

Об утверждении инструкции по предоставлению в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся на балансе коммунальных государственных учреждений

Утративший силу

Постановление акимата Павлодарской области от 13 сентября 2002 года N 201/9. Зарегистрировано Управлением юстиции Павлодарской области 16 октября 2002 года за N 1493. Утратило силу - постановлением акимата Павлодарской области от 2 апреля 2008 года N 70/4.

Сноска. Утратило силу - постановлением акимата Павлодарской области от 2 апреля 2008 года N 70/4.

Сноска: В заголовок внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

В соответствии с приказом Председателя Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан от 15 мая 2001 года N 111 "Об утверждении правил предоставления в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся на балансе республиканских государственных учреждений", постановлениями акимата области от 7 августа 2001 года N 48/5 "Об утверждении правил передачи в имущественный наем имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении коммунальных государственных предприятий" и от 25 марта 2002 года N 68/4 "Об утверждении мероприятий по повышению эффективности управления государственным имуществом области на 2002 год", в целях упорядочения работ, направленных на повышение эффективности использования коммунальной собственности акимат области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Инструкцию предоставления в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся на балансе коммунальных государственных учреждений без права последующего выкупа (далее - Инструкция) . < * >

Сноска: В пункт 1 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

1-1. Установить, что размещение коммунальных государственных учреждений в помещениях, находящихся на балансах коммунальных государственных учреждений, независимо от их ведомственной принадлежности, осуществляется решением департамента финансов области после согласования с уполномоченными органами государственных учреждений или письменного предоставления заинтересованными коммунальными государственными

учреждениями согласия балансодержателя.

На основании решения департамента финансов области заключается договор между заинтересованным коммунальным государственным учреждением и балансодержателем, предусматривающий порядок платежей за коммунальные услуги, отчислений на текущий и капитальный ремонт, платежей за обслуживание здания. <*>

Сноска: В пункт 1-1 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима области Бочина В.З. <*>

Сноска: с изменениями и дополнениями внесенными постановлением акимата Павлодарской области от 3 февраля 2004 года N 44/2.

Аким области Д. Ахметов

У т в е р ж д е н ы

постановлением акимата области

от "13" сентября 2002 года

Инструкция по предоставлению в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся на балансе коммунальных государственных учреждений <*>

Сноска: В заголовок внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

1. Общие положения

1. Настоящая инструкция разработана в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, приказом Председателя Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан от 15 мая 2001 года N 111 "Об утверждении Правил предоставления в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся на балансе республиканских государственных учреждений", другими нормативными правовыми актами и определяют основные принципы, порядок предоставления в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся на балансе коммунальных государственных учреждений, в установленном законодательством порядке. <*>

Сноска: В пункт 1 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

2. Под объектами имущественного найма (аренды) понимаются помещения, здания, сооружения, оборудование и иное имущество, находящееся на балансе коммунальных государственных учреждений независимо от их ведомственной принадлежности (далее Объект).

3. Здания - памятники истории и культуры, являющиеся объектами

исключительной собственности Республики Казахстан, отнесенные к категории коммунального значения, предоставляются в имущественный наем (аренду) при наличии согласования условий их использования и эксплуатации с компетентным государственным органом области, занимающимся вопросами охраны и использования историко-культурного наследия.

4. Предоставление в имущественный наем (аренду) Объектов осуществляется без права последующего выкупа департаментом финансов области (далее - Наймода́тель) по согласованию с уполномоченным органом государственного учреждения или по предложению балансодержателя Объекта. <*>

Договор имущественного найма (аренды) заключается на срок не более трех лет с правом пролонгации при надлежащем выполнении условий договора.

В отдельных случаях Наймода́телем могут выступать коммунальные государственные предприятия на праве хозяйственного ведения на основании решения коллегии департамента финансов области. <*>

Сноска: В пункт 4 внесены изменения и дополнения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

2. Порядок предоставления Объектов в имущественный наем (аренду) без права последующего выкупа

5. Заявки на имущественный наем (аренду) Объектов могут подавать любые юридические и физические лица кроме коммунальных государственных учреждений (далее - Наниматель). Заявки подаются Наймода́телю .

