

**Ақтөбе облысының мемлекеттік коммуналдық меншік объектілерін (мүлікті) мүліктік жалдау (жалға алу) тәртібі жәйлі қағидаларды бекіту туралы**

***Күшін жойған***

Ақтөбе облысының әкімиятының 2003 жылғы 29 қаңтардағы N 17 қаулысы. Ақтөбе облыстық Әділет басқармасында 2003 жылғы 24 ақпанда N 2005 тіркелді. Күші жойылды - Ақтөбе облысының әкімдігінің 2009 жылғы 12 қарашадағы № 331 қаулысымен

      *Ескерту. Күші жойылды - Ақтөбе облысының әкімдігінің 2009.11.12* № 331 *қаулысымен.*

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексіне, "Республикалық мемлекеттік кәсіпорындардың шаруашылық жүргізуіндегі немесе жедел басқаруындағы мүлікті, оның ішінде жекешелендіруге жатпайтын мемлекеттік меншік объектілерін мүліктік жалға беру ережесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2001 жылғы 7 наурыздағы N336 қаулысына және "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23-қаңтардағы N 148 Заңы 27 бабына сәйкес Ақтөбе облысында коммуналдық меншікті тиімді басқару және оған билік жүргізу саясатын іске асыру мақсатында Ақтөбе облысы әкімияты қаулы етеді:

      1. "Ақтөбе облысының мемлекеттік коммуналдық меншік объектілерін (мүлікті) мүліктік жалдау (жалға беру) тәртібі жөніндегі Ереже бекітілсін.

      2. "Коммуналдық мемлекеттік кәсіпорындардың шаруашылық жүргізуіндегі немесе жедел басқаруындағы және коммуналдық мемлекеттік мекемелердің балансындағы мүлікті мүліктік жалға беру тәртібін бекіту туралы" облыс әкімиятының 2002 жылғы 11 қаңтардағы N 1 қаулысының күші жойылды деп танылсын.

      3. "Ақтөбе облысының қаржы басқармасы" мемлекеттік мекемесіне осы қаулыдан туындайтын шараларды қабылдасын.

*Ескерту. 3 тармаққа өзгерту енгізілді - Ақтөбе облыстық әкімиятының 2006.09.28* N 326*, 2008.10.21* N 372 *Қаулыларымен.*

4. Осы қаулының орындалуын бақылау облыс әкімінің орынбасары М.Ә.Серікбаевқа жүктелсін.

*Ескерту. 4 тармаққа өзгерту енгізілді - Ақтөбе облыстық әкімиятының 2006.09.28* N 326*, 2008.10.21* N 372 *Қаулыларымен.*

*Облыс әкімі*

Облыс әкімиятының

2003 жылғы 29 қаңтардағы

қаулысымен БЕКIТIЛГЕН

**Ақтөбе облысының мемлекеттiк коммуналдық меншiк**

**объектiлерiн (мүлiктi) мүліктік жалдау**

**(жалға алу) тәртiбi жәйлі қағидаларды бекіту туралы**

**1. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР**

      Осы Ережелер Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексіне, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2001 жылғы 7 наурыздағы N 336 қаулысына және басқа да нормативтік-құқықтық актілерге сәйкес әзірленді. Ол мемлекеттік коммуналдық меншік мүлкі мен объектілерін жалға берудің негізгі принциптері мен тәртібін, сондай-ақ жалдау төлемақысын есептеу тәртібін белгілейді және Ақтөбе облысы аймағындағы барлық мемлекеттік органдар мен кәсіпорындардың, мекемелердің, қоғамдық басқа да ұйымдардың меншік түріне, ведомстволық бағныстылығына қарамай орындауына міндетті бірегей құжат болып есептеледі.

**2. НЕГІЗГІ ҰҒЫМДАР МЕН ЕРЕЖЕЛЕР**

      1. Бұл Ережелерде мынадай ұғымдар пайдаланылады:

      1)жалдау - мүлiктi жалға алу.

      2)жалдау шарты - Жалға берушi мүлiктi уақытша иелiк етуге және пайдалану үшiн белгiлi төлемақымен жалға беруге мiндеттенетiн шарт.

      3) жалға беруші - жалдау шартының тарабы, мүлiктiк меншiк иесi, немесе меншiктiң атынан шарт жасаушы.

      4) жалға алушы - жалдау шартының тарабы, мүлiктi белгiлi төлемақымен уақытша иелiк етiп пайдалануға алушы;

      5) мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй емес қор Ақтөбе облысының тұрғын үй қорына қосылмаған мемлекеттiк ғимараттар, үй-жайлар мен үймереттер.

      6) мүлiктiк жалға беру объектiлерi болып: ведомстволық бағыныштылығына (балансына) қарамай мемлекеттiк коммуналдық кәсiпорындар мен мекемелердiң балансындағы үй-жайлар, ғимараттар, үймереттер және басқа мүлiктер; сәулеттiк, тарихи және мәдени ескерткiштер болып саналатын ғимараттар мен құрылыстар; Ақтөбе облысының коммуналдық меншiгiне басқа заңды түрде берiлген үй-жайлар, ғимараттар, үймереттер, жабдықтар және басқа да мүлiктер танылады.

