

## Об утверждении Правил передачи коммунального имущества Костанайской области в имущественный наем (аренду)

### *Утративший силу*

Постановление акимата Костанайской области от 14 октября 2011 года № 414. Зарегистрировано Департаментом юстиции Костанайской области 16 ноября 2011 года № 3784. Утратило силу - Постановлением акимата Костанайской области от 4 мая 2014 года № 190

**Сноска. Утратило силу - Постановлением акимата Костанайской области от 04.05.2014 № 190.**

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, статьей 74 Закона Республики Казахстан от 1 марта 2011 года "О государственном имуществе" акимат Костанайской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила передачи коммунального имущества Костанайской области в имущественный наем (аренду).
2. Настоящее постановление вводится в действие после дня его первого официального опубликования.

*Аким области*

*С. Кулагин*

**СОГЛАСОВАНО:**

*Начальник ГУ "Управление  
финансов акимата Костанайской  
о б л а с т и "*

\_\_\_\_\_ *С. Аймухамбетова*

**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**

**о т**

**1 4**

**о к т я б р я**

**2 0 1 1**

**г о д а**

**№ 414**

## **Правила передачи коммунального имущества Костанайской области в имущественный наем (аренду)**

### **1. Общие положения**

1. Настоящие правила передачи коммунального имущества Костанайской области в имущественный наем (аренду) (далее – Правила) разработаны в

соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан от 1 марта 2011 года "О государственном имуществе" и определяют порядок передачи коммунального имущества в имущественный наем ( а р е н д у ) .

2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:  
балансодержатель - организация, имеющая во владении (на балансе или на балансовом счете) государственное коммунальное имущество;  
объект найма (аренды) – государственное коммунальное имущество Костанайской области (далее - объект);  
наниматель (арендатор) – физическое и негосударственное юридическое лицо, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан (далее – н а н и м а т е л ь ( а р е н д а т о р ) ;  
наймодатель (арендодатель) – собственник либо лицо, уполномоченное законодательными актами или собственником сдавать имущество внаем (далее – н а й м о д а т е л ь ( а р е н д о д а т е л ь ) .

договор найма (аренды) - соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, согласно которому наймодатель (арендодатель) обязуется предоставить нанимателю (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование (далее - д о г о в о р ) .

3. Передача объектов государственной коммунальной собственности на территории Костанайской области осуществляется исполнительным органом, финансируемым из местного бюджета, уполномоченным управлять коммунальной собственностью на основании решения местного исполнительного органа области, района, города областного значения.

4. Особенности заключения договора на предоставление в пользование физическим и юридическим лицам памятников истории и культуры местного значения, являющихся государственной коммунальной собственностью, определяются Законом Республики Казахстан от 2 июля 1992 года "Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия".

## **2. Передача коммунального имущества в имущественный наем (аренду) без проведения тендера**

5. Предоставление в имущественный наем (аренду) объектов производится на тендерной основе, за исключением случаев:

1) предоставления помещений в учебных организациях для приготовления пищи, победителю услуг по государственным закупкам на обеспечение горячим

питанием учащихся данной учебной организации;

2) предоставления объекта на срок не более одного месяца для проведения конференций, культурных, спортивных и обучающих мероприятий, для аттестации сотрудников государственных юридических лиц;

3) предоставление площадей для установки банкоматов и мультикасс.

6. При предоставлении объекта в имущественный наем (аренду) без проведения тендера к заявлению о предоставлении объекта в имущественный наем (аренду) (далее - заявление) прилагаются следующие документы:

1) письменное согласие балансодержателя на предоставление объекта в имущественный наем (аренду);

2) обоснование потребности в объекте;

3) для юридических лиц: копии справки либо свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, учредительных документов, при обязательном предъявлении оригиналов документов для сверки;

для физических лиц: копии свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, документа, удостоверяющего личность, книги регистрации граждан (адресная справка), при обязательном предъявлении оригиналов документов для сверки;

4) для акционерных обществ – выписку из реестра держателей ценных бумаг; для товариществ с ограниченной ответственностью – выписку из реестра участников товарищества (в случае ведения реестра участников товарищества);

5) для иностранных юридических лиц – учредительные документы с нотариально заверенным переводом на казахский и русский языки;

6) справку налогового органа об отсутствии налоговой задолженности на момент подачи заявления;

**Сноска. Пункт 6 с изменением, внесенным постановлением акимата Костанайской области от 01.04.2013 № 128 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

7. Заявление рассматривается наймодателем (арендодателем) не более пятнадцати календарных дней.

