возмещения всех убытков Арендодателю, его сотрудникам/представителям и/или третьим лицам причиненных соответствующим нарушением, оплатить неустойку в размере 10 (десять) % от Арендной платы в том числе за каждое не устранение соответствующего нарушения.
- 6.17. В случае неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 3.14. Договора и/или пунктом 2.8. Договора, Арендодатель вправе удержать товар, оборудование и имущество Арендатора, находящееся на Объекте аренды и переместить их на склад, в качестве меры обеспечения исполнения обязательств до полной оплаты сумм, причитающихся Арендодателю или до даты должного исполнения обязательств Арендатора. Если Арендатор не исполнит своих обязательств в течение 10 (десяти) календарных дней со дня прекращения Договора, Арендодатель имеет право использовать все способы защиты своих прав, предусмотренные Договором и/или законодательством Республики Казахстан, в том числе, но, не ограничиваясь, право во внесудебном порядке, предусмотренном для удовлетворения требований, обеспеченных залогом, взыскать из стоимости такого имущества Арендатора сумму, подлежащую выплате по настоящему пункту Договора, а также затраты, связанные с вывозом, хранением и реализацией имущества Арендатора.
- 6.18. Арендодатель не несет ответственности за любое повреждение, порчу, уничтожение имущества Арендатора, произошедшее не по вине Арендодателя.
- 6.19. Арендодатель не несет ответственности за хищение имущества Арендатора (в том числе за недостачу) и не возмещает упущенную выгоду Арендатора.
- 6.20. Арендодатель не несет ответственности перед третьими лицами за коммерческую и иную деятельность Арендатора, а также за качество товаров (услуг), реализуемых (оказываемых) Арендатором.
- 6.21. Факт нарушения условий Договора фиксируется путем составления Арендодателем соответствующего акта нарушений, с участием или без участия представителя Арендатора, после чего вместе с копией составленного акта нарушения Арендатору выдается претензия с описанием допущенного им нарушения и применяемой к нему меры ответственности согласно условиям Договора. В случае отказа Арендатора от подписания акта нарушения либо в случае отсутствия Арендатора на момент обнаружения факта нарушения, факт нарушения фиксируется Арендодателем совместно с Охраной Здания. Отказ Арендатора от подписания акта нарушения не является основанием для освобождения его от ответственности за допущенное им нарушение.
- 6.22. В случае предоставления Арендатору Льготного периода по его истечении Сторонами будет проведена проверка выполненных за счет Арендатора ремонтных работ с составлением соответствующего акта. В случае, если стоимость фактически выполненных за счет Арендатора ремонтных работ (которая определяется соответствующими структурными подразделениями Арендодателя) будет меньше стоимости, указанной в пункте 17 Заявления о присоединении, Арендатор обязуется выплатить в пользу Арендодателя разницу между суммой, указанной в пункте 17 Заявления о присоединении и суммой фактически выполненных за счет Арендатора ремонтных работ по результатам сверки, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арендодателем в адрес Арендатора соответствующего уведомления и счета на оплату.

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке и в случаях, предусмотренных статьей 556 Гражданского Кодекса Республики Казахстан.
- 7.2. Досрочное расторжение Договора по инициативе Арендатора возможно при условии направления Арендатором письменного уведомления не менее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения и удержания Арендодателем Гарантийного взноса в безакцептном порядке в полном объеме в качестве отступного за досрочное расторжение Договора Арендатором.

7.3. В случае расторжения Договора по инициативе Арендатора в срок менее, чем 60 (шестьдесят) календарных дней, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю, помимо штрафа в размере Гарантийного взноса, разницу между суммой Арендной платы за 60 (шестьдесят) календарных дней и суммой фактического количества дней пользования Объектом аренды. Стороны пришли к соглашению, что указанная в настоящем пункте Договора сумма (разница) будет компенсацией за прекращение Договора ранее 60 (шестьдесят) календарных дней.

7.4. В случае, если Арендатор пожелает уменьшить размер арендуемого Объекта аренды по Договору, вопрос о возможности такого уменьшения будет решаться путем переговоров после направления Арендатором письменного уведомления Арендодателю о таком намерении не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты уменьшения (возврата) части Объекта аренды, но с обязательной выплатой штрафа в размере части Гарантийного взноса за уменьшаемую (возвращаемую) часть Объекта аренды.

