

Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества

Утративший силу

Постановление акимата Северо-Казахстанской области от 24 декабря 2001 года N 95. Зарегистрировано Управлением юстиции Северо-Казахстанской области 14 января 2002 года за N 499. Утратило силу - постановлением Акимата Северо-Казахстанской области от 25 августа 2011 года N 279

Сноска. Утратило силу - постановлением Акимата Северо-Казахстанской области от 25.08.2011 N 279

Сноска. В заголовок постановления и прилагаемых Правилах внесены изменения - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28

В целях упорядочения передачи в аренду государственного коммунального имущества, акимат области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила предоставления в аренду государственного коммунального имущества, и ввести их в действие со дня государственной регистрации в областном управлении юстиции.

2. Исполнительному органу, уполномоченному акиматом области (города областного значения, района) на управление государственной коммунальной собственностью области (города областного значения, района) обеспечить безусловное выполнение настоящих Правил. <*>

Сноска: В пункт 2 внесены изменения - постановлением Акимата Северо-Казахстанской области от 28 марта 2005 года N 72 .

Аким области

У т в е р ж д е н ы

постановлением

акимата

области

от 24 декабря 2001г. N 95

Сноска: В Правила внесены изменения - постановлением Акимата Северо-Казахстанской области от 28 марта 2005 года N 72 .

Правила предоставления в аренду государственного коммунального имущества

1. Общие положения

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан и другими нормативными правовыми актами и определяют основные принципы, порядок и правила предоставления в аренду государственного коммунального имущества, обязательные для исполнения всеми государственными органами и предприятиями, учреждениями, общественными и иными организациями, независимо от форм собственности, ведомственной принадлежности.

2. Основные понятия

1. В настоящих правилах используются следующие понятия:

1) Аренда - имущественный наем.

2) Договор аренды - договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование.

3) Арендодатель - сторона в договоре аренды, уполномоченная на осуществление сдачи объектов в аренду.

4) Арендатор - сторона в договоре аренды, получающая во временное владение и пользование имущество за определенную плату.

5) Государственный нежилой фонд - государственные здания, помещения и сооружения, находящиеся в коммунальной собственности, не включенные в жилищный фонд.

6) Объекты аренды:

- помещения, отдельно стоящие здания и строения независимо от их ведомственной принадлежности (баланса);

- встроенные нежилые помещения в жилых домах независимо от их ведомственной принадлежности (баланса);

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

- помещения, переведенные из государственного жилого фонда в нежилой;

- помещения, поступившие в ведение исполнительный орган, уполномоченный акимом области (города областного значения, района) на управление государственной коммунальной собственностью области (города областного значения, района) иным законным способом; <*>

- оборудование, транспортные средства и иное имущество, находящееся в коммунальной собственности. <*>

Сноска. Внесены изменения - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

2. Здания - памятники истории и культуры, являющиеся объектами исключительной государственной собственности, отнесенные к категории местного значения, предоставляются в аренду при наличии согласования условий их использования и эксплуатации с соответствующими подразделениями местных исполнительных органов.

3. Право сдачи в аренду объектов коммунальной собственности принадлежит исключительно исполнительный орган, уполномоченный акиматом области (города областного значения, района) на управление государственной коммунальной собственностью области (города областного значения, района) (далее **Арендодатель**).

Принятие решения о сдаче объектов коммунальной собственности в аренду с правом последующего выкупа принадлежит исключительно исполнительному органу, уполномоченному акиматом области на управление государственной коммунальной собственностью области. <*>

Сноска: В пункт 3 внесены изменения - постановлением Акимата Северо-Казахстанской области от 28 марта 2005 года N 72 .

3. Рассмотрение заявок на аренду объектов аренды

4. С заявками на аренду объектов аренды могут обращаться все юридические и физические лица. Заявки подаются Арендодателю - исполнительный орган, уполномоченный акиматом области (города областного значения, района) на управление государственной коммунальной собственностью области (города областного значения, района). <*>

5. Рассмотрение поступивших заявок и принятие решений по ним производится на общих основаниях в месячный срок.

6. Поступившие заявки о предоставлении в аренду объектов аренды рассматриваются при наличии следующих документов:

- 1) технико-экономического обоснования потребности в объекте аренды;
- 2) нотариально заверенных копий учредительных документов (для юридических лиц), удостоверение личности (для физических лиц).

7. По результатам рассмотрения заявки и представленных документов Арендодателем принимается одно из следующих решений:

- 1) о сдаче объекта в аренду по целевому назначению;
- 2) о проведении конкурсного отбора Арендатора по данному объекту;
- 3) о сдаче объекта в аренду с правом последующего выкупа;

4) об отказе с указанием причин в письменном виде.

При наличии двух и более заявок, поданных одновременно на объект аренды, сдача объекта в аренду возможна только по итогам конкурса.

