

*Утверждены
решением Правления
АО «СПК «Astana» №39
от «16» августа 2023 года*

**ПРАВИЛА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ АКЦИОНЕРНЫМ
ОБЩЕСТВОМ «СОЦИАЛЬНО-ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ
КОРПОРАЦИЯ «ASTANA» ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ
УЛИЧНОЙ ТОРГОВЛИ**



Астана 2023 год

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила предоставления земельных участков АО «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» (далее – Общество) для размещения объектов уличной торговли (далее - Правила) разработаны в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, Гражданским кодексом Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан, Регламентом проведения электронных торгов по передаче имущества в имущественный наем (аренду) на веб-портале реестра государственного имущества, утвержденным решением Совета директоров АО «Информационно-учетный центр» от 23 мая 2014 года (протокол №66) (далее – Регламент торгов) и определяют порядок передачи земельных участков в аренду для размещения объектов уличной торговли, и проведения мониторинга по исполнению Договора субаренды земельного участка и принятия мер по его результатам.

Глава 2. Основные понятия, используемые в Правилах

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия, определения и сокращения:

1) Арендатор – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, являющиеся субъектом малого или среднего предпринимательства с предоставлением подтверждающего документа о категории предпринимательства, заключивший с Обществом Договор субаренды земельного участка;

В подпункт 1) пункта 2 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

2) Арендодатель – Акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Astana»;

3) Веб-портал реестра государственного имущества (далее – веб-портал реестра) - интернет-ресурс, размещенный в сети Интернет по адресу: www.gosreestr.kz/, <https://www.e-qazyna.kz/> , предоставляющий единую точку доступа к электронной базе данных продавцов и реализуемыми ими объектами государственной собственности, квазигосударственного сектора и негосударственного имущества;

4) Предмет тендера – право на субаренду земельного участка для размещения объектов уличной торговли в соответствии с настоящими Правилами;

5) Тендер(Аукцион) – это форма торгов по предоставлению в имущественный наем (аренду) земельных участков, проводимая с использованием веб-портала реестра в электронном формате, при которых Общество обязуется на основе принятых им исходных условий заключить договор с тем из участников тендера, который предложит Обществу наиболее высокую выкупную стоимость за предмет тендера;

6) Потенциальный участник – индивидуальный предприниматель, юридическое лицо в форме товарищества, зарегистрированное в установленном порядке для участия в тендере на веб портале реестра государственного имущества;

7) Участник – субъект предпринимательства, участвующий в тендере на веб-портале реестра, на получение предмета тендера в порядке, установленном настоящими Правилами;

8) Заявитель – лицо, обратившееся в акимат города Астана о предоставлении земельного участка по проекту «О размещении павильонов в городе Астана для ведения уличной торговли»;

9) Выкупная стоимость – ценовое предложение как единовременный платеж в размере, предложенном Победителем в тендере и подлежащий уплате Обществу в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания договора.

10) Гарантийный взнос – денежная сумма в размере 50 МРП, вносимая потенциальным участником для участия в тендере, как обеспечение гарантии того, что он в случае определения его победителем тендера заключит Договор субаренды земельного участка. Гарантийный взнос зачисляется в счет оплаты возмещения расходов Общества по оформлению земельного участка и регистрации права временного возмездного землепользования Арендодателя;

11) Стартовая цена – денежная сумма, с которой начинаются торги на тендере по выкупу предмета тендера на веб портале реестра государственного имущества.

12) Договор – договор о субаренде земельного участка у Общества, заключенный между Обществом и Арендатором в соответствии с требованиями настоящих Правил и по форме согласно Приложению №1 к настоящим Правилам;

13) Договор по прямому соглашению – договор, заключенный между Арендодателем и Арендатором на основании преимущественного права;

14) Организатор – Акционерное общество «Информационно- учетный центр», предоставляющее платформу электронных услуг по проведению тендера на веб-портале реестра, размещенных на сайтах www.gosreestr.kz, www.e-qazyna.kz;

15) Победитель – участник тендера, предложивший наиболее высокую выкупную стоимость за предмет тендера и отвечающий всем требованиям, содержащимся в извещении о торгах и подписавший протокол об итогах торгов на веб-портале реестра;

16) Потенциальный арендатор – лицо, претендующее на подписание Договора с Обществом;

17) Исполнительный орган – Правление Общества, возглавляемое Председателем Правления Общества;

