

**Об утверждении Инструкции по предоставлению в имущественный наем (аренду)
объектов коммунальной собственности Костанайской области**

Утративший силу

Постановление акимата Костанайской области от 6 августа 2010 года № 278.
Зарегистрировано Департаментом юстиции Костанайской области 9 сентября
2010 года № 3733. Утратило силу - Постановлением акимата Костанайской
области от 9 сентября 2011 года № 377

**Сноска. Утратило силу - Постановлением акимата Костанайской области от
09.09.2011 № 377.**

В соответствии со статьей 27 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001
года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике
Казахстан" акимат Костанайской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую Инструкцию по предоставлению в
имущественный наем (аренду) объектов коммунальной собственности
К о с т а н а й с к о й о б л а с т и .

2. Признать утратившими силу некоторые постановления акимата
Костанайской области согласно приложению.

3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти
календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Аким области

С. Кулагин

СОГЛАСОВАНО

*Начальник ГУ "Управление финансов
акимата Костанайской области"
С. Аймухамбетова*

У т в е р ж д е н а
п о с т а н о в л е н и е м а к и м а т а
от 6 августа 2010 года № 278

**Инструкция по предоставлению в имущественный наем
(аренду) объектов коммунальной собственности
Костанайской области**

1. Общие положения

1. Настоящая инструкция по предоставлению в имущественный наем (аренду) объектов коммунальной собственности (далее – Инструкция) разработана в целях детализации применения законодательства в сфере управления объектами коммунальной собственности области и осуществления мер по ее защите, в части предоставления их в имущественный наем (аренду).

2. В настоящей Инструкции используются следующие понятия:
балансодержатель - организация, имеющая во владении (на балансе или на забалансовом счете) государственное коммунальное имущество;
объект найма (аренды) – государственное коммунальное имущество Костанайской области (далее – объект);
наниматель (арендатор) - лицо, получающее во временное владение и пользование объект за определенную плату (далее – наниматель (арендатор));
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 – договор);
наймодатель (арендодатель) – собственник либо лицо, уполномоченное законодательными актами или собственником сдавать имущество внаем (далее – наймодатель (арендодатель)).

3. Объекты на территории Костанайской области в имущественный наем (аренду) предоставляются местными исполнительными органами районов (городов) .

4. Размещение государственных учреждений, а также государственных организаций внешкольного, дошкольного воспитания и обучения, филармоний в помещениях и/или в зданиях, находящихся на балансе государственных учреждений и/или предприятий, независимо от их ведомственной принадлежности, а равно и имущественный найм (аренда) иного имущества (движимого, недвижимого) закрепленного за ними, осуществляется по согласию акимата района (города) после предоставления заинтересованными вышеуказанными государственными учреждениями и организациями письменного согласия балансодержателя.

5. Размещение государственных коммунальных казенных предприятий здравоохранения в помещениях и/или в зданиях находящихся на балансе государственных коммунальных казенных предприятий здравоохранения и/или в государственных организациях среднего образования, а равно и имущественный найм (аренда) иного имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за

ними, осуществляется с согласия акимата района (города), после предоставления заинтересованным государственным коммунальным казенным предприятием письменного согласия балансодержателя.

2. Арендная плата

6. 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.

7. Размер годовой арендной платы за использование 1 квадратного метра нежилого помещения в жилых домах и в зданиях производственно-хозяйственного назначения определяется на основе ставки месячного расчетного показателя и рассчитывается с учетом коэффициентов, установленных настоящим пунктом.

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

$$A_{п} = R_{п} * K_1 * K_2 * K_3 * S, \quad \text{где}$$

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

$R_{п}$ - 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 помещения;

S - площадь арендуемого помещения (квадратный метр).

Коэффициент, учитывающий территориальную принадлежность объекта

Территориальная зона	K_1
Город Костанай, город Лисаковск, город Рудный	2,3
Город Аркалык и 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 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 помещения

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

8. 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.

9. При передаче в имущественный найм (аренду) водопроводов и тепловых сетей государственным коммунальным предприятиям, а также при предоставлении объектов организациям, указанным в пунктах 4 и 5 настоящей Инструкции, применяется нулевой размер арендной платы.

10. Помещение для приготовления пищи в учебных организациях предоставляется в имущественный найм (аренду) без проведения тендера по базовой ставке победителю услуг по обеспечению горячим питанием учащихся данной учебной организации.