      2. Ғимараттар - мемлекеттiк меншiктiң айырықша объектiлерi болып саналатын тарихи және мәдени ескерткiштер қолданып, пайдалану жөнiнде келiсiм болған жағдайда жалға берiледi:

      1) республикалық және әлемдiк маңыздағы санатқа жатқызылғандар бойынша - тарихи-мәдени мұраларды қорғау және пайдалану жөнiндегi Қазақстан Республикасы құзырлы мемлекеттiк органмен;

      2) жергілiктi маңыздағы санаттарға жататындар бойынша жергiлiктi атқару органдарының тиiстi бөлiмшелерiмен.

      3. Коммуналдық меншіктің жалдау объектілерін (жалға алу) мүліктік жалдауға беруді «Ақтөбе облысының қаржы басқармасы» ММ, аудандық және қалалық қаржы бөлімдері (бұдан әрі – Жалдаушы) жүзеге асырады

*Ескерту: 3 тармақ жаңа редакцияда - Ақтөбе облыстық әкімиятының 2008.10.21* N 372 *Қаулысымен.*

      3-1. Бір мәртелік іс-шаралар өткізу үшін ғимараттарды беру баланс ұстаушының келісімімен жүргізіледі.

*Ескерту. 3-1 тармақпен толықтырылды - облыс әкімиятының 2003.04.22* N 95 *Қаулысымен.*

      4. Ақтөбе облыстық мемлекеттiк коммуналдық меншiк объектiлерiн жалға беруден түскен қаражат толығымен жергiлiктi бюджетке жiберiледi.

      5. "Мемлекеттiк кәсiпорын туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң Заң күшi бар 1995 жылғы 19 маусымдағы N 2335 Жарлығына сәйкес шаруашылық ету құқығындағы кәсіпорындар уәкiлеттi органның келiсiмiмен үй-жайларды, ғимараттар мен жабдықтарды, кәсiпорынның басқа да негiзгi қаражаттарын жалға беруге құқылы.

      Бұлай еткенде меншiк иесiнiң немесе уәкiлеттi органның қарауымен мүлiктi жалға беруден түскен қаражатты кәсiпорын өз еркiмен қалауынша жұмсай алады. Мұндай құқылы құрылтайшылық құжаттарында бекiтiледi.

      6. Шаруашылық ету құқығындағы мемлекеттiк коммуналдық кәсіпорындары коммуналдық меншiк объектiлерiн мүлiктiк жалға беруден түскен қаражатты есепке алу және оларды тиiмдi пайдалану мақсатында облыстық коммуналдық меншiк басқармасына тоқсан сайын ақпарат беріп отырады.

      7. Жалдау төлемақы есебiне коммуналдық төлемдер кiрмейдi.

      7-1) Жалдаушының келісімімен мемлекеттік коммуналдық  меншіктің жылжымайтын мүлік объектілеріне күрделі жөндеу жүргізген жағдайда, Жалға алушы шарт бойынша төлем есебіне жүргізілген күрделі жөндеу құнын есептеуге құқы бар;

      7-2) Жалдаушы және Жалға алушы қолданыстағы заңнамаға сәйкес жүргізілген жөндеу сомасына арналған шартты әділет органдарында тіркеуді жүргізсін;

      7-3) егерде Жалға алушы өзінің жеке қаражаты есебінен және Жалдаушының келісімімен жалға алған мүлікке зиян келтірусіз жақсарту жүргізген жағдайда, ол шарт тоқтатылған соң осы жақсартулардың құнын орнына келтіруге құқы бар, себебі шартпен өзге жағдай қарастырылмаған;

      7-4) Баланс  ұстаушының  және  Жалдаушының бастамасы  бойынша шарт бұзылған жағдайда, Жалға алушыға жүргізілген жақсартуларды (күрделі  жөндеуді) ескере отырып, қаражаттың айырмасы  төленеді;

      7-5) Жалдаушымен келісілген және ведомствоға қарасты емес мемлекеттік сараптамадан өткен жобалық-сметалық құжаттама (жұмыс жобасы) күрделі жөндеу жүргізуге негіз болып табылады;

      7-6) Жалға алушы күрделі жөндеу жүргізгеннен соң объектіні сатуға шығарған жағдайда, объект күрделі жөндеу жүргізілген сомадағы кредиторлық қарыздарымен сатуға шығарылады.

*Ескерту. 7 тармақ 7-1)-7-6) тармақтарымен толықтырылды - облыс әкімиятының 2008.10.21* N 372 *Қаулысымен.*

**3. КОММУНАЛДЫҚ МЕНШІК ОБЪЕКТІЛЕРІН МҮЛІКТІК ЖАЛДАУ**

**(ЖАЛFА АЛУ) ӨТIНIМДЕРIН ҚАРАУ**

      8. Жалдалатын объектiлердi жалдауға өтiнiм етуге барлық заңды тұлғалар мен жеке тұлғалардың құқысы бар. Өтiнiмдер Жалға берушiге тапсырылады.

      9. Түскен өтiнiмдердi қарау және ол жөнiнде шешiм қабылдау бiр айдың iшiнде жүргiзiледi.