18) Уполномоченное лицо – Заместитель Председателя Правления Общества, курирующий вопросы размещения павильонов уличной торговли в городе Астана, либо взаимозаменяемое его лицо, определенное приказом Председателя Правления Общества;

19) Преимущественное право для прямого заключения договора с

Обществом – до истечения срока действия Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не установлено законами Республики Казахстан или Договором, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора того же земельного участка на новый срок, а также наличие постановления акимата города Астана о предоставлении заявителю права временного возмездного землепользования на испрашиваемый земельный участок;

В подпункт 19) пункта 2 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

20) Проект – комплекс мероприятий Общества по обеспечению оформления земельных участков с целью последующей передачи в субаренду для размещения павильонов в городе Астана и ведения уличной торговли;

21) Срок предоставления субаренды – срок, определенный Договором, который не должен превышать период действия срока договора аренды земельного участка, заключенного между Обществом и Уполномоченным органом акимата города Астаны по каждому земельному участку;

22) Субаренда – это передача Обществом земельного участка поднаем Арендатору в порядке и на условиях, установленных настоящими Правилами и Договором;

23) Уполномоченный орган – ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

24) Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64;

25) Отдельные категории граждан – физические лица из числа социально-уязвимых слоев населения, которые признаны нуждающейся в социальной помощи, а именно:

1) ветераны, и лица приравненных по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории других государств;

2) лица с инвалидностью первой и второй групп;

3) семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;

4) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигших двадцати девяти лет, потерявших родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;

5) многодетные матери, награжденные подвесками «Алтын алқа» или «Күміс алқа», или получившие ранее звание «Мать-героиня», а также награжденные орденами «Материнская слава» I и II степени;

6) семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка.

Отдельные категории граждан должны иметь постоянную регистрацию по месту жительства в городе Астана не менее 1 (одного) года до дня подачи заявки;

В подпункт 25) пункта 2 внесены изменения в соответствии с решением

Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

26) Контрольно-кассовая машина – электронное устройство с блоком фискальной памяти без функции передачи данных, аппаратно- программный комплекс с (без) функцией (-и) фиксации и (или) передачи данных, электронное устройство с функцией фиксации и (или) передачи данных, обеспечивающие регистрацию и отображение информации о денежных расчетах, осуществляемых при реализации товаров, выполнении работ, оказании услуг и зарегистрированное в уполномоченных органах;

27) Трехкомпонентная интегрированная система – интегрированная система, состоящая из контрольно-кассовой машины с функцией фиксации и передачи данных, системы (устройства) для приема безналичных платежей, а также оборудования (устройства), оснащенного системой автоматизации управления торговли, оказания услуг, выполнения работ и учета товаров, или программно-аппаратного комплекса, заменяющего все три компонента интегрированной системы.

Требования к трехкомпонентной интегрированной системе и ее учету, порядок ее установки и применения устанавливаются уполномоченным государственным органом по согласованию с центральным государственным органом в области государственного планирования, уполномоченным государственным органом, осуществляющим реализацию государственной политики в области связи, и Национальным Банком Республики Казахстан;

28) Торговый объект / объект уличной торговли – павильон в соответствии с утвержденным эскизом, размещенного на сайте Общества или согласованный с отделом урбанистики ТОО «Астанагенплан» общей площадью не превышающая 130 (сто тридцать) квадратных метров;

29) Мониторинг – мероприятия, направленные на выявления процессов нарушающие условия исполнения Арендатором обязательств по Договору, проводимые Обществом как самостоятельно, так и совместно с Уполномоченным органом или иными государственными органами и общественными объединениями;

30) Претензия – это юридический документ, который фиксирует требование арендодателя к арендатору (или наоборот) по факту нарушения обязательств по Договору одной из сторон;

31) Реестр недобросовестных участников – перечень ненадежных участников проекта, не исполнившие взятые на себя обязательства по договорам, заключенным с Арендодателем, согласно Приложению №2 к настоящим Правилам;

В подпункт 31) пункта 2 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

32) ОСИ – объединение собственников имущества, для управления объектом кондоминиума, собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений;

33) МРП – месячный расчетный показатель, ежегодно устанавливаемый

законодательством РК о республиканском бюджете;

34) Электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме и удостоверена посредством электронной цифровой подписи;

35) ЭЦП – электронная цифровая подпись, набор электронных цифровых символов, созданный средствами электронной цифровой подписи и подтверждающий достоверность электронного документа, его принадлежность и неизменность содержания.