11. Размер арендной платы за имущественный найм (аренду) основных средств (кроме зданий) определяется по следующей формуле:

$$A_o = AO + (BC * CP), \quad \text{где}$$

A_o - арендная плата в год;

AO - 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)";

BC - балансовая стоимость;

CP - ставка рефинансирования Национального банка Республики Казахстан.

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

для зданий (сооружений): $A = S * C_B / PB * N$,

где A - арендная плата в год;

S - площадь (квадратных метров);

C_B - годовая базовая ставка ($P_p * K_1 * K_2 * K_3$);

PB - баланс рабочего времени в год;

N - количество часов в год.

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

A - арендная плата в год;

Ао - арендная плата в год за наем (аренду) основных средств (кроме зданий);

РВ - баланс рабочего времени в год;

Н - количество часов в год.

13. 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.

3. Тендер

14. Предоставление в имущественный наем (аренду) объектов производится путем проведения тендера, за исключением случаев предусмотренных в пунктах 4, 5, 9 и 10 настоящей Инструкции.

15. Наймодатель (арендодатель), на основании письменной информации балансодержателя о временно свободных объектах, составляет информационное сообщение об объектах предлагаемых в наем (аренду), публикует его в официальной печати не позднее, чем за 15 дней до объявленной даты проведения тендера. В информации балансодержателя указывается адрес, площадь, место расположения в здании (сооружении), срок предоставления в имущественный наем (аренду), целевое использование объекта.

Информационное сообщение о проведении тендера должно включать следующие сведения:

- 1) информация об объекте имущественного найма (аренды);
- 2) срок договора;
- 3) стартовая (базовая) ставка арендной платы;
- 4) условия тендера;
- 5) дата, время и место проведения тендера;
- 6) адрес и сроки принятия заявок на участие в тендере;
- 7) сумма гарантийного вноса;
- 8) другая информация по усмотрению наймодателя.

16. В заявке для участия в тендере указываются:

- 1) полное наименование организации, юридический адрес, расчетный счет (для юридического лица);
- 2) фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа удостоверяющего личность (для физического лица);
- 3) подтверждение того, что участник ознакомлен и согласен с условиями тендера.

17. Перечень документов, прилагаемых к заявке:

1) для юридических лиц: копии свидетельства о регистрации юридического лица, устава, свидетельства налогоплательщика Республики Казахстан, документ, подтверждающий внесение гарантийного взноса, оригинал справки об отсутствии (наличии) налоговой задолженности;

2) для физических лиц: копии документа, удостоверяющего личность, свидетельства налогоплательщика Республики Казахстан, документ, подтверждающий внесение гарантийного взноса, свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя, оригинал справки об отсутствии (наличии) налоговой задолженности.

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

19. Комиссия отклоняет заявку на участие в тендере в следующих случаях:

- 1) представление претендентом неполных сведений указанных в пункте 16;
- 2) оформление доверенности ненадлежащим образом (для представителя);
- 3) отсутствие документов, подтверждающих внесение гарантийного взноса;
- 4) наличие задолженности перед бюджетом по иным договорам;
- 5) привлечение судом к ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств по ранее заключенным договорам;
- 6) 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.

20. Участник тендера:

- 1) бесплатно получает сведения об объекте аренды;
- 2) предварительно осматривает объект;
- 3) ознакамливается с условиями договора аренды;
- 4) участвует в конкурсе 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) за сутки до его начала;
- 6) обращается в суд при нарушении его прав.

21. Тендер проводится тендерной комиссией (далее - комиссия).

22. При наличии единственного претендента на объект с ним заключается договор по базовой ставке, без проведения тендера.

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

23. 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 наймодатель (арендодатель) определяет победителя из числа оставшихся участников, предложивших последовательно максимальную ставку арендной платы, либо принимает решение о проведении нового тендера.

24. В случае предложения несколькими участниками тендера одинаковой ставки арендной платы, которая является максимальной, 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.

С победителем тендера, являющимся неправительственной организацией, заключается договор на 10 процентов ниже ставки, предложенной им на тендере.

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

- 1) с о с т а в к о м и с с и и ;
- 2) у с л о в и я т е н д е р а ;
- 3) сведения об участниках тендера и их предложения;
- 4) наименование объекта и его техническая характеристика;
- 5) ставки арендной платы, установленные в ходе тендера;
- 6) п о б е д и т е л ь т е н д е р а ;
- 7) обязательства сторон по подписанию договора;
- 8) участники тендера, предложившие максимальную, после победителя, ставку арендной платы (последовательно).