      10. Объектiлердi мүлiктiк жалдау (жалға алу) туралы түскен өтiнiмдер келесi құжаттар бойынша қаралады:

      1) объектiнiң баланс ұстаушысынан келiсiм-хаттар (қажеттiлiгi болса);

      2) құрылтайшылық құжаттардың нотариалды расталған көшiрмелерi заңды тұлғалар үшiн;

      3) жеке кәсiпкердi тiркеу туралы куәлiгi, төлқұжаты немесе тұлғаны  айқындайтын басқа құжаты (жеке тұлғалар үшiн);

      4) тұрғылықты мекен-жайы туралы анықтама (жеке тұлғалар).

      5) Тіркелу жөніндегі салық нөмірі (РНН).

      6) Бюджет алдында қарыздың жоқтығы туралы мәлімет.

*Ескерту. 10 тармақ 6 тармақшамен толықтырылды - Ақтөбе облыстық әкімиятының 2006.09.28* N 326 *қаулысымен.*

      11. Өтінімдердi қараудың нәтижелерi бойынша және тапсырған құжаттарды негiзiнде Жалға берушi келесi шешiмдердiң бiрiн қабылдайды:

      1) объектiнi мүлiктiк жалдауға (жалға) мақсатқа сай пайдалануға жалға беру туралы;

      2) осы объектi бойынша Жалгердi iрiктеу жөнiнде тендер өткiзу;

      3) жазбаша түрде берiлмейтiндiгi туралы себебiн көрсетiп бiлдiруге. Бiр объектiге екi немесе одан да көп қойылған талаптарды қанағаттандыратын өтiнiмдер болса объектiнi мүлiктiк жалдауға (жалға) тек тендер қорытындысы бойынша берiлуi мүмкiн.

      11-1. Коммуналдық мемлекеттік кәсіпорындардың шаруашылық  немесе жедел басқаруындағы мүлік, оның iшiнде жекешелендіруге жатпайтын мемлекеттік меншік объектiлерiнiң мүлкін мүлiктiк жалға беру:

      1) қазыналық мемлекеттік кәсіпорындардың стратегиялық маңызы бар объектiлерiн мүлiктiк жалға беру;

      2) алаңы 100 шаршы метрге дейін үй-жайларды, теңгерiмдiк құны 150 есе ең төменгi есептік көрсеткіштен аспайтын жабдықты және мемлекеттік басқару органдарының ұсынысы бойынша уәкiлеттi органның немесе оның аумақтық бөлiмшелерiнiң жазбаша келiсiмiмен жүзеге асырылатын курстық сабақтар, конференциялар, семинарлар, концерттер және спорттық iс-шаралар өткізу үшін бір айдан аспайтын мерзімге оқу орындары мен ғылыми ұйымдардың үй-жайларын беру жағдайларын қоспағанда, тендерлiк негізде жүргізіледі.

      Мүліктік жалдау келісім шарты 1 жылға дейін мақсатты бағыт бойынша, ал 1 жылдан жоғары болса тендерлік негізде жасалады.

*Ескерту. 11-1 тармақпен толықтырылды - облыс әкімиятының 2003.04.22* N 95 *Қаулысымен.*

11-2 Мемлекеттік коммуналдық меншіктің жылжымайтын мүлік  объектілеріне күрделі жөндеу жүргізген жағдайда, Жалға алушы  жалдап отырған мүлкін мүліктің меншік иесімен келісе отыра, мүлікті қайта жалдауға беруге (қайта жалға беруге) құқылы.

      *Ескерту. 11-2 тармақпен толықтырылды - облыс әкімиятының 2008.10.21* N 372 *Қаулысымен.*

**4. МЕМЛЕКЕТТIК КОММУНАЛДЫҚ МЕНШIК ОБЪЕКТІСІН**

**МYЛIКТIК ЖАЛДАУ (ЖАЛFА БЕРУ) ТЕНДЕРIН ӨТКIЗУ ТӘРТIБI**

      12. Жалға берушi тендер өткiзу үшiн құрамына облыстың жергiлiктi атқару органының, Жалға берушiнiң және баланс ұстаушының өкілдерi енгiзiлетiн комиссия құрады. Жалға берушiнiң өкiлi комиссия төрағасы болады.

      13. Комиссияның құрамы Жалға берушiнiң бұйрығымен бекiтiледi.

      14. Комиссия Жалға берушiнiң белгiлеген мерзiмiнде және жалға берiлетiн объектi жөнiндегi деректердiң негiзiнде тендердiң шарттарын жасайды, олардың басты негiзi жалға беру төлемақысының ең төменгi мөлшерi болады, ол мүлiктiк жалдауға (жалға) мақсатқа сай беру кезiнде белгiленген ұқсас объектiлердiң жалдау төлемақысының мөлшерiнен төмен болмауы керек.

      15. Тендер шарттары Жалға берушiмен бекiтiледi. Тендер комиссиясы тендерге қатысушыларды тендерлiк құжаттамалармен және тендер объектiсiмен таныстыру жүргiзедi.

      16. Жалға берушi:

      1) ақпараттық хабарламалардың бұқаралық ақпарат құралдарында тендер өткiзiлетiн күннен 15 күн бұрын жариялануын;

      2) кепiлдiк жарналарын қабылдануын;

      3) тендер аяқталғанда заңнамалық актiлерде белгiленген жағдайларды қоспағанда, тендерге қатысушыларға кепiлдiк жарналарын қайтарылуын қамтамасыз етедi.

