

Об утверждении Правил предоставления в имущественный найм (аренду) как с правом выкупа так и без права выкупа объектов, находящихся на балансе государственных предприятий и учреждений области (коммунальная собственность Акимата Алматинской области)

Утративший силу

Постановление Акимата Алматинской области N 21 от 29 апреля 2003 года. Зарегистрировано Управлением юстиции Алматинской области 7 мая 2003 года за N 1128. Утратило силу - постановлением акимата Алматинской области от 10 августа 2011 года N 163

Сноска. Утратило силу - постановлением акимата Алматинской области от 10.08.2011 N 163

В соответствии с Указом Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 23 декабря 1995 года N 2721 "О приватизации", Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 сентября 1999 года N 1431 "Вопросы приватизации объектов коммунальной собственности" и на основании Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года N 148-III "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", Акимат области
П О С Т А Н О В Л Я Е Т :

1. Утвердить Правила предоставления в имущественный найм (аренду) как с правом выкупа, так и без права выкупа объектов, находящихся на балансе государственных предприятий и учреждений области (коммунальная собственность Акимата Алматинской области) (приложение N 1).

2. Алматинскому областному финансовому управлению (Мухадиев Б.М.) произвести государственную регистрацию настоящих Правил в Управлении юстиции Алматинской области.

Сноска. В пункт 2 внесены изменения - постановлением Акимата Алматинской области от 10 февраля 2006 года N 36.

3. Контроль за исполнением, настоящего постановления возложить на первого заместителя Акима Алматинской области Долженкова В.А.

Акима области

Ш. Кулмаханов

П р и л о ж е н и е

N

1

к

п о с т а н о в л е н и ю

А к и м а т а

о б л а с т и

от 29 апреля 2003 г. N 21

Сноска. По всему тексту слова "Департамент по управлению и приватизации коммунальной собственности Акима Алматинской области" заменены словами "Алматинское областное финансовое управление и районные (городские) отделы финансов" - постановлением Акимата Алматинской области от 10 февраля 2006 года N 36.

ПРАВИЛА

предоставления в имущественный найм (аренду) как с правом выкупа так и без права выкупа объектов, находящихся на балансе государственных предприятий и учреждений области (коммунальная собственность Акимата Алматинской области)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу Закона, от 23 декабря 1995 года N 2721 "О приватизации" и другими нормативными правовыми актами и определяют основные принципы, порядок предоставления в имущественный найм (аренду) без права выкупа по целевому назначению и порядок предоставления в аренду с правом последующего выкупа объектов, находящихся на балансе государственных предприятий и учреждений области, а также поступивших в распоряжение Алматинского областного финансового управления и районных (городских) отделов финансов.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) Имущественный найм - аренда.

2) Договор имущественного найма - договор, по которому "Наймодатель" обязуется предоставить "Нанимателю" имущество за плату или безвозмездно во временное владение и пользование на определенных условиях.

1) Наймодатель - сторона в договоре имущественного найма, являющаяся собственником имущества или выступающая от имени собственника.

2) Наниматель - сторона в договоре имущественного найма, получающая во временное владение и пользование имущество за определенную плату.

3) Объекты имущественного найма - здание, сооружение, помещение, а также вспомогательные и производственные помещения, оборудование и иное имущество (имущественные комплексы), находящиеся на балансе государственных предприятий и учреждений области (далее Объект).

4) Плата за имущественный найм - сумма, установленная Наймодателем в договоре имущественного найма в соответствии с годовыми расчетными ставками аренды государственного нежилого фонда по Алматинской области, утвержденного Наймодателем по согласованию с Областным комитетом по ценовой и антимонопольной политике. При этом ставки арендной платы за пользование имуществом могут изменяться не чаще одного раза в год.

2. Здания - памятники истории и культуры, являющиеся объектами исключительной государственной собственности, отнесенные к категориям местного значения, предоставляются в наем при наличии согласования с органом государственного управления и местных исполнительных органов.

3. Имущественный найм (арендная плата) вносится в областной или местный бюджет по месту нахождения Объекта. В стоимость имущественного найма не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание Объекта. Эти платежи оплачиваются Нанимателем непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам.

4. Сдача в имущественный найм (аренду) Объектов коммунальной собственности осуществляется исключительно Алматинским областным финансовым управлением и районным (городским) отделом финансов (далее - Наймодатель) по согласованию с балансодержателем Объекта и органа государственного управления.

Договор имущественного найма (аренды) заключается на срок не более пяти лет.

Сноска. В пункт 4 внесены изменения - постановлением Акимата Алматинской области от 10 февраля 2006 года N 36.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ В ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЕМ (АРЕНДУ) БЕЗ ПРАВА ПОСЛЕДУЮЩЕГО ВЫКУПА

5. С заявками на аренду объектов аренды могут обращаться юридические и физические лица и республиканские государственные учреждения. Заявки подаются Наймодателю.

6. Областным и районным учреждениям, финансируемым с областного и местного бюджетов Объекты сдаются во временное безвозмездное пользование.

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

8. Поступившие заявки о предоставлении Объекта 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) паспорт или удостоверения личности (для физических лиц);

4) для лиц, занимающихся фармацевтической деятельностью, предоставить копию лицензии, заверенную нотариально.

9. По результатам рассмотрения заявки и предоставленных документов Наймодателем принимается одно из следующих решений:

1) о сдаче объекта в имущественный наем (аренду) по целевому назначению после необходимых согласований;

2) о проведении тендерного отбора Нанимателя по данному Объекту;

3) об отказе с указанием причин в письменном виде.

Тендерный отбор проводится при наличии двух и более заявок на один и тот же объект, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым к заявителям. При этом передача Объекта в имущественный найм (аренду) возможна только по итогам тендера.

10. Для проведения тендера Наймодателем создается комиссия, в состав которой включаются представители местного исполнительного органа, Управлением, балансодержателя и органа государственного управления. Председателем комиссии является представитель Наймодателя.

Сноска. В пункт 10 внесены изменения - постановлением Акимата Алматинской области от 10 февраля 2006 года N 36.

11. Состав комиссии утверждается приказом Наймодателя.

12. Комиссия в установленный Наймодателем срок и на основе представленных им данных об объекте аренды разрабатывает условия тендера, основным из которых является ставка арендной платы.

13. Условия тендера утверждаются Наймодателем.

14. Наймодатель обеспечивает публикацию информационного сообщения в средствах массовой информации не позднее, чем за 15 дней до объявленной даты проведения тендера.

15. Информационное сообщение о проведении тендера должно включать следующие сведения:

- срок аренды;

- условия тендера;

- сведения о сдаваемом в наем объекте, включая его место нахождения, а также наименование и адрес организации, на балансе которой он находится;

- дата, время и место проведения тендера;

- сроки принятия заявок на участие в тендере;

- стартовая ставка арендной платы;

- другая информация по усмотрению Наймодателя.

16. Для участия в тендере претенденту в установленные Наймодателем сроки необходимо представить:

- заявку на участие в тендере;
- предложения по использованию объекта в соответствии с условиями тендера;
- юридические лица - учредительные документы - нотариально заверенные копии устава, свидетельство о регистрации юридического лица, статистической карточки, а также документ, удостоверяющий полномочия их представителя;
- физические лица - копия паспорта или удостоверения личности и регистрационный номер налогоплательщика, нотариально заверенные.

17. В случае предоставления неполного пакета документов или представления с нарушением установленных для приема заявок сроков комиссия вправе отклонить заявку на участие.

18. Участник тендера имеет право:

- участвовать на тендере лично или через своих представителей на основании соответствующим образом оформленной доверенности;
- бесплатно получить дополнительные сведения, уточнения по выносимому на тендер объекту;
- предварительно осматривать объект;
- обращаться в суд при нарушении его прав;
- отозвать свою заявку на участие за сутки до начала тендера, сообщив об этом письменно Наймодателю.

19. Тендер может состояться, если в нем участвуют не менее двух участников.

20. Победителем тендера признается участник, предложивший наилучшие условия и максимальную ставку арендной платы.

21. Итоги тендера оформляются протоколом комиссии, в котором указываются:

- состав комиссии;
- условия тендера;
- сведения об участниках тендера и их предложения;
- список участников в тендере;
- наименование объекта, предлагаемые ставки;
- победитель тендера;
- обязательства сторон по подписанию договора аренды.

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

23. Протокол подписывается всеми членами комиссии и утверждается

Арендодателем.

24. По результатам тендера или после принятия Наймодателем решения о предоставлении в наем по целевому назначению с Нанимателем в течение 10-ти дней заключается договор найма (аренды) и утверждается акт приема-передачи.

25. "Наниматель" оплачивает арендную плату и коммунальные услуги со дня заключения договора найма (аренды).

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ В АРЕНДУ С ПРАВОМ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ВЫКУПА

26. В имущественный найм (аренду) с правом последующего выкупа объекты передаются на тендерной основе.

26. При принятии решения о проведении тендера Наймодатель:

1) определяет дату и место проведения тендера, его 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 правом последующего выкупа;

7) по окончании тендера возвращает участникам тендера гарантийные взносы, за исключением случаев, установленных пунктом 44 настоящих Правил;

8) осуществляет иные функции, необходимые для проведения тендера.

27. В качестве организатора тендера выступает тендерная комиссия.

28. В состав комиссии включаются представители Наймодателя, балансодержателя, органа государственного управления, иных заинтересованных организаций, а также могут привлекаться независимые специалисты и эксперты. Председателем комиссии является представитель Наймодателя.

29. Состав комиссии утверждается приказом Наймодателя.

30. Тендерная комиссия осуществляет следующие функции:

1) в установленный Наймодателем срок и на основе представленных им данных об Объекте разрабатывает условия тендера, основным из которых является ставка арендной платы, при необходимости внесение инвестиции и погашение задолженности и другие условия;

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

3) проводит тендер;

4) в случае необходимости привлекает специалистов и экспертов по подготовке тендерной и другой необходимой документации, проведению работ по сбору и анализу заявок;

5) оформляет протокол заседания тендерной комиссии, содержащий заключение, определяющее победителя тендера или решение по итогам тендера;

6) иные функции, предусмотренные настоящими Правилами.

31. Конкретный порядок, состав и условия подготовки тендерной документации определяет Наймодатель.

32. Наймодатель обеспечивает публикацию извещения о проведении тендера в средствах массовой информации не менее чем за 15 дней до проведения тендера на государственном и русском языках.

33. Извещение о проведении тендера должно включать следующие сведения:

- 1) краткую характеристику объекта тендера;
- 2) информацию по аренде с правом последующего выкупа;
- 3) срок имущественного найма (аренды);
- 4) размер, сроки и порядок внесения гарантийного взноса;
- 5) условия тендера и критерии выбора победителя;
- 6) дату, время и место проведения тендера;
- 7) адрес, сроки принятия заявок на участие в тендере;
- 8) сведения о порядке оформления участия в тендере;
- 9) перечень документов необходимых для участия в тендере;
- 10) адрес, сроки и условия получения тендерной документации и ознакомления с объектом тендера;
- 11) другая информация по усмотрению Наймодателя.

34. Тендерная документация представляется в комплекте по письменному запросу участника тендера в порядке, определяемом тендерной комиссией.

35. Тендерная документация должна содержать следующие основные разделы :

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

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

37. После публикации извещения о проведении тендера Наймода т е л ь о б я з а н обеспечить свободный доступ всем желающим к информации об Объектах и правилах проведения тендера.

38. Для участия в тендере претенденту в установленные Наймода т е л ь е м сроки необходимо представить:

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

2) предложения по условиям тендера в запечатанном конверте с указанием срока (бизнес-план);

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

4) иностранные юридические лица представляют учредительные документы с нотариально заверенными переводом на русский язык;

5) физические лица паспорт или иной удостоверяющий личность документ;

6) копию платежного поручения, подтверждающего перечисление гарантийного взноса;

7) сведения об отсутствии задолженностей перед бюджетом;

8) иные документы, указанные в извещении.

39. Заявки на имущественный наем (аренду) Объектов могут подавать любые юридические и физические лица, в том числе юридические лица в Уставном капитале которых государственная доля составляет менее 20-ти %. Заявки подаются Наймода т е л ь ю .

40. Участники тендера вносят гарантийный взнос в размере, сроки и порядке, указанные в извещении о проведении тендера на депозитный счет Наймода т е л ь я и в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Размер гарантийного взноса не может быть изменен после опубликования извещения. Получателем гарантийного взноса является Наймода т е л ь .

41. Гарантийный взнос для участия в тендере устанавливается в размере от 1 до 15 процентов (по усмотрению Наймода т е л ь я) от балансовой стоимости Объекта .

42. Гарантийный взнос является обеспечением следующих обязательств участника тендера :

1) заключать договор имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа в соответствии с протоколом о результатах тендера.

43. Гарантийный взнос участника тендера, победившего на тендере и заключившего договор имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа, относится в счет причитающихся платежей по договору имущественного

найма (аренды).

44. 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 позднее 10 банковских дней со дня окончания тендера, а если деньги поступили на счет Наймодателя после проведения тендера, то в течение 10 банковских дней со дня их поступления.

45. Участник тендера имеет право:

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

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

3) предварительно осматривать Объект;

4) обращаться в суд при нарушении его прав;

5) отозвать свою заявку на участие за 3 дня до начала тендера, сообщив об этом письменно Наймодателю.

46. Если на момент окончания срока приема заявок (за исключением третьего и последующих тендеров) зарегистрировано не более одной заявки, тендер признается не состоявшимся.

47. В день проведения тендера, на заседании тендерная комиссия вскрывает конверты с предложениями участников тендера и оглашает их предложения (бизнес план).

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

49. После вскрытия конвертов и оглашения предложений тендерная комиссия удаляется на совещание для обсуждения и оценки предложений.

Участники тендера (их представители) не имеют право присутствовать при обсуждении и оценки предложений.

50. Решения тендерной комиссии простым большинством голосов присутствующих членов комиссии, при равенстве голосов голос председателя тендерной комиссии является решающим.

51. Заседания тендерной комиссии являются правомочными, если на них

присутствует не менее 2/3 членов тендерной комиссии.

52. Победителем тендера признается участник, предложивший, по решению тендерной комиссии, наибольшую сумму арендной платы за Объект и отвечает всем требованиям, содержащимся в тендерной документации.

53. Заключение комиссии, определяющее победителя тендера или иное решение по итогам тендера, оформляется протоколом, подписываемым всеми членами тендерной комиссии, и утверждается Наймодателем.

54. В протоколе должны содержаться следующие данные:

- 1) состав тендерной 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 (аренды) с правом последующего выкупа.

55. Условиями тендера при передаче в аренду с правом последующего выкупа являются:

- Срок выкупа объекта аренды;
- Обязательства по объемам и срокам внесении инвестиции и погашение задолженности объекта, если таковые имеются.

57. Копия протокола о результатах тендера выдается победителю тендера и является документом, удостоверяющим его право на заключение договора имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа.

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

59. Договор имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа 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), после чего в срок не более 30 календарных дней балансодержатель передает Объект Нанимателю по акту приема-передачи.

Акт приема-передачи утверждается Наймодателем.

60. В случае отказа победителя заключить договор имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа Объекта тендера на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера, Наймодатель вправе определить

победителя из числа оставшихся участников тендера (если число оставшихся не менее двух), либо принять решение о проведении нового тендера.

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

1) техническая характеристика объекта.
2) срок предоставления Нанимателю сданного в найм имущества и срок действия договора.

3) порядок, размер и сроки внесения платы за пользование нанятым имуществом.

4) срок выкупа и условия аренды.
5) Обязанности Наймодателя:
- обеспечить передачу балансодержателем Нанимателю по акту приема передачи Объекта в установленный срок;
- не совершать действий, препятствующих Нанимателю владеть и пользоваться Объектом в установленном договором порядке.

6) Обязанности Нанимателя:
- содержать Объект в надлежащем порядке, 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;

- не осуществлять без предварительного письменного разрешения Наймодателя перепланировку или переоборудования Объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций;

- допускать на Объект и на 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, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

- сдавать Объект в 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, ответственными по договору перед Наймодателем остается Наниматель;

- не передавать свои права по договору имущественного найма (аренды) в залог или вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;

- вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленную

д о г о в о р о м ;

- вернуть Объект в установленный договором срок в удовлетворительном состоянии .

7) Основания и условия досрочного расторжения договора:

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

;

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

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

- иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан и л и д о г о в о р о м .

62. 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 найм части помещений в здании необходимо учитывать доступ к местам общего пользования пропорционально долевого использованию Нанимателем этих площадей .

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

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

Стоимость неотделимых улучшений, Нанимателем без согласия Наймодателя , возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательными актами и л и д о г о в о р о м .

64. 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 не исправностей ;

5) подписи представителей, заверенные печатями сторон.

65. Акт приема-передачи составляется в шести экземплярах на государственном и русском языках, два из которых хранятся у Наймодателя, два у балансодержателя и два - передаются Нанимателю.

66. Порядок выкупа объектов аренды после окончания действия договора аренды с правом последующего выкупа:

1) в течение 10 календарных дней, по завершении действия Договора аренды с правом последующего выкупа, Алматинское областное финансовое управление и районные (городские) отделы финансов (Наймодатель) в установленном порядке организует адресную продажу Объекта аренды;

2) оценка стоимости Объекта аренды, производится Алматинским областным финансовым управлением и районным (городским) отделом финансов и рассчитывается на момент окончания действия Договора аренды с правом последующего выкупа по Положению "По оценке стоимости объектов приватизации", утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая 1996 года N 562;

3) порядок оплаты, оформления договора купли продажи и другие процедуры производятся в установленном законом порядке.

Сноска. В пункт 66 внесены изменения - постановлением Акимата Алматинской области от 10 февраля 2006 года N 36.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

67. По всем не урегулированным настоящими Правилами вопросам стороны договора имущественного найма (аренды) по целевому назначению (без права последующего выкупа и с правом последующего выкупа) руководствуются нормами действующего законодательства Республики Казахстан.

68. Споры, возникающие при передаче Объекта в имущественный найм (аренду) по целевому назначению (без права выкупа) и передачи Объекта в имущественный наем (аренду) с правом последующего выкупа, рассматриваются по взаимному согласию сторон или в судебном порядке.