36) Уникальный идентификационный код или QR-код – номер или специальная метка в едином образце, устанавливаемая на торговый павильон, является идентификатором и носителем данных об Арендаторе (наименование ИП/ ТОО, номер Договора, площадь земельного участка, целевое назначение земельного участка);

37) IQala – Центр городских услуг «IQala», организация, оказывающая услуги по консультированию, приему и регистрации обращений от физических и юридических лиц посредством информационной системы «Портал городских услуг»;

38) Целевое назначение – целевое назначение земельного участка, в зависимости от вида разрешенного использования в рамках Проекта:

- Размещение нестационарного объекта продаж (овощи, фрукты);
- Размещение нестационарного объекта продаж продуктов питания (хлебобулочная, молочная, колбасная продукция);
- Размещение нестационарного объекта продажи готовой продукции (напитки, мороженое, фаст фуд);
- Размещение цветочного павильона;
- Размещение нестационарного объекта продаж (розничная торговля автомобильных деталей, узлов и принадлежностей)
- Размещение нестационарного объекта сервиса бытовых услуг;
- Размещение нестационарного объекта технического сервиса;
- Размещение нестационарного объекта продаж (бытовые изделия хозяйственной принадлежности).

Пункт 2 дополнен подпунктом 38) в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

Глава 3.

Порядок включения земельного участка в Проект и оформления документов на земельный участок

3. Перечень земельных участков, включаемых в Проект определяется следующими способами:

1) Субъекты предпринимательства, самостоятельно определяют потенциальный земельный участок и предлагают включить в Проект.

2) Формирование Обществом совместно с районными Акиматами города Астаны и Уполномоченным органом, перечня земельных участков в рамках дизайн кода столицы, включаемых в Проект.

4. Порядок включения земельного участка в Проект предусматривает:

1) Субъекты предпринимательства, желающие включить в Проект потенциальный земельный участок, направляют посредством Центра городских услуг «IQala» заявление в произвольной форме с указанием размера участка, целевого назначения и прилагают следующие документы:

- а) топосъемку расположения потенциального земельного участка;
- б) 3-4 фото с разных сторон потенциального земельного участка.

- по преимущественному праву в срок до 1 января 2025 года включительно, дополнительно прилагается постановление акимата города Астана о предоставлении заявителю права временного возмездного землепользования на испрашиваемый земельный участок.

Со 2 января 2025 года земельные участки по постановлению акимата города Астана о предоставлении заявителю права временного возмездного землепользования на испрашиваемый земельный участок будут предоставляться путем проведения тендера(аукциона).

- Отдельными категориями граждан дополнительно прилагается официальный документ уполномоченного государственного органа, подтверждающий принадлежность заявителя к отдельным категориям граждан.

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

5. При включении в Проект земельного участка Уполномоченным органом направляется в адрес Общества схема земельного участка для согласования с государственными органами и иными заинтересованными организациями для вынесения решения уполномоченным органом.

6. Процесс оформления Обществом прав на земельный участок предусматривает получение следующих документов;

- 1) Соответствующий Акт местного исполнительного органа;
- 2) Выписка из постановления акимата города Астаны;
- 3) Договор аренды земельного участка, подписываемый между Уполномоченным органом и Обществом;
- 4) Получение сведений АО «Астана-РЭК» о доступности электрических сетей (технические условия по подключению павильона к электрическим сетям осуществляется арендатором самостоятельно).
- 5) Акт выноса границ земельного участка;
- 6) кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- 7) Присвоение адреса земельному участку;
- 8) Акт определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка;
- 9) Договор выкупа права временного возмездного землепользования на земельный участок, подписываемый между Уполномоченным органом и Обществом;
- 10) Создание ячейки в регистре недвижимости в государственной базе данных;
- 11) Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (земельный участок);

В случае отказа местного исполнительного органа предоставляется

мотивированный ответ заявителю.

Глава 4.

Способы предоставления земельных участков в субаренду

7. Предоставление Обществом земельных участков для размещения объектов уличной торговли осуществляется:

- 1) путем проведения тендера(аукциона) на веб-портале реестра;
- 2) путем заключения Договора по прямому соглашению предусмотренных Главой 6 и 7 настоящих Правил.

Глава 5.

Предоставление земельных участков для размещения объектов уличной торговли путем проведения тендера(аукциона)

8. Порядок проведения тендера(аукциона) и подведения его итогов определен Регламентом торгов и настоящими Правилами.