6. Рассмотрение поступивших заявок и принятие решений по ним производится в месячный срок.

7. Поступившие заявки о предоставлении Объектов в имущественный наем (аренду) рассматриваются при наличии следующих документов:

- 1) технико-экономического обоснования потребности в Объекте;
- 2) нотариально заверенной копии учредительных документов (для юридических лиц) ;
- 3) паспорта или иного документа, удостоверяющего личность (для физических лиц) .

8. По результатам рассмотрения заявки и представленных документов Наймода́тель принимает одно из следующих решений:

- 1) о предоставлении Объекта в имущественный наем (аренду) по целевому назначению ;
- 2) о проведении тендерного отбора Нанимателя по данному Объекту;
- 3) об отказе в предоставлении Объекта в имущественный наем (аренду) с указанием причин в письменном виде.

При наличии двух и более заявок, отвечающих требованиям, предъявляемым к заявителям, сдача Объекта в имущественный наем (аренду) возможна только по итогам тендера.

9. При предоставлении Объектов в имущественный наем (аренду) по целевому назначению расчетные ставки арендной платы и размеры повышающих (понижающих) коэффициентов, учитывающих месторасположение, тип, состояние, а также назначение Объектов, определяются с учетом региональных условий и утверждаются местным исполнительным органом области. <*>

Сноска: Пункт 9 изменен постановлением акимата Павлодарской области от 3 февраля 2004 года N 44/2

10. В случае принятия решения о проведении тендера Наймодатель:

1) определяет дату и место его проведения, условия, а также критерии выбора победителя тендера;

2) утверждает тендерную документацию;

3) формирует тендерную комиссию;

4) принимает гарантийные взносы;

5) утверждает протоколы заседания тендерной комиссии;

6) обеспечивает заключение договора имущественного найма (аренды) с победителем тендера;

7) возвращает по окончании тендера его участникам гарантийные взносы, за исключением случаев, установленных пунктом 27 настоящих Правил;

8) осуществляет иные функции, необходимые для проведения тендера.

11. В качестве организатора тендера выступает тендерная комиссия (далее Комиссия).

12. В состав Комиссии включаются представители Наймодателя, балансодержателя, иных заинтересованных организаций, могут также привлекаться независимые специалисты и эксперты.

Председателем Комиссии является представитель Наймодателя.

13. Состав Комиссии утверждается приказом Наймодателя.

14. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) в установленный Наймодателем срок, на основе представленных им данных об Объекте разрабатывает условия тендера, основным из которых является стартовая ставка арендной платы, которая не может быть ниже ставки арендной платы, устанавливаемой для аналогичных объектов при предоставлении их в имущественный наем (аренду) по целевому назначению;

2) готовит тендерную документацию и другие необходимые документы для объявления тендера;

3) проводит тендер;

4) привлекает в случае необходимости специалистов и экспертов по

подготовке тендерной и другой необходимой документации, проведению работ по сбору и анализу заявок;

5) оформляет протокол заседания Комиссии, содержащий заключение, определяющее победителя тендера или содержащее иное решение по итогам тендера;

6) выполняет иные функции, предусмотренные настоящими Правилами.

15. Конкретный порядок, состав и условия подготовки тендерной документации определяет Наймода т е л ь.

16. Наймода т е л ь обеспечивает публикацию в средствах массовой информации извещения на государственном и русском языках о проведении тендера не менее, чем за 15 дней до его проведения.

17. Извещение о проведении тендера должно включать следующие сведения:

- 1) краткую характеристику Объекта тендера;
- 2) срок имущественного найма (аренды)
- 3) размер, сроки и порядок внесения гарантийного вноса;
- 4) условия тендера и критерии выбора победителя;
- 5) дату, время и место проведения тендера;
- 6) адрес, сроки принятия заявок на участие в тендере;
- 7) сведения о порядке оформления участия в тендере;
- 8) перечень документов, необходимых для участия в тендере;
- 9) адрес, сроки и условия получения тендерной документации и ознакомления с Объектом тендера;
- 10) другую информацию по усмотрению Наймода т е л ь.