По результатам рассмотрения заявления и представленных документов наймодателем (арендодателем) принимается одно из следующих решений:

1) о сдаче объекта в имущественный наем (аренду), в случаях указанных в пункте 5 Правил;

2) о проведении тендера, в случае подачи двух и более заявлений на предоставление в имущественный наем (аренду) одного и того же объекта, в соответствии с главой 3 Правил;

3) об отказе с указанием причин в письменном виде.

8. Договор с нанимателем заключается руководителем наймодателя (арендодателя), либо лицом, исполняющим его обязанности, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня подачи заявления, по базовой ставке арендной платы в соответствии с типовым договором имущественного найма (аренды) государственного имущества, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июля 2011 года № 873 "Об утверждении типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества" (далее - **д о г о в о р**) .

Передача объекта балансодержателем нанимателю осуществляется по акту приема-передачи в соответствии с главой 5 Правил.

### **3. Тендер**

9. При принятии решения о проведении тендера наймодатель (арендодатель):

- 1) определяет дату и место проведения тендера, его условия, а также критерии выбора победителя тендера;
- 2) утверждает тендерную документацию;
- 3) принимает гарантийные взносы;
- 4) утверждает протоколы заседания тендерной комиссии;
- 5) заключает договоры с победителем тендера;
- 6) осуществляет иные полномочия, предусмотренные Правилами.

В качестве организатора тендера выступает наймодатель (арендодатель).

10. В состав тендерной комиссии включаются представители наймодателя (арендодателя) и иных заинтересованных государственных органов и организаций . Число членов тендерной комиссии составляет не менее 5 человек. Председателем комиссии является представитель наймодателя (арендодателя).

Состав комиссии утверждается решением наймодателя (арендодателя).

Решение тендерной комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих членов тендерной комиссии, при равенстве голосов – голос председателя тендерной комиссии является решающим.

Решение тендерной комиссии оформляется протоколом.

Тендерная комиссия осуществляет следующие функции:

- 1) на основе представленных наймодателем (арендодателем) данных об объекте разрабатывает условия тендера, основным из которых является минимальная ставка арендной платы, которая не может быть ниже ставки арендной платы, рассчитанной в соответствии с главой 4 Правил;
- 2) подготавливает тендерную документацию и другие необходимые документы для объявления тендера;
- 3) проводит тендер;

4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные Правилами.

Секретарь тендерной комиссии является представителем наймодателя (арендодателя) и не является членом комиссии. Секретарь тендерной комиссии подготавливает необходимые документы для организации и проведения тендера и оформляет протокол тендерной комиссии.

11. Победителем тендера признается участник тендера, предложивший, по решению тендерной комиссии, наибольшую сумму арендной платы за объект и отвечающий всем требованиям, содержащимся в тендерной документации.

12. Наймодатель (арендодатель), на основании письменной информации балансодержателя о временно свободных объектах, составляет информационное сообщение об объектах, предлагаемых в наем (аренду) и публикует его в официальной печати на казахском и русском языках не позднее пятнадцати календарных дней до объявленной даты проведения тендера. В информации балансодержателя указывается адрес, площадь, месторасположение объекта, срок предоставления в имущественный наем (аренду), целевое использование о б ъ е к т а .

Информационное сообщение о проведении тендера включает следующие с в е д е н и я :

- 1) информация об объекте имущественного найма (аренды);
- 2) срок найма (аренды);
- 3) размер стартовой ставки арендной платы;
- 4) условия проведения тендера;
- 5) дата, время и место проведения тендера;
- 6) сроки принятия заявок на участие в тендере;
- 7) сумма гарантийного взноса, сроки и банковские реквизиты для его в н е с е н и я ;
- 8) перечень документов, необходимых для участия в тендере;
- 9) срок заключения договора;
- 10) адрес, сроки и условия получения тендерной документации и ознакомления с объектом тендера;
- 11) другая информация по усмотрению наймодателя (арендодателя).

