

Об утверждении Правил предоставления в имущественный наем (аренду) объектов государственной коммунальной собственности (имущества) города Алматы

Утративший силу

Постановление Акимата города Алматы N 5/823 от 12 декабря 2005 года. Зарегистрировано в Департаменте юстиции города Алматы 24 января 2006 года за N 693. Утратило силу постановлением Акимата города Алматы от 11 апреля 2012 года N 2/296

Сноска. Утратило силу постановлением Акимата города Алматы от 11.04.2012 г. N 2/296.

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы", принимая во внимание нормы статьи 22 Кодекса Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет", в целях эффективного управления и распоряжения коммунальной собственностью города Алматы, акимат города Алматы

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила предоставления в имущественный наем (аренду) объектов государственной коммунальной собственности (имущества) города Алматы (далее - Правила).

2. Департаменту финансов города Алматы (Абдыкадырова А.Н.) обеспечить:

1) в установленном законом порядке государственную регистрацию Правил в Департаменте юстиции города Алматы;

2) соблюдение Правил при передаче в имущественный наем (аренду) объектов, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении юридических лиц (государственных учреждений, государственных предприятий) города Алматы, в том числе объектов государственной собственности, не подлежащих приватизации.

3. Органам государственного управления коммунальными государственными предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления при передаче объектов коммунальной собственности в имущественный наем (аренду):

1) обеспечить соблюдение подведомственными коммунальными государственными предприятиями Правил, утвержденных настоящим постановлением;

2) определять минимальную ставку арендной платы в соответствии с

предусмотренным Правилами порядком расчета платы за аренду помещений и размеров применяемых коэффициентов.

4. Исполнительным органам, финансируемым из местного бюджета, обеспечить заключение дополнительных соглашений с арендаторами по всем действующим договорам имущественного найма (аренды) с учетом перерасчета арендной платы в соответствии с Правилами.

5. Налоговому комитету по городу Алматы (Байедилов К.Е.) обеспечить осуществление контроля за поступлением средств арендной платы в местный бюджет.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя акима города Алматы Букенова К.А.

Аким города Алматы

И.Тасмагамбетов

Секретарь Акимата

К.Тажиева

У т в е р ж д е н ы

п о с т а н о в л е н и е м

а к и м а т а

г о р о д а

А л м а т ы

от 12 декабря 2005 года N 5/823

Правила предоставления в имущественный наем (аренду) объектов государственной коммунальной собственности (имущества) города Алматы

1. Общие положения

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы", "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", "О государственном предприятии", Постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 октября 2000 года N 1587 "О перечне объектов государственной собственности, не подлежащих приватизации", а также другими нормативными правовыми актами. Правила определяют основные принципы, порядок предоставления в имущественный наем (аренду) коммунального имущества города Алматы.

2. Основные понятия и положения

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:
 - 1) **уполномоченный орган** - Акимат города Алматы;

2) **имущественный наем** (далее по тексту - аренда) - предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) за плату имущества во временное владение и пользование;

3) **арендодатель** (наймодатель) - сторона в договоре аренды, являющаяся собственником имущества или выступающая от имени собственника;

4) **арендатор** (наниматель) - сторона в договоре аренды, получающая во временное владение и пользование имущество за определенную плату;

5) **договор аренды** - договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование;

б) под **объектами** понимается коммунальное имущество (далее - Имущество), в том числе:

недвижимое имущество, помещения, здания, строения, сооружения, находящиеся у коммунальных учреждений и государственных казенных предприятий на праве оперативного управления, у коммунальных предприятий на праве хозяйственного ведения;

здания и строения, являющиеся памятниками архитектуры, истории и культуры;

помещения, здания, строения, сооружения, находящиеся у Департамента финансов города Алматы на праве оперативного управления либо на ином законном основании.

2. Сдача в аренду имущества, закрепленного за коммунальными учреждениями и казенными предприятиями, осуществляется Департаментом финансов города Алматы (арендодатель), который является уполномоченным органом по управлению коммунальной собственностью (имуществом). Средства, получаемые от сдачи в имущественный наем коммунального имущества (арендная плата), направляются в местный бюджет.

Департамент финансов города Алматы, каждое полугодие, обеспечивает публикацию в средствах массовой информации сведений на государственном и русском языках об имуществе, свободном от прав третьих лиц, с целью привлечения лиц, заинтересованных в найме недвижимого имущества.

Сноска. Пункт 2 - в редакции постановления акимата города Алматы от 23.05.2007 N 4/595.