9. Извещение о проведении тендера(аукциона) размещается Обществом на веб-портале реестра государственного имущества (www.gosreestr.kz) и на сайте Общества (www.astana-spk.kz), не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до дня проведения торгов.

10. Потенциальный участник для участия в тендере(аукцион), должен приложить следующие документы:

1) Для ИП уведомление о начале деятельности индивидуального предпринимателя и удостоверение личности, для юридического лица справка о государственной регистрации юридического лица с указанием ОКЭД (вид деятельности, осуществляемый субъектом предпринимательства, должен соответствовать Проекту и целевому назначению земельного участка);

2) копия официального документа, выданного соответствующими государственными органами, подтверждающего осуществление деятельности в качестве индивидуального предпринимателя либо свидетельства/справки о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица, копия удостоверения личности индивидуального предпринимателя/ руководителя юридического лица, копии доверенности и удостоверения личности Представителя (Поверенного);

11. Гарантийный взнос для участия в тендере(аукционе) потенциальным участником вносится на расчетный счет Организатора, указанный в объявлении о проведении тендера.

12. Стартовая цена устанавливается по следующим критериям:

- 1) от 1 до 9 м² – 50 МРП;
- 2) от 10 до 19 м² – 100 МРП;
- 3) от 20 до 29 м² – 150 МРП;
- 4) от 30 м² и выше – 200 МРП.

13. С даты подписания протокола торгов Победитель тендера(аукциона) обязан в течение 3 (трех) рабочих дней предоставить Обществу оригиналы документов, копий которых прикреплены Победителем к заявке на участие в

тендере(аукционе) на веб-портале реестра, для подтверждения и сверки.

13.1. С даты подписания Договора Победитель тендера(аукциона) обязан в течение 3 (трех) рабочих дней внести заявленную выкупную стоимость в соответствии с протоколом торгов.

14. Порядок возврата Гарантийного вклада или зачисления его в счет выкупной стоимости определяется Регламентом.

Гарантийный вклад не возвращается Обществом в случае отказа Победителем:

- 1) от заключения Договора на условиях, отвечающих предложениям победителя тендера(аукциона);
- 2) от подписания протокола о результатах тендера(аукциона);
- 3) от внесения заявленной выкупной стоимости.

Абзац 3 пункта 14 исключен в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

15. Если Победитель не подписывает протокол о результатах торгов в день их проведения, Обществом подписывается акт об отмене результатов торгов, формируемый на веб-портале реестра и предмет тендера(аукциона) по решению Уполномоченного лица, повторно выставляется на торги.

Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

16. В случае признания торгов не состоявшимися 3 (три) раза или отмене результатов торгов по одному и тому же земельному участку, земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней предлагается отдельным категориям граждан путем размещения объявления на интернет ресурсах Общества (www.astana-spk.kz, Instagram) на период 30 календарных дней.

17. Земельный участок, указанный в пункте 16 настоящих Правил, предоставляется первому потенциальному арендатору из числа отдельных категорий граждан письменно обратившемуся в Общество о согласии арендовать данный земельный участок.

18. В случае отсутствия заявлений отдельных категорий граждан на субаренду земельного участка, упомянутый в пункте 16 настоящих Правил по истечении 30 календарных дней, земельный участок исключается из Проекта и возвращается в уполномоченный орган.

Глава 6.

Предоставление земельных участков для размещения объектов уличной торговли путем прямого заключения договора с субъектами предпринимательства

19. Земельные участки предоставляются в субаренду путем прямого заключения Договора в случаях:

- 1) наличия у заявителя преимущественного права на прямое заключение Договора;
- 2) если заявитель относится к отдельным категориям граждан;

20. Потенциальный арендатор, претендующий на прямое заключение Договора с Обществом, направляет посредством Центра городских услуг

«IQala» заявление в произвольной форме согласно подпункту 1) пункта 4 настоящих Правил.

В пункт 20 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

21. Общество в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента приема заявления рассматривает представленные документы заявителя на соответствие требованиям, установленным для лиц, претендующих на прямое заключение Договора на полную, правильность и достоверность.

22. В случае несоответствия заявителя требованиям, установленным для данной категории лиц, предоставления не в полном объеме документов, Общество предоставляет ответ заявителю для устранения замечаний в течении 3(трех) рабочих дней с момента поступления заявления.