4. Порядок проведения конкурса по передаче объекта в аренду

8. Для проведения конкурса Арендодателем создается комиссия, в состав которой включаются представители территориальных подразделений заинтересованных ведомств, исполнительный орган, уполномоченный акиматом области (города областного значения, района) на управление государственной коммунальной собственностью области (города областного значения, района), балансодержателя. Председателем комиссии является представитель Арендодателя. <*>

9. Состав комиссии утверждается приказом Арендодателя.

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

11. Условия конкурса утверждаются Арендодателем.

12. Арендодатель обеспечивает публикацию информационного сообщения в средствах массовой информации не позднее, чем за 15 дней до объявленной даты проведения конкурса.

13. Информационное сообщение о проведении конкурса должно включать следующие сведения:

1) срок аренды;

2) условия конкурса;

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

4) дата, время и место проведения конкурса;

5) сроки принятия заявок на участие в конкурсе;

6) стартовая ставка арендной платы;

7) другая информация по усмотрению Арендодателя;

7-1) размер, сроки и порядок внесения гарантийного вклада. <*>

Сноска. Дополнен - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

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

Для участия в конкурсе претенденту в установленные Арендодателем сроки необходимо представить:

- 1) заявку на участие в конкурсе;
- 2) предложения по использованию объекта в соответствии с условиями к о н к у р с а ;
- 3) юридические лица - учредительные документы и документы, подтверждающие государственную регистрацию;
- 4) физические лица - паспортные данные;
- 5) копию платежного поручения, подтверждающую перечисление гарантийного в з н о с а . < * >

Сноска. Внесены изменения - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

15. В случае представления неполного пакета документов или представления с нарушением установленных для приема заявок сроков комиссия отклоняет з а я в к у н а у ч а с т и е .

Сноска. Внесены изменения - постановлением Акимата СКО от 24 августа 2 0 0 5 г о д а N 2 1 4 .

15-1. Участники конкурса вносят гарантийный взнос в размере, сроки и порядке, указанных в извещении о проведении конкурса на депозитный счет Арендодателя. Размер гарантийного в з н о с а не может быть изменен после опубликования. Получателем гарантийного в з н о с а является Арендодатель;

15-2. Гарантийный взнос для участия в конкурсе устанавливается в размере от 1 до 5 процентов (по усмотрению Арендодателя) от балансовой стоимости о б ъ е к т а ;

15-3. Гарантийный взнос участника конкурса, победившего в конкурсе и заключившего договор имущественного найма (аренды), относится в счет причитающихся платежей по договору имущественного найма (аренды);

15-4. По окончании конкурса Арендодатель возвращает участникам конкурса гарантийные взносы, за исключением случаев, установленных пунктом 15-5 н а с т о я щ и х П р а в и л ;

15-5. Гарантийный взнос не возвращается Арендодателем:

- 1) если участник конкурса откажется от своего предложения или изменит его до истечения срока конкурса;
- 2) в случае отказа победителя заключить соответствующий договор с инициатором конкурса на условиях, отвечающих предложениям победителя к о н к у р с а .

Во всех остальных случаях гарантийные взносы возвращаются в срок не позднее 10 банковских дней со дня окончания конкурса, если деньги поступили на счет Арендодателя после проведения конкурса, то в течение 10 банковских дней с о д н я и х п о с т у п л е н и я ;

15-6. Участники конкурса вправе внести любое количество гарантийных

взносов, при этом один гарантийный взнос дает право участия в конкурсе на
о д и н О б ъ е к т ;

15-7. В день проведения конкурса, на заседании конкурсная комиссия вскрывает конверты с предложениями участников конкурса и оглашает их предложения. Перед вскрытием конвертов комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе заседания конкурсной комиссии.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений имеют право присутствовать участники конкурса или их уполномоченные представители с документами, оформленными надлежащим образом;

15-8. Заседания конкурсной комиссии являются правомочными, если на них присутствует не менее 2/3 членов конкурсной комиссии;

15-9. В случае отказа победителя заключить договор имущественного найма (аренды) Объекта на условиях, отвечающих предложениям победителя конкурса, Арендодатель вправе определить победителя из числа оставшихся участников конкурса (если число оставшихся не менее двух), либо принять решение о проведении нового конкурса". <*>

Сноска. Пункт 15 дополнен - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

16. Участник конкурса имеет право:

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

2) бесплатно получать дополнительные сведения, уточнения по выносимому на конкурс объекту;

3) предварительно осматривать объект;

4) обращаться в суд при нарушении его прав;

5) отозвать свою заявку на участие за сутки до начала конкурса, сообщив об этом письменно Арендодателю.

17. Конкурс может состояться, если в нем участвует не менее двух участников

18. Победителем конкурса признается участник, предложивший наилучшие условия и максимальную ставку арендной платы.

19. Итоги конкурса оформляются протоколом комиссии, в котором у к а з ы в а ю т с я :

1) состав комиссии;

2) условия конкурса;

3) сведения об участниках конкурса и их предложения;

4) список участников в конкурсе;

- 5) наименование объекта, предлагаемые ставки;
- 6) победитель конкурса;
- 7) обязательства сторон по подписанию договора аренды.