7.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке прекратить Договор аренды, направив соответствующее уведомление Арендатору, который в свою очередь должен будет освободить Объект аренды в срок, не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с момента отправки такого уведомления. Указанный срок может быть сокращен по усмотрению Арендодателя в случае перехода права собственности на Объект аренды/Здания к другому лицу и отказа Арендатора заключать трехстороннее дополнительное соглашение к настоящему Договору в части замены Арендодателя на нового собственника Объекта аренды/Здания на основании соответствующего уведомления Арендодателя.

7.6. В дополнение к иным правам, указанным в Договоре и в соответствии с законодательством Республики Казахстан, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с удержанием суммы Гарантийного взноса, без возмещения Арендатору каких-либо убытков, путем направления письменного уведомления Арендатору за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, если иной срок не будет указан в уведомлении и/или к Арендатору может быть применена неустойка, установленная настоящим Договором, по любому из следующих оснований:

- неисполнения Арендатором обязательств по уплате Платежей (любой части Платежей) и Гарантийного взноса (части Гарантийного взноса) по настоящему Договору более, чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей и условий, предусмотренных настоящим Договором, и такое нарушение продолжается в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Арендодателя;
- если Арендатор использует Объект аренды не по целевому назначению, указанному в Договоре;
- если Арендатор нарушил любые из обязательств, предусмотренных в пункте 4.4., подпункте 5.4.2., подпункте 5.4.4. Договора.
- нарушения норм, установленных законодательством Республики Казахстан.

7.7. С момента получения письменного уведомления Арендодателя о досрочном расторжении, Договор будет считаться прекращенным, а Арендодатель вправе будет взыскать ущерб с Арендатора, включая, но не ограничиваясь, расходы на восстановление Объекта аренды/Здания, удаление каких-либо изменений в Объекте аренды/Здании, причитающиеся Платежи, а также пени/неустойки/штрафы и др. После завершения Арендатором всех взаиморасчетов по Договору, в том числе штрафных санкций по Договору (при наличии), Стороны оформляют Акт сдачи-приемки Объекта аренды.

7.8. Расторжение Договора не влечет за собой прекращения финансовых обязательств Сторон, не исполненных Сторонами до расторжения Договора, в том числе по оплате Платежей, неустоек, пени, штрафов и сумм возмещения убытков.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, акты терроризма, массовые беспорядки, гражданские волнения, эпидемии, блокады, эмбарго, стихийные бедствия (землетрясения, наводнения и т.п.), пожары (за исключением случаев, когда пожар наступил по вине Арендатора), введение чрезвычайного положения, акты государственных органов (далее – «Форс-мажорные обстоятельства»).

Арендодатель вправе закрыть Здание в связи с установлением «красного» уровня террористической опасности. При этом, такое закрытие не будет являться форс-мажорным обстоятельством для Арендатора и не освобождает Арендатора от обязанности по уплате предусмотренных Договором Платежей.

8.2. Стороны оговорили, что следующие обстоятельства не будут являться Форс-мажором:

8.2.1. Отсутствие (истечение срока действия) лицензии, разрешения, сертификата, на основании которых Арендатор имеет право заниматься определенной деятельностью;

8.2.2. Действия и акты государственных органов Республики Казахстан и иностранных государств, которые запрещают и/или ограничивают осуществление Арендатором своей деятельности, включая, но, не ограничиваясь, отзыв/приостановление лицензии, разрешения, сертификата, на основании которых Арендатор имеет право заниматься определенной деятельностью;

8.2.3. Судебные акты, запрещающие и/или ограничивающие деятельность Арендатора, включая наложение ареста на имущество и банковские счета Арендатора;

8.2.4. Виновные действия Арендатора и/или любого третьего лица/лиц, приведшие к приостановке деятельности Арендатора и повлекшие за собой невозможность исполнения Арендатором того или иного обязательства по Договору.

8.3. Сторона, которая ссылается на Форс-мажорные обстоятельства, обязуется в разумные сроки предупредить другую Сторону о возникновении такого обстоятельства и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

8.4. Доказательством наступления и продолжительности форс-мажорных обстоятельств является заключение Национальной палаты предпринимателей Казахстана или иного государственного компетентного органа Республики Казахстан.

8.5. В случаях Форс-мажорных обстоятельств действие Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия таких обстоятельств.