      17. Тендердi өткiзу туралы ақпараттық хабарламада келесi деректер көрсетiлуi керек:

      1) мүлiктiк жалдау (жалға) мерзiмi;

      2) тендер шарттары;

      3) жалға берiлетiн объект туралы деректер - оның iшiнде орналасқан жерi, сондай-ақ балансында тұратын ұйымның атауы, мекен-жайы;

      4) тендердiң өткiзiлетiн уақыты, жерi;

      5) тендерге қатысу туралы өтiнiмдердiң қабылдану мерзiмi;

      6) жалдау төлемақысының бастапқы мөлшерлемесі;

      7) Жалға берушiнiң қалауы бойынша басқа да ақпараттар.

      18.Тендерге қатысуға талапкерлер Жалға берушiмен белгiленген мерзiмде:

      1) тендерге қатысу туралы өтiнiм;

      2) тендер шартына сәйкес объектiнi пайдалану жөнiнде ұсыныстар;

      3) заңды тұлғалар - нотариалды расталған құрылтайшылық құжаттардың көшiрмелерi, олардың өкілдерiнiң өкiлеттiлiгiн куәландыру құжаты;

      4) жеке тұлғалар төлқұжаттың мәлiметтерiн тапсыруы тиiс.

      19. Құжаттарын толық етiп тапсырмаған немесе өтiнiмдердi қабылдау үшiн белгiленген мерзiм бұзылған жағдайда комиссия оны қатысу өтiнiмiн қабылдамауға құқылы.

      20. Тендерге қатысушы:

      1) тендерге өзi немесе тиiстi сенiмхаты ресiмделген өкiлiн жiберу арқылы қатысуға;

      2) тегiн қосымша деректер, тендерге салынатын объект туралы нақтылы мәлiмет алуға;

      3) объектiнi алдын ала қарап көруге;

      4) оның құқысы бұзылған жағдайда сотқа шағымдануға;

      5) жазбаша түрде жалға берушiге тендер басталардан бiр тәулiк бұрын хабарлап, өзiнiң өтiнiмiн қайтып алуға құқылы.

      21. Тендер, оған екеуден кем емес қатысушы қатысса өткiзiледi.

      22. Тендерде жеңiмпаз деп ең қолайлы шарттар мен жалдау төлемақысының жоғарғы мөлшерлемесiн ұсынған қатысушы саналады.

      23. Тендердiң қорытындылары комиссияның хаттамасымен ресiмделедi, онда:

      1) комиссияның құрамы;

      2) тендер талаптары;

      3) тендерге қатысушылар туралы мағлұматтар мен олардың ұсыныстары;

      4) тендерге қатысушылардың тiзiмi;

      5) объектiнiң атауы, ұсынылған мөлшерлемелер;

      6) тендер жеңiмпазы;

      7) жалға алу шартына қол қоюшы тараптардың мiндеттемелерi көрсетiледi.

      24. Тендердiң нәтижелерi туралы хаттаманың көшiрмесi тендер жеңiмпазына берiледi және ол жалға алу шартын жасауға құқылығын растайтын құжат болады.

      25. Хаттама комиссияның барлық мүшелерiмен қол қойылып, Жалға берушiмен бекiтiледi.

**5. ЖАЛДАУ ШАРТЫН РЕСIМДЕУ ТӘРТIБI**

      26. Тендердiң қорытындысы бойынша немесе объектiнi мақсатқа сай пайдалануымен беру жөнiнде шешiм қабылданғаннан кейiн 10 күн ішінде Жалға берушi Жалгермен жалға беру шартын жасасады және объектiнi тапсыру-қабылдау актiсi Жалға берушiмен бекiтiледi.

      27. Жергіліктi маңыздағы объектiлердi мақсатқа сай пайдалануға бергенде жалға беру төлемақысы жергiлiктi атқарушы органдар бекiткен мөлшерлемеге сәйкес белгiленедi.

      28. Жалгер жалдау төлемақысын және коммуналдық қызметтерiн жалдау шартын жасасқан күннен бастап төлейдi.

**6. МYЛIКТIК ЖАЛДАУ (ЖАЛFА БЕРУ) ОБЪЕКТIСIН**

**БЕРУ ТӘРТIБI**

      29. Объектiнi жалға беру Жалға берушiмен жалгер және баланс ұстаушы өкілдерiнiң қатысуымен акт бойынша жүргiзiледi, онда:

      1) актiнің жасалған жерi мен күнi;

      2) Құжаттардың атауы және рәміздерi, соларға сәйкес уәкiлеттi өкілдерi тараптардың мүддесiн қорғайды;

      3) объектiнi беру жүзеге асырылатын жалдау шартының нөмiрi мен күні;

      4) берiлетiн объектiнiң айқындалған жөнсiздiктер тiзбесi қосылып, техникалық жағдайы жазылады;

      5) мүлiктi жалдау мерзiмi;

      6) тараптардың мөрiмен расталған өкілдердiң қойылған қолдары көрсетiледi.

      30. Қабылдау-тапсыру актiсi үш дана болып жасалады, оның бiреуi Жалға берушiде сақталады, екiншiсi - жалгерге, үшiншiсi баланс ұстаушыға берiледi.