3. При передаче в аренду имущества государственных коммунальных предприятий на праве хозяйственного ведения на срок свыше трех лет, в качестве арендодателя, выступает Департамент финансов города Алматы.

Сноска. Пункт 3 - в редакции постановления акимата города Алматы от 23.05.2007 N 4/595.

4. Решение о передаче в аренду имущества, находящегося в хозяйственном

ведении коммунального предприятия на срок до трех лет принимается предприятием самостоятельно.

Сноска. Пункт 4 - с изменениями, внесенными постановлением акимата города Алматы от 23.05.2007 N 4/595.

5. В целях ведения учета поступления средств от аренды имущества государственных коммунальных предприятий и их эффективного использования государственные коммунальные предприятия на праве хозяйственного ведения предоставляют каждый квартал в Департамент финансов города Алматы сводный отчет по форме согласно Приложению 1.

6. Пункт 6 исключен постановлением акимата города Алматы от 23.05.2007 N 4 / 5 9 5 .

7. Денежные средства, полученные коммунальным государственным предприятием на праве хозяйственного ведения от аренды имущества, направляются в доход предприятия и используются им самостоятельно.

8. В качестве арендатора могут выступать юридические и физические лица в соответствии с действующим законодательством.

9. Право аренды имущества не может быть предметом залога, а также вкладом арендатора в уставной капитал предприятий и организаций.

3. Рассмотрение заявлений на аренду имущества

10. Заявления на аренду имущества подаются арендодателю заинтересованными лицами, по форме согласно Приложению 2.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) письмо-согласование от коммунального учреждения, у которого имущество находится на праве оперативного управления (при необходимости), то есть балансодержателя;
- 2) копии учредительных документов (для юридических лиц);
- 3) копии свидетельства о регистрации частного предпринимателя, паспорта или удостоверения личности (для физических лиц);
- 4) копия свидетельства налогоплательщика;
- 5) сведения об отсутствии задолженности перед бюджетом;
- 6) сертификат соответствия по виду деятельности.

Сноска. Пункт 10 - в редакции постановления акимата города Алматы от 23.05.2007 N 4 / 5 9 5 .

11. Рассмотрение заявления о предоставлении имущества в аренду осуществляется в срок один месяц.

12. По результатам рассмотрения заявления и на основании представленных документов арендодателем принимается одно из следующих решений:

- 1) о сдаче имущества в аренду по целевому назначению;
- 2) о проведении торгов в форме тендера по данному имуществу;
- 3) мотивированный отказ в предоставлении имущества в аренду.

4. Порядок проведения тендера по передаче имущества в аренду

13. При наличии двух или более заявлений, отвечающих требованиям, предъявляемым к заявителям, сдача имущества в аренду возможна только по и т о г а м т е н д е р а .

14. В случае принятия решения о проведении тендера арендодатель:

1) определяет время, 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 29 настоящих Правил;

8) осуществляет иные функции, необходимые для проведения тендера.

15. В качестве организатора тендера выступает тендерная комиссия (далее - Комиссия). В состав Комиссии, утверждаемой приказом Арендодателя, включаются представители Арендодателя, а также представители коммунального учреждения, владеющего имуществом на праве оперативного управления.

16. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) в установленный Арендодателем срок, на основе представленных им данных об объекте разрабатывает условия тендера, основным из которых является стартовая ставка арендной платы, которая не может быть ниже минимальной ставки арендной платы, определяемой в соответствии с разделом 7 настоящих Правил;

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

т е н д е р а ;

б) выполняет иные функции, предусмотренные настоящими Правилами.

17. Конкретный порядок, состав и условия подготовки тендерной документации определяет Арендодатель.

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

19. Извещение о проведении тендера должно включать следующие сведения:

- 1) краткую характеристику объекта тендера;
- 2) срок аренды;
- 3) размер, сроки и порядок внесения гарантийного взноса;
- 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 Арендодателя.

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

21. 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.

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

23. После публикации извещения о проведении тендера Арендодатель обязан обеспечить свободный доступ всех желающих к информации об объектах и правилах проведения тендера .

24. Для участия в тендере претенденту необходимо предоставить в установленные Арендодателем 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 - копии устава, свидетельства о регистрации юридического лица, статистической карточки, а также документ, удостоверяющий полномочия их представителя;

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

5) копию платежного поручения, подтверждающего перечисление гарантийного вноса;

6) сведения об отсутствии задолженности перед бюджетом;

7) иные документы, указанные в извещении.