13. В случае изменения условий тендера наймодатель (арендодатель) публикует извещение в официальной печати об изменениях не менее чем за пять рабочих дней до проведения тендера на казахском и русском языках.

Лицам, подавшим заявку на участие в тендере до опубликования извещения об изменении условий тендера и отказавшимся в связи с этим от участия в тендере возвращаются: гарантийный взнос в полном объеме на основании их письменного заявления не позднее 10 банковских дней со дня подачи заявления о возврате гарантийного взноса, а также понесенные ими расходы.

14. Прием и регистрация заявок участников тендера производится со дня публикации информационного сообщения о проведении тендера и заканчивается за один рабочий день до проведения тендера.

При приеме заявок наймодатель (арендодатель) проверяет наличие документов, указанных в пункте 16 Правил.

Регистрация лиц, желающих принять участие в тендере, отражается в журнале регистрации.

15. В заявке для участия в тендере указываются:

- 1) полное наименование организации, юридический адрес, расчетный счет в банке (для юридического лица);
- 2) фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность (для физического лица);
- 3) согласие претендента на участие в тендере и его обязательства по выполнению условий тендера и заключению соответствующего договора.

16. Перечень документов, прилагаемых к заявке:

- 1) для юридических лиц: копии справки либо свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, учредительных документов, при обязательном предъявлении оригиналов документов для сверки;
- 2) для физических лиц: копии свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, документа, удостоверяющего личность, книги регистрации граждан (адресная справка), при обязательном предъявлении оригиналов документов для сверки;
- 3) для акционерных обществ – выписку из реестра держателей ценных бумаг; для товариществ с ограниченной ответственностью – выписку из реестра участников товариществ (в случае ведения реестра участников товарищества);
- 4) для иностранных юридических лиц – учредительные документы с нотариально заверенным переводом на казахский и русский язык;
- 5) копию платежного поручения, подтверждающего перечисление гарантийного взноса;
- 6) справку налогового органа об отсутствии налоговой задолженности на момент подачи заявки.

**Сноска. Пункт 16 с изменениями, внесенными постановлением акимата Костанайской области от 01.04.2013 № 128 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

17. Сведения об участниках тендера не подлежат оглашению до начала тендера.

18. Заявка на участие в тендере отклоняется тендерной комиссией в следующих случаях:

1) представление претендентом неполных сведений и (или) документов, указанных в пунктах 15, 16 Правил;

2) оформление доверенности ненадлежащим образом (для представителя);

3) наличие задолженности перед бюджетом, в том числе по арендной плате;

4) невыполнение претендентом, являвшимся победителем предыдущего конкурса, обязательств по заключению и исполнению договора. В этом случае претендент не допускается к участию в тендере в течение одного года с момента установления такого факта.

Отклонение заявки по иным основаниям не допускается.

19. Участник тендера:

1) бесплатно получает дополнительные сведения об объекте найма (аренды);

2) предварительно осматривает объект;

3) ознакамливается с условиями договора найма (аренды);

4) участвует в тендере лично или через своих представителей на основании доверенности, оформленной надлежащим образом;

5) при принятии решения об отзыве своей заявки на участие в тендере, письменно уведомляет наймодателя (арендодателя) не менее чем за три календарных дня до начала тендера;

6) обращается в суд при нарушении его прав.

20. Если на момент окончания срока приема заявок зарегистрировано не более одной заявки на объект, тендер по этому объекту признается несостоявшимся (за исключением второго и последующих тендеров). Решение о несостоявшемся тендере оформляется соответствующим протоколом.

21. Если объект дважды выставлялся на тендер и на него отсутствовал претендент, то при выставлении объекта на очередной тендер наймодатель (арендодатель) снижает базовую ставку.

22. Гарантийный взнос для участия в тендере устанавливается наймодателем (арендодателем) в размере месячной арендной платы за объект, передаваемый в имущественный наем (аренду).