23. Основаниями для отказа в преимущественном праве для прямого заключения договора с Обществом, являются:

1) предоставление неполных или недостоверных сведений, или документов;

2) несоответствие целевого назначения земельного участка, предоставленного заявителю постановлением акимата города Астаны в аренду согласно целевому назначению по размещению объектов уличной торговли;

В подпункт 2) пункта 23 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

3) истечение срока субаренды земельного участка, предоставленного заявителю до подачи заявления Обществу;

4) Арендатор включен в реестр недобросовестных участников, формируемый Обществом, на основании настоящих Правил;

5) при наличии неоднократных нарушений финансовой дисциплины и наличия дебиторской задолженности по договорам субаренды земельного участка;

6) Заявитель не относится к отдельным категориям граждан, либо не обладает преимущественным правом для прямого заключения договора с Обществом, предусмотренными Правилами.

В подпункт 6) пункта 23 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

7) отказ от Уполномоченного лица в продлении срока Договора аренды.

Глава 7.

Особенности предоставления земельных участков отдельным категориям граждан

24. В случае подачи заявления отдельными категориями граждан на предоставление земельного участка, при наличии заключенного договора на субаренду земельного участка с Обществом с другим предпринимателем, данное заявление не подлежит рассмотрению и возвращается заявителю.

В пункт 24 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

25. Стоимость аренды 1 квадратного метра в год для отдельных категорий

граждан составляет 7 МРП.

26. С даты заключения договора отдельные категории граждан не позднее 180 (сто восемьдесят) календарных дней обязаны установить торговый объект согласно эскизу, согласованному в отделе урбанистики ТОО

«НИПИ «Астанагенплан». На данный период до установления торгового павильона отдельные категории граждан освобождаются от уплаты арендной платы.

В случае согласования эскиза павильона выше чем в 1 (один) уровень, и арендная плата устанавливается в сторону увеличения не менее чем 14 МРП за один квадратный метр занимаемой площади земельного участка в год.

26-1. Арендатор из числа отдельных категорий граждан обязан быть единственным участником/учредителем юридического лица, при этом, смена учредителя/участника юридического лица запрещается.

Глава дополнена пунктом 26-1 в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

Глава 8.

Договор субаренды земельных участков

27. Договор заключается на срок не более 5 (пяти) лет.

28. Стоимость аренды за 1 (один) квадратный метр в год составляет 10 (десять) МРП для субъектов предпринимательства, за исключением отдельных категорий граждан.

29. Договор по результатам тендера на веб-портале реестра заключается Обществом в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания протокола итогов торгов Победителем.

30. При уклонении Победителя или отдельных категорий граждан от подписания в указанный срок Договора, земельный участок распределяется путем проведения тендера на веб-портале реестра.

31. Договор по прямому соглашению заключается Обществом в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения выписки решения Исполнительного органа Общества.

32. С даты подписания Договора в течении 3 (трех) рабочих дней Арендатор на расчетный счет Общества перечисляет суммы возмещения расходов на оформление идентификационных и правоустанавливающих документов на один земельный участок и регистрации права временного возмездного землепользования за Обществом в размере, указанной в Договоре, за исключением отдельных категорий граждан.

В пункт 32 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

32-1. Возмещение расходов Общества по оформлению идентификационных и правоустанавливающих документов на один земельный участок и регистрации права временного возмездного землепользования за Обществом отдельными категориями граждан осуществляется в течении 180 (сто восемьдесят) календарных дней со дня подписания Договора (во время льготного периода).

Дополнен пунктом 32-1 в соответствии с решением Правления Общества

от 31 января 2024 года №5.

33. Арендатор, за исключением отдельных категорий граждан, обязан предварительно согласовывать смену учредителя/участника юридического лица с Обществом.

Арендатору запрещается сдавать в субаренду торговый объект/земельный участок.

В пункт 33 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

34. С даты заключения договора Арендатор не позднее 90 (девяносто) календарных дней, обязан установить торговый объект согласно эскизу, согласованному в отделе урбанистики ТОО «НИПИ «Астанагенплан». При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы, за исключением отдельных категорий граждан.

В случае согласования эскиза павильона выше чем в 1 (один) уровень, и арендная плата устанавливается в сторону увеличения не менее чем 20 (двадцать) МРП за 1 (один) квадратный метр занимаемой площади земельного участка в год.