18. Тендерная документация предоставляется в комплекте по письменному запросу участника тендера, в порядке, определяемом Комиссией.

19. Тендерная документация должна содержать следующие основные разделы:

- 1) сведения об объекте тендера;
- 2) требования по содержанию заявки и представляемых с ней документов;
- 3) условия и порядок проведения тендера;
- 4) критерии выбора победителя тендера;
- 5) проект договора имущественного найма (аренды);
- 6) форма заявки на участие в тендере.

20. Регистрация участников тендера производится со дня публикации извещения о проведении тендера и заканчивается за три дня до начала его проведения.

21. После публикации извещения о проведении тендера Наймода т е л ь обязан обеспечить свободный доступ всех желающих к информации об Объектах и правилах проведения тендера.

22. Для участия в тендере претенденту необходимо предоставить в установленные Наймодателем сроки:

1) заявку, содержащую согласие претендента на участие в тендере и его обязательства по выполнению условий тендера и заключению договора имущественного найма (аренды);

2) предложения по условиям тендера в запечатанном конверте;

3) для юридических лиц Республики Казахстан - нотариально заверенные копии устава, свидетельства о регистрации юридического лица, статистической карточки, а также документ, удостоверяющий полномочия их представителя;

4) для иностранных юридических лиц - учредительные документы с нотариально заверенным переводом на русский язык;

5) для физических лиц - паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;

6) копию платежного поручения, подтверждающего перечисление гарантийного вноса;

7) (исключен)

8) иные документы, указанные в извещении.

Сноска: В пункт 22 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

23. Заявки на предоставление в имущественный наем (аренду) Объектов могут подавать любые юридические и физические лица. Заявки подаются Наймодателю .

24. Участники тендера вносят гарантийный взнос в размере, сроки и порядке, указанные в извещении о проведении тендера, на депозитный счет Наймодателя и в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Размер гарантийного вноса не может быть изменен после опубликования извещения. Получателем гарантийного вноса является Наймодатель.

25. Гарантийный взнос для участия в тендере устанавливается в размере от 1 до 5 ставок арендной платы в месяц (по усмотрению Наймодателя).

26. Гарантийный взнос обеспечивает следующие обязательства участника тендера:

1) подписать протокол о результатах тендера в случае своей победы;

2) заключить договор имущественного найма (аренды) в соответствии с протоколом по результатам тендера.

27. Гарантийный взнос участника, победившего на тендере и заключившего договор имущественного найма (аренды), относится в счет причитающихся платежей по договору имущественного найма (аренды).

28. Гарантийный взнос не возвращается Наймодателем:

1) участнику тендера - в случае письменного отказа от участия в тендере

менее, чем за три дня до его проведения; <*>

2) победителю - в случае его отказа от заключения договора имущественного найма (аренды) на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера.

Во всех остальных случаях гарантийные взносы возвращаются в срок не более 10 банковских дней со дня окончания тендера, при поступлении денег на счет Наймодателя после проведения тендера - в течение 10 банковских дней со дня их поступления.

Сноска: В пункт 28 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

29. Участники тендера вправе внести любое количество гарантийных взносов, при этом один гарантийный взнос дает право участия в тендере на один Объект.

30. Прием заявок и регистрация лиц, желающих принять участие в тендере, производятся при наличии полного комплекта требуемых документов.

31. Участник тендера имеет право:

1) участвовать в тендере лично или через своих представителей на основании доверенности, оформленной соответствующим образом;

2) получать бесплатно дополнительные сведения, уточнения по выставляемому на тендер Объекту;

3) осматривать предварительно Объект;

4) обращаться в суд при нарушении своих прав;

5) отозвать свою заявку на участие в тендере за три дня до его начала, сообщив об этом письменно Наймодателю.

32. Тендер признается несостоявшимся, если на момент окончания срока приема заявок (за исключением третьего и последующих тендеров) зарегистрировано не более одной заявки.