Участники тендера вносят гарантийный взнос в размере, сроке и порядке, указанные в информационном сообщении о проведении тендера на депозитный счет наймодателя (арендодателя) и в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

23. После подведения итогов тендера гарантийный взнос, уплаченный участниками тендера, подлежит возврату в полном объеме не позднее 10 банковских дней со дня проведения тендера, за исключением случаев предусмотренных пунктами 24, 25 Правил.

24. Гарантийный взнос участника тендера, победившего на тендере и заключившего договор имущественного найма (аренды), относится в счет

причитающихся платежей по договору имущественного найма (аренды).

25. Гарантийный взнос не возвращается, если участник тендера откажется от своего предложения или изменит его до истечения срока тендера.

В случае письменного отказа победителя тендера заключить договор на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера, внесенный им гарантийный взнос не возвращается и перечисляется в соответствующий бюджет. В таком случае наймода-тель (арендода-тель) определяет победителя из оставшихся участников тендера, предложивших последовательно наибольшую сумму арендной платы и отвечающих условиям тендера. При отказе всех участников тендера от заключения договора, наймода-тель (арендода-тель) принимает решение о проведении нового тендера.

26. В случае предложения несколькими участниками тендера одинаковой ставки арендной платы, участнику тендера, являющимся нанимателем (арендатором) объекта на момент проведения тендера, надлежащим образом, исполнявшим свои обязанности, предоставляется преимущество перед другими участниками на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

27. Итоги тендера оформляются протоколом тендерной комиссии, в котором у к а з ы в а е т с я :

- 1) состав тендерной комиссии;
- 2) условия тендера;
- 3) сведения об участниках тендера и их предложения;
- 4) сведения об объекте;
- 5) ставки арендной платы, установленные в ходе тендера;
- 6) победитель тендера;
- 7) обязательства сторон по подписанию договора;
- 8) участники тендера, предложившие наибольшую, после победителя, ставку арендной платы (последовательно);
- 9) участники тендера, заявки которых были отклонены тендерной комиссией;
- 10) иное решение по итогам тендера с указанием причины отсутствия победителя;
- 11) условия, на которых победитель выиграл тендер.

28. Копия протокола о результатах тендера выдается победителю для заключения соответствующего договора имущественного найма (аренды) объекта коммунальной собственности.

29. Протокол подписывается всеми членами комиссии и победителем тендера.

30. В случае досрочного прекращения или ранее по каким-либо основаниям не заключенного на данный объект договора, наймода-тель (арендода-тель)

принимает решение о заключении нового договора с нанимателем (арендатором) до проведения тендера. Тендер проводится в срок не позднее трех месяцев, с даты заключения нового договора.

31. При наличии письменного ходатайства балансодержателя о снятии объекта с тендера, комиссия в ходе тендера снимает объект с тендера.

32. Договор с победителем тендера заключается в течение десяти рабочих дней со дня проведения тендера.

33. Договор, заключенный на срок свыше одного года подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация договоров осуществляется за счет средств нанимателя (арендатора).

#### 4. Арендная плата

34. Арендная плата от объектов, закрепленных за областными коммунальными юридическими лицами, зачисляется в областной бюджет, от объектов, закрепленных за районными (городскими) коммунальными юридическими лицами - в соответствующий районный (городской) бюджет.

35. Размер годовой арендной платы за использование 1 квадратного метра нежилого помещения в жилых домах и в зданиях производственно-хозяйственного назначения определяется на основе базовой ставки, которая составляет 1 месячный расчетный показатель, и рассчитывается с учетом коэффициентов, установленных настоящим пунктом.

Размер арендной платы в год за 1 квадратный метр помещения рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = B_{с} * K_{1} * K_{2} * K_{3} * S, \quad \text{где:}$$

$A_{п}$  - арендная плата в год за 1 квадратный метр;

$B_{с}$  - базовая ставка, 1 месячный расчетный показатель;

$K_{1}$  - коэффициент, учитывающий территориальную принадлежность объекта;

$K_{2}$  - коэффициент, учитывающий месторасположение объекта в городе

К о с т а н а й ;

$K_{3}$  - коэффициент, учитывающий тип строения;

$S$  - площадь арендуемого помещения (квадратный метр).