      31. Жалға берушi объектiнi өзара жасасқан шартқа қол қойылған күннен кейiн бiр айдың iшiнде Жалгерге оның берiлуiн қамтамасыз етуге мiндеттi.

      32. Жалдау төлемақысына коммуналдық қызмет ақылары, ағымдағы және күрделi жөндеуге жұмсалған қаражаттар, объектiге көрсетiлген қызметтер төлемдерi кiрмейдi. Бұл төлемдер Жалгерлермен тiкелей ведомстволық күзетке, пайдаланушы, коммуналдық санитарлық, және т.б. қызметтерге төленедi.

      33. Жалдау төлемақысы жергiлiктi бюджетке белгiленген тәртiпте аударылады.

**7. ЖАЛДАУ ШАРТЫН МЕРЗIМIНЕН БҰРЫН ТОҚТАТУ**

      34. Жалдау шарты мынандай жағдайларда мерзiмiнен бұрын бұзылуы мүмкiн:

      1) жалгердiң заңды тұлға ретiнде таратылуы;

      2) жалгерге оның жазбаша келiсiмiмен басқа объектi берiлсе;

      3) жалгермен шарт талаптары бұзылса;

      4) жалгердің жазбаша өтiнiмi бойынша;

      5) заңнамаларда немесе шартта қаралған басқа да себептермен.

**8. ЖАЛДАУ ШАРТЫНА ҚОЙЫЛАТЫН ҚОСЫМША ТАЛАПТАР**

      35. Жалдау шартында мыналар көрсетiлуi керек:

      1) Жалға берушiнiң мiндеттемелерi; жалгерге белгiленген мерзiмде объектiнi қабылдау-тапсыру актiсiмен беру; объектiнi шартта көрсетiлген тәртiпте иелiк ету және пайдалануына бөгет жасамау.

      2) Жалгердiң мiндеттемелерi: объектіні шарттық талаптарына сәйкес пайдалану; шартта белгiленген мөлшерде, мерзiмде және тәртiпте жалдау төлемақысын енгiзу; объектiнi күтiп ±ұстау, оның бөлiнуiне немесе онда орналасқан инженерлiк коммуникациялардың зақымдануына жол бермеу шараларын қолдану; объектi бөлiнген жағдайда оны өзiнiң қаржысы есебiнен жөндеудi қамтамасыз ету; Жалға берушiнiң жазбаша келiсiмiнсiз объектiнi, онда орналасқан желiлер мен басқа да коммуникацияларды қайта жоспарлап, қайта жабдықтауға жол бермеу; объектiге және оның маңындағы жер телiмiне жалға берушiнi, санитарлық қадағалау қызметiнiң және басқа да ғимаратты пайдалану тәртiптерiне қатысты заңдылықтарды бақылаушы мемлекеттiк органдардың өкілдерiн жiберуге, олар белгiлеген мерзiмде тiркелген жөнсiздiктердi қалпына келтiру; шарт күшiнiң аяқталуына байланысты, сондай-ақ мерзiмiнен бұрын үй-жайдың босатылатындығы туралы Жалға берушiге кемiнде 1 ай бұрын жазбаша хабарлау және шартта белгiленген мерзiмде актi бойынша мүлiктi Жалға берушiге мүлiктiк жалға берiлген сәттегi жағдайда қайтару.

      36. Сәулеттiк, тарихи және мәдени ескерткiштердi жалға бергенде жалдау шартына объектiнi сәулеттiк тарихи және мәдени ескерткiш объектiлерi ретiнде пайдалануын ескертетiн қосымша ережелер енгiзiледi.

      37. Мүлiктiк жалдау (жалға беру) шарты бiр жылдан астам мерзiмге жасалса, ол мемлекеттiк тiркеуден өтуi тиiс.

      38. Жалдау шарты талаптарын бұзғаны үшiн тараптар заңнамалар мен шартқа сәйкес жауапты.

      39. Айыппұл төлеу кiнәлi тарапты шарт мiндеттемелерiн орындаудан босатпайды.

      40. Жалгер Жалға берушiнiң келiсiмiмен жалдау объектiсiне жасаған, зиянсыз бөлiнiп алынбайтын жақсарту жұмыстарына жұмсалған шығындарды өтеудi, егер бұл жайында заңнамаларда немесе шартта көрсетiлмесе, жалға берушiден Жалгер талап етуге құқылы.

      Жалгер Жалға берушiнiң келісімімен жалдау объектісіне жасаған, зиянсыз бөлініп алынбайтын жақсарту жұмыстарына жұмсалған шығындарды өтеуді, егер бұл жайында заңнамаларда немесе шартта көрсетілмесе, жалға берушіден Жалгер талап етуге құқылы. Жалға берушінің рұқсатынсыз жасалған жақсарту жұмыстарының құны және ол жалдау объектісінен зиянсыз бөлініп алынбайтын болса, егер бұл мәселе заңнамада немесе шарт талаптарында көрсетілмесе, өтелуге жатпайды.

      41. Заңнамада немесе шарт талаптарында көрсетiлген жағдайларда тараптар жауаптылықтан босатылады.