33. В день проведения тендера, на заседании, Комиссия вскрывает конверты с предложениями участников тендера и оглашает их содержание. Перед вскрытием конвертов Комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе заседания Комиссии.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений имеют право присутствовать участники тендера или их надлежащим образом уполномоченные представители.

34. Комиссия проверяет соответствие представленных предложений требованиям, содержащимся в тендерной документации. В случае, если представленные предложения не соответствуют данным требованиям, указанные предложения не подлежат дальнейшему рассмотрению и лицо, подавшее такую заявку, утрачивает статус участника тендера, что фиксируется в протоколе заседания Комиссии.

35. После вскрытия конвертов и оглашения предложений Комиссия удаляется

на совещание для обсуждения и оценки этих предложений.

Участники тендера (или их представители) не имеют права присутствовать при обсуждении и оценке предложений.

36. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии, при равенстве голосов решающим является голос председателя.

37. Заседания Комиссии являются правомочными, если на них присутствует не менее 2/3 членов Комиссии.

38. Победителем тендера признается участник, предложения которого отвечают всем требованиям, содержащимся в тендерной документации, и предложивший, по решению Комиссии, наибольшую сумму арендной платы за **О б ъ е к т**.

39. Заключение Комиссии, определяющее победителя тендера, или иное решение по итогам тендера оформляются протоколом, подписываемым всеми членами Комиссии, и утверждаются Наймодателем.

Протокол, определяющий победителя тендера, подписывается также лицом, **в ы и г р а в ш и м** тендер.

40. В протоколе должны содержаться следующие данные:

- 1) состав Комиссии;
- 2) наименование Объекта;
- 3) техническая характеристика Объекта;
- 4) условия тендера;
- 5) сведения об участниках тендера и их предложения;
- 6) список участников тендера;
- 7) предлагаемые ставки арендной платы;
- 8) победитель тендера;

9) обязательства сторон по подписанию договора имущественного найма (**а р е н д ы**).

41. Копия протокола о результатах тендера выдается победителю и является документом, удостоверяющим его право на заключение договора имущественного найма (аренды).

42. На основании протокола о результатах тендера с победителем заключается договор имущественного найма (аренды) на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера.

43. Договор имущественного найма (аренды) с Нанимателем заключается в срок не более 10 календарных дней со дня подписания протокола тендера или принятия Наймодателем решения о предоставлении Объекта в имущественный наем (аренду) по целевому назначению. После этого в срок не более 30 календарных дней балансодержатель передает Объект Нанимателю по акту

приема-передачи. Акт приема-передачи утверждается Наймодателем.

44. В случае отказа победителя заключить договор имущественного найма (аренды) Объекта тендера на условиях, отвечающих его предложениям, Наймодатель вправе определить другого победителя из числа оставшихся участников тендера (если число оставшихся не менее двух) либо принять решение о проведении нового тендера.

45. Договор имущественного найма (аренды) обязательно должен содержать следующие положения:

1) данные о технических характеристиках Объекта, передаваемого в имущественный наем;

2) сведения о сроках предоставления в имущественный наем (аренду) Объекта Нанимателю и сроках действия договора;

3) сведения о порядке, размере и сроках внесения платы за пользование нанятым имуществом;

4) обязанности Наймодателя:

обеспечить передачу Объекта балансодержателем Нанимателю по акту приема-передачи в установленный договором срок;

не совершать действий, препятствующих Нанимателю владеть и пользоваться Объектом в установленном договором порядке;

5) обязанности Нанимателя:

использовать Объект в соответствии с условиями договора; вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленные договором;

содержать Объект в надлежащем порядке, в состоянии, соответствующем требованиям государственных инспектирующих служб, поддерживать внешний вид Объекта в соответствии с его целевым назначением по договору, не совершать действий, способных вызвать повреждение Объекта или расположенных в нем инженерных коммуникаций;

поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законодательством или договором;

обеспечить ремонт за свой счет в случае повреждения Объекта по своей вине; не осуществлять без предварительного письменного разрешения Наймодателя перепланировку, переоборудование, капитальный ремонт Объекта, а также расположенных в нем сетей и коммуникаций;

