# ДОГОВОР АРЕНДЫ №2

г.Астана 30 декабря 2025 года

**Индивидуальный предприниматель «TAS», в лице Абдуллина Тасболата Аманжоловича,** ИИН 810818350012, действующий на основании талона №KZ65TWQ05097196 о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя от 17.09.2025 года, от имени и в интересах которого действует **Армина Динара Аманжоловна**, ИИН 830723450274, на основании доверенности от 23.12.2025 года, заверенного нотариусом г. Астана Жунусовой А.К. за реестровым номером №7725, и

**Дуйсенбаев Аскар Сауытбаевич,** 07.09.1974 года рождения, ИИН 740907302080, место рождения: Южно-Казахстанская область, адрес проживания: город Астана, улица Е 885, дом 8, от имени и в интересах которого действует **Саутбай Мақсат Маратұлы**, ИИН 911101301713, на основании доверенности от 29.12.2025 года, заверенного нотариусом г. Астана Жунусовой А.К. за реестровым номером №7874, именуемые в дальнейшем **«АРЕНДОДАТЕЛЬ»**, с одной стороны, и

**Товарищество с ограниченной ответственностью «JT Property»,** именуемое в дальнейшем **«АРЕНДАТОР»**, в лице Генерального директора Есенеевой Ж.Т., действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности «Сторона» или как указано выше, заключили настоящий договор аренды (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1.Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью 867 кв.м. (далее по тексту - "Помещение"), расположенное по адресу: г. Астана, ул. Сарайшык 34А, бизнес центр “Sensata”, на 3 этаже.
Вместе с Помещением Арендатору также передается во временное владение и пользование (аренду) 3 (три) парковочных места в подземном паркинге бизнес центра “Sensata” (далее - парковочное место).
1.2. Право на передачу Помещения и парковочного места в аренду принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли-продажи имущества.
1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору право сдавать Помещение и парковочные места в субаренду.

## 2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Помещения составляет с **5 января 2026 года по 31 декабря 2026 года включительно.**
2.2. По истечении срока аренды и при условии, что Арендатор исполняет все свои обязательства по Договору, Договор может быть заключен на новый срок на дополнительно согласованных условиях, при этом Арендатор при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение Договора аренды на новый срок.
2.3. Настоящий Договор вступает в силу с 5 января 2026 года и действует по 31 декабря 2026 года включительно, а в части взаиморасчетов до их полного исполнения.

## 3. Порядок приёма-передачи Помещения

3.1. Арендуемое Помещение передается Арендодателем и принимается Арендатором после подписания Договора в чистовой отделке.
3.2. Передача арендуемого Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.
3.3. После окончания срока действия Договора Арендатор возвращает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи, подписание которого свидетельствует о фактическом возврате Помещения Арендодателю и прекращении всех обязательств Сторон.
3.4. Помещение и парковочное место должно использоваться Арендатором только в соответствии с Целевым использованием. Арендатор не должен использовать или позволять другому лицу использовать Помещение или парковочное место в целях, нарушающих требования действующего законодательства, настоящего Договора или любые соглашения, условия, ограничения или другие установленные нормы, применимые к Помещениям и парковочным местам.
3.5. В течение всего срока действия настоящего Договора Арендатор имеет право без письменного согласия Арендодателя передавать Помещение и парковочное место в субаренду.

## 4. Права и обязанности Сторон

**4.1. Арендатор обязуется:**

4.1.1. Принять Помещение по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора и содержать Помещение в исправном рабочем состоянии.
4.1.2. Содержать арендуемое Помещение в надлежащем санитарно-техническом состоянии и обеспечивать соблюдение противопожарных правил и норм эксплуатации Помещения.
4.1.3. Производить работы на арендуемом Помещении с соблюдением строительных, санитарных и противопожарных норм и правил, соблюдать природоохранные мероприятия и обеспечивать безопасность при проведении работ.
4.1.4. В случае, если по вине работников Арендатора в процессе монтажа и эксплуатации Помещения будет нанесен ущерб Помещению, Арендатор обязуется возместить нанесенный доказанный ущерб по взаимному соглашению с Арендодателем.
4.1.5. Не позднее 7 (семи) календарных дней по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении:
- освободить и передать Арендодателю Помещение в надлежащем санитарно-техническом состоянии, с учетом его естественного износа, по акту приема-передачи.
- вывезти все свое имущество и отделимые улучшения или модификации из площади.
**4.2. Арендатор вправе:**
4.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в Помещении, устанавливать оборудования, проводить кабели.
4.2.2. Сдавать Помещение и парковочные места в субаренду по своему усмотрению.
4.2.3. Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок, согласно п. 2.2. Договора.
4.2.4. Отказаться от пользования Помещения досрочно, предупредив об этом Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.
**4.3. Арендодатель обязуется:**
4.3.1. Передать Помещение по акту приема-передачи, в срок, указанный в п.3.1. Договора.
4.3.2. На все время действия Договора обеспечить Арендатору или субарендаторам беспрепятственный доступ и пользование арендованным Помещением.
4.3.3. Обеспечить арендуемое Помещение средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией.
4.3.4. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, произошедших не по вине Арендатора.
**4.4. Арендодатель вправе:**
4.4.1. Требовать от Арендатора своевременной оплаты по Договору.
4.4.2. Входить на территорию Помещения с целью осуществления контроля за его состоянием, а также контроля за соблюдением условий Договора Арендатором.