**9. ЖАЛДАУ ТӨЛЕМАҚЫ МӨЛШЕРЛЕМЕСIН ЕСЕПТЕУ**

*Ескерту. 9 тарауға өзгерту енгізілді - облыс әкімиятының 2003.04.22* N 95*; 2003.06.09* N 139*, 2006.09.28* N 326*, 2008.10.21* N 372*Қаулыларымен.*

      42. Мемлекеттiк коммуналдық тұрғын емес қордың үй-жайларының мүлiктiк жалдау төлемақысын есептеу тәртiбi: мемлекеттiк коммуналдық тұрғын емес қор үй-жайларының мүлiктiк жалдау төлемақысын қызмет түрiне қарамай есептеу үшiн мынандай деректер қажет. Бастапқы мөлшерлемесi экономиканың рыноктiк жағдайында қалыптасқан нақтылы бағалар ескерiле отырып, айына 1 шаршы метрге 170 теңге мөлшерiнде Ақтөбе қаласы бойынша және 150 теңге облыс аудандары бойынша алынады. Ағымдағы жылға инфляцияның индексi жалдау төлемақысы жыл сайын тиiстi статистика органдарының деректерiне сәйкес анықталған инфляция индексi ескеріліп қайта қаралады.

      Объектiнiң қолайлылық деңгейi үй-жайдың техникалық жағдайын және ондағы инженерлiк коммуникациялардың болуын ескеретiн коэффициент

-------------------------------------------------------------

N ! Объектiнiң қолайлылық деңгейi, инженерлiк !  Мәнi - K1

р/с! коммуникациялардың техникалық жайы        !

-------------------------------------------------------------

1.   Жайлы (коммуналдық шаруашылық                 1,5

     қызметiнiң барлық ыңғайлылығы болса)

2.   Инженерлiк коммуникацияларынсыз (ыстық,

     суық су, канализациясы жоқ), бiрақ электр

     мен жылу жүйесi бар болса                     1,3

3.   Инженерлiк коммуникацияларынсыз, бiрақ

     электр жарығы бар болса                       1,1

4.   Инженерлiк коммуникацияларынсыз               1,0

--------------------------------------------------------------

      Үймерет түрлеріне қолданылатын коэффициент    К 2

           (қызметтің барлық түріне)

     А) Бөлек тұрған:

     -  жер бөлігімен                               2,0

     -  жер бөлігінсіз.                             1,5

     Б) Салынып біткен:

     -  бөлек кіре берісімен                        1,5

     -  ортақ шыға беріспен                         1,3

     -  жартылай подвалды                           1,2

     -  подвалды, қоймалы т.б.                      1,0

      Ақтөбе қаласындағы объектілердің орналасу коэффициенті (Ақтөбе қаласы аумағының аймағына байланысты (ТТБ анықтамасы)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Кез №* | *Объектілердің қалада орналасуы* | *Мәні К 3* |

      1 - Аймақ

      1."Сазды - 1"  мына шекарада: Ғ. Жұбанова (Заречный) көшесі, Достық көшесі, Молдағұлова даңғылы, М. Оспанов (Тюленина) көшесі, Ибатова (Грозненский) көшесі. "Сазды - 2"  мына шекарада: Әбілқайыр хан даңғылы, Ғ. Жұбанова (Заречный) көшесі, М. Оспанов (Тюленина) көшесіне дейін, Ибатова (Грозненский) көшесі бойындағы көп қатарлы құрылысты қоса алғанда, N№37а, 61а, 61б, 61 в үйлерді қоспағанда; Ағайынды Жұбановтар көшесі, Молдағұлова даңғылы, М. Оспанов (Тюленина) көшесі, Әбілқайыр хан даңғылы шекарасында; көне қала бөлігінің орталығы, Байғанин, Асау-Барақ, Некрасов, Гарнизон, Завод, Краснощеков, Шернияз, Герцен, 8-март, Вокзал алаңы, Ломоносов көшелерінің шекарасында; Заречный  1, Заречный  2 поселкелері,  "Авиатор  1", "Авиатор 2", "Энергетик" кооперативтері; Плавильщиков және Маресьев көшелері бойындағы үйлердің ауласындағы гараждар; Ипподром ауданындағы Қарғалы өзенінің сол жақ жағалауындағы және Елек өзенінің оң жақ жағалауындағы "Зеленая долина" бау-бақша кооперативтері.                                             - 1,5

      2 - Аймақ

"Сазды-1" Ғ. Жұбанова (Заречная) көшесі, Әбілқайыр хан даңғылы, М.Оспанов

(Тюленина), Достық көшелері шекарасында; М. Оспанов, Рысқұлов, Молдағұлова даңғылы, ағайынды Жұбановтар көшелері шекарасында; Маресьев көшесі Скулкин көшесінен Молдағұлова даңғылына дейін; Краснощеков көшесінен Мирзоян көшесіне дейін; Асау- Барақ, Шернияз, Жамбыл, Қарағанды көшелерінің шекарасында; Байғанин, Ломоносов, Қарағанды, Жамбыл көшелерінің шекарасында; 312 атқыштар дивизиясы даңғылының, Жангелді, Қонаев көшелерінің; "Шығыс" және автовокзал базарын; 11 мөлтек ауданның