25. Заявки на предоставление в имущественный наем (аренду) объектов могут подавать любые юридические и физические лица. Заявки подаются Арендодателю.

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

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

28. Гарантийный взнос обеспечивает следующие обязательства участника тендера:

1) подписать протокол о результатах тендера в случае признания участника тендера победителем;

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

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

30. Гарантийный взнос не возвращается Арендодателем:

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 арендодателя после проведения тендера - в течение 10 банковских дней со дня их поступления.

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

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

33. 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 Арендодателю.

34. 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.

35. 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.

36. 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.

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

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

39. Победителем тендера признается участник, предложения которого отвечают всем требованиям, содержащимся в тендерной документации, и предложивший, по решению Комиссии, наибольшую сумму арендной платы за объект.

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

Протокол, определяющий победителя тендера, подписывается также лицом, выигравшим тендер, и согласовывается с руководителем аппарата акима города Алматы в течение 3-х рабочих дней с даты его утверждения.

41. 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 (аренды).

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

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

44. В случае отказа победителя заключить договор имущественного найма (аренды) объекта тендера на условиях, отвечающих его предложениям, Арендодатель вправе определить другого победителя из числа оставшихся участников тендера (если число оставшихся не менее двух).

5. Порядок оформления договора имущественного найма (аренды)

45. Договор имущественного найма (аренды) заключается между арендодателем и арендатором по типовой форме согласно Приложению 3 к настоящим Правилам в срок не более 10 календарных дней со дня подписания протокола о результатах тендера или принятия арендодателем решения о предоставлении имущества в аренду по целевому назначению.

46. При наличии возражений со стороны арендатора по проекту договора имущественного найма (аренды) Договор подписывается лишь в случае достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям Договора.

47. После этого в срок не более 30 календарных дней государственное

учреждение либо коммунальное предприятие, у которого арендуемое имущество находится на праве оперативного управления, либо коммунальное предприятие, у которого арендуемое имущество находится на праве хозяйственного ведения, передает данное имущество арендатору по акту приема-передачи. Акт приема-передачи утверждается арендодателем.

48. Арендатор оплачивает арендную плату и коммунальные услуги со дня заключения договора имущественного найма (аренды). Условия и порядок внесения арендной платы указываются в договоре имущественного найма (а р е н д ы) .

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

50. Наличие договора имущественного найма (аренды) имущества является основанием для заключения договора аренды на соответствующий земельный участок на основании решения уполномоченного органа.

51. 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.

52. Контроль за выполнением арендатором условий договора имущественного найма (аренды) осуществляют Департамент финансов города Алматы и арендодатель.

53. Арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязательства, по истечении срока заключенного договора имущественного найма (аренды) имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими право на заключение договора имущественного найма (аренды) на новый срок, если иное не предусмотрено законом или самим договором.

54. Заявление на заключение договора имущественного найма (аренды) на новый срок подлежит подаче арендодателю за 30 дней до окончания срока действия предыдущего договора имущественного найма (аренды).

6. Порядок передачи имущества в аренду

55. Прием-передача имущества в аренду производится полномочными представителями арендодателя, арендатора и государственного учреждения, у которого имущество находится на праве оперативного управления, 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 имущества;

4) техническое состояние передаваемого имущества с перечнем выявленных неисправностей;

5) срок аренды имущества;

6) подписи представителей, заверенные печатями сторон.

56. Акт приема-передачи составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у арендодателя, второй передается арендатору, третий государственному учреждению, у которого имущество находится на праве оперативного управления.

57. Арендодатель обязан обеспечить передачу имущества арендатору в срок не более месяца после подписания между ними договора имущественного найма (аренды).

58. В арендную плату не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание имущества. Эти платежи оплачиваются арендаторами непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам.

59. Акт приема-передачи имущества составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у арендодателя, один - у государственного учреждения, у которого имущество находится на праве оперативного управления, и один передается арендатору.

7. Расчет ставок арендной платы

60. Порядок расчета арендной платы и размеры применяемых коэффициентов:

1. Ставка по имущественному найму за 1 кв.м. в год определяется путем умножения одного месячного расчетного показателя текущего года на размер коэффициента, учитывающего деятельность арендатора и на коэффициенты месторасположения и благоустроенности объекта.

М.Р.П. х Р.К. х К.М. х К.Б. = Ставка за имущественный найм.

