

№ 70/23
от
14.06.2023г.



УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления
АО «СПК «Алматы»
от «14» июня 2023 г.
Протокол № 31

Положение
по передаче в имущественный наем (аренду) недвижимого и движимого имущества
АО «СПК «Алматы»

Владелец ВНД	Департамент по работе с проектами
Разработчик ВНД	Департамент по работе с проектами
Ответственный за хранение экземпляра	Администратор базы ВНД
Место хранения подлинника на бумажном и электронном носителе	База ВНД
Ответственный за мониторинг и актуализацию	Департамент по работе с проектами
Сведения о ВНД, утрачивающих сил в связи с принятием нового	Отсутствует
Протокола разногласий	Отсутствует
Количество приложений и страниц	ВНД на 8 страницах

Алматы, 2023

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	Общие положения	3 стр.
2.	Основные понятия	3 стр.
3.	Публикация объявлений о передаче в имущественный наем Объектов и рассмотрение заявок потенциальных Арендаторов.	3 стр.
4.	Определение потенциального Арендатора	4 стр.
5.	Порядок заключения Договора с потенциальным Арендатором	4 стр.
6.	Определение стоимости арендной платы	4 стр.
7.	Порядок передачи объекта	4 стр.
8.	Контроль за исполнением обязательств по Договору	5 стр.
9.	Заключительные положения	5 стр.
	<i>Лист согласования</i>	
	<i>Лист ознакомления</i>	
	<i>Лист регистрации изменений документа</i>	

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение по передаче в имущественный наем (аренду) недвижимого и движимого имущества (далее – Положение) регулирует порядок и условия передачи в имущественный наем (аренду) объектов АО «СПК «Алматы».

1.2. При определении арендаторов АО «СПК «Алматы» должно руководствоваться действующим законодательством РК, настоящим Положением, а также иными ВНД Общества.

1.3. Настоящее Положение разработано в соответствии с законодательством Республики Казахстан, Уставом и внутренними нормативными документами Общества.

2. Основные понятия

2.1. В настоящем Положении используются следующие понятия:

- 1) **Общество** – АО «СПК «Алматы»;
- 2) **Договор аренды** - договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору недвижимое имущество за плату во временное владение и пользование;
- 3) **Арендодатель/Общество** - сторона в Договоре аренды, являющаяся собственником имущества или выступающая от имени собственника;
- 4) **Арендатор** - сторона в Договоре аренды, получающая во временное владение и пользование имущество за определенную плату;
- 5) **объект имущественного найма (аренды)/Объект** – недвижимое/движимое имущество, принадлежащее на законных основаниях Обществу;
- 6) **ВНД** – внутренние нормативные документы Общества;
- 7) **Недвижимое имущество** - земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- 8) **Движимое имущество** – торговые павильоны, палатки и иное имущество, предметы, ценности, не связанные с землей и не прочно прикрепленные к ней;
- 9) **Уполномоченный орган** – Правление Общества или иной уполномоченный орган Общества при наличии компетенции.

3. Публикация объявлений о передаче в имущественный наем (аренду) объектов и рассмотрение заявок потенциальных Арендаторов

3.1. Для реализации проектов объявление о передаче Объекта в имущественный наем (аренду) публикуется на сайте Общества www.spk-almaty.kz или рекламных сайтах глобальной сети интернет или в периодических печатных изданиях.

3.2. Текст объявления должен содержать следующую информацию об Объекте:

- 3.2.1. месторасположение;
- 3.2.2. тип строения (при наличии);
- 3.2.3. общая площадь;
- 3.2.4. контактная информация Арендодателя;
- 3.2.5. целевое назначение;
- 3.2.6. предполагаемый срок и стоимость аренды.

3.3. Заявки от потенциальных Арендаторов принимаются в письменном и электронном виде (включая прием заявок через электронную платформу при ее наличии), составленные в произвольной форме с указанием Объекта и сведений, указанных в п.3.2. Положения, с приложением документов в соответствии с ВНД Общества, в том числе (если применимо) справок об отсутствии просроченной задолженности перед кредиторами (в том числе налоговыми органами, банками второго уровня), справки о движении денежных средств (об оборотах по счетам в БВУ) за

последние 6 месяцев, копии свидетельства о государственной регистрации, копии учредительных документов.

3.4. Заявки на аренду Объектов могут быть поданы юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

4. Определение потенциального Арендатора

4.1. При определении потенциального Арендатора Обществом учитываются его коммерческие предложения, платежеспособность и социальная направленность его деятельности.

4.2. В случае, если обратился только один потенциальный Арендатор на Объект, передаваемый в имущественный наем (аренду), заявка рассматривается Обществом в соответствии с ВНД Общества.