26. Копия протокола о результатах тендера выдается победителю для заключения соответствующего договора имущественного найма (аренды) объектов коммунальной собственности (приложения 1 и 2 к настоящей И н с т р у к ц и и) .

27. Протокол подписывается всеми членами комиссии и победителем тендера .

28. В случае досрочного прекращения или ранее по каким-либо основаниям не заключенного на данный объект договора, наймодатель (арендодатель) при необходимости принимает решение о заключении нового договора с нанимателем (арендатором) до проведения тендера. Тендер проводится в срок не позднее трех месяцев, с даты регистрации заключенных договоров в отделах финансов районов (городов) .

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

30. Размер гарантийного взноса определяет наймодатель (арендодатель) в пределах от 1 до 5 процентов от годовой суммы арендной платы на конкретный объект.

После подведения итогов тендера гарантийный взнос, уплаченный участниками тендера, подлежит возврату в полном объеме, за исключением случаев предусмотренных пунктом 23.

31. Договор с победителем тендера заключается в течение 15 дней со дня проведения тендера.

32. На основании заключенного договора объект передается в имущественный наем (аренду) нанимателю (арендатору) по акту приема-передачи, который составляется между балансодержателем и нанимателем (арендатором) в 2-х экземплярах с указанием всех реквизитов и необходимой информации, в соответствии с которыми представители уполномочены представлять интересы сторон. Нанимаемый (арендуемый) объект не передается на баланс нанимателя (арендатора) и остается на балансе балансодержателя.

33. 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.

34. В случаях, если договор подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством, то государственная регистрация договора осуществляется за счет нанимателя (арендатора).

35. Отделы финансов районов (городов) ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляют в государственное учреждение "Управление финансов акимата Костанайской области" (далее – управление) информацию об объектах, предоставляемых в имущественный наем (аренду) по установленной форме (приложение 3 к настоящей Инструкции).

4. Особые условия

36. Памятники истории и культуры местного значения предоставляются в пользование по решению местного исполнительного органа области, в соответствии с Законом Республики Казахстан от 2 июля 1992 года "Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия", по ставкам арендной платы, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 ноября 2007 года "Об установлении ставок арендной платы за использование

памятников истории и культуры, находящихся в государственной собственности "

37. После заключения договора аренды наниматель (арендатор) обращается в местный исполнительный орган области для оформления охранного обязательства .

38. В случае, если по отдельным категориям объекта Правительством Республики Казахстан будут утверждены новые ставки арендной платы, то при расчете размера арендной платы следует применять эти ставки.

5. Заключительные положения

39. По всем, не урегулированным настоящей Инструкцией вопросам, стороны договора руководствуются нормами действующего законодательства Республики К а з а х с т а н .

40. Управление в пределах компетенции, установленной действующим законодательством осуществляет контроль за соблюдением требований настоящей Инструкции .

П р и л о ж е н и е 1
к Инструкции по предоставлению
в имущественный наем (аренду) объектов
коммунальной собственности Костанайской области

Договор имущественного найма (аренды) объектов коммунальной собственности

город (поселок) _____ № ____ " ____ " _____ 201_год
Акимат _____ района (города) Костанайской
области в лице _____, именуемый в дальнейшем " Наймода-
тель", действующий на основании Закона Республики Казахстан от 23
января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в
Республике Казахстан", с одной стороны и _____
_____, именуемый в дальнейшем "Наниматель", в лице _____
_____, действующего на основании _____, с другой стороны
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Наймода-тель передает, а Наниматель получает в наем (аренду) объект
государственного коммунального имущества _____

_____, находящийся на
балансе или на забалансовом счете _____
_____, именуемого в дальнейшем
" Б а л а н с о д е р ж а т е л ь " ,
расположенный по адресу: _____,
_____.

2. Наниматель оплачивает арендную плату в размере _____
_____ В
месяц.

3. Общая сумма договора _____ тенге.

4. Срок действия договора с _____ 201_ год по _____ 201_ год.