М.Р.П. - месячный расчетный показатель
Р.К. - размер коэффициента
К.М. - коэффициент месторасположения
К.Б. - коэффициент благоустроенности

Ставка оплаты по имущественному найму за 1 кв.м. в час определяется путем математического деления ставки оплаты по имущественному найму, на количество дней в году и часов в сутки. Ставка оплаты по имущественному

найму за 1 кв.м. в час применяется в случаях, когда имущество сдается на неполный день (спортивные, актовые и выставочные залы, учебные аудитории), согласно предоставленного заявителями графика работы и согласованного с балансодержателем имущества.

Предприятиям и организациям, в которых 50 % и более сотрудников имеют степень инвалидности, а так же индивидуальным предпринимателям, имеющим степень инвалидности, при предоставлении подтверждающих документов, размер арендной платы снижается на 40 % от суммы договора.

2. Коэффициент к месячному расчетному показателю для расчета оплаты за имущественный наем помещений коммунальной собственности города Алматы:

N	Наименование нанимателя, вид деятельности	Сумма в год за 1 кв. метр (размер коэффициента)
1	Площади, используемые для производства товарной продукции (цех, склад)	3
2	Высшее, среднее и дошкольное образование, спортивные секции, учебные курсы	2
3	Торговля (аптеки, печатные издания, товары народного потребления, продукты питания)	5
4	Предприятия сферы услуг, в том числе здравоохранение, салоны красоты, станции технического обслуживания	6
5	Объекты культуры, в том числе музеи, библиотеки, художественные мастерские, выставочные залы	1
6	Некоммерческие организации	2
7	Рестораны, кафе, общественное питание с реализацией вино-водочной продукции	10
8	Пункты питания при государственных учреждениях и иных государственных предприятиях	0,4
9	Общественное питание	4
10	Государственные учреждения, финансируемые из республиканского бюджета	0,1
11	Республиканское государственное предприятие	1
12	Коммунальное государственное предприятие	0,1
13	Прочие (пункт обмена валют, ломбарды и другие)	10
14	Национальные культурные центры	0,0

Расчет арендной платы предоставленных в имущественный найм (аренду) помещений, находящихся в учреждениях образования, производится за учебный год (с 01 сентября по 01 июня соответствующего года).

От арендной платы освобождаются государственные учреждения, финансируемые из местного бюджета, коммунальные государственные казенные предприятия здравоохранения, образования, культуры, социальной защиты и спорта.

3. Коэффициент, учитывающий месторасположение объекта:

1) Для помещений находящихся в границах проспекта Аль-Фараби, Хаджи

_____ (Ф.И.О. руководителя) _____ (подпись)

_____ дата _____ место печати

П р и л о ж е н и е 2
к Правилам предоставления
в имущественный наем (аренду)
объектов государственной
коммунальной собственности
(имущества) города Алматы

Кому _____
(указать полное наименование Арендодателя,
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)

Заявление на аренду помещений

Прошу Вас рассмотреть прилагаемые к настоящему заявлению документы и принять решение о сдаче в аренду помещения нежилого государственного фонда, находящегося по адресу: _____

общей площадью _____ кв.м. для _____
(указать вид деятельности)

на срок с " __ " _____ 200_г. по " __ " _____ 200_г.
" " _____ 200_г.

(подпись _____ и печать _____
юридического лица или подпись _____
для физических лиц)

Примечание: к заявлению на аренду помещений прилагаются:
Копии свидетельство налогоплательщика, свидетельства о государственной регистрации юридического лица и статистической

карточки, 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 Правилам предоставления
в имущественный наем (аренду)
объектов государственной
коммунальной собственности
(имущества) города Алматы

Типовая форма

Сноска. Приложение N 3 - в редакции постановления акимата города Алматы от 23.05.2007 N 4/595.

ДОГОВОР

имущественного найма (аренда) имущества г. Алматы " __ " ____
_____ 200__ год

Департамент финансов города Алматы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Положения о Департаменте финансов города Алматы, утвержденного постановлением акимата города Алматы от 26 января 2005 г. N 1/18, в лице директора Абдыкадыровой Айман Нуркасымовны, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор имущественного найма (аренды) (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество, общей площадью _____ кв.м., расположенное по адресу: _____ (далее - Объект) для использования под _____.

1.2. Указанный Объект передается Арендатору сроком на _____, начиная с даты подписания акта приема-передачи имущества.

1.3. Право аренды Объекта не может быть предметом залога, а также вкладом Арендатора в уставной капитал предприятий и организаций.

