

**Об утверждении Инструкции передачи в имущественный наем (аренду) объектов (имущества) коммунальной собственности с правом последующего выкупа**

*Утративший силу*

Постановление Акимата Мангистауской области от 2 сентября 2005 года N 242. Зарегистрировано Департаментом юстиции Мангистауской области 30 сентября 2005 года N 1922. Утратило силу постановлением акимата Мангистауской области от 23 ноября 2011 года № 333

**Сноска. Утратило силу постановлением акимата Мангистауской области от 23.11.2011 № 333**

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О приватизации" от 23 декабря 1995 года N 2721, "О местном государственном управлении в Республике Казахстан" от 23 января 2001 года N 148, акимат области **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемую "Инструкцию передачи в имущественный наем (аренду) объектов (имущества) коммунальной собственности с правом последующего выкупа".

**Сноска: в пункт 1 с изменениями, внесенными постановлением акимата Мангистауской области от 14.07.2008 года N 517;**

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима области Турысбекова М.К.

*Аким области*

*Б. Палымбетов*

У т в е р ж д е н о

п о с т а н о в л е н и е м

а к и м а т а

М а н г и с т а у с к о й

о б л а с т и

от 2 сентября 2005 года N 242

## **ПРАВИЛА**

### **передачи в имущественный наем (аренду) объектов (имущества) коммунальной собственности с правом последующего выкупа 1. Общие положения**

1. Настоящая Инструкция разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года N 2721 "О приватизации" и другими нормативными правовыми актами

Инструкция определяет порядок предоставления в имущественный наем (аренду) объектов (имущества) коммунальной собственности с правом последующего выкупа и регламентируют особенности передачи объектов (имущества), а также механизмы контроля над исполнением условий договора.

2. В настоящей Инструкции используются следующие понятия:

1) Уполномоченный орган - государственное учреждение "Департамент финансов Мангистауской области" (далее - Уполномоченный орган);

2) передача в имущественный наем (аренду) - передача государством в лице Уполномоченного органа прав на владение, пользование (без права распоряжения) объектами коммунальной собственности на основе договора с правом последующего выкупа;

3) аренда - имущественный найм;

4) договор имущественного найма (аренды) - договор, по которому наймодаделец обязуется предоставить нанимателю объект (имущество) коммунальной собственности за плату во временное владение и пользование;

5) арендодатель (наймодаделец) - сторона в договоре имущественного найма (аренды) в лице государственного учреждения "Департамент финансов Мангистауской области".

6) арендатор (наниматель) - сторона в договоре имущественного найма (аренды), получающая во временное владение и пользование объект (имущество) за определенную плату;

7) объекты имущественного найма (аренды) - помещения, здания, сооружения, оборудование и иное имущество, находящееся в коммунальной собственности;

8) тендер - форма проведения конкурса, предусматривающая конкуренцию между потенциальными участниками и направленная на выявление наиболее выгодных условий договора;

9) потенциальный участник - негосударственное юридическое лицо, физическое лицо или индивидуальный предприниматель, участвующие в процессе тендера с целью заключить договор;

10) тендерная документация - документ, предоставляемый уполномоченным органом потенциальному участнику для подготовки тендерной заявки, содержащий условия и порядок проведения тендера;

11) тендерная заявка - тендерное предложение потенциального участника, представленное с тендерной документацией;

12) гарантийное обеспечение тендерной заявки - гарантийный взнос денег, произведенный потенциальным участником, изъявившим желание принять участие в тендере;

13) тендерная комиссия - комиссия, которая формируется из числа

сотрудников Уполномоченного органа и других заинтересованных органов для организации тендера по заключению договора имущественного найма (аренды) объекта в случаях и способами, установленными настоящей Инструкцией.

3. Сдачу в имущественный найм (аренду) объектов государственной коммунальной собственности по постановлению акимата области осуществляет государственное учреждение "Департамент финансов Мангистауской области" (далее - Наймодабель).

4. Решение о передаче в имущественный найм (аренду) объектов (имущества) с правом последующего выкупа, принимается акиматом Мангистауской области, по предложению Департамента финансов Мангистауской области, акиматов городов и районов.

5. Сдача объекта в имущественный найм (аренду) с правом последующего выкупа возможна только по итогам тендера.

6. Базовые ставки арендной платы определяются Уполномоченным органом и утверждаются постановлением акимата области. Наниматель оплачивает арендную плату и коммунальные услуги со дня заключения договора имущественного найма (аренды). Плата за пользование нанятым имуществом производится деньгами.

7. В плату за имущественный найм (аренду) не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание объекта. Эти платежи по согласованию с балансодержателем оплачиваются нанимателем непосредственно эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам или балансодержателю.