2. Права и обязанности сторон

5. Наймодатель обязуется:

- 1) передать объект Нанимателю по акту приема - передачи в течение 15 дней
с _____ момента _____ подписания _____ настоящего _____ договора;
- 2) не создавать Нанимателю препятствий в пользовании объектом в течение
всего _____ срока _____ действия _____ договора;
- 3) в случае изменения условий договора или размера арендной платы
письменно уведомить об этом Нанимателя за месяц до очередного срока
внесения _____ а р е н д н о й _____ платы ;
- 4) направить Нанимателю извещение о начислении пени и штрафов за
просроченные платежи не позднее 10 дней до очередного срока внесения
а р е н д н о й _____ п л а т ы .

6. Наймодатель имеет право:

- 1) проверять состояние сданного объекта и выполнение Нанимателем своих
договорных обязательств, но не чаще чем один раз в квартал;
- 2) расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случае
нарушения Нанимателем условий договора, указанных в пункте 7;
- 3) постоянно осуществлять контроль за поступлениями арендной платы в
б ю д ж е т ;
- 4) по согласованию с Балансодержателем дать письменное разрешение
Нанимателю на перепланировку или переоборудование объекта;
- 5) начислить пеню за несвоевременность внесения арендной платы;
- 6) пролонгировать, вносить изменения и дополнения в настоящий договор по
согласованию с _____ Нанимателем _____ и _____ Балансодержателем;
- 7) осуществлять проверки целевого использования объекта;
- 8) расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях

указанных в пункте 18 Инструкции.

7. Наниматель обязуется:

1) получить указанный объект от Балансодержателя по акту приема-передачи;
2) использовать объект строго по назначению, указанному в пункте 1
н а с т о я щ е г о д о г о в о р а ;

3) ежемесячно, не позднее 20 числа текущего месяца, выплачивать арендную плату, указанную в пункте 2 настоящего договора в банк-бенефициар - Комитет казначейства города Астаны, индивидуальный идентификационный код (счет) (далее – ИИК) 000080900, Кбе 11, бизнес - идентификационный код (далее – БИК) 195301070, бенефициар - Налоговый департамент (управление) _____, бизнес - идентификационный номер (далее – БИН) _____, регистрационный номер налогоплательщика (далее – РНН) _____, код назначения платежа - 979, код бюджетной классификации - 201504, (доходы от найма (аренды) имущества, находящегося в коммунальной собственности);

4) содержать имущество в технически исправном состоянии, не допускать повреждения, порчи, утраты объекта и связанных с ним инженерных коммуникаций, обеспечить соблюдение норм и правил охраны труда и техники
б е з о п а с н о с т и ;

5) проводить техническое обслуживание и текущий ремонт за счет
с о б с т в е н н ы х с р е д с т в ;

6) самостоятельно оплачивать все расходы по содержанию объекта, заключить с услугодателями соответствующие договоры или перечислять платежи на счет Балансодержателя, если он аккумулирует их для
ц е н т р а л и з о в а н н ы х п р о п л а т ;

7) не производить без письменного согласия Наймодателя перепланировки или переоборудования объекта и расположенных в нем сетей и коммуникаций;

8) не допускать передачи своих прав и обязанностей по договору имущественного найма другому лицу (перенаем), а также не отдавать эти права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;

9) не сдавать в субаренду или доверительное управление объект третьим
л и ц а м ;

10) беспрепятственно допускать представителей Наймодателя, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства и иных норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, на объект для проведения проверок;

11) своевременно устранять выявленные недостатки или нарушения;

12) по окончании срока действия договора или в случае его досрочного расторжения возвращать объект Балансодержателю по акту приема-передачи в

том состоянии, в каком его получил, с учетом нормального износа, а также
с в о б о д н ы м о т д о л г о в ;

13) в случае продолжения пользования объектом после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, выплатить арендную плату за время фактического использования объекта.

8. Наниматель имеет право:

1) владеть и пользоваться арендованным имуществом на условиях,
оговоренных настоящим договором;

2) самостоятельно планировать и вести хозяйственную деятельность;

3) с согласия Наймодателя досрочно исполнить обязательства по оплате
арендной платы;

4) требовать продления договора на соответствующий срок, в случае несвоевременной передачи объекта Балансодержателем или невозможности использования объекта по вине Наймодателя;

5) вносить предложения Наймодателю о пролонгации, внесении изменений и дополнений или расторжении настоящего договора.

3. Ответственность сторон

9. В случае просрочки арендного платежа Наниматель выплачивает пеню в размере 0,2 процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки в м е с т н ы й б ю д ж е т .