35. Внесения изменений в Договор допускается по следующим основаниям:

1) В части изменений площади арендуемого земельного участка, согласно вынесенному постановлению акимата города Астана;

2) В части корректировки на местности положения земельного участка, в связи с началом градостроительного освоения;

3) В части изменения срока аренды, в связи с началом градостроительного освоения;

4) Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

5) В части переноса земельного участка в случае невозможности предоставления точки доступа подключения к электрическим сетям.

6) В части переноса земельного участка в связи с несогласием большинства жителей жилых комплексов, размещенных в непосредственной близости земельного участка;

7) В части изменения целевого назначения земельного участка.

Пункт 35 дополнен подпунктом 7) в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

36. Общество осуществляет мониторинг исполнения субарендаторами взятых на себя обязательств по Договору в соответствии с настоящими Правилами.

37. Арендатор обязан уведомить Общество о намерении продлить срок Договора в течении 6 (шесть) месяцев, но не позднее 1 (одного) месяца до даты окончания срока действия Договора.

В пункт 37 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

38. Договор с Арендатором продлевается только в случае предоставления Обществу акиматом города Астана права временного возмездного землепользования на указанный земельный участок на новый срок.

При этом, заключение Договора на новый срок при продлении срока землепользования Обществом сначала предлагается субарендатору, последнему освоившему указанный земельный участок, надлежащим образом исполнявшему свои договорные обязанности (отсутствие задолженности), в случае подачи заявления в сроки, указанные в пункте 37 настоящих Правил.

В пункт 38 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

39. В случае расторжения Договора по инициативе Общества по требованию уполномоченного органа или местного исполнительного органа в связи с изъятием земельного участка для начала градостроительного освоения до окончания срока действия Договора, затраты и убытки направленные на улучшение состояния предоставленного земельного участка считать отнесённым к рискам Арендатора.

40. Основания для расторжения Договора в одностороннем порядке:

1) при неуплате Арендатором арендной платы в срок более 30 (тридцати) календарных дней со дня предполагаемой оплаты, предусмотренной условиями Договора;

2) при уклонении от устранения нарушений в срок указанных в письменной претензии на имя Арендатора;

3) при неуплате штрафа за нарушение условий Договора в срок, указанный в претензии;

4) при передаче Земельного участка в аренду третьим лицам;

5) при использовании Земельного участка не по целевому назначению;

6) при установке торговых объектов, не соответствующие типовому эскизному проекту утвержденного Уполномоченным органом и размещенного на сайте Общества, и согласованного с отделом урбанистики ТОО «НИПИ «Астанагенплан» с утвержденным Обществом логотипом, отражающим принадлежность земельного участка Арендатору;

7) при установке торговых объектов, превышающих площадь и выходящих за границы отведенных Земельных участков;

8) при не освоении Земельного участка в установленные сроки Договором;

9) при несоблюдении в торговых объектах необходимых противопожарных и иных защитных мероприятий по технике безопасности и охране окружающей среды;

10) при найме работников не заключены трудовые договора с их регистрацией на «Enbek.kz»;

11) при простое установленного торгового объекта более 45 (сорока пяти) календарных дней без уважительной причины;

12) при отсутствии в торговом объекте контрольно-кассовой машины или трехкомпонентной интегрированной системы или POS-терминала, зарегистрированного за Арендатором в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

13) при смене учредителя/участника юридического лица в период действия Договора без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

В подпункт 13 пункта 40 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

14) при невыполнении или ненадлежащем выполнении Арендодателем принятых на себя обязательств, и если это привело к существенному ограничению права пользования Арендатора земельным участком или его частью;

15) при наличии на земельном участке недостатков, препятствующие его использованию, которые не были оговорены Обществом до момента заключения Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены им во время осмотра земельного участка.

16) в случае отказа от освоения земельного участка по инициативе Арендатора, при отсутствии дебиторской задолженности перед Арендодателем, но при этом все уплаченные средства по договору Арендатору не возвращаются.

41. Срок действия Договора не может превышать срок действия ранее заключенного Договора и срока, на который уполномоченным органом предоставлен Обществу земельный участок в землепользование.

42. В случае выявления факта неуплаты арендной платы за арендуемый земельный участок на 10 день со дня установленного Договором срока, Обществом в адрес Арендатора направляется претензия с указанием предельного срока оплаты.

В случае неисполнения претензии Арендатором Общество имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке согласно подпункта 1) пункта 40 настоящих Правил и материалы дела направляются в Юридический департамент Общества для взыскания задолженности в судебном порядке.