1.4. Арендатор не вправе производить сдачу Объекта в субаренду полностью либо частично.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. После окончания срока действия настоящего Договора, в установленном порядке расторгнуть, продлить договор либо заключить договор имущественного найма (аренды) с другим физическим или юридическим лицом.

2.1.2. Истребовать Объект из чужого и/или незаконного пользования.

2.1.3. Требовать от Арендатора исполнения условий настоящего договора.

2.1.4. Проводить проверку целевого использования арендуемого Объекта и исполнения условий настоящего договора.

2.1.5. Требовать от Арендатора ежемесячного и квартального проведения сверки взаиморасчетов.

2.1.6. В случае, если Арендатор не возвратил арендуемый Объект, либо возвратил несвоевременно, потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и немедленную передачу Объекта Арендодателю.

2.1.7. Пересматривать размер тарифных ставок арендной платы в одностороннем порядке при утверждении новой методики расчета арендной платы, а также при переоценке основных средств и/или изменения применяемых коэффициентов.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Передать Арендатору указанный в п. 1.1. настоящего договора Объект по акту приема-передачи в состоянии, отвечающем условиям настоящего Договора в 5 (пяти) дневный срок после подписания настоящего договора.

2.2.2. В двухнедельный срок письменно известить Арендатора о расторжении настоящего договора по основаниям предусмотренным настоящим договором, или действующим законодательством Республики Казахстан.

2.2.3. При заключении договора предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в имущественный найм (аренду) Объект (сервитуте, праве залога и т.п.).

2.2.4. По окончании срока действия настоящего договора принять от Арендатора Объект в надлежащем техническом и соответствующем санитарном состоянии.

2.2.5. В недельный срок известить Арендатора об изменении тарифных ставок арендной платы, путем опубликования в средствах массовой информации и/или направления Арендатору уведомления, если это влечет за собой необходимость внесения изменений в раздел 5 настоящего договора.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. После подписания настоящего Договора и акта приема-передачи требовать от Арендодателя своевременной передачи Объекта;

2.3.2. В случае надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору, по истечении срока аренды при прочих равных условиях перед другими лицами, требовать заключения с ним Договора на новый срок, если иное не предусмотрено законодательством.

Арендатор не позднее чем за месяц до истечения срока действия настоящего Договора обязан письменно обратиться к Арендодателю с заявкой о пролонгации Договора на новый срок.

2.3.3. Требовать от Арендодателя надлежащего исполнения условий настоящего Договора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять от Арендодателя передаваемый в имущественный найм (аренду) Объект по акту приема-передачи в срок, предусмотренный пунктом 2.2.1 настоящего договора.

2.4.2. Использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора.

Передача прав и обязанностей третьим лицам по настоящему договору, передача Объекта другому юридическому или физическому лицу в безвозмездное пользование возможна только с письменного согласия Арендодателя.

2.4.3. Содержать Объект в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм и правил, производить текущий ремонт Объекта за свой счет.

2.4.4. Предоставлять Арендодателю по письменному запросу информацию о состоянии Объекта.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя на Объект для проверки его санитарного и пожарного состояния и целевого использования. Расходы по таким проверкам несет Арендатор.

2.4.6. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора со стороны третьих лиц.

2.4.7. Не позднее, чем за месяц до истечения срока действия настоящего договора письменно обратиться к Арендодателю о прекращении договорных отношений либо письменно известить Арендодателя о намерении продлить настоящий договор на определенный срок.

2.4.8. Производить оплату за имущественный найм (аренду) Объекта на условиях и в сроки, установленные разделом 5 настоящего договора.

2.4.9. Заключить договор с коммунальными службами или балансодержателем Объекта на оплату эксплуатационных и коммунальных расходов по содержанию Объекта.

2.4.10. Возвратить Объект Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после

прекращения действия, либо расторжения настоящего Договора по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил.

Если состояние Объекта, по прекращении или расторжении договора ухудшилось, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб.

2.4.11. В недельный срок подписать дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий договор, касающееся оплаты измененного размера арендной платы, в случае изменения тарифной ставки, при условии, если Арендодатель исполнит требования предусмотренные пунктом 2.2.5. В случае если Арендатор отказывается от подписания дополнительного соглашения, Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, и взыскать с Арендатора все понесенные Арендодателем расходы, в том числе задолженность Арендатора за имущественный найм (аренду) Объекта.

3. Ответственность сторон

3.1 При нарушении срока возврата арендованного помещения, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части, не покрытой арендными платежами.

