

Об утверждении типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 211. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 марта 2015 года № 10479.

В соответствии с пунктом 5 статьи 74 Закона Республики Казахстан "О государственном имуществе" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула - в редакции приказа Министра национальной экономики РК от 31.08.2023 № 156 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить прилагаемый типовой договор имущественного найма (аренды) государственного имущества.

2. Департаменту политики управления государственными активами Министерства национальной экономики Республики Казахстан обеспечить в установленном законодательством порядке:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа направление на официальное опубликование настоящего приказа в периодических печатных изданиях и в информационно-правовой системе "Әділет";

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие со дня государственной регистрации и подлежит официальному опубликованию.

Министр

Е. Досаев

Утвержден
приказом Министра
национальной экономики
Республики Казахстан
от 17 марта 2015 года № 211

форма

**Типовой договор
имущественного найма (аренды) государственного имущества**

(наименование объекта)

год _____ № _____ " _____ " _____ 20__ года

_____, именуемый в дальнейшем "наймодатель", в лице

(наименование наймодателя (арендодателя)

руководителя _____, действующего на основании Положения о _____ от

" _____ " _____ 20__ года (фамилия, имя, отчество (при наличии)

№ _____, утвержденного _____ от " _____ " _____ 20__ года № _____ с

одной стороны, и _____, в лице

(наименование нанимателя (арендатор)

(фамилия, имя, отчество (при наличии)

именуемый в дальнейшем "наниматель" с другой стороны, совместно

именуемые как "стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1. Предметом договора является предоставление в имущественный наем (аренду) _____, расположенного по адресу: _____, (наименование объекта) (местонахождение и краткая характеристика объекта) именуемого в дальнейшем "объект", находящегося на балансе

_____ именуемый в дальнейшем "балансодержатель":

(наименование балансодержателя)

1) на основании приказа _____ от " _____ " _____ 20__ года № _____

(наименование наймодателя)

2) по результатам тендера в соответствии с протоколом о

результатах тендера от " _____ " _____ 20__ года № _____.

2. Наймодатель передает, а наниматель принимает в имущественный

наем (аренду) объект с " _____ " _____ 20__ года по " _____ "

_____ 20__ года для использования в целях

(назначение объекта, либо условия тендера)

По истечении указанного срока данный договор прекращает свое действие.

2. Общие условия

3. Передача объекта в аренду осуществляется по акту приема-передачи (с отражением фактического состояния объекта на момент передачи), который подписывается представителями нанимателя,

балансодержателя и утверждается наймодателем и является неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Подписанием договора наймодатель и письменным согласием балансодержатель, удостоверяют, что сдаваемый объект на момент передачи не заложен, не продан, не находится под арестом и не может быть истребован в течение действия договора третьими лицами, не имеющими отношения к договору.

5. Договор имущественного найма на недвижимое имущество, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация договора осуществляется за счет средств нанимателя.

6. Наниматель несет полную ответственность за обеспечение пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемых помещениях, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

3. Права и обязанности сторон

7. Наймодатель имеет право:

1) по согласованию с балансодержателем дать письменное разрешение нанимателю на перепланировку или переоборудование объекта, расположенного в нем сетей и коммуникаций;

2) дать письменное разрешение нанимателю на передачу объекта в субаренду;

3) осуществлять контроль за своевременностью и полнотой перечисления арендной платы;

4) начислить пеню за несвоевременность внесения арендной платы;

5) продлить срок договора, вносить изменения и дополнения в договор или расторгнуть его по соглашению сторон;

6) осуществлять мониторинг целевого использования объекта.

Сноска. Пункт 7 - в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.06.2025 № 49 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

8. Наниматель имеет право:

1) вносить арендную плату авансом;

2) с письменного согласия балансодержателя обратиться к наймодателю за разрешением на перепланировку или переоборудование объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций;

3) обратиться к наймодателю за разрешением на передачу объекта в субаренду;

4) вносить предложения наймодателю о внесении изменений и дополнений или расторжении договора.

Сноска. Пункт 8 - в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.06.2025 № 49 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

9. Наймодатель обязан:

1) обеспечить передачу объекта балансодержателем нанимателю по акту приема-передачи и его утверждение в течение пяти рабочих дней после подписания договора;

2) не препятствовать нанимателю владеть и пользоваться объектом в установленном договором порядке;

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 арендные платежи не позднее десяти календарных дней до очередного срока внесения арендной платы;

5) в течение трех рабочих дней после утверждения акта приема-передачи объекта обеспечить включение сведений по настоящему договору в реестр государственного имущества (далее – реестр).