N 43-54, 94-100 тұрғын үйлерін қосқандағы шекарасында;      - 1,3

      3 - Аймақ

"Сазды-1" Ғ. Жубанова (Заречная) , Достық көшелерінің , Молдағұлова даңғылының темір жол жағына қарай шекарасында; Ғ.Жұбанова (Заречная), ағайынды Жұбановтар, М. Оспанов (Тюленин), Рыскұлов көшелері шекарасында; Молдағұлова даңғылы, Рысқұлов, Ғ. Жұбанова (Заречный) және оңтүстік батысқа қарай шекарада; Тургенев көшесі Скулкин көшесінен Молдағұлова даңғылына дейін; ағайынды Жұбановтар, Пацаев көшесі Молдағұлова даңғылына дейін; Маресьева, Вавилова, Молдағұлова даңғылы, ағайынды Жұбановтар көшесі шекарасында; оңтүстік-шығысқа қарай Мирзоян, Завод, Гарнизон көшелерінің шекарасында ; Шығысқа қарай Шернияз, Асау-Барақ, Некрасов көшелері шекарасында; "Гормолзавод" , Жамбыл, Шернияз, Қонаев, Жангелді, Қарағанды көшелерінің шекарасында; Мирзоян, Панфилов, Рабочая көшерінің ; шекарасында ; "Москва Бауман; Иманов, Арынов, Мясоедов, З. Космодемьянская көшелері шекарасында; 11-мөлтек ауданының оңтүстік батыс бөлігі N 94-100 үйлерден басқа; N№7-8 гараждар кооперативі, Қарғалы өзенінің құйылысынан аптекоуправлениеге дейінгі Елек өзені ауданындағы баубақша ұжымы, Қарғалы өзенінің оң жақ жағалауы, Елек өзенінің сол жақ жағалауы                                   - 1,2

     4 - Аймақ

"Курмыш" Қонаев көшесінің солтүстік шығысы; Гормолзаводтың қалған бөлігі:                                                     - 1,2

     5 - Аймақ

     Вавилов, Ағайынды Жұбановтар, Пацаев, Рысқұлов көшелерінің шекарасы; "Москва" Деповская, Арынов көшелерінің шекарасы, Ипподром ауданында Қарғалы өзенінің сол жағалауы мен Елек өзенің оң жағалауының ортасы. Вавилов, ағайынды Жұбановтар,

Пацаев, Рысқұлов, Арынов, Иманов, Бауман көшелерінің шекарасы, "Москва"  Мясоедов, Арынов, Париж Коммунасы көшелерінің шекарасы; 11-мөлтек ауданының солтүстік шығыс бөлігі N 43-54 үйлерден басқа; 12-мөлтек ауданындағы N 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 28, 30, 65; үйлер; Жилгородок Селиверстов көшесінен Мир даңғылына дейін Маресьев және Есет Батыр көшелерінің шекараларымен.         - 1,0

     6 - Аймақ

"Москва" Париж коммунасы кұшесінің батысы, Арынов көшесінің  оңтүстігінен Авиагородоққа дейін; 12-Мөлтек ауданы 41,42,43,50,51,52,62 үйлер; Мир көшесінің шекарасынан Скулкин, Есет батыр, Тургенев көшелері; Вавилов, Рысқұлов, Маресьев көшелері де кіреді; әртүрлі гараждың кооперативтер мен бау-бақшалық ұжымдар;

                                                            - 1,2

     7 - Аймақ

Ломоносов көшесінің шекарасын 8-март, Герцен, Мирзоян, Арынов, Деповская көшелері,

"Угольник"; Авиагородок; Жилгородок, Мир даңғылынан Чернышевский көшесіне дейін; Рысқұлов көшесінің шекарасындағы Молдағұлова даңғылы және оңтүстік  батыс; Кірпіш Зауытының ауданы, 41 разъезд, 312 атқыштар дивизиясы даңғылы, "Махамбет" солтүстік-батыс өндіріс аймағындағы, "ВОХР"                                         - 1,3

     8 - Аймақ

"Сазды совхозы", "Птицефабрика", Қарғалы поселкесі, "Новый" совхозы, Россовхоз, Жаңаәлжан элеваторы, Қурайлы селосы              - 1,0

      Аудан орталықтары                     1,0

      Селолық жерлер                        1,0

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/б   Жалгердің                                           К4

      қызмет түрі                                         мәні

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1    мемлекеттік мекемелер мен кәсіпорындар              1,0

2    мектептерде қоғамдық тамақтандыру кәсіпорындары     0,8

3    қоғамдық тамақтандыру кәсіпорындар                  1,3

4    кондитер бұйымдары өндірісі                         1,3

5    білім беру қызметі, мәдени орталықтар               1,3

6    медициналық қызметтер, дәріханалар                  1,5

7    коммерциялық қызмет                                 1,7

8    өндіріс                                             1,7

9    банк, қамсыздандыру қызметі                         2,0

10   басқа түрлері                                       1,6

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Үй-жайдың (шаршы метрін жалдау төлемақысы мына формуламен есептелінеді:

                 Аед. = Сед. \* Ки. \* х K1 \* К2 \* К3 - онда:

     Аед. - объектiнiң 1 ш.м алаңын жалдау төлемақысы (теңгемен),

     Сед. - мүлiктiк жалдау (жалға беру) құны 140 теңге \* 1 ш.м,

     Ки.  - инфляция индексi,

     K1   - жайлылық деңгейiн ескеретiн коэффициент,

     К2   - объектiнiң орналасуын ескеретiн коэффициент,

     К3   - жалгердiң қызмет түрiн ескеретiн коэффициент.