8.6. Если Форс-мажорные обстоятельства продолжаются более 90 (девяносто) календарных дней, каждая Сторона вправе расторгнуть Договор путем направления другой Стороне письменного уведомления за 15 (пятнадцать) календарных дней до предстоящей даты расторжения Договора.

8.7. В случае расторжения Договора в результате действия Форс-мажорных обстоятельств, Платежи вносятся Арендатором за период до даты наступления соответствующих Форс-мажорных обстоятельств.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 9.1. Все споры и/или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору и/или в связи с ним, по возможности разрешаются путем проведения переговоров между Сторонами.
- 9.2. В случае невозможности разрешения споров и/или разногласий путем проведения переговоров, споры разрешаются в судах Республики Казахстан по месту нахождения Арендодателя.

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

10.1. Настоящий Договор, а также вся информация, связанная с ним, представляет собой коммерческую тайну Сторон. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга в ходе выполнения обязательств по Договору информации, и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне, за исключением участников или акционеров Сторон, банков, консультантов и аудиторов Сторон, а также уполномоченных государственных органов в случаях, предусмотренных законодательством, с момента подписания Договора и в течение всего срока действия Договора без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством Республики Казахстан. Сторона, понесшая убытки в связи с нарушением условий настоящего пункта, имеет право требовать от другой Стороны возмещения убытков в той мере, в какой они были причинены таким нарушением.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 11.1. В случае, если в законодательстве Республики Казахстан произойдут значительные изменения по сравнению с законодательством, действующим на момент подписания Договора, обе Стороны соглашаются сотрудничать с целью выработки нового договора, а также сделают все возможное для скорейшего вступления в действие нового договора аренды между ними.
- 11.2. Переход права собственности или наложение каких-либо обременений на Объект аренды/Здание или его части не является основанием для расторжения настоящего Договора.
- 11.3. Недействительность какого-либо из положений настоящего Договора требованиями законодательства Республики Казахстан не влечет недействительности остальных положений Договора. Стороны обязуются заменить недействительное положение действительным положением.
- 11.4. Заявление о присоединении считается принятым, а Договор – заключенным, с момента принятия Арендодателем подписанного Арендатором Заявления о присоединении путем проставления на нем соответствующей отметки, если иное не оговорено в тексте самого Заявления о присоединении и действует до срока окончания Срока аренды, а в части финансовых обязательств, не исполненных в период действия Договора, до момента полного их исполнения.
- 11.5. Арендодатель вправе инициировать внесение изменений и (или) дополнений в Договор, разместив информацию на интернет-ресурсе Арендодателя ([emc-plc.com](http://emc-plc.com)). Информация о соответствующих изменениях и (или) дополнениях доводится до сведения Арендатора не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты введения в действие таких изменений и (или) дополнений.
- 11.6. Непредоставление Арендатором Арендодателю письменного уведомления о неприятии условий Договора с учетом внесенных изменений и (или) дополнений в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента информирования Арендатора о внесении изменений и (или) дополнений в Договор, означает согласие Арендатора с новой (измененной/дополненной) редакцией Договора и присоединение к нему в целом с учетом внесенных изменений и (или) дополнений, которые вводятся в действие с даты окончания срока информирования Арендатора с новой (измененной/дополненной) редакцией Договора.
- 11.7. После внесения изменений и (или) дополнений в Договор, он продолжает действовать в измененном/дополненном виде.
- 11.8. Настоящий Договор составлен на русском, казахском и английском языках. В случае расхождений в толковании настоящего Договора, текст Договора на русском языке будет иметь преваляющую силу.
- 11.9. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Республики Казахстан.
- 11.10. Все уведомления, подлежащие направлению в соответствии с условиями Договора, направляются Арендодателем по почте/на электронный адрес, указанные в Заявлении о присоединении к Договору.

Реквизиты Арендодателя  
А05Н0Е3, Республика Казахстан, город Алматы, Алмалинский район, улица Толе би, дом 101  
БИН 081240003810  
АО «Народный Банк Казахстана»  
ИИК: KZ456017131000006061  
(в случае договоров в USD)  
KZ686017131000041537  
БИК HSBKZKX  
Кбе 17

*Утвержден:  
Правлением АО «Estate Management Company»  
Протокол №86/EMC-EB от «29» июля 2021 года*