Сноска. Пункт 9 с изменениями, внесенными приказами Министра национальной экономики РК от 24.07.2019 № 67 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 03.10.2024 № 85 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

10. Наниматель обязан:

1) вносить ежемесячно арендную плату, а также другие арендные платежи (штрафов, пени) не позднее _____;

(сроки внесения арендной платы)

2) вносить в платежное поручение или квитанцию об оплате арендного платежа следующие сведения в поле "назначение платежа":

индивидуальный идентификационный номер или бизнес-идентификационный номер нанимателя;

идентификатор договора имущественного найма (аренды), присваиваемый веб-порталом реестра;

- 3) производить на веб-портале реестра сверку расчетов по договору в течение пяти рабочих дней после внесения арендной платы (штрафов, пени);
- 4) использовать принятый объект исключительно в целях, предусмотренных договором;
- 5) содержать объект в надлежащем порядке, не совершать действий, способных вызвать повреждение объекта или расположенных в нем инженерных коммуникаций;
- 6) поддерживать объект в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, а также производить капитальный ремонт в согласованные сторонами сроки;
- 7) в случае выхода из строя отдельных элементов объекта, инженерного оборудования, как по вине нанимателя, так и в силу естественного износа, производить ремонтные работы за свой счет;
- 8) не осуществлять без предварительного письменного разрешения наймодателя перепланировку или переоборудование объекта, расположенных в нем сетей и коммуникаций;
- 9) беспрепятственно допускать на объект и земельный участок, на котором находится объект, представителей наймодателя, служб санитарно-эпидемиологического надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение норм, касающихся порядка использования и эксплуатации объекта, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;
- 10) не передавать свои права по договору в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив;
- 11) не позднее десяти рабочих дней до срока завершения настоящего договора на веб-портале реестра в электронной форме подать заявление о продлении срока действия договора. Отсутствие такого заявления дает основание наймодателю передать объект в имущественный наем (аренду) другим юридическим или физическим лицам;
- 12) при расторжении или истечении срока договора обеспечить возврат объекта балансодержателю не позднее даты расторжения договора или срока истечения договора, по акту приема-передачи, который подписывается балансодержателем и нанимателем и утверждается наймодателем на веб-портале реестра с использованием ЭЦП;
- 13) в случае приведения объекта в состояние, непригодное для использования по вине нанимателя, осуществить восстановительные работы за счет собственных средств;
- 14) возместить ущерб в случае возврата объекта в нерабочем или неудовлетворительном техническом состоянии (с износом, превышающим нормативные показатели).

Сноска. Пункт 10 в редакции приказа Министра национальной экономики РК от 24.07.2019 № 67 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.10.2024 № 85 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4. Арендная плата и порядок расчетов

11. Размер арендной платы за имущественный наем (аренду) объекта составляет _____ тенге в месяц (расчет арендной платы приведен в приложении к договору, являющемся неотъемлемой частью договора).

12. В арендную плату за имущественный наем (аренду) не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание и охрану объекта. Эти платежи оплачиваются нанимателем непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам, предоставляющим услуги.

13. Ежемесячная арендная плата, а также другие платежи (штрафы, пеня) перечисляется нанимателем на контрольный счет наличности местного самоуправления либо на код бюджетной классификации 201501 "Доходы от аренды имущества, находящегося в республиканской собственности" либо на код бюджетной классификации 201504 "Доходы от аренды имущества, находящегося в коммунальной собственности области", либо на код бюджетной классификации 201506 "Доходы от аренды имущества, находящегося в коммунальной собственности города республиканского значения, столицы", либо на код бюджетной классификации 201508 "Доходы от аренды имущества, находящегося в коммунальной собственности района (города областного значения), за исключением доходов от аренды государственного имущества, находящегося в управлении акимов города районного значения, села, поселка, сельского округа", либо на код бюджетной классификации 201____ "Доходы от аренды имущества, находящегося в коммунальной собственности города районного значения, села, поселка, сельского округа" БИК бенефициара _____, ИИК бенефициара _____, банк бенефициара _____".

Сноска. Пункт 13 в редакции приказа Министра национальной экономики РК от 15.09.2017 № 330 (вводится в действие для городов районного значения, сел, поселков, сельских округов с численностью населения более двух тысяч человек с 01.01.2018 и для городов районного значения, сел, поселков, сельских округов с численностью населения две тысячи и менее человек с 01.01.2020).

14. Размер арендной платы по недвижимому имуществу, переданному в имущественный найм (аренду) без проведения тендера, пересматривается по требованию наймодателя в случае изменения базовой ставки арендной платы и размеров применяемых коэффициентов.

Расчет арендной платы по недвижимому имуществу, переданному в имущественный найм (аренду) путем проведения тендера, пересматривается по требованию наймодателя в случае, если размер арендной платы, предложенной нанимателем на тендере меньше размера арендной платы, проводится в соответствии с пунктом 49 Правил передачи государственного имущества в имущественный наем, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 212 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10467).

При изменении размера арендной платы наймодатель уведомляет нанимателя не позднее тридцати календарных дней до очередного срока внесения арендной платы.

Сноска. Пункт 14 в редакции приказа Министра национальной экономики РК от 24.07.2019 № 67 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

15. При нарушении нанимателем срока внесения арендной платы, предусмотренного подпунктом 1) пункта 10 договора, наниматель оплачивает пеню в размере 0,5 % от неуплаченной суммы задолженности за каждый день просрочки.

16. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренных настоящим договором, не освобождает нанимателя от надлежащего исполнения обязательств.