Коэффициент, учитывающий территориальную принадлежность объекта:

Территориальная зона	$K_{1}$
Город Костанай, город Лисаковск, город Рудный, город Аркалык	2,3

Районы области	1,6
----------------	-----

Коэффициент, учитывающий месторасположение объекта в городе Костанай:

Месторасположение объекта в городе Костанай	$K_2$
Центр (за исключением Сити-центра) в границах улиц Каирбекова-Темирбаева (включая привокзальную площадь), Павлова-Шевченко	2
Сити-центр	3
Другие районы города (за исключением населенных пунктов, входящих в состав города)	1
Населенные пункты, входящие в состав города (поселки Амангельды, Кунай, Ударник, Дружба, Киевский, районы Костанай-2, Узкая колея)	0,9

Коэффициент, учитывающий тип строения:

Тип строения	$K_3$
Отдельно стоящее	1
Пристроенное	1
Полуподвальное	0,85
Подвальное	0,70
Складское	0,60

36. Для помещений в зданиях (сооружениях), расположенных в сельской местности, площадь которых составляет 250 квадратных метров и более, при расчете арендной платы применяется понижающий коэффициент 0,7.

37. Размер арендной платы за имущественный наем (аренду) основных средств определяется по следующей формуле:

$$A_o = A_O + (B C * C P), \text{ где:}$$

$A_o$  - арендная плата в год;

$A_O$  - сумма амортизационных отчислений, в соответствии с предельными нормами амортизации, определенными статьей 120 Кодекса Республики Казахстан от 10 декабря 2008 года "О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)";

$B C$  - балансовая стоимость;

$C P$  - ставка рефинансирования Национального банка Республики Казахстан.

38. Размер арендной платы за наем (аренду) объекта, используемого неполное рабочее время (по часам), рассчитывается по следующим формулам:

для зданий (сооружений):  $A = S * B_c * K_1 * K_2 * K_3 / P B * N$ , где:

$A$  - арендная плата в год;

$S$  - площадь (квадратных метров);

$P B$  - баланс рабочего времени в год;

$N$  - количество часов в год.

Для основных средств (кроме зданий):  $A = (A_o / P B) * N$ , где:

А - арендная плата в год;  
Ао - арендная плата в год за наем (аренду) основных средств (кроме зданий);  
РВ - баланс рабочего времени в год;  
N - количество часов в год.

39. В размер арендной платы не включаются платежи за коммунальные услуги и содержание объекта. Эти платежи перечисляются нанимателем (арендатором) отдельно непосредственным поставщикам услуг или на счет балансодержателя, если он аккумулирует их для централизованных проплат.

Наймодатель (арендодатель) не взимает с нанимателя (арендатора) каких-либо иных платежей, кроме арендной платы.

## **5. Передача объекта по акту приема-передачи**

40. На основании заключенного договора объект передается в имущественный наем (аренду) нанимателю (арендатору) по акту приема-передачи, который подписывается балансодержателем и нанимателем (арендатором) либо их представителями и утверждается наймодателем (арендодателем). Акт составляется в трех экземплярах на казахском и русском языках с указанием следующих данных:

- 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, в соответствии с которым производится передача объекта;
- 4) техническое состояние передаваемого объекта, с перечнем выявленных неисправностей;
- 5) подписи балансодержателя и нанимателя (арендатора), либо их представителей, заверенные печатями сторон.

Нанимаемый (арендуемый) объект не передается на баланс нанимателя (арендатора) и остается на балансе балансодержателя.

41. По окончании срока действия договора или в случае его досрочного расторжения наниматель (арендатор) возвращает объект балансодержателю по акту приема-передачи, в том состоянии, в каком его получил с учетом нормального износа, а также свободным от долгов.

## **6. Заключительные положения**

42. По всем, не урегулированным настоящими Правилами вопросам, стороны договора руководствуются нормами действующего законодательства Республики Казахстан.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»  
Министерства юстиции Республики Казахстан