     К4 -------------------------------------------------------

     Yй-жайды жалдаудың толық төлемақысы мына формуламен есептеледi:

                       Ат. = Аед. \* П - мұнда:

     Ат. - орын-жайды жалдау төлемақысының толық сомасы (теңгемен),

     T - жалдайтын орын-жайды толық (жалпы) аймағы (ш.м)

     Жалдау төлемақысын есептегенде алаңы 500 ш. метрден асатын үй-жайлар үшiн төмендетiлген коэффициент Кт қолданылады:

     Алаңы                                    Кт-мәні

     500-1000 ш.м                             0,9

     1001-1500 ш.м                            0,7

     1501-2000 ш.м                            0,6

     2000 ш. метрден аса                      0,5

      42-1. Бір мәртелік іс-шараларды өткізу үшін бөлмені жалдау ақысы 1 шаршы метр 120 теңге есебімен жүргізіледі.

      42-2 Жақтардың келісуімен жалға беруші жалгерлік ақы мөлшерін қолданыстағы заңға сәйкес жалгерлік ақы ставкасын есепке алмай және коэффициенттерді қолданбай бекітуге құқығы бар.

      43. Негiзгi құрал-жабдықтарды (ғимараттан басқа) жалдағаны үшін жалдау төлемақысы мынадай бастапқы деректер негiзiнде анықталады, тiркелген активтердiң (жабдықтардың) бастапқы баланстың құны, статистика органының деректерiне сәйкес инфляция индексi.

      Негiзгi қаражаттардың тiркелген активтерi амортизациясының шектi мөлшерлемесi:

-------------------------------------------------------------

N  !  Тiркелген активтердiң атауы    ! Амортизацияның

р/с!                                 ! шектi мөлшерлемесi

   !                                 ! (негiзгi

   !                                 ! қаражаттардың

   !                                 ! бастапқы құнына %

   !                                 ! есебiмен)

-------------------------------------------------------------

1.  Құрылыс орын-жайлары:

    кәсiпорындардың темiр жолдары           8

    Резервуарлар, цистерналар,

    бөшке және хайуанат бақтарының

    құрылыстары                             8

    Спорт-денсаулық кешендерi               10

2.  Табыстау қондырғылары:

    Электр өткiзгiштер мен байланыс

    қондырғылары                            10

    Iшкi газ бен труба тораптары            8

    Су құбыры, канал-арна жүргізу

    және жылу желілері                      7

3.  Машиналар мен жабдықтар:

    Өлшеуiш және реттегiш қондырғылар

    мен құралдар, зертханалық жабдықтар     10

    Компьютерлер                            25

    Медициналық және микробиологиялық

    жабдықтар                               8

    Басқа да салалардың машиналары мен

    жабдықтары                              10

4.  Көлiк құралдары:

    Автомобиль көлiгiнiң қозғалыс құрамы

    Өндiрiстiк көлiк (жеңiл көлiктен басқа) 10

    Жеңiл көлiк және такси                  7

    Коммуналдық көлiк                       10

5.  Саймандар, өндiрiстiк және шаруашылық

    құрал-саймандары                        8

    Офистiк жиhаз                           10

    Көшiрме-көбейту техникасы               20

    Көп жылдық өсiмдiктер                   8

-------------------------------------------------------------

      Жоғарыдағы кестеде көрсетiлмеген тiркелген активтер бойынша (жабдықтар) Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 12 маусымдағы N 209-ІІ "Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы" (Салық кодексi) Кодексiнiң 110-бабына сәйкес амортизацияның шектi мөлшерi есептеледi.

      Жалға берушi мен Жалгердiң келiсiмiмен мүлiктiк жалға берiлетiн жабдықты амортизациялық мөлшерлемелерi жеделдетiлген амортизацияға икемделіп ретке келтiрiлуi мүмкiн.

      44. Жабдықты мүлiктiк жалдау (жалға алу) үшiн айлық жалдау төлемақысының сомасы мына формуламен есептеледi:

                    (Ббә \* Са \* Ки)

             Аж =  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ : 12 ай, мұнда

                         100

      Аж  - жабдықты жалға алғаны үшiн жалдау төлемақысы, теңгемен;

      Ббә - тiркелген активтердiң (жабдықтардың) бастапқы баланстық құны;

      Ca  - тiркелген активтердiң (жабдықтардың) амортизациясының шектi Мөлшерлемесi;

      Ки  - инфляция индексi

**10. ЖАЛДАУ ШАРТТАРЫНЫҢ ОРЫНДАЛУЫН БАҚЫЛАУ**

      45. Жалдау шарты талаптарының орындалуын бақылау Жалға берушi жүзеге асырады.

      46. Жалдау төлемақыларының түсiмiн бақылауды аумақтық салық органдары жүзеге асырады.

**11. КЕЛIСПЕУШIЛIК ЖАНЖАЛДАРЫН ШЕШУ**

      47. Осы қағидалармен реттелмеген мәселелер бойынша жалдау шартының тараптары Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнама нормаларын басшылыққа алады.

      48. Объектiнi шарт бойынша жалға беру кезiнде туындайтын келiспеушiлiктер тараптардың өзара келiсiмiмен немесе сот тәртiбiмен шешiледi.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК