

## Вопросы имущественного найма (аренды) нежилого государственного фонда

### *Утративший силу*

Постановление Акимата Акмолинской области от 29 марта 2005 года N А-4/87. Зарегистрировано Департаментом юстиции Акмолинской области 20 апреля 2005 года N 3120. Утратило силу постановлением Акимата Акмолинской области от 2 апреля 2009 года № А-4/164

**Сноска. Утратило силу постановлением Акимата Акмолинской области от 2 апреля 2009 года № А - 4 / 1 6 4 .**

В соответствии с Законом Республики Казахстан "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", постановлением акимата Акмолинской области "Об утверждении Правил предоставления в имущественный наем (аренду)", в целях эффективного управления коммунальной собственностью акимат Акмолинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Инструкцию определения расчетных ставок арендной платы нежилого государственного фонда и размеры применяемых коэффициентов (далее - Инструкция), а также формы заявок на имущественный наем (аренду) и участие в тендере согласно приложениям 1, 2, 3 соответственно.

2. Акиматам районов и городов, Департаменту финансов Акмолинской области (далее - Департамент) и органам государственного управления коммунальными государственными предприятиями (далее - предприятия) **о б е с п е ч и т ь :**

1) соблюдение предприятиями постановления акимата Акмолинской области от 25 декабря 2001 года N а-8/49 "Об утверждении Правил предоставления в имущественный наем (аренду)»(N 11 343) при передаче в имущественный наем (аренду) имущества, находящегося у них в хозяйственном ведении или **о п е р а т и в н о м у п р а в л е н и и "** ;

2) предоставление в Департамент сводного ежеквартального отчета о передаче в имущественный наем предприятиями имущества, находящегося у них в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не позднее седьмого числа следующего за отчетным периодом месяца, согласно приложению 4;

3) при предоставлении предприятиями нежилого государственного фонда в имущественный наем (аренду) определять ставку арендной платы согласно Инструкции, указанной в пункте 1 настоящего постановления.

3. Органам государственного управления коммунальными государственными

предприятиями рекомендовать предприятиям заключать договора имущественного найма (аренды) по форме согласно приложению 5.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима Акмолинской области Наймушину О.В.

*Аким области*

П р и л о ж е н и е

1

к п о с т а н о в л е н и ю  
акимата Акмолинской области  
от 29.03.2005 г. N а-4/87

**Сноска. Приложение 1 в новой редакции - постановлением акимата Акмолинской области от 19 января 2006 года N А-1/37**

### **Инструкция определения расчетных ставок арендной платы нежилого государственного фонда и размеры применяемых коэффициентов.**

1. Данная Инструкция разработана уполномоченным государственным органом в соответствии с пунктом 3 Правил - предоставления в имущественный наем (аренду) объектов без права последующего выкупа, находящихся на балансе государственных учреждений, финансируемых из местного бюджета, и находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении коммунальных государственных предприятий, в том числе объектов государственной собственности, не подлежащих приватизации, утвержденных постановлением акимата Акмолинской области N а-8/49 от 25 декабря 2001 года и зарегистрированных в органах юстиции 4 февраля 2002 года за N 957, и служит для определения расчетных ставок арендной платы за имущественный наем (аренду) государственного нежилого фонда.

2. Полная арендная плата за здание (помещение) государственного нежилого фонда устанавливается не ниже сложившегося уровня арендной платы за данное здание (помещение) в предшествующем году и рассчитывается по формуле:

$$Ап. = Аед. * П$$

Г д е :

Ап.- полная сумма арендной платы в год ( тенге);

Аед.- арендная плата за 1 кв.м. площади объекта (в тенге);

П - полная (общая) площадь арендуемого помещения (кв.м.).

Арендная плата за один кв.м. площади определяется:

$$Аед. = С * Ки * К1 * К2 * К3 * К4$$

Г д е :

С - базовая ставка арендной платы за имущественный найм в год (тенге)

Ки - коэффициент инфляции (определяется согласно данных Агентства

Республики Казахстан по статистике и его территориальными органами);

К1 - коэффициент, учитывающий степень комфортности, техническое состояние здания и наличие инженерных сетей и коммуникаций объекта имущественного найма (аренды);

К2 - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

К3 - коэффициент, учитывающий территориальное расположение (по данным комитета по управлению земельными ресурсами);

К4 - коэффициент, учитывающий деятельность арендатора в сфере предоставления коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение) и других социально-важных отраслях (детские дошкольные и школьные общеобразовательные учреждения).

3. С - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в год определяется следующим образом.

| №п/п | Определение значения С   | Единица измерения |       |
|------|--|-------------------|-------|
| 1    | Среднее значение инвентаризационной стоимости 1 кв.м. площади (используемая для начисления налога на имущество) на 2007 год (по данным Центра по недвижимости) | Тенге             | 18000 |
| 2    | Средняя норма амортизации на нежилые помещения   | %                 | 7,0   |
|      | Коэффициент  |                   | 0,07  |
| 3    | Средние амортизационные отчисления на 1 кв.м. площади в год ( $p1 \times p2 = 18000 \times 0,07$ )   | Тенге             | 1260  |
| 4    | Усредненная продолжительность аренды помещений по результатам прошлого года  | %                 | 60    |
|      | (по репортажу на 01.01.2007 года)  | Коэффициент       | 0,60  |
| 5    | Остаточная инвентаризационная стоимость 1 кв.м. помещения ( $p1 \times (1 - p4) = 18000 \times (1 - 0,6)$ )  | Тенге             | 7200  |
| 6    | Ставка рефинансирования на 2007 год  | %                 | 9     |
| 7    | Сумма арендной платы в соответствии со ставкой рефинансирования ( $p5 \times p6 = 7200 \times 0,09$ )  | Тенге             | 648   |
| 8    | Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в год ( $C = p3 + p7 = 1260 + 648$ )  | Тенге             | 1908  |

< \* >

**Сноска. Пункт 3 в новой редакции - постановлением акимата Акмолинской области от 23 января 2007 года N А-2/17**

4. Определение коэффициента (К1), учитывающего степень комфортности, техническое состояние здания и наличие инженерных сетей и коммуникаций объекта имущественного найма (аренды).

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  | - для помещений со всеми инженерно-техническими устройствами | 1,6<br>1,3 |
|--|--|------------|

|   |     |
|---|-----|
| - при отсутствии центрального отопления или горячего водоснабжения            | 1,0 |
| - при отсутствии водопровода и/или канализации и других видов благоустройства |     |

#### 5. Определение коэффициента (K2), учитывающего вид деятельности арендатора

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| - Для банков, бирж, ресторанов, казино, игорных домов и бильярдных клубов   | 1,5 |     |
| - для страховых, инвестиционных компаний и организаций, деятельность которых связана с рынком ценных бумаг, обменных пунктов, ломбардов, кафе, баров, клубов (кроме компьютерных), автозаправочных станций, накопительных пенсионных фондов | 1,4 |     |
| - для установки игровых автоматов и создания компьютерных клубов  | 1,1 |     |
| - для государственных предприятий и субъектов малого предпринимательства для организаций производственной деятельности и развития сферы услуг населения, за исключением торгово-закупочной (посреднической) деятельности                    | 0,5 | 1,0 |
| - для остальных   | 0,5 |     |
| - для государственных учреждений  |     |     |

#### 6. Определение коэффициента (K3), учитывающего территориальное расположение (по территории области).

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| - центр города                       | 1,3 |
| - окраина города                     | 1,2 |
| - центр поселка (районного центра)   | 0,9 |
| - окраина поселка (районного центра) | 0,8 |
| - село (аул)                         | 0,5 |

#### 7. Определение коэффициента (K4), учитывающего деятельность арендатора в сфере предоставления коммунальных услуг и других социально-важных отраслях.

|   |     |
|---|-----|
| Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение | 0,5 |
|---|-----|

#### П р и м е ч а н и е :

Расчет арендной платы при сдаче в имущественный наем (аренду) оборудования и автотранспортных средств осуществляется по формуле:

$$A_{п} = \frac{C \times N_{ам}}{100} \times K_{и} \times K_{п}$$

г д е :

$A_{п}$  - ставка арендной платы за оборудование и транспортные средства в год

$C$  - остаточная стоимость оборудования по данным бухгалтерского учета.

При сдаче в имущественный наем (аренду) оборудования и транспортных средств с начисленным износом 100 процентов стоимость определяется в размере 10 процентов от первоначальной (восстановительной) стоимости.

$N_{ам}$  - предельные нормы амортизации в соответствии со статьей 110 Кодекса Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в

бюджет"/Налоговый кодекс/;

Ки - коэффициент инфляции, определяется по формуле:

$$K_{и} = \frac{U_{и}}{100} \cdot 100$$

Уи - уровень инфляции по отношению к предыдущему кварталу, определяемый Агентством Республики Казахстан по статистике;

Кп - понижающий коэффициент (применяется при износе оборудования и транспортных средств более шестидесяти процентов - в размере 0,8, при предоставлении субъектам малого предпринимательства для организации производственной деятельности и развития сферы услуг населения, за исключением торгово-закупочной (посреднической) деятельности, в размере 0,5)

П р и л о ж е н и е 2  
к п о с т а н о в л е н и ю  
а к и м а т а А к м о л и н с к о й о б л а с т и  
от 29.03.2005 г. N а-4/87

Кому \_\_\_\_\_  
указать полное наименование Наймодателя, должность и Ф.И.О руководителя)

От кого \_\_\_\_\_  
(указать полное наименование юридического лица или Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ (физического лица, месторасположение или адрес проживания)  
РНН \_\_\_\_\_ Тел: \_\_\_\_\_  
(юридического или физического лица)

З А Я В К А  
на имущественный наем (аренду)

Прошу Вас рассмотреть прилагаемые к настоящей заявке документы и принять решение о сдаче в имущественный наем (аренду) помещения нежилого государственного фонда, находящегося по адресу:

\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. для \_\_\_\_\_  
(указать вид деятельности)

на срок с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

\_\_\_\_\_ (подпись руководителя и печать юридического лица или подпись для физических лиц)

Примечание: к заявке на имущественный наем прилагаются: технико-экономическое обоснование потребности в Объекте; для юридических лиц РК-нотариально заверенная копия устава (положения); копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица и статистической карточки, а также документ, удостоверяющий полномочия их представителей; для иностранных юридических лиц-копии учредительных документов с нотариально заверенным переводом на русском языке; для физических лиц - паспорт или иной удостоверяющий личность документ и их копии, а для частных предпринимателей, кроме того, соответствующий документ и его копия.

П р и л о ж е н и е 3  
к п о с т а н о в л е н и ю  
а к и м а т а А к м о л и н с к о й о б л а с т и  
от 29.03.2005 г. N а-4/87

Кому \_\_\_\_\_ (   
указать полное наименование Наймодателя)  
От кого \_\_\_\_\_  
(указать полное наименование юридического лица или Ф.И.О.

\_\_\_\_\_   
физического лица участников тендера, а также месторасположение или адрес проживания)

РНН \_\_\_\_\_ Тел: \_\_\_\_\_

#### ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В ТЕНДЕРЕ

1. Изучив данные по предмету тендера \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ,  
(указать полное наименование организации или Ф.И.О. физического лица - участников тендера) желает участвовать в тендере по следующему (им) предмету (ам) тендера,

1) \_\_\_\_\_

(указать наименование нанимаемого помещения или объекта и его адрес

2) \_\_\_\_\_

другие сведения)

Согласен (а) участвовать в тендере и внести сумму гарантийного взноса, предусмотренную условиями проведения тендера, в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ (сумма прописью) \_\_\_\_\_ ) тенге.

2. С условиями проведения тендера и правами участника тендера ознакомлен (а), обязуюсь выполнить условия тендера, в случае победы заключить договор имущественного найма (аренды)

(Ф.И.О., должность) \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2 0 0 \_ года

(подпись, для юридических лиц - печать)

Приложение: платежный документ от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_ года N \_\_\_\_\_  
о внесении суммы гарантийного взноса в размере \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) тенге.  
( с у м м а п р о п и с ь ю )

П р и л о ж е н и е 4

к п о с т а н о в л е н и ю

а к и м а т а А к м о л и н с к о й о б л а с т и

от 29.03.2005 г. N а-4/87

Сводный отчет \_\_\_\_\_ по предоставлению в (министерства, агентства, ведомства) имущественный наем подведомственными коммунальными государственными предприятиями имущества, находящегося у них в хозяйственном ведении или оперативном управлении \_\_\_\_\_  
(месяцев) 200\_ года

| N п/п   | Наименование предприятия                                   | N и дата договора имущественного найма (N и дата нового договора при продлении) | Наименование нанимателя          | Срок действия договора имущественного найма                      |            |
|---|--|---|----------------------------------|--|------------|
|   |  |   |                                  | Начало   | Завершение |
|   |  |   |                                  |  |            |
|   |  |   |                                  |  |            |
|   |  |   |                                  |  |            |
| Площадь помещений или количество оборудования | Размер платы за пользование нанятым имуществом (тыс.тенге) | Начисленная плата (тыс. тенге)  | Перечисленная сумма (тыс. тенге) | Задолженность по платежам за пользование имуществом (тыс. тенге) | Примечание |
|   |  |   |                                  |  |            |
|   |  |   |                                  |  |            |
|   |  |   |                                  |  |            |

П р и л о ж е н и е

5

к

п о с т а н о в л е н и ю

а к и м а т а

А к м о л и н с к о й

о б л а с т и

от 29.03.2005 г. N а-4/87

# ДОГОВОР

## имущественного найма (аренды) нежилого государственного фонда

г.Кокшетау "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_г.

Коммунальное государственное предприятие \_\_\_\_\_  
в лице директора \_\_\_\_\_, действующее на основании  
Устава (Положения) \_\_\_\_\_, свидетельства о государственной  
регистрации юридического лица N \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., именуемое в  
дальнейшем Наймодатель, с одной стороны и \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующее на  
основании Устава (Положения) \_\_\_\_\_, свидетельства о  
государственной регистрации юридического лица \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.,  
именуемое в дальнейшем Наниматель, с другой стороны заключили настоящий  
д о г о в о р о н и ж е с л е д у ю щ е м .

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом договора является имущественный наем (аренда) без права  
последующего выкупа помещения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_'  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., находящееся по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_'  
балансодержателем которого является \_\_\_\_\_.

Право на заключение данного договора Наниматель получил, став победителем  
тендера, проведенного Наймодателем "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г. в случае  
определения Нанимателя путем проведения тендерного отбора.

1.2 Наймодатель передает Нанимателю помещение в имущественный наем (аренду) с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г. на условиях, изложенных в настоящем договоре. По истечении указанного срока данный договор прекращает свое действие.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМАДАТЕЛЯ

2.1 Наймодатель обязан:

2.1.1. Обеспечить передачу Нанимателю арендуемое помещение в



установленный договором срок.

2.1.2. Не совершать действий, препятствующих Нанимателю пользоваться арендуемым помещением в установленном договором порядке.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ**

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями договора.

3.1.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленных договором.

3.1.3. Содержать арендуемое помещение в порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждения помещения или расположенных в нем инженерных коммуникаций.

3.1.4. Поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию арендованного имущества.

3.1.5. В случае повреждения арендованного помещения по своей вине, обеспечить его ремонт за свой счет.

3.1.6. Не осуществлять без предварительного письменного разрешения Наймодателя перепланировки или переоборудования арендованного помещения, расположенных в нем сетей и коммуникаций.

3.1.7. Использовать арендуемое помещение, относящееся к памятнику архитектуры, истории и культуры, сохраняя его как памятник архитектуры, истории и культуры.

3.1.8. Допускать в арендованное помещение 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.

3.1.9. Возвратить арендованное помещение в установленный договором срок в том состоянии, в каком его получил Наниматель, с учетом нормального износа или в состоянии обусловленном договором.

3.2. Не сдавать арендуемое помещение в поднаем (субаренду), не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем) и не предоставлять его в безвозмездное пользование. В случае передачи части помещений в субаренду с Нанимателя взыскивается штраф в размере 10-кратной

суммы арендной платы по утвержденным ставкам, за фактически занимаемую субарендатором площадь. В этом случае Наниматель обязан принять меры к расторжению сделок субаренды.

3.2.1. Участвовать в расходах по совместному содержанию арендуемых нежилых помещений в жилых домах с потребительскими кооперативами и КСК.

3.2.2. Не 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.

3.3. В случае если Наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия Наймодателя улучшения, не отделимые без вреда для арендуемого помещения, Наниматель имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений Наймодателем (балансодержателем), если иное не предусмотрено договором. Отделимые улучшения помещения, произведенные Нанимателем, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором.

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

## 4. РАСЧЕТЫ

4.1. Наниматель вносит Наймодателю арендную плату на следующих условиях.

4.1.1 Арендная плата составляет \_\_\_\_\_ тенге в месяц.

4.1.2 Арендная плата вносится периодически (ежемесячно) равными долями не позднее 1-го числа каждого месяца.

4.1.3. Арендные платежи перечисляются на расчетный счет коммунального государственного предприятия и зачисляются в доход предприятия.

4.2. Арендная плата корректируется ежеквартально с целью внесения поправки в связи с инфляцией. Наниматель обязан за 10 дней до начала квартала произвести сверку по расчетам за аренду помещения.

4.3. В плату за имущественный наем (аренду) не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий ремонт, платежи за обслуживание. Эти платежи оплачиваются Нанимателем непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За каждые сутки просрочки платежа с Нанимателя взимается пеня в размере 1,0 процента от начисленной суммы. Взыскание пени производится Н а н и м а т е л е м .

5.2. В случае не внесения Нанимателем платежей за два месяца подряд или нарушения условий договора Наймодатель может прекратить действие договора в о д н о с т о р о н н е м п о р я д к е .

5.3. При выявлении фактов укрытия площадей, с Нанимателя взыскивается штраф в размере 10-кратной суммы арендной платы по утвержденным ставкам, за ф а к т и ч е с к и з а н и м а е м у ю Н а н и м а т е л е м п л о щ а д ь .

5.4. В случае нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан в р а з м е р е п р и ч и н е н н о г о у щ е р б а .

5.5. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения о б я з а т е л ь с т в п о д о г о в о р у .

5.6. Наймодатель не возмещает Нанимателю стоимость произведенных им улучшений в о т н о ш е н и и а р е н д о в а н н о г о п о м е щ е н и я .

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

6.1.1. Ликвидации Нанимателя как юридического лица.

6.1.2. Нарушения Наймодателем или Нанимателем условий договора и м у щ е с т в е н н о г о н а й м а ( а р е н д ы ) .

6.1.3. По письменному требованию Наймодателя или Нанимателя, в случаях предусмотренных законодательными актами или договором.

6.1.4. Если в отношении сдаваемого в имущественный найм (аренду) объекта уполномоченным государственным органом принято решение о приватизации ( либо ее предварительных стадиям) Наймодатель имеет право в одностороннем порядке р а с т о р г н у т ь д о г о в о р .

6.1.5. По заявлению балансодержателя, если оно обосновано, договор может быть р а с т о р г н у т в о д н о с т о р о н н е м п о р я д к е .

6.1.6. В иных случаях, предусмотренных законодательством Республики К а з а х с т а н и л и д о г о в о р о м .

6.1.7. В случае расторжения договора Наниматель обязан освободить п о м е щ е н и е в м е с я ч н ы й с р о к .

6.2. Все изменения и дополнения, вносимые в настоящий договор,

оформляются в письменной форме и вступают в силу после подписания полномочными представителями сторон.

6.3. По всем неурегулированным настоящим договором вопросам стороны руководствуются нормами действующего законодательства Республики К а з а х с т а н .

6.4. Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются и решаются по взаимному согласию сторон или в судебном порядке.

6.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную ю р и д и ч е с к у ю с и л у .

## **7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Передача помещения производится Наймодателем (балансодержателем) Нанимателю по акту приема-передачи в течении трех дней после подписания н а с т о я щ е г о д о г о в о р а .

7.2. В акте приема-передачи указывается: место и дата его составления; наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми представители уполномочены представлять интересы сторон; номер и дата подписания настоящего договора имущественного найма (аренды).

7.3. Акт приема-передачи составляется в трех экземплярах, два из которых хранятся у Наймодателя (балансодержателя) и один у Нанимателя.

### **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Наймодатель:                             | Наниматель:         |
| Коммунальное государственное предприятие |                     |
| Подпись Наймодателя:                     | Подпись Нанимателя: |
| М.П.                                     | М.П.                |