10. Каждая из сторон несет полную материальную ответственность за ущерб,
нанесенный второй стороне.

11. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения своих договорных обязательств.

4. Особые условия

12. В случае, если Наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия Наймодателя улучшения, неотделимые без вреда для объекта, Наниматель имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором.

13. Арендная плата за календарный месяц, в котором был заключен настоящий договор, перечисляется в течение 10 дней с момента его заключения, последующие платежи производятся в соответствии с пунктом 7.

14. Настоящий договор регистрируется в отделе финансов города (района).

15. Если Нанимателем является государственное учреждение или государственное коммунальное казенное предприятие, выполняющие государственный заказ, договор вступает в силу и становится обязательным для

сторон с момента регистрации в органах Казначейства.

16. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут любой из сторон, но не ранее, чем через месяц после письменного уведомления об этом второй стороны и Балансодержателя.

17. В случае если договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством, наниматель принимает меры по осуществлению государственной регистрации.

5. Основания и условия досрочного расторжения договора

18. Договор досрочно расторгается в случаях:

- 1) ликвидации Нанимателя как юридического лица;
- 2) нарушения Нанимателем условий настоящего договора имущественного найма (аренды);
- 3) по требованию Наймодателя или Нанимателя, в случаях, предусмотренных законодательными актами или договором;
- 4) если Наниматель более двух раз по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;
- 5) иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан или договором.

6. Прочие условия

19. Все споры, неурегулированные в настоящем договоре, разрешаются в установленном законом порядке.

20. Изменения и/или дополнения к настоящему договору вступают в юридическую силу после подписания его обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

21. Настоящий договор составлен на государственном и русском языках в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - Наймодателю, второй экземпляр - Нанимателю, третий экземпляр - Балансодержателю.

7. Юридические реквизиты сторон

Наймодатель:	Наниматель:
адрес: _____	адрес: _____
ИИК _____	

В _____ БИК _____ РНН _____ Р у к о в о д и т е л ь _____ (п о д п и с ь) _____ м.п. _____	ИИК _____ В _____ БИК _____ БИН _____ (ИИН) _____ РНН _____ Р у к о в о д и т е л ь _____ (п о д п и с ь) _____ м.п. _____
" С о г л а с о в а н о " Балансодержатель: _____ Р у к о в о д и т е л ь _____ (п о д п и с ь) _____ (Ф . И . О .) _____ м.п. _____	

П р и л о ж е н и е 2
к Инструкции по предоставлению
в имущественный наем (аренду) объектов
коммунальной собственности Костанайской области

Договор имущественного найма (аренды)
объектов коммунальной собственности

город (поселок) _____ № ____ " ____ " _____ 201_ год
 Акимат _____ района (города)
 Костанайской области в лице _____
 _____, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", действующий на основании
 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном
 государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", с
 одной стороны и _____, именуемый в
 дальнейшем "Наниматель", в лице _____,
 действующего на основании _____, с другой стороны
 заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Наймодатель передает, а Наниматель получает в наем (аренду) объект
 государственного коммунального имущества _____

_____, находящийся на
балансе или на забалансовом счете _____,
_____, именуемого в
дальнейшем "Балансодержатель",
расположенный по адресу: _____,
_____, площадью _____
_____ квадратных метров, на земельном участке площадью _____
_____ гектар, с кадастровым номером _____
_____.

2. Наниматель оплачивает арендную плату в размере _____
_____ В
месяц.

3. Общая сумма договора _____ тенге.

4. Срок действия договора с _____ 201_ год по _____ 201_ год.

2. Права и обязанности сторон

5. Наймодатель обязуется:

- 1) передать объект Нанимателю по акту приема - передачи в течение 15 дней с момента подписания настоящего договора;
- 2) не создавать Нанимателю препятствий в пользовании объектом в течение всего срока действия договора;
- 3) в случае изменения условий договора или размера арендной платы письменно уведомить об этом Нанимателя за месяц до очередного срока внесения арендной платы;
- 4) направить Нанимателю извещение о начислении пени и штрафов за просроченные платежи не позднее 10 дней до очередного срока внесения арендной платы.