17. В случае досрочного расторжения договора по инициативе нанимателя оплаченная авансом арендная плата не возвращается.

5. Условия досрочного расторжения договора

18. Наниматель вправе досрочно расторгнуть договор, предупредив об этом наймодателя письменно не позднее, чем за тридцать календарных дней до расторжения договора.

19. По требованию наймодателя договор может быть расторгнут и объект возвращен балансодержателю в следующих случаях:

- 1) если наниматель пользуется объектом с существенным нарушением условий договора, несмотря на письменное предупреждение наймодателя о прекращении таких действий;
- 2) если наниматель использует объект, переданный по договору, не по целевому назначению;
- 3) если наниматель умышленно или по неосторожности существенно

ухудшает объект;

4) если наниматель два раза подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату за пользование объектом;

5) если наниматель не производит капитальный ремонт объекта в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан или договором обязанность капитального ремонта лежит на нанимателе, наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после предоставления нанимателю возможности исполнения своего обязательства в разумный срок;

6) предоставления нанимателю другого объекта с его письменного согласия;

7) принятия наймодателем решения об изъятии объекта;

8) по письменному заявлению балансодержателя на имя наймодателя с обоснованием причин расторжения договора.

Договор может быть досрочно расторгнут по требованию нанимателя в следующих случаях:

1) балансодержатель не предоставляет объект в пользование нанимателю, либо создает препятствия пользованию объектом в соответствии с условиями договора или назначением объекта;

2) балансодержатель объекта не производит в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки возложенной на него обязанности капитального ремонта объекта;

3) переданный нанимателю объект имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены наймодателем при заключении договора, не были заранее известны нанимателю и не могли быть обнаружены им во время осмотра объекта или проверки его исправности при заключении договора;

4) если объект в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

Сноска. Пункт 19 с изменением, внесенным приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.10.2024 № 85 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

20. Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке может быть обжаловано в судебном порядке. До вступления решения суда в силу объект сохраняется за нанимателем, который продолжает вносить арендную плату согласно договору.

6. Особые условия

21. Договор составлен в трех экземплярах на казахском и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

22. Изменения и дополнения в договор вносятся путем подписания сторонами дополнительного соглашения. Изменения и дополнения к договору имеют силу, если они совершены уполномоченными на то лицами. Все приложения и дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

23. В случае если наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия балансодержателя и письменного разрешения уполномоченного органа по государственному имуществу (местных исполнительных органов) улучшения, неотделимые без вреда для объекта, наниматель имеет право после прекращения договора на возмещение балансодержателем стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан. Отделимые улучшения объекта, произведенные нанимателем, являются его собственностью.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных нанимателем без согласия наймодателя и балансодержателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

24. Начисления арендной платы за сдачу в имущественный наем (аренду) производятся до момента возврата объекта балансодержателю по акту приема-передачи объекта.

Акт приема-передачи, подписанный на веб-портале реестра с использованием ЭЦП нанимателем и балансодержателем и утвержденный наймодателем, является документом, подтверждающим факт расторжения и окончания договора имущественного найма (аренды).

Сноска. Пункт 24 - в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.10.2024 № 85 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

6-1. Форс-мажор

Сноска. Типовой договор дополнен главой 6-1 в соответствии с приказом Министра национальной экономики РК от 31.08.2023 № 156 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

24-1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось

следствием обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, наводнение, пожар, эмбарго, война или военные действия, издание нормативных правовых актов государственными органами, запрещающих или каким-либо иным образом препятствующих исполнению обязательств), при условии, что Стороны приняли все зависящие от них меры для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

24-2. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору переносится на срок соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

24-3. Любая из Сторон при возникновении обстоятельств непреодолимой силы в течении тридцати календарных дней информирует другую Сторону о наступлении таких обстоятельств.

Уведомление направляется одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о его вручении, телефонограммой или телеграммой, в кабинет пользователя на веб-портале "электронного правительства" с отправлением короткого текстового сообщения на абонентский номер сотовой связи, зарегистрированный на веб-портале "электронного правительства", текстовым сообщением по абонентскому номеру сотовой связи или по электронному адресу.

Наймодатель или наниматель (стороны) подтверждают своей подписью ознакомление с тем, что указанные ими в договоре адреса места жительства (место нахождения), места работы, абонентский номер сотовой связи, электронный адрес достоверны, а уведомление (извещение), направленное на указанные контакты (адрес), будет считаться надлежащим и достаточным.

Сноска. Пункт 24-3 - в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.10.2024 № 85 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

24-4. Исключен приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра национальной экономики РК от 03.10.2024 № 85 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

7. Порядок рассмотрения споров

25. Споры между сторонами, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

НАЙМОДАТЕЛЬ:

Руководитель _____

НАНИМАТЕЛЬ:

(наименование наймодателя)

(местонахождение)

(фамилия, имя, отчество (при наличии в
документе, удостоверяющем личность))

(подпись)

(наименование и местонахождение
нанимателя)

(фамилия, имя, отчество (при наличии в
документе, удостоверяющем личность))

(подпись)