## 5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. Ежемесячная арендная плата составляет **14 871 291,02 (четырнадцать миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча двести девяносто один) тенге 02 тиын** в месяц с учетом НДС.
5.2. Ежемесячная арендная плата, указанная в пункте 5.1 настоящего Договора, складывается из суммы арендной ставки за площадь Помещения, парковочные места, места общего пользования, коммунальных и эксплуатационных расходов, клининга.
5.3. Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами акта выполненных работ. Арендная плата начисляется и оплачивается ежемесячно, начиная с Даты начала аренды
5.4. Все платежи, причитающиеся Арендодателю от Арендатора по настоящему Договору, осуществляются Арендатором посредством перечисления на банковский счет следующего Арендодателя: ИП «TAS» Абдуллин Тасболат Аманжолович, ИИН 810818350012, ИИК KZ5396503F0015256846 в "АО «ForteBank»", БИК IRTYKZKA.
Арендодатель Дуйсенбаев Аскар Сауытбаевич ознакомлен с условиями оплаты и согласен на перечисление арендных платежей на банковский счет гр. Абдуллина Тасболата Аманжоловича.
5.5. Ежемесячные акты выполненных работ и счет фактуры по настоящему Договору будут подписываться и выставляться Арендодателем ИП «TAS» в лице Абдуллина Тасболат Аманжоловича.
5.6. Мебель, интернет, телефония не входят в стоимость арендной платы по Договору. Арендатор самостоятельно заключает договора с провайдером на услуги интернета и телефонии в Помещении.
5.7. Налоги и иные обязательные платежи в бюджет, возникающие вследствие исполнения условий Договора, каждая из Сторон несет самостоятельно.

## 6. Коммунальные и эксплуатационные услуги

6.1. Арендодатель обеспечивает Арендатора на весь Срок аренды следующими коммунальными услугами: электроэнергия, водоснабжение (холодная вода, подогрев воды), водоотведение (канализация), отопление, вывоз мусора начиная не позднее Даты начала аренды.

6.2. Коммунальные услуги обеспечиваются с учетом санитарных норм и правил, а также требований законодательства Республика Казахстан.

6.3. Подача тепла (отопление) осуществляется Арендодателем с учетом регламентированных сроков проведения отопительного сезона в Республике Казахстан.

6.4. В сумму арендной платы входят эксплуатационные и коммунальные услуги (электро-, тепло-, водоснабжение (горячее/холодное), водоотведение; вывоз мусора; ежедневная уборка помещений с расходными материалами; ежедневная своевременная замена хозяйственных товаров (туалетная бумага, жидкое мыло, освежитель воздуха, чистящие средства и т.п.); замена расходных материалов при выходе из строя (дверные замки, дверные ручки, лампы, смесители и т.п.).

## 7. Изменение и расторжение договора

7.1. Изменение условий договора допускается по соглашению Сторон и оформляется дополнительным соглашением за подписью уполномоченных представителей Сторон.

7.2 Договор может быть расторгнут досрочно с письменного согласия обеих Сторон посредством подписания уполномоченными представителями Сторон двустороннего документа или в соответствии с условиями предусмотренными настоящим Договором.

## 8. Прочие условия

8.1. Все споры и разногласия по поводу исполнения Договора Стороны разрешаются путем переговоров. Если возникшие разногласия не удалось урегулировать путем переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

8.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения сведений, касающихся юридического адреса, банковских реквизитов и своих полномочных представителей по Договору, а также иных условий, влияющих на выполнение ими договорных обязательств.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Дополнительным соглашением и действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон.