20. Копия протокола о результатах конкурса выдается победителю конкурса и является документом, удостоверяющим его право на заключение договора аренды.

21. Протокол подписывается всеми членами комиссии и утверждается Арендодателем.

5. Порядок оформления договора аренды

22. По результатам конкурса или после принятия Арендодателем решения о предоставлении в аренду целевым назначением, о сдаче объекта в аренду с правом последующего выкупа, с Арендатором в течении 10 дней заключается договор аренды и утверждается акт приема-передачи объекта.

22-1. Объекты, переданные в аренду с правом последующего выкупа могут быть выкуплены их арендаторами при условии надлежащего исполнения договора аренды в течение не менее двух лет; либо при досрочном внесении в бюджет суммы двухгодовой арендной платы. <*>

Сноска. Пункт 22 дополнен - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

23. При передаче в аренду по целевому назначению, с правом последующего выкупа объектов коммунальной собственности арендная плата устанавливается соглашением сторон предусмотренных гражданским кодексом.

24. Если условие о выкупе нанятого имущества не предусмотрено в договоре, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон.

25. Арендатор оплачивает арендную плату и коммунальные услуги со дня заключения договора аренды.

6. Порядок передачи объекта аренды

26. Передача объекта аренды производится полномочными представителями Арендодателя, балансодержателя и Арендатора по акту, 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 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. <*> Сноска.
Внесено изменение - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

27. Акт приема-передачи составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - передается Арендатору, третий - балансодержателю. <*>

Сноска. Внесены изменения - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

28. Арендодатель обязан обеспечить передачу объекта Арендатору в срок не более месяца после подписания между ними договора аренды.

29. В плату за аренду не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание объекта. Эти платежи оплачиваются Арендатором непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам. В отношении государственных предприятий, указанные платежи могут оплачиваться через балансодержателя. <*>

Сноска. Внесено изменение - постановлениями Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28 , от 28 июня 2003 года N 136 .

30. Арендная плата перечисляется в государственный соответствующий местный бюджет. <*>

Сноска. Внесено изменение - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28 .

30-1. Плата устанавливается за все нанятое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в твердой сумме платежей за фактически используемое государственное имущество. Для учреждений образования во время каникул, а также при работе неполный рабочий день оплата производится за фактически отработанное время. <*>

Сноска. Дополнен подпунктом 30-1 - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

7. Дополнительные требования, предъявляемые к договору аренды

31. В договоре аренды должны быть предусмотрены:

1) Обязательства Арендодателя:

- передать Арендатору по акту приема-передачи объект в установленный договором срок ;

- не совершать действий, препятствующих Арендатору владеть и пользоваться объектом в установленном договором порядке.

2) Обязательства Арендатора:

- использовать объект в соответствии с условиями договора;
- вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленных **д о г о в о р о м** ;
- содержать объект в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждение его или расположенных в нем инженерных коммуникаций;
- в случае повреждения объекта по своей вине, обеспечить его ремонт за свой **с ч е т** ;
- не допускать без предварительного письменного разрешения Арендодателя перепланировки или переоборудования объекта, расположенных в нем сетей и **к о м м у н и к а ц и й** ;
- допускать на объект и на прилегающий к нему земельный участок представителей Арендодателя, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, в установленные ими **сроки** устранять зафиксированные нарушения;
- вернуть объект в установленный договором срок в удовлетворительном состоянии.

32. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения на объекте аренды в части капитального ремонта он имеет право на возмещение стоимости этих улучшений. Арендодатель может зачесть сумму произведенных затрат в счет арендной платы за пользование имуществом на основании представленных документов: дефектная ведомость, согласованная с Арендодателем, смета на производство строительно-монтажных работ, локальное заключение проверки сметной документации экспертной организацией, формы N 2 и N 3 на выполненные работы подрядной организации, имеющей государственную лицензию на право выполнения строительно-монтажных работ, акт приемки выполненных работ, оформленный надлежащим образом. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не **п о д л е ж и т** . < * >

Сноска. Внесены изменения - постановлением Акимата СКО от 15 января 2003 года N 28.

33. При передаче в аренду памятников архитектуры, истории и культуры в договор аренды дополнительно включаются положения, направленные на сохранность объекта как памятника архитектуры, истории и культуры.

34. За нарушение условий договора аренды стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и договором.

35. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения обязательств по договору.

36. Стороны освобождаются от ответственности в случаях предусмотренных законодательством или условиями договора.

8. Разрешение споров

37. По всем неурегулированным настоящими Правилами вопросам стороны договора аренды руководствуются нормами действующего законодательства Республики Казахстан.

38. Споры, возникающие при передаче объекта в аренду по договору, рассматриваются по взаимному согласию сторон или в судебном порядке.