В пункт 42 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

Глава 9.

Реестр недобросовестных участников

43. Реестр недобросовестных участников представляет собой перечень Арендаторов, с которыми расторгнуты Договоры по основаниям подпунктов с 1) по 13) пункта 40 настоящих Правил.

В пункт 43 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

44. Арендаторы, включенные в реестр недобросовестных участников, не допускаются к участию в тендере в течении двадцати четырех месяцев со дня их включения в реестр недобросовестных участников.

45. Решение о внесении Арендатора в реестр недобросовестных участников может быть обжаловано им соответствии с законодательством Республики Казахстан.

46. Реестр недобросовестных участников ведется структурным подразделением Общества, курирующий вопросы уличной торговли в электронном виде и размещается на веб-портале Общества и доступны для ознакомления заинтересованным лицам.

47. Ведение реестра недобросовестных участников осуществляется по форме согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

48. При внесении сведений в реестр недобросовестных участников указываются:

1) наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя;

2) Индивидуальный идентификационный номер (ИИН) / бизнес идентификационный номер (БИН) (для юридического лица);

В подпункт 2) пункта 48 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

3) дата включения в реестр недобросовестных участников;

4) основание признания арендатора недобросовестным участником;

5) номер Договора (при наличии);

6) дата уведомления о расторжении Договора (при наличии);

7) дата исключения из реестра;

49. Основанием исключения Арендатора из Реестра недобросовестных участников является:

8) истечение срока, установленного настоящими Правилами;

9) наличие вступившего в законную силу судебного акта об отмене решения о признании недобросовестным участником;

50. В случае наличия вступившего в законную силу судебного акта об отмене решения о признании недобросовестным участником, сведения о недобросовестном участнике исключаются по запросу Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения Обществом копии соответствующего судебного акта, заверенного судом.

В Главу 9 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

Глава 10.

Обжалование действий (бездействия) Общества

51. Участник/Арендатор вправе обжаловать решения, действия (бездействие) Общества, и его должностных лиц, если они нарушают его права и законные интересы в порядке, определенном Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

52. Рассмотрение жалобы производится в сроки, предусмотренные Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

В пункт 52 внесены изменения в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

53. Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

Глава 11.

Мониторинг исполнения договоров субаренды

54. Мониторинговая группа является рабочим органом, сформированным и утвержденным актом Общества, в целях организации мониторинговой деятельности на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

55. Состав членов мониторинговой группы формируется из числа сотрудников Общества (не менее двух человек).

56. Проведение контрольного выезда, по результатам мониторинга, осуществляется совместно с комплаенс-офицером или специалистом по вопросам внутренней безопасности, с участием при согласии представителей неправительственных организаций на основании акта Исполнительного органа Общества.

В своей деятельности Мониторинговая группа руководствуется нормами настоящих Правил и законодательством Республики Казахстан.

57. Мониторинговая группа совершает мониторинг в соответствии с квартальным графиком мониторинга, утвержденного Уполномоченным лицом.

58. Члены мониторинговой группы имеют право:

- На беспрепятственный доступ в торговый объект Арендатора;
- доступа к ознакомлению с мониторинговыми материалами и владеть информацией о результатах проведенного мониторинга;
- производить фото или видео фиксацию своих действий.

59. Члены мониторинговой группы обязаны:

- предъявлять документы сотрудника Общества;
- действовать в рамках данных Правил;
- предоставлять руководству структурного подразделения Общества, курирующего вопросы уличной торговли, свои отчеты о результатах проведенного мониторинга в соответствии с Приложением №3 к настоящим Правилам.

60. Мониторинговая группа составляет акты по результатам выездного мониторинга, отчеты о мониторингах, проведенных путем запроса необходимой информации и документов, подтверждающих устранение выявленных нарушений, а также о результатах выездного мониторинга.

61. Мониторинговая группа проверяет земельные участки на соблюдение следующих условий Договора:

- использование земельного участка в соответствии с его площадью;
- использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением;
- соответствие торгового павильона эскизному проекту;
- обеспечение выполнения на земельном участке, торговом объекте необходимых противопожарных и защитных мероприятий;
- заключение договоров о найме работников/трудовых договоров и регистрации их на «Enbek.kz»;
- наличие в торговом объекте контрольно-кассовых аппаратов или трехкомпонентной интегрированной системы зарегистрированной в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- произведение своевременной и полной оплаты Обществу арендной платы, установленной Договором;

- содержание торгового объекта, расположенного на земельном участке в надлежащем санитарном состоянии;
- заключение договоров по коммунальному обеспечению торгового объекта с услугодателями (электроэнергии и водоснабжения, отвод стоков, вывоз мусора, санитарную обработку, услуг охраны, пожарной безопасности и т.п.);
- установка торгового объекта, не выходящего за границы предоставленного земельного участка;
- демонтаж нестационарного объекта в течение 5 рабочих дней с момента расторжения Договора;
- незаконная сдача торгового объекта, расположенного на земельном участке в субаренду;
- иные условий Договора.

62. Мониторинговая группа проводит мониторинг двумя способами:

- 1) методом запроса необходимой информации и документов у Арендатора (с обязательным приложением фото-фиксации);
- 2) методом выезда на земельный участок с фото или видео-фиксацией

63. Сроки проведения мониторинга:

1) мониторинг на предмет соблюдения условий Договора проводится в сроки, указанные в графике мониторинга, согласно Приложению №4 к настоящим Правилам.

2) График проведения мониторинга составляется не реже 1 (одного) раза в квартал и утверждается Уполномоченным лицом. Корректировка в утвержденный график может вноситься не более 1 (одного) раза в месяц.

64. В исключительных случаях план мониторинга может дополняться адресами земельных участков в Уполномоченным лицом, в случае поступления заявлений граждан на нарушение прав и обязанностей Арендаторами.

65. По итогам мониторинга земельных участков, осуществляемого путем выезда, членом(-ами) Мониторинговой группы составляется акт по форме, указанной в Приложении №3 к настоящим Правилам, в котором фиксируются факты выявленных нарушений с приложением фото- и/или видеоотчета и подтверждающих документов и заносится в специально созданный архив мониторинга.

Акт о выявленных нарушениях подписывается членом(-ами) Мониторинговой группы и Арендатором (представителем Арендатора) на месте мониторинга.

В случае отказа Арендатором (представителем Арендатора) от подписания акта по фактам нарушений, член(-ы) Мониторинговой группы подписывает(-ют) акт в одностороннем порядке и фиксируют в самом акте факт отказа Арендатора (представителя Арендатора) от подписания акта с видео или фото фиксацией.

В актах мониторинга не допускаются какие-либо дописки или исправления.

66. В случае выявления в ходе выездного мониторинга нарушений требований пункта 61 настоящих Правил, Мониторинговой группой

принимаются следующие меры:

1) направление претензии об устранении выявленных нарушений в течение 3 (трех) рабочих дней, с даты проведения мониторинга с установлением сроков устранения выявленных нарушений до 10 (десяти) календарных дней в зависимости от характера нарушения с момента получения Арендатором данной претензии;

2) по истечении предоставленного срока в претензии осуществляется контрольный мониторинг по вопросу устранения ранее выявленных нарушений;

3) Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.

4) Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 31 января 2024 года №5.

67. При расторжении договора субаренды Арендатору выставляется счет на оплату за период действия Договора. В случае неуплаты задолженности Арендаторами, Обществом направляется исковое заявление в судебные органы о взыскании задолженности с Арендатора.

68. Мониторинговая группа несет полную ответственность за предоставление объективной оценки и контроля объектов уличной торговли, а также действия, исключаящие коррупционную составляющую.

Глава 12

Переходные положения.

69. Исполнительный орган Общества, при принятии решения по обращениям Арендаторов по списанию, приостановлению начисления или рассрочке задолженности по субаренде, руководствуется критериями, указанными в Порядке списания задолженности по арендной плате и неустойки и/или предоставления рассрочки на погашение задолженности, приостановления начисления арендной платы и неустойки (Приложение №5).

70. Действия настоящих правил распространяются на все сетевые договоры, заключенные с Обществом до принятия настоящих Правил.

Глава 13

Заключительные положения

71. Настоящие Правила вступают в силу со дня утверждения Исполнительным органом Общества, и распространяются на все ранее заключенные Договоры и поданные заявления, за исключением заявлений о заключении договора по прямому соглашению на основании преимущественного права и отдельных категорий граждан.

72. В случае разногласия условий Договора с настоящими Правилами, утвержденные настоящие Правила считать приоритетными.

73. Исключен в соответствии с решением Правления Общества от 6 декабря 2023 года №64.