8.4. Все надлежаще оформленные и подписанные Сторонами Приложения и Дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.5. Стороны гарантируют, что обладают всеми надлежащими правами для заключения Договора.

8.6. Договор подписан в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

| **Арендодатель:**<br>**ИП «TAS» в лице Абдуллина Тасболата Аманжоловича** | **Арендодатель:**<br>**Дуйсенбаев Аскар Сауытбаевич** | **Арендатор:**<br>**ТОО «JT Property»** |
|---|---|---|
| ИИН 810818350012<br>ИИК KZ5396503F0015256846<br>"АО «ForteBank»"<br>БИК: IRTYKZKA<br>ОКЭД 68206<br>г. Астана, р-н Есиль, пр. Әл-Фараби, д. 30/1, н.п. 1 | ИИН 740907302080<br>ИИК KZ026010043000027831<br>БИК HSBKKZKX<br>АО «Народный Банк Казахстана» | г. Астана, мкр Самал, здание 12<br>БИН 230240009176<br>ИИК KZ73601A871009911161<br>БИК HSBKKZKX<br>АО «Народный Банк Казахстана» |
| **Представитель по доверенности** | **Представитель по доверенности** | **Генеральный директор** |
| **Армина Д.А.** | **Саутбай М.М.** | **Есенеева Ж.Т.** |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**
**к Договору аренды №2 от 30 декабря 2025 года**

г. Астана 5 января 2026 года

**Индивидуальный предприниматель «TAS», в лице Абдуллина Тасболата Аманжоловича,** ИИН 810818350012, действующий на основании талона №KZ65TWQ05097196 о начале деятельности в качестве индивидуального предпринимателя от 17.09.2025 года, от имени и в интересах которого действует **Армина Динара Аманжоловна**, ИИН 830723450274, на основании доверенности от 23.12.2025 года, заверенного нотариусом г. Астана Жунусовой А.К. за реестровым номером №7725, и

**Дуйсенбаев Аскар Сауытбаевич,** 07.09.1974 года рождения, ИИН 740907302080, место рождения: Южно-Казахстанская область, адрес проживания: город Астана, улица Е 885, дом 8, от имени и в интересах которого действует **Саутбай Мақсат Маратұлы**, ИИН 911101301713, на основании доверенности от 29.12.2025 года, заверенного нотариусом г. Астана Жунусовой А.К. за реестровым номером №7874, именуемые в дальнейшем **«АРЕНДОДАТЕЛЬ»**, с одной стороны, передали, и

**Товарищество с ограниченной ответственностью «JT Property»,** именуемое в дальнейшем **«АРЕНДАТОР»**, в лице Генерального директора Есенеевой Ж.Т., действующей на основании Устава, с другой стороны, приняло в аренду нежилое помещение общей площадью 867 кв.м. (далее по тексту - "Помещение"), расположенное по адресу: г. Астана, ул. Сарайшык 34А, бизнес центр “Sensata”, на 3 этаже и 3 (три) парковочных места в подземном паркинге.

Техническое и фактическое состояние Помещения и парковочных мест на момент подписания настоящего Акта приема-передачи – хорошее.

| **Арендодатель:**<br>**ИП «TAS» в лице Абдуллина Тасболата Аманжоловича** | **Арендодатель:**<br>**Дуйсенбаев Аскар Сауытбаевич** | **Арендатор:**<br>**ТОО «JT Property»** |
|---|---|---|
| ИИН 810818350012<br>ИИК KZ5396503F0015256846<br>"АО «ForteBank»"<br>БИК: IRTYKZKA<br>ОКЭД 68206 - Аренда (субаренда) и управление собственными или арендованными встроенными, пристроенными нежилыми помещениями в жилых домах<br>г. Астана, р-н Есиль, пр. Әл-Фараби, д. 30/1, н.п. 1 | ИИН 740907302080<br>ИИК KZ026010043000027831<br>БИК HSBKKZKX<br>АО «Народный Банк Казахстана» | г. Астана, мкр Самал, здание 12<br>БИН 230240009176<br>ИИК KZ73601A871009911161<br>БИК HSBKKZKX<br>АО «Народный Банк Казахстана» |
| **Представитель по доверенности** | **Представитель по доверенности** | **Генеральный директор** |
| **Армина Д.А.** | **Саутбай М.М.** | **Есенеева Ж.Т.** |