допускать на Объект и прилегающий к нему земельный участок представителей Наймодателя, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства и иных норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий,

устранять в установленные сроки зафиксированные нарушения;
сдавать Объект в поднаем (субаренду), передавать свои права и обязанности по договору имущественного найма (аренды) другому лицу (перенаем), предоставлять Объект в безвозмездное пользование только с письменного согласия Наймодателя, в указанных случаях (за исключением перенайма) ответственным по договору перед Наймодателем остается Наниматель;
запрещается передавать свои права по договору имущественного найма (аренды) в залог или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;

возвратить по окончании срока имущественного найма или в случае досрочного расторжения договора Объект балансодержателю по акту приема-передачи в состоянии, позволяющем нормально эксплуатировать Объект, а также свободным от долгов и иных обязательств;

46. Основания и условия досрочного расторжения договора:

1) ликвидация Нанимателя как юридического лица;
2) нарушения Нанимателем условий договора имущественного найма (аренды)

3) по требованию Наймодателя или Нанимателя в случаях, предусмотренных законодательными актами или договором;

4) если Наниматель более двух раз по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;

5) по соглашению сторон;

6) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан или договором.

47. Договор имущественного найма (аренды), заключенный на срок свыше одного года, подлежит государственной регистрации.

48. При предоставлении в имущественный наем (аренду) памятников архитектуры, истории и культуры в договор имущественного найма (аренды) дополнительно включаются положения, направленные на сохранность Объекта как памятника архитектуры, истории и культуры.

49. Плата устанавливается за все нанятое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно, что оговаривается в договоре имущественного найма (аренды).

При расчете платы за наем части помещений в здании необходимо учитывать доступ к местам общего пользования пропорционально долевого использованию Нанимателем этих площадей.

Сноска: Пункт 49-1 дополнен постановлением акимата Павлодарской области от 3 февраля 2004 года N 44/2

Сноска: В пункт 49-1 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

50. В плату за имущественный наем (аренду) не включаются платежи за коммунальные услуги, обслуживание Объекта, отчисления на текущий и капитальный ремонт. Все это оплачивается Нанимателем непосредственно эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам, ведомственной охране либо балансодержателю. <*>

Сноска: В пункт 50 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

51. Ставки арендной платы за пользование имуществом могут изменяться не чаще одного раза в год, если иное не предусмотрено договором имущественного найма.

52. Арендная плата зачисляется в доход соответствующих местных бюджетов в случае предоставления объектов в имущественный наем (аренду) департаментом финансов области или в доход предприятия, если наймодателем выступают коммунальные государственные предприятия на праве хозяйственного ведения. <*>

Сноска: В пункт 52 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

53. В случае, если Наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия Наймодателя улучшения, не отделимые без вреда для Объекта, Наниматель имеет право на возмещение стоимости этих улучшений (если иное не предусмотрено договором) после прекращения договора.

Отделимые улучшения Объектов, произведенные Нанимателем, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Нанимателем без согласия Наймодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

54. Передача Объекта производится балансодержателем Нанимателю с участием Наймодателя по акту приема-передачи, в котором указываются:

- 1) место и дата составления акта;
- 2) наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми представители уполномочены представлять интересы сторон;
- 3) номер и дата подписания договора имущественного найма (аренды), в соответствии с которым производится передача Объекта;
- 4) техническое состояние передаваемого Объекта с перечнем выявленных неисправностей;

5) подписи представителей, заверенные печатями сторон.

55. Акт приема-передачи Объекта составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у Наймодателя, один - у балансодержателя и один передается Нанимателю.

3. Разрешение споров

56. По всем неурегулированным настоящей инструкцией вопросам стороны договора имущественного найма (аренды) руководствуются нормами действующего законодательства Республики Казахстан. <*>

Сноска: В пункт 56 внесены изменения - постановлением акимата Павлодарской области от 16 мая 2005 года N 178/4.

57. Споры, возникающие при предоставлении Объекта в имущественный наем по договору (аренды), рассматриваются по взаимному согласию сторон или в судебном порядке.