3.2. При неуплате арендных платежей в установленные сроки Арендатор уплачивает неустойку (штраф) в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.3. За неисполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает неустойку в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

3.4. Арендодатель не отвечает за те недостатки сданного в наем имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору.

3.5. Уплата штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору или устранения нарушений.

3.6. Арендодатель не возмещает Арендатору расходы по улучшению помещений (реконструкция, перепланировка, капитальный ремонт), произведенных с согласия либо без согласия Арендодателя.

4. Порядок расчетов

4.1. Плата за владение и пользование составляет _____ тенге _____ тыин (_____) в год, согласно таблице:

N	Наименование Объекта (части Объекта)	Размер занимаемой площади (кв.м.)	Коэффициент месторасположения (К.М.)	Размер коэффициента (Р.К.)	Коэффициент благоустроенности (К.Б.)	Тарифная ставка	Сумма оплаты в год (тенге)

Оплата производится в Налоговый комитет по месту нахождения Объекта на счет 000080900 в Комитет Казначейства Министерства финансов Республики Казахстан БИК 195301070; получатель - Налоговый комитет по месту нахождения Объекта; вид операции 201504 - «Доходы от аренды объектов коммунальной собственности».

4.1.1. Расчеты за аренду земельного участка, коммунальные услуги и другие расходы (холодная, горячая вода, электроэнергия, центральное отопление, охрана и т.д.) не входят в арендную плату за Объект. Порядок и условия оплаты коммунальных услуг устанавливаются отдельным договором, заключенным Арендатором с коммунальными службами или Балансодержателем Объекта. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату за земельный участок, все налоговые платежи, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан и стоимость потребляемых коммунальных услуг.

4.2. Предоплата за имущественный найм (аренду) Объекта производится за каждый месяц до 1 (первого) числа текущего месяца.

4.3. Арендатор вносит первую плату за имущественный найм (аренду) Объекта в течение 3 (трех) дней с момента подписания настоящего договора.

5. Действие обстоятельств непреодолимой силы

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленных действиями обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

5.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с _____ 20__ г. и прекращает свое действие _____ 20__ г.

7.2. Настоящий Договор может быть продлен в соответствии с пунктами 2.1.1 . и 2.4.7.

8. Изменение, дополнение и расторжение Договора

8.1. Изменение платежей в зависимости от роста цен и темпов инфляции может повлечь за собой внесение изменений и дополнений в Договор по согласию сторон в соответствии с действующим законодательством.

8.2. По инициативе Арендодателя в одностороннем порядке настоящий Договор подлежит расторжению, а Арендатор выселению в случаях:

- использования Объекта (в целом или части его) не по назначению;
- несвоевременного внесения арендной платы в течение 2-х и более месяцев п о д р я д ;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние О б ъ е к т а ;
- отказ Арендатора от исполнения подпункта 3.2.8. пункта 3.2. настоящего Договора, в связи с изменением тарифных ставок арендной платы;
- сдачи Объекта (в целом или части его) в субаренду без согласования с А р е н д о д а т е л е м ;
- признания Арендатора в установленном порядке банкротом или его л и к в и д а ц и и ;
- изменения или отмены акта государственного органа, на основании которого заключен Договор;
- государственной надобности;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан или настоящим Договором.

8.3. Стороны вправе вносить изменения и дополнения в настоящий Договор при условии, что они составлены в письменной форме и подписаны сторонами, заключившими настоящий Договор.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен на государственном и русском языках, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр хранится у Арендатора, два других у Арендодателя.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт приема-передачи Объекта, расчет стоимости занимаемых площадей согласно

таблицы указанной в пункте 4.1 настоящего договора.

9.3. В случае изменения правового статуса Сторон, все права и обязанности по настоящему договору переходят к их правопреемникам.

9.4. Все расходы, связанные с заключением настоящего договора, несет Арендатор.

9.5. После прекращения либо расторжения настоящего договора все отделимые улучшения Объекта, произведенные Арендодателем переходят в его собственность.

9.6. Любые неоговоренные исправления в тексте Настоящего договора не имеют юридической силы.

9.7. Если Арендатор не извещает Арендодателя за 30 дней до момента окончания действия настоящего договора о намерении продлить настоящий договор, он утрачивает преимущественное право на заключение договора на новый срок.

9.8. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим договором, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Арендатор:

050000 г. Алматы, пр.Абылайхана, 97

Департамент финансов г. Алматы

тел. 2616677

РНН

Директор департамента:

тел.

А. Абдыкадырова

М.П.

М.П.