6. Наймодатель имеет право:

- 1) проверять состояние сданного объекта и выполнение Нанимателем своих договорных обязательств, но не чаще чем один раз в квартал;
- 2) расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случае нарушения Нанимателем условий договора, указанных в пункте 7;
- 3) постоянно осуществлять контроль за поступлениями арендной платы в бюджет;
- 4) по согласованию с Балансодержателем дать письменное разрешение Нанимателю на перепланировку или переоборудование объекта;
- 5) начислить пеню за несвоевременность внесения арендной платы;
- 6) пролонгировать, вносить изменения и дополнения в настоящий договор по

согласованию с Нанимателем и Балансодержателем;

7) осуществлять проверки целевого использования объекта;

8) расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях указанных в пункте 18 Инструкции.

7. Наниматель обязуется:

1) получить указанный объект от Балансодержателя по акту приема-передачи;

2) использовать объект строго по назначению, указанному в пункте 1 настоящего договора;

3) ежемесячно, не позднее 20 числа текущего месяца, выплачивать арендную плату, указанную в пункте 2 настоящего договора в банк-бенефициар - Комитет казначейства города Астаны, бизнес-идентификационный код (далее – БИК) 195301070, бенефициар - Налоговый департамент (управление) _____, бизнес -идентификационный номер (далее – БИН) _____, регистрационный номер налогоплательщика (далее – РНН) _____, код назначения платежа - 979, код бюджетной классификации - 201504, (доходы от найма (аренды) имущества, находящегося в коммунальной собственности);

4) содержать имущество в технически исправном состоянии, не допускать повреждения, порчи, утраты объекта и связанных с ним инженерных коммуникаций, обеспечить соблюдение норм и правил охраны труда и техники безопасности;

5) проводить техническое обслуживание и текущий ремонт за счет собственных средств;

6) самостоятельно оплачивать все расходы по содержанию объекта, заключить с услугодателями соответствующие договоры или перечислять платежи на счет Балансодержателя, если он аккумулирует их для централизованных платежей;

7) не производить без письменного согласия Наймодателя перепланировки или переоборудования объекта и расположенных в нем сетей и коммуникаций;

8) не допускать передачи своих прав и обязанностей по договору имущественного найма другому лицу (перенаем), а также не отдавать эти права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;

9) не сдавать в субаренду или доверительное управление объект третьим лицам;

10) беспрепятственно допускать представителей Наймодателя, служб санитарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законодательства и иных норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, на объект для проведения проверок;

11) своевременно устранять выявленные недостатки или нарушения;

12) по окончании срока действия договора или в случае его досрочного расторжения возвращать объект Балансодержателю по акту приема-передачи в том состоянии, в каком его получил, с учетом нормального износа, а также свободным от долгов;

13) в случае продолжения пользования объектом после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, выплатить арендную плату за время фактического использования объекта.

8. Наниматель имеет право:

1) владеть и пользоваться арендованным имуществом на условиях, оговоренных настоящим договором;

2) самостоятельно планировать и вести хозяйственную деятельность;

3) с согласия Наймодателя досрочно исполнить обязательства по оплате арендной платы;

4) требовать продления договора на соответствующий срок, в случае несвоевременной передачи объекта Балансодержателем или невозможности использования объекта по вине Наймодателя;

5) вносить предложения Наймодателю о пролонгации, внесении изменений и дополнений или расторжении настоящего договора.

3. Ответственность сторон

9. В случае просрочки арендного платежа Наниматель выплачивает пеню в размере 0,2 процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки в местный бюджет.

10. Каждая из сторон несет полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный второй стороне.

11. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения своих договорных обязательств.

4. Особые условия

12. В случае, если Наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия Наймодателя улучшения, неотделимые без вреда для объекта, Наниматель имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором.

13. Арендная плата за календарный месяц, в котором был заключен настоящий договор, перечисляется в течение 10 дней с момента его заключения, последующие платежи производятся в соответствии с пунктом 7.

14. Настоящий договор регистрируется в отделе финансов города (района).

15. Если Нанимателем является государственное учреждение или

государственное коммунальное казенное предприятие, выполняющие государственный заказ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента регистрации в органах Казначейства.

16. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут любой из сторон, но не ранее, чем через месяц после письменного уведомления об этом второй стороны и Балансодержателя.

17. В случае если договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством, наниматель принимает меры по осуществлению государственной регистрации.

5. Основания и условия досрочного расторжения договора

18. Договор досрочно расторгается в случаях:

- 1) ликвидации Нанимателя как юридического лица;
- 2) нарушения Нанимателем условий настоящего договора имущественного найма (аренды);
- 3) по требованию Наймодателя или Нанимателя, в случаях, предусмотренных законодательными актами или договором;
- 4) если Наниматель более двух раз по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;
- 5) иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан или договором.