4.3. При обращении двух и более потенциальных Арендаторов на Объект, передаваемый в имущественный наем (аренду), Арендатором определяется предложивший наиболее высокую цену за аренду Объекта.

5. Порядок заключения Договора аренды с Арендатором

5.1. После определения потенциального Арендатора в соответствии с ВНД Общества, в течение 10 рабочих дней с даты определения Арендатора, между сторонами заключается Договор аренды.

5.2. Договор аренды заключается на срок не более трех лет, с правом пролонгации при надлежащем исполнении Арендатором условий Договора аренды. Все изменения и дополнения в Договор аренды оформляются путем заключения дополнительного соглашения к действующему Договору аренды.

Все существенные условия Договора аренды, такие как срок аренды (действия Договора аренды), порядок и условия оплаты, условия возмещения/не возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором на Объекте, порядок расторжения Договора аренды регламентируются Договором аренды.

6. Определение стоимости арендной платы

6.1. Стоимость ежемесячной арендной платы по Договору аренды устанавливается решением Уполномоченного органа Общества на основании расчета рыночной стоимости аренды на аналогичный объект, подтвержденной отчетом об оценке независимого оценщика, за исключением стоимости аренды для социальных проектов, реализуемых субъектами социального предпринимательства, стоимость аренды по которым определяется соответствующим ВНД Общества, а также для иных видов аренды, при наличии соответствующего ВНД Общества.

6.2. Стоимость ежемесячной арендной платы может быть определена ниже рыночной стоимости, определенной отчетом об оценке независимого оценщика, по решению Уполномоченного органа Общества в отдельных случаях, в том числе (но не ограничиваясь) при невостребованности Объекта на протяжении от 1 (одного) года и более, а также в случае использования Объекта под социальные проекты, реализуемые субъектами социального предпринимательства.

7. Порядок передачи объекта

7.1. Передача Объекта по Договору аренды осуществляется на основании акта приема-передачи, являющегося приложением к соответствующему Договору аренды, в котором указываются:

- 1) место и дата составления акта;

- 2) сведения об Объекте (местонахождение, общая площадь);
 - 3) номер и дата Договора аренды;
 - 4) данные о техническом и санитарном состояниях Объекта, а также всех имеющихся недостатках/повреждениях, наличии/отсутствии какого-либо имущества Общества (любого), с указанием количества такого имущества на день подписания акта приема-передачи. Кроме того, стороны на дату подписания акта приема-передачи фиксируют показания имеющихся/установленных приборов учета (при наличии таковых);
 - 5) подписи сторон по Договору аренды, заверенные печатями сторон (при наличии).
- 7.2. Объект передается в состоянии, «как есть», и Общество не вносит какие-либо модификации, изменения или улучшения Объекта для его подготовки к передаче Арендатору.
- 7.3. Объект должен использоваться Арендатором по целевому назначению, указанному в Договоре аренды.

8. Контроль за исполнением обязательств по Договору аренды

8.1. Контроль за исполнением обязательств Арендатором осуществляется Департаментом администрирования и мониторинга (иного подразделения, в случае передачи указанных обязанностей в другое подразделение) Общества в рамках мониторинга, проводимого в порядке и сроках, определенных соответствующим ВНД Общества.

8.2. При неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендатором обязательств, предусмотренных Договором аренды, Общество вправе расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке в соответствии с условиями Договора аренды и действующим законодательством РК.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящее Положение вводится в действие с даты утверждения Правлением Общества.

9.2. Вопросы, неурегулированные настоящим Положением, решаются в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом Общества и законодательством Республики Казахстан.

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ
к Положению по передаче в имущественный наем (аренду) недвижимого и движимого имущества АО «СПК «Алматы»

должность	подпись	Ф.И.О.
Заместитель председателя Правления		Габдуллин А.Ж.
Директор департамента правового обеспечения		Менсеитов Р.С.
Руководитель службы безопасности		Самаков Ч.К.
Директор финансового департамента		Куралбаева Н.Д.
Департамент стратегии и корпоративного развития		Ибраева Ш.Д.
Директор департамента продовольственного обеспечения и торговли		Турганов А.А.
Директор департамента риск-менеджмента		Рябов А.Н.
Директор департамента администрирования и мониторинга		Бүркітова Р. Қ.
Директор по работе с проектами		Рахматуллина Ш.Т.

ЛИСТ ОЗНАКОМЛЕНИЯ
с Положением по передаче в имущественный наем (аренду) недвижимого и движимого
имущества АО «СПК «Алматы»

должность	подпись	дата	Ф.И.О.