8. Средства (арендная плата) от имущественного найма (аренды) объектов коммунальной собственности нанимателем перечисляются в соответствующий местный бюджет в установленном договором порядке.

Сноска: глава 1 с изменениями внесенными, постановлением акимата Мангистауской области от 14.07.2008 года N 517 ;

## **2. Порядок проведения тендера по передаче объекта государственной коммунальной собственности в имущественный найм (аренду) с правом последующего выкупа**

9. Условия тендера, конкретный порядок, состав и условия подготовки тендерной документации определяются наймодателем. <\*>

Наймодатель осуществляет следующие функции:

1) принимает решение о передаче имущества в имущественный наем (аренду) и о проведении тендера ;

- 2) определяет дату и место проведения тендера; <\*>
- 3) утверждает тендерную документацию;
- 4) формирует тендерную комиссию;
- 5) принимает гарантийные взносы;
- 6) **исключен - постановлением акимата Мангистауской области от 26 июня 2006 года N 205 .**
- 7) обеспечивает заключение договора имущественного найма (аренды) с победителем тендера ;
- 8) по окончании тендера возвращает участникам тендера гарантийные взносы , за исключением случаев, установленных законодательными актами;
- 9) иные функции необходимые для проведения тендера.

**Сноска: в абзац 1, подпункт 2 внесены изменения, постановлением акимата Мангистауской области от 26 июня 2006 года N 205 .**

10. В качестве организатора тендера выступает тендерная комиссия. Тендерная комиссия состоит из представителей:
- 1) Управления финансов Мангистауской области;
  - 2) Аппарата акима области;
  - 3) Управления предпринимательства и промышленности Мангистауской области ;
  - 4) **подпункт 4 исключен - постановлением акимата Мангистауской области от 14.07.2008 года N 517 .**
  - 5) Департамента юстиции Мангистауской области.

По мере необходимости в состав могут быть включены представители государственных органов управления.

Состав комиссии утверждается приказом наймодателя. <\*>

**Сноска: пункт 10 в новой редакции - постановлением акимата Мангистауской области от 26 июня 2006 года N 205 .; в пункт 10 внесены изменения, - постановлением акимата Мангистауской области от 14.07.2008 года N 517 ;**

11. Тендерная комиссия осуществляет следующие функции:
- 1) в установленный наймодателем срок и на основе представленных им данных об объекте имущественного найма (аренды) разрабатывает условия тендера, где ставка арендной платы не может быть ниже ставки арендной платы, устанавливаемой постановлением акимата области для аналогичных объектов при передаче в имущественный найм (аренду) по целевому назначению;
  - 2) подготавливает тендерную документацию и другие необходимые документы для объявления тендера;
  - 3) проводит ознакомление участников тендера с тендерной документацией и объектом тендера ;
  - 4) осуществляет публикацию извещения о проведении тендера в местной

о ф и ц и а л ь н о й

п е ч а т и ;

- 5) производит прием, регистрацию и хранение представленных заявок;
- 6) готовит протокол об окончании приема и регистрации заявок;
- 7) в случае необходимости привлекает специалистов и экспертов по подготовке тендерной и другой необходимой документации, проведению работ по сбору и анализу заявок;
- 8) оформляет протокол заседания тендерной комиссии, содержащий заключение, определяющее победителя тендера или иное решение по итогам тендера .

< \* >

**Сноска: подпункт 1 пункта 11 в новой редакции - постановлением акимата Мангистауской области от 26 июня 2006 года N 205 .**

12. Решения тендерной комиссии принимаются простым большинством голосов членов комиссии, при равенстве голосов - голос председателя тендерной комиссии является решающим .

Заседания тендерной комиссии являются правомочными, если на них присутствуют не менее 2/3 членов тендерной комиссии.

### **3. Тендерная документация**

13. Конкретный порядок, состав и условия подготовки тендерной документации определяет наймода т е л ь .

14. Извещение о проведении тендера должно быть опубликовано в местной официальной печати организатором тендера не менее чем за 15 дней до проведения тендера на государственном и русском языках.

Извещение о проведении тендера должно содержать:

- 1) наименование наймода т е л ь я ;
  - 2) срок имущественного найма (аренды);
  - 3) стартовую ставку арендной платы;
  - 4) иные условия тендера и критерии выбора победителя;
  - 5) краткую характеристику объекта тендера;
  - 6) сведения о порядке оформления участия в тендере;
  - 7) перечень документов, необходимых для участия в тендере;
  - 8) срок заключения договора имущественного найма (аренды);
  - 9) адрес, сроки и условия получения тендерной документации и ознакомления с объектом тендера;
  - 10) сведения о дате, времени и месте проведения тендера;
  - 11) место, дату и время начала и окончания приема заявок;
  - 12) другая информация по усмотрению наймода т е л ь я .
- 15.Регистрация

участников тендера производится со дня публикации извещения о проведении тендера и заканчивается 18.00 ч. дня предшествующего дню тендера.

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

Тендерная документация должна содержать следующие основные разделы:

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

#### **4. Заявка на участие в тендере**

17. Участник тендера имеет право участвовать в тендере лично или через своих представителей на основании соответствующим образом оформленной доверенности.

Лицо, изъявившее желание принять участие в тендере, вправе производить предварительный осмотр объекта тендера, а также получать информацию об условиях и порядке проведения тендера.

18. Лицо, изъявившее желание принять участие в тендере, должно представить тендерной комиссии следующие документы:

- 1) юридические лица - копии учредительных документов, доверенность, удостоверяющую полномочия их представителя;
- 2) физические лица - копию паспорта или удостоверения личности, копию свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя, РНН, справку с места жительства;
- 3) заявку на участие в тендере, содержащую согласие претендента на участие в тендере и его обязательства по выполнению условий тендера и заключению договора имущественного найма;
- 4) нотариально заверенные копии устава, свидетельства о государственной регистрации и стат.карточки (для юридических лиц);
- 5) копию платежного поручения, подтверждающего перечисление гарантийного вноса;
- 6) свои предложения по использованию объекта, предложения по арендной ставке в запечатанном конверте;
- 7) иные документы, указанные в информационном сообщении.

19. При приеме заявки тендерная комиссия проверяет наличие необходимых документов. В случае если документы не соответствуют требованиям, указанным

в пункте 18 настоящих Правил, тендерная комиссия в тот же день письменно уведомляет претендента об отказе в приеме и регистрации заявки с указанием причин отказа.

20. Лицо, изъявившее желание принять участие в тендере, после регистрации его заявки становится участником тендера.

Участник тендера вправе отозвать свою заявку на участие за сутки до начала тендера, сообщив об этом письменно наймодателю.

## **5. Процедура тендера**

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

22. В день проведения тендера, на заседании тендерная комиссия вскрывает конверты с предложениями участников тендера и оглашает их предложения. Перед вскрытием конвертов комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе заседания тендерной комиссии.

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

23. 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.

24. После вскрытия конвертов и оглашения предложений тендерная комиссия удаляется на совещание для обсуждения и оценки предложений. Участники тендера (их представители) не имеют права присутствовать при обсуждении и оценке предложений.

25. Победителем тендера признается участник, предложивший максимальную ставку арендной платы за пользование объектом тендера, а также наилучшие условия использования объекта.

## **6. Оформление результатов тендера**

26. Заключение тендерной комиссии, определяющее победителя тендера или иное решение по итогам тендера, оформляется протоколом, подписываемым членами тендерной комиссии.

Протокол, определяющий победителя тендера, подписывается также лицом,

в ы и г р а в ш и м

т е н д е р .

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

**Сноска: в пункт 26 внесены изменения - постановлением акимата Мангистауской области от 26 июня 2006 года N 205 .**

27. В протоколе должны содержаться:

- 1) состав комиссии;
- 2) сведения об объекте тендера;
- 3) условия тендера;
- 4) сведения об участниках тендера и их предложения;
- 5) сведения о победителе и условия, на которых победитель выиграл тендер или иное решение по итогам тендера с указанием причины отсутствия победителя;
- 6) обязательства сторон по подписанию договора имущественного найма (аренды) .

28. Гарантийный взнос определяется тендерной комиссией. Участникам тендера, не ставшими победителями возвращается гарантийный взнос в срок не позднее 10 банковских дней со дня окончания тендера, а если деньги поступили на счет наймодателя после проведения тендера, то в течении 10 банковских дней со дня их поступления .

29. На основании протокола о результатах тендера, победитель обязан заключить договор имущественного найма (аренды) на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера.

30. Победителю тендера сумма внесенного гарантийного взноса засчитывается в счет платы за пользование объектом тендера по заключенному договору имущественного найма (аренды).

Гарантийный взнос не возвращается победителю тендера в случае отказа победителя заключить договор имущественного найма (аренды) объекта тендера на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера.

31. В случае отказа победителя заключить договор на условиях, отвечающих предложениям, заявленным при участии в тендере, комиссия вправе определить победителя из числа оставшихся участников тендера, либо принять решение о проведении повторного тендера .

## **7. Порядок оформления договора имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа**

32. По результатам тендера или после принятия наймодателем решения о предоставлении в имущественный найм (аренду) по целевому назначению с нанимателем в течении 10 календарных дней заключается договор имущественного найма (аренды) с предоставлением по требованию Уполномоченного органа всех необходимых документов с составлением акта приема - передачи технического состояния объекта.

33. Наниматель оплачивает арендную плату и коммунальные услуги со дня заключения договора имущественного найма (аренды), если иное не предусмотрено договором.

34. Договор имущественного найма (аренды) может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

- 1) ликвидации нанимателя как юридического лица;
- 2) нарушения нанимателем условий договора имущественного найма (аренды) ;
- 3) по письменному заявлению нанимателя;
- 4) иных случаях, предусмотренных законодательством или договором.

## **8. Порядок передачи объекта имущественного найма (аренды)**

35. Передача объекта имущественного найма (аренды) производится представителями наймодателя, нанимателя и балансодержателя по акту, в котором у к а з ы в а ю т с я :

- 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 передаваемых объектов с перечнем выявленных н е и с п р а в н о с т е й ;
- 5) подписи представителей, заверенные печатями сторон.

36. Акт приема-передачи технического состояния объекта составляется в шести экземплярах на государственном и русском языках, два из которых хранятся у наймодателя, два передаются нанимателю, два - балансодержателю.

37. Наймодатель обязан обеспечить передачу объекта нанимателю в срок не более месяца после подписания между ними договора имущественного найма ( а р е н д ы ) .

38. Арендная плата перечисляется в бюджет. При расчете платы за наем части помещений в здании необходимо учитывать доступ к местам общего

пользования пропорционально долевого использованию нанимателем этих площадей. Арендная плата за земельный участок осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

## **9. Особые условия**

39. При надлежащем и полном исполнении всех условий договора имущественного найма (аренды) с правом последующего выкупа объекта наниматель имеет право выкупа объекта за его полную стоимость. Досрочный выкуп объекта не допускается.

40. В случае осуществления капитального ремонта, а также улучшения объекта аренды с разрешения Уполномоченного органа Наниматель имеет право на возмещение расходов в виде зачета в счет стоимости объекта, после предоставления соответствующих документов и издания Уполномоченным органом приказа по проведению данных зачетов. Расходы Нанимателя на улучшения, произведенные без разрешения Уполномоченного органа, в случае если они неотделимы без вреда для объекта аренды, а также иные расходы, возмещению за счет наймодателя или переданного в наем имущества, не подлежат. Максимальный срок имущественного найма (аренды) объектов коммунальной собственности с правом последующего выкупа - 10 лет.

## **10. Контроль за исполнением договоров имущественного найма (аренды)**

41. Каждые шесть месяцев с момента заключения договора комиссия с выездом на место осуществляет проверку выполнения арендатором условий договора.

42. В случае не выполнения условий договора комиссия составляет заключение о целесообразности расторжения договора до истечения его срока. Заключение подписывается всеми членами комиссии и в обязательном порядке должно содержать: время и место проведения проверки, состав комиссии, наименование объекта, номер и дату заключения договора, результаты проведения проверки, выводы комиссии о выполнении условий договора, целесообразности расторжения договора до истечения его срока. В случае несогласия с заключением комиссии, каждый член комиссии вправе выразить особое мнение, которое также подлежит отражению в заключении.

43. Один экземпляр подписанного заключения подлежит передаче в течение 5 календарных дней со дня проведения проверки арендатору, осуществляющему имущественный наем объекта, под роспись или заказным письмом.

В случае несогласия арендатора с заключением комиссии, он вправе обжаловать заключение комиссии в установленном законодательством порядке.

44. При невыполнении условий договора на основании заключения комиссии Департамент финансов Мангистауской области расторгает договор и выставляет объект повторно на тендер.

45. В случае расторжения договора арендатору возмещается стоимость улучшений, неотделимых без вреда для нанятого объекта, произведенных им за счет собственных средств и с согласия Департамента.

46. В случае нанесения вреда вследствие не обеспечения сохранности объекта, не целевого использования и т.д., арендатор возмещает нанесенный материальный ущерб в установленном законодательством порядке.

47. По истечении срока договора и при полном выполнении его условий Акиматом области, на основании заключения комиссии, принимается решение о продаже объекта в собственность арендатора, при этом, Департамент уведомляет об этом налоговый орган, на регистрационном учете которого состоит арендатор.

48. Департамент оформляет куплю-продажу объекта в собственность арендатора договором и актом приема-передачи. Регистрация сделки осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

49. После заключения договора Департамент извещает налоговый орган, на регистрационном учете которого состоит налогоплательщик о передаче в имущественный наем (аренду) объекта коммунальной собственности области.

## 11. Разрешение споров

50. По всем неурегулированным настоящей Инструкцией Правилами вопросам стороны договора имущественного найма (аренды) руководствуются нормами действующего законодательства Республики Казахстан.

**Сноска: в пункт 50 главы 2 внесены изменения - постановлением акимата Мангистауской области от 14.07.2008 года N 517 ;**

51. Споры, возникающие при передаче объекта в имущественный найм (аренду) по договору, рассматриваются по взаимному согласию сторон или в порядке, установленном законодательством.