6. Прочие условия

19. Все споры, неурегулированные в настоящем договоре, разрешаются в установленном законом порядке.

20. Изменения и/или дополнения к настоящему договору вступают в юридическую силу после подписания его обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

21. Настоящий договор составлен на государственном и русском языках в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - Наймодателю, второй экземпляр - Нанимателю, третий экземпляр - Балансодержателю.

7. Юридические реквизиты сторон

Наймодатель:	Наниматель:
_____	_____

адрес: _____ _____		адрес: _____ _____	
ИИК _____ в _____ БИК _____ РНН _____		ИИК _____ в _____ БИК _____ БИН _____ (ИИН) _____ РНН _____	
Руководитель _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.) м.п.		Руководитель _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.) м.п.	
" С о г л а с о в а н о " Балансодержатель: _____			
Р у к о в о д и т е л ь _____ (п о д п и с ь) _____ (Ф . И . О .) м.п.			

Расчет арендной платы для зданий							Расчет арендной платы для основных средств						Сумма арендной платы в месяц	Общая сумма договора	Примечание
Рп	K1	K2	K3	S	PВ	N	АО	БС	СР	PВ	N				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	

продолжение таблицы:

Оплачено всего момента заключения договора	Оплачено в текущем году на 1 число следующего, за отчетным		Задолженность (переплата) в текущем году на 1 число следующего отчетным		Начислены пеня, штрафная санкция в текущем году на 1 число следующего за отчетным	
	с	с	в	в	в	в
27	28	29	30			

Примечание:

K1 - коэффициент, учитывающий территориальную принадлежность здания (с о о р у ж е н и я) ;

K2 - коэффициент, учитывающий месторасположение объекта в городе Костанай;

K3 - коэффициент, учитывающий тип помещения;

S - арендуемая площадь;

PВ - баланс рабочего времени в год;

N - количество часов в год;

АО - сумма амортизационных отчислений;

БС - балансовая стоимость;

СР - ставка рефинансирования Национального банка Республики Казахстан;

Рп - месячный расчетный показатель.

П р и л о ж е н и е

к постановлению акимата

от 6 августа 2010 года № 278

Перечень постановлений акимата Костанайской области, признанных утратившими силу

1. Постановление акимата Костанайской области "Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества Костанайской области" от 14 января 2005 года № 1 (номер в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 3300, опубликовано в газетах: от 2 февраля 2005 года "Қостанай таңы", от 15 февраля 2005 года "Костанайские новости");

2. Постановление акимата Костанайской области "О внесении изменений и дополнений в постановление акимата от 14 января 2005 года № 1 "Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества Костанайской области" от 23 ноября 2005 года № 380, (номер в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 3525, опубликовано в газетах: от 21 декабря 2005 года "Қостанай таңы", от 31 декабря 2005 года "Костанайские новости");

3. Постановление акимата Костанайской области "О внесении изменений и дополнений в постановление акимата от 14 января 2005 года № 1 "Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества Костанайской области" от 15 января 2007 года № 34, (номер в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 3564, опубликовано в газетах: от 2 февраля 2007 года "Қостанай таңы", от 7 февраля 2007 года "Костанайские новости");

4. Постановление акимата Костанайской области "О внесении изменения и дополнения в постановление акимата от 14 января 2005 года № 1 "Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества Костанайской области" от 10 декабря 2007 года № 540, (номер в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 3581, опубликовано в газетах: от 16 января 2008 года "Қостанай таңы", от 16 января 2008 года "Костанайские новости");

5. Постановление акимата Костанайской области "О внесении изменений и дополнений в постановление акимата от 14 января 2005 года № 1 "Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества Костанайской области" от 12 мая 2008 года № 281, (номер в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 3638, опубликовано в газетах от 18 июня 2008 года "Қостанай таңы", от 18 июня 2008 года "Костанайские новости");

6. Постановление акимата Костанайской области "О внесении изменений и дополнений в постановление акимата от 14 января 2005 года № 1 "Об утверждении Правил предоставления в аренду государственного коммунального имущества Костанайской области" от 25 мая 2009 года № 202, (номер в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 3681, опубликовано в газетах: от 26 июня 2009 